

COMMUNES DE SANCERRE, SAINT-SATUR et MENETREOL-SOUS-SANCERRE

Demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable
par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-
Satur.



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Relative aux demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par
les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

- Du lundi 11 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023 inclus
- Tribunal Administratif d'Orléans
- Décision du 24 février 2023
- Enquête n°E23000024 / 45
- Arrêté de Monsieur Le Préfet du Cher du 6 mars 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire-Enquêteur : M. Jean-Charles POIRIER
Poilly-Lez-Gien le 6 juin 2023

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1	GENERALITES	1
1.1	PRÉAMBULE.....	1
1.2	OBJET DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	1
1.2.1	<i>Objectifs poursuivis et procédures règlementaires</i>	1
1.2.2	<i>Les consultations règlementaires</i>	4
1.2.3	<i>L'Enquête Publique</i>	5
1.2.4	<i>L'approbation</i>	5
1.3	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
1.4	COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE	5
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1	MODALITES DE L'ENQUETE	7
2.2	INFORMATION DU PUBLIC.....	8
2.3	PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX.....	9
2.4	CLIMAT DE L'ENQUETE	10
2.5	CLOTURE DE L'ENQUETE	11
2.6	COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE	11
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS	12
3.1	LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES	12
3.2	DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	13
3.3	TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	14
3.4	MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	14
3.5	OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU PETITIONNAIRE, COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	14
3.5.1	<i>Commentaires et Avis sur les observations du public</i>	14
3.5.2	<i>Avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête</i>	29
3.6	CONCLUSION GENERALE	29
	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	31
	ANNEXES DU RAPPORT D'ENQUETE	42

COMMUNES DE SANCERRE, SAINT-SATUR et MENETREOL-SOUS-SANCERRE

**Demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable
par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre,
Sancerre et Saint-Satur.**

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES

1.1 PRÉAMBULE

Par décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans, il est prescrit au Commissaire-enquêteur désigné, de conduire l'enquête publique ayant pour objet « les demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur ».

Cette enquête publique, effectuée du lundi 11 avril 2023 au vendredi 12 mai, soit 32 jours consécutifs, conduit le Commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant le déroulement et l'analyse des observations recueillies.

Ce rapport est complété par un document distinct exposant les « conclusions motivées du Commissaire-enquêteur », qui a pour objet d'énoncer son point de vue personnel à l'égard du projet.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.2.1 Procédures règlementaires et objectifs poursuivis menant aux demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine a eu pour effet une réorganisation significative des outils de politique patrimoniale afin de mettre fin à la stratification et au cloisonnement des dispositifs mobilisables par les collectivités souhaitant mettre en œuvre une politique de préservation et de mise en valeur des espaces : secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager (AVAP), sites classés et inscrits, abords de monuments historiques.

Ainsi un régime unique des sites patrimoniaux remarquables (SPR) a été créé. Il se substitue aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP et aux AVAP. En ce qui concerne la législation applicable aux abords des monuments historiques, elle a connu une modification substantielle afin d'en assouplir le champ d'application et de mettre en place un régime de travaux unifié sur l'ensemble du périmètre de protection, par les périmètres délimités des abords.

La simplification des outils s'est accompagnée d'une rationalisation institutionnelle. Des commissions ont ainsi été créées à différentes échelles de territoire :

- CNPA : Commission nationale du patrimoine et de l'architecture qui résulte de la fusion de la commission nationale des secteurs sauvegardés et de la commission nationale des monuments historiques. Elle est composée d'élus locaux, nationaux, de représentants de l'État, d'associations et de personnalités qualifiées. Elle exerce un rôle consultatif en matière de création, de gestion de suivi des servitudes d'utilité publique et des documents d'urbanisme mis en place au titre de la conservation, de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine. Son avis est requis au cours de la procédure de classement en SPR et de l'élaboration ou de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).
- CRPA : Commissions régionales du patrimoine et de l'architecture qui se substituent aux commissions régionales du patrimoine et des sites. Elles sont composées d'élus locaux ou nationaux, de représentants de l'État, d'associations et de personnalités qualifiées. Elle est consultée en matière de création, de gestion et de suivi des servitudes d'utilité publique et des documents d'urbanisme relatifs à la protection du patrimoine. Elle peut être consultée sur les études et travaux, ainsi que sur les questions relatives au patrimoine. Son avis est requis au cours de la procédure d'élaboration ou de révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Les villages de Sancerre Saint-Satur et de Ménétréol-sous-Sancerre sont marqués par une histoire religieuse et viticole importante en relation directe entre elles.

Conscients des enjeux historiques, les Communes de Sancerre Saint-Satur et Ménétréol sous Sancerre ont donc sollicité la création de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) afin d'apporter les outils de connaissance et de réglementation permettant d'assurer la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur de son patrimoine historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

La volonté de création des SPR s'inscrit donc dans une politique de protection du patrimoine entamée il y a plusieurs décennies et qui a besoin d'être mise à jour selon les enjeux actuels et dont la portée a besoin d'être augmentée. Il en résulte une nécessité d'instaurer des dispositifs de protection plus efficaces.

Par délibération du 29 novembre 2018, la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a délégué aux communes de Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol sous Sancerre la conduite de la procédure de classement en site patrimonial remarquable.

Par convention de mandat du 22 octobre 2019, les communes de Saint-Satur et Ménétréol sous Sancerre ont confié à la commune de Sancerre, la mission de réaliser et de faire réaliser, au nom et sous leur compte et sous leur contrôle, la conduite d'opération de classement au titre de site patrimonial remarquable.

Cette enquête publique unique s'insère dans la procédure administrative suivante :

- Délibération de la commune ou de l'autorité compétente en matière de PLU sur le projet de délimitation du SPR arrêté.
 - o Par une délibération en date du 17 septembre 2021 la commune de Sancerre a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Sancerre.
 - o Par une délibération en date du 20 octobre 2021 la commune de Ménétréol-sous-Sancerre a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Ménétréol-sous-Sancerre
 - o Par une délibération en date du 26 octobre 2021 la commune de Saint-Satur a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Saint-Satur
 - o Par une délibération en date du 21 octobre 2021 la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a approuvé les périmètres SPR de Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol-sous-Sancerre,
- Avis de la CNPA sur la proposition de périmètre du SPR et de son document de gestion.
 - o En séance du 13 janvier 2022, la CNPA a donné un avis favorable aux projet de classement aux titres des sites patrimoniaux remarquables d'une partie des territoires des communes de Sancerre, Ménétréol-sous-Sancerre et Saint-Satur.
- Le préfet du Cher, autorité administrative compétente, diligente l'enquête publique (articles L. 631-2 et R. 631-2 du code du patrimoine). Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le maître d'ouvrage (Commune de Sancerre) pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal de synthèse. Le maître d'ouvrage disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles (article R. 123-18 du code de l'environnement). Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions à l'autorité administrative compétente.
 - o Projet modifié à l'issue de l'enquête publique : consultation de l'autorité compétente en matière de PLU et recueil de l'avis de la CNPA avant décision de classement du ministre chargé de la culture
 - o Projet inchangé à l'issue de l'enquête publique, décision de classement du ministre chargé de la culture (art. L. 631-2 du code du patrimoine). Affichage en mairie et parution dans la presse de la décision de classement (article R. 631-1 du code du patrimoine renvoyant aux formalités prévues par l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme), annexion du tracé du SPR au document d'urbanisme au titre des servitudes d'utilité publique.

Les textes régissant l'enquête publique relative au SPR sont les suivants :

- Code de l'environnement : enquête publique régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.
- Code de l'urbanisme : le régime des SPR est fixé aux articles L. 631-1 à L. 633-1 ; R. 631-1 à R. 631-4.
 - o En application de l'article L. 631-1 dudit code, les SPR peuvent concerner « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager, un intérêt public ».

- Article L. 631-2 : « Les sites patrimoniaux remarquables sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de Document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées. ... »
- Article R. 631-2 : « Le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
- Autres autorisations nécessaires : Conformément aux articles R. 122-2 et R. 122-7 du code de l'Environnement, ce dossier n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale.

Le classement au titre du site patrimonial remarquable doit répondre aux trois concepts de site, de patrimoine remarquable et d'intérêt public qui reposent sur trois conditions essentielles :

- La notion d'ensemble imposant une densité et une étendue significatives de bâtiments et d'espaces,
- La grande homogénéité dans la présentation des lieux (persistance de la morphologie urbaine ancienne, ou forte identité en termes de composition urbaine ou de style architectural)
- L'exigence d'authenticité patrimoniale existante ou restituable.

Pour répondre à ces conditions, une étude préalable, confiée à un chargé d'étude sous le contrôle scientifique et technique de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) et du service chargé de l'architecture de la DRAC Centre-Val de Loire, a été réalisée conformément aux dispositions du code du patrimoine.

Elle comporte un rapport de présentation, les plans de délimitation des périmètres des SPR et des pièces annexes (diagnostic, analyse paysagère...). Le rapport de présentation énonce les arguments qui justifient l'intérêt public lié à ces SPR et les objectifs poursuivis, et identifie les enjeux patrimoniaux qui justifient la délimitation des SPR et l'orientation vers les documents de gestion.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic abordant divers volets comme la morphologie urbaine (caractéristiques et évolution du tissu urbain), l'analyse du patrimoine bâti et non bâti (typologie et périodes de construction, ordonnancement architectural, échantillonnage d'éléments intérieurs, état de conservation du bâti, espaces, recensement des projets de requalification) et l'occupation des immeubles (taux de vacance des logements et des commerces).

1.2.2 Les consultations réglementaires

En date du 13 janvier 2022, la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) a émis un avis favorable

- Au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Ménétréol-sous-Sancerre. La CNPA a également émis le vœu qu'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) soit établi dans le périmètre du site patrimonial remarquable.
- Au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Sancerre. La CNPA a également émis le vœu qu'un plan de de

sauvegarde et de mise en valeur soit établi dans le périmètre du site patrimonial remarquable.

- Au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la commune de Saint-Satur. La CNPA a également émis le vœu qu'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) soit établi dans le périmètre du site patrimonial remarquable.

1.2.3 L'Enquête Publique

La demande de classement au titre de site patrimonial remarquable présentée par les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, a été soumise à enquête publique par Monsieur Le Préfet du Cher, conformément aux dispositions réglementaires.

1.2.4 L'approbation

La demande de classement au titre de site patrimonial remarquable présentée par les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, après prise en considération des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire-enquêteur, devra être approuvée par Arrêté ministériel.

1.3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Vu le code de l'Environnement,

Par sa décision du 24 février 2023, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné :

- Monsieur Jean-Charles POIRIER, en qualité de Commissaire-enquêteur,

Pour conduire l'enquête publique unique ayant pour objet les demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique a été composé des éléments listés ci-dessous :

- Lettre de la préfète de région au préfet du Cher demandant l'organisation d'une enquête publique
- Procès-verbal de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA)
- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire du 29 novembre 2018

Pour le Site patrimonial remarquable de Ménétréol-sous-Sancerre :

- Note de présentation,
- Rapport de présentation 1.1,
- Rapport de présentation 1.2,
- Atlas,
- Délimitation,
- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire,
- Délibération de la commune de Ménétréol-sous-Sancerre,

- Avis de la CNPA,

Pour le Site patrimonial remarquable de Sancerre :

- Note de présentation,
- Rapport de présentation 1.1,
- Rapport de présentation 1.2,
- Atlas,
- Délimitation,
- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire,
- Délibération de la commune de Sancerre,
- Avis de la CNPA.

Pour le Site patrimonial remarquable de Saint-Satur :

- Note de présentation,
- Rapport de présentation 1.1,
- Rapport de présentation 1.2,
- Atlas,
- Délimitation,
- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire,
- Délibération de la commune de Saint-Satur,
- Avis de la CNPA.

Ce dossier d'enquête publique, a été soumis à l'enquête conduite par le Commissaire-enquêteur et mis à la disposition du public en version numérique ainsi qu'en papier avec les registres d'observations, dans les locaux des Mairies de SANCERRE, MENETREOL-SOUS-SANCERRE et SAINT-SATUR où ils ont été consultables aux jours et heures habituelles d'ouverture des locaux du lundi 11 avril 2023 au vendredi 2023 soit 32 jours consécutifs. Ces dossiers d'enquête publique ont été également consultables sur toute la période de l'enquête publique sur le site internet des services de l'Etat dans le Cher à l'adresse mail suivante :

<https://www.cher.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/AOEP-Avis-d-ouverture-d-enquete-publique/Projet-de-creation-de-trois-sites-patrimoniaux-remarquables-SPR>

Le Commissaire-enquêteur a également disposé de ce dossier d'enquête publique.

Un registre d'enquête publique pour chacune des 3 Communes a été coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur. Les documents du dossier ont également été paraphés par le Commissaire-enquêteur. L'ensemble du dossier a ainsi été légalisé.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes. Les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé. Toutefois, afin d'en faciliter l'exploitation, ils sont regroupés sous une même reliure. Ces documents sont tenus à la disposition du public durant un an (cf. article R123-21 du code de l'environnement).

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 MODALITES DE L'ENQUETE

Dans son arrêté, en date du 6 mars 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative aux demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, Monsieur Le Préfet du Loiret a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée : 32 jours consécutifs, du lundi 11 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023
- Le lieu et siège de l'enquête : les Mairies de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur
- Le lieu de dépôt du dossier réglementaire et du registre d'enquête publique :
 - Sous format électronique, sur le site Internet des services de l'Etat dans le Cher
<https://www.cher.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/AOEP-Avis-d-ouverture-d-enquete-publique/Projet-de-creation-de-trois-sites-patrimoniaux-remarquables-SPR>
 - Sous format papier et en version numérique dans les locaux de la Mairie de Ménétréol-sous-Sancerre, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :
 - * Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi et Vendredi de 9H00 à 12H00,
 - Sous format papier et en version numérique dans les locaux de la Mairie de Sancerre, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :
 - * Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi et Vendredi de 9H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H00
 - Sous format papier et en version numérique dans les locaux de la Mairie de Saint-Satur, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :
 - * Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi et Vendredi de 9H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H00
- Les dates et horaires auxquels le Commissaire-enquêteur reçoit le public en mairie de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur :
 - Mardi 11 avril 2023 de 9H00 à 12H00 en mairie de Sancerre (Date d'ouverture de l'enquête publique).
 - Lundi 17 avril 2023 de 9H00 à 12H00 en mairie de Saint-Satur
 - Mercredi 19 avril 2023 de 9H00 à 12H00 en mairie de Ménétréol-sous-Sancerre
 - Mercredi 3 mai 2023 de 13H30 à 16H30 en mairie de Saint-Satur,
 - Mardi 9 mai 2023 de 14H00 à 17H00 en mairie de Ménétréol-sous-Sancerre
 - Vendredi 12 mai 2023 de 14H00 à 17H00 en mairie de Sancerre (Date de fermeture de l'enquête publique).
- L'adresse du Commissaire-enquêteur pour réception des observations par courriers (adresse des Mairies) ainsi que l'adresse mail pour recueillir les avis et observations du public au cours de l'enquête : pref-ep-sprsancerrois@cher.gouv.fr

- La publicité faite à l'enquête :
 - Affichage de l'avis d'enquête en mairie de Sancerre, Ménétréol-sous-sancerre et Saint-Satur et sur les lieux des projets 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée
 - Publication sur le site internet dans les mêmes conditions de délai et de durée (<https://www.cher.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/AOEP-Avis-d-ouverture-d-enquete-publique>)
 - Publication de l'avis d'enquête dans 2 journaux diffusés dans le Département du Cher 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci,

2.2 INFORMATION DU PUBLIC

L'information du public a été assuré par les dispositions suivantes :

La publicité de l'enquête a été assurée :

- Par voie de presse à la rubrique « Annonces légales » dans les journaux suivants :
 - *La Voix du Sancerrois* du 22 mars 2023
 - *Le Berry Républicain* du 22 mars 2023
 - *La Voix du Sancerrois* du 12 avril 2023
 - *Le Berry Républicain* du 12 avril 2023

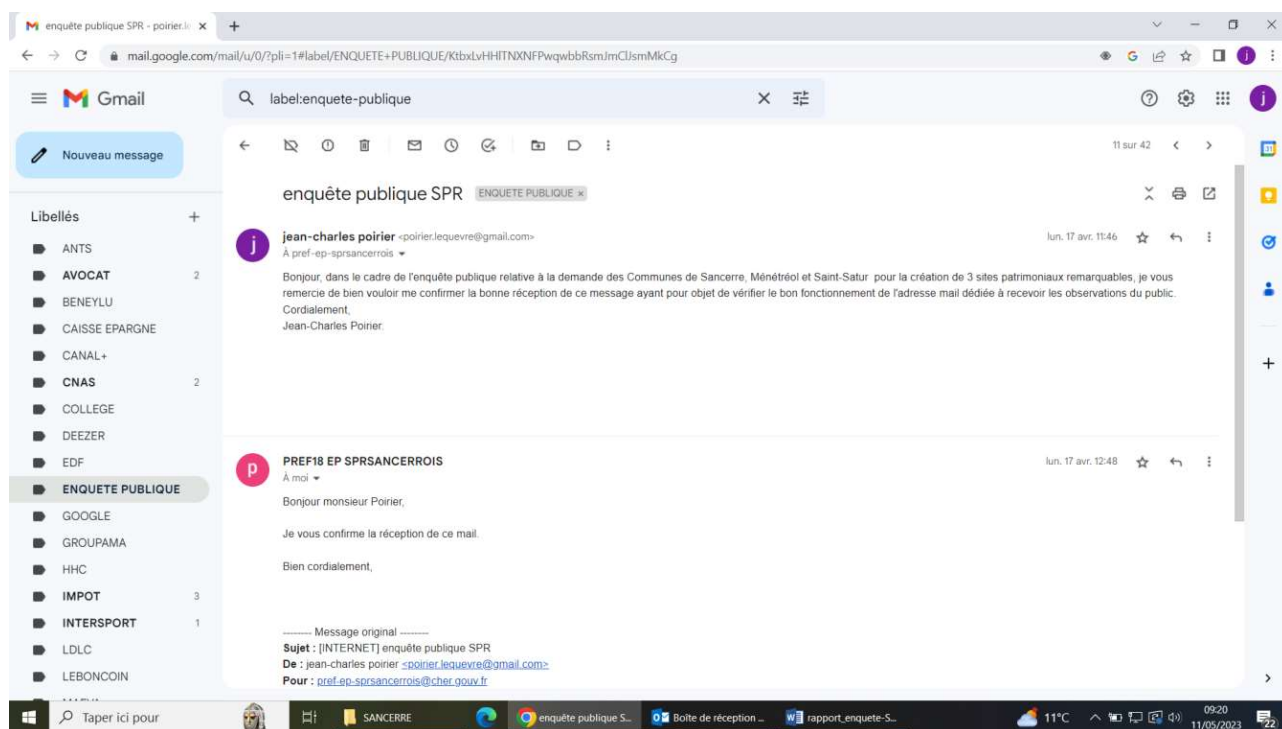
- Par affichage durant toute la durée de l'enquête publique unique :
 - Sur 23 panneaux d'affichage réglementaires, de format A2 et de couleur jaune, implantés sur les 3 Communes :
 - Ménétréol-sous-Sancerre
 - ◇ Place de la Font Saint-Hilaire
 - ◇ Route de Sancerre
 - ◇ Pont de la route des Aubelles
 - ◇ Rue du Canal
 - ◇ Rue du Canal
 - ◇ Croisement RD37 / Chemin des Crouils

 - Saint-Satur
 - ◇ Pont du Chemin des Godibolles
 - ◇ Rue des Ponts
 - ◇ Rue du Commerce aux Feux
 - ◇ Pont de la rue du Pré des Chappes
 - ◇ Croisement rue des Ponts / rue de la Résistance
 - ◇ Rue du Chemin de Fer
 - ◇ Rond-Point rue Paul Cannier
 - ◇ Rue Meniau
 - ◇ Place de la République
 - ◇ Avenue Eugène Audonnet
 - ◇ Rue Honoré de Balzac

- Sancerre
 - ◇ Rempart des Augustins
 - ◇ Place du Souvenir
 - ◇ Porte Vieille
 - ◇ Saint Romble
 - ◇ Nouvelle Place
 - ◇ Rond-point de la Croix Saint Ladre

Je me suis rendu sur place pour constater la présence des panneaux d'affichage réglementaires le Mercredi 29 mars 2023 ainsi que régulièrement lors des journées de permanence.

J'ai transmis un mail à l'adresse pref-ep-sprsancerrois@cher.gouv.fr afin de m'assurer du bon fonctionnement de cette adresse. Les copies écrans ci-dessous confirment le bon fonctionnement de l'adresse mail.



Enfin, les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur ont transmis les certificats d'affichage joints en annexe.

Compte tenu de ces éléments, je considère que l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante et conforme aux obligations légales.

2.3 PREPARATION DE L'ENQUETE ET VISITE DES LIEUX

Début mars 2023, j'ai échangé avec Madame Joelle MEYER de la Préfecture du Cher, afin de définir les modalités organisationnelles de l'Enquête Publique.

Je me suis ensuite rapproché de Monsieur CATHELIN, chargé de mission Développement Cœur de Ville à la Mairie de Sancerre afin de caler l'organisation de l'Enquête Publique.

Le 24 mars 2023, j'ai pu rencontrer en mairie de Sancerre Monsieur CATHELIN. Au cours de cet entretien, Monsieur CATHELIN m'a présenté les enjeux et objectifs du projet. Il m'a remis les documents composant le dossier soumis à enquête publique sous format papier et numérique. J'ai pu paraphé ces documents et les registres des Communes de Sancerre et Saint-Satur. Je me suis assuré de la bonne prise en compte de l'organisation de cette Enquête Publique dans les locaux des mairies de Sancerre et Saint-Satur. (salle affectée, mise à disposition numérique). Nous avons ensuite travaillé sur le choix des implantations des panneaux d'avis d'Enquête.

Le 29 mars 2023, j'ai contrôlé la bonne présence des panneaux et découvert sur place les projets de périmètres des sites patrimoniaux remarquables des 3 Communes.

Le 11 avril 2023 avant la première permanence en Mairie de Sancerre, j'ai paraphé l'ensemble des éléments du dossier soumis à enquête publique pour la Commune de Ménétréol.

2.4 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

L'accueil du public dans les mairies de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur a été courtois.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et exposer ses remarques.

Pour recevoir le public, le Commissaire-enquêteur disposait, lors des permanences, des salles de Conseil pour la commune de Ménétréol-sous-Sancerre et de salles de réunion pour les communes de Sancerre et Saint-Satur, dont les conditions matérielles étaient tout à fait adéquates pour accueillir le public dans de bonnes conditions.

Durant les six permanences, 14 personnes ont été accueillies :

- 1 personne à la 1^{ère},
- 2 personnes à la seconde,
- 1 personne 3^{ème}
- 1 Personne à la 4^{ème}
- 4 Personne à la 5^{ème}
- 5 Personnes à la 6^{ème}

Chaque échange durant entre 30 minutes et 1 heure, les rencontres avec les administrés se sont déroulées sans temps morts au cours de la 2^{ème}, de la 5^{ème} et de la 6^{ème} permanence.

8 observations ont été émises durant l'enquête publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 4 observations portées aux 3 registres (classifiées R1 à R4),
- 2 observations transmises par mail (classifiées M1 à M2)
- 2 observations remises en main propre à moi-même lors de permanence (classifiées C1 à C2)

Les observations émises portent sur :

- La présentation des dysfonctionnements actuels en matière d'application de règlement d'urbanisme et des positionnements favorables aux projets,
- Des demandes de précisions sur le projet en lui-même,
- Des positionnements défavorables aux projets compte tenu de l'impact financier sur les propriétaires

2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 12 mai 2023. Les registres d'enquête présents en mairie de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur ont été récupérés et clos le soir même par le Commissaire-enquêteur.

Les pièces du dossier ont été consignées dans les mairies.

Le Commissaire-enquêteur a collationné les observations écrites ou annexées aux registres afin d'établir le procès-verbal de synthèse des observations.

2.6 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis officiellement le 15 mai 2023 par mail. Une réunion par visio conférence a été organisée le 17 mai 2023.

Ont participé à cette réunion :

- Monsieur CATHELIN chargé de mission Développement cœur de Ville et représentant les 3 Communes,
- Monsieur POIRIER Commissaire Enquêteur,

Lors de cette rencontre, nous avons parcouru l'ensemble des observations émises. J'ai rappelé, comme indiqué dans le PV, ma demande au porteur de projet d'un mémoire en réponse aux avis, remarques et observations du public enregistré durant l'enquête.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 30 mai 2023.

Le tableau suivant reprend les principales dates de l'enquête.

Date	Evénements
24 février 2023	Décision du tribunal administratif
Début mars 2023	Echanges téléphoniques avec Madame Joelle MEYER de la Préfecture du Cher et Monsieur CATHELIN de la Commune de Sancerre pour définir et valider les modalités d'organisation de l'Enquête Publique
6 mars 2023	Arrêté Préfectoral prescrivant l'Enquête Publique
22 mars 2023	Annonces légales dans les journaux Le Berry Républicain et la Voix Sancerrois 1ère parution
24 mars 2023	Rencontre avec Monsieur CATHELIN (présentation du projet, paraphage des dossiers d'enquête publique et des registres pour les

	communes de Sancerre et Saint Satur, vérification des conditions matérielles pour accueillir le public, choix des implantations des panneaux d'avis d'enquête)
29 mars 2023	Contrôles des affichages des avis d'Enquête Publiques et visite des des projets de périmètres de sites remarquables
11 avril 2023	Paraphage registre d'enquête publique de la Commune de Ménétréol-sous-Sancerre
11 avril 2023	Début de l'enquête publique
11 avril 2023	Première permanence en Mairie de Sancerre
12 avril 2023	Annonces légales dans les journaux Le Berry Républicain et la Voix Sancerrois 2 ^{ème} parution
17 avril 2023	2 ^{ème} permanence en Mairie de Saint-Satur
19 avril 2023	3 ^{ème} permanence en Mairie de Ménétréol-sous-Sancerre
3 mai 2023	4 ^{ème} permanence en Mairie de Saint-Satur
9 mai 2023	5 ^{ème} permanence en Mairie de Ménétréol-sous-Sancerre
12 mai 2023	6 ^{ème} permanence en Mairie de Sancerre
12 mai 2023	Fin de l'enquête publique
15 mai 2023	Transmission par mail du procès-verbal de synthèse des observations
17 mai 2023	Rencontre avec Mr CATHELIN pour échanger sur le procès-verbal de synthèse des observations
30 Mai 2023	Remise du Mémoire par Mr CATHELIN au Commissaire Enquêteur

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

En application de La loi du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine,

➤ Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA)

La CNPA a émis un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la Commune de Ménétréol-sous-Sancerre. La CNPA a également formulé le vœu qu'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) soit établi dans le périmètre de ce site patrimonial remarquable.

La CNPA a émis un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la Commune de Saint-Satur. La CNPA a également formulé le vœu qu'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) soit établi dans le périmètre de ce site patrimonial remarquable.

La CNPA a émis un avis favorable au projet de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables d'une partie du territoire de la Commune de Sancerre. La CNPA a également formulé le vœu qu'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) soit établi dans le périmètre de ce site patrimonial remarquable.

3.2 DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les permanences ont été suivies moyennement :

- 1 personne à la 1^{ère},
- 2 personnes à la seconde,
- 1 personne 3^{ème}
- 1 Personne à la 4^{ème}
- 4 Personne à la 5^{ème}
- 5 Personnes à la 6^{ème}

Chaque échange durant entre 30 minutes et 1 heure, les rencontres avec les administrés se sont déroulées sans temps morts au cours de la 2^{ème}, de la 5^{ème} et de la 6^{ème} permanence.

Pour faciliter l'analyse, j'ai numéroté l'ensemble des observations en respectant les règles de codage suivantes :

- Les observations écrites et insérées directement dans les registres sont numérotées par ordre d'apparition. Le numéro est préfixé de la lettre « R » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation du registre.
- Les observations transmises par mails sont numérotées par ordre de transmission. Le numéro est préfixé de la lettre « M » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation transmise par mail
- Les observations transmises par courrier sont numérotées par ordre de transmission. Le numéro est préfixé de la lettre « C » afin de rappeler qu'il s'agit d'une observation transmise par courrier.

8 observations ont été émises durant l'enquête publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

- 4 observations portées aux 3 registres (classifiées R1 à R4),
- 2 observations transmises par mail (classifiées M1 à M2)
- 2 observations remises en main propre à moi-même lors de permanence (classifiées C1 à C2)

Les observations sont en général bien écrites. Elles portent sur :

- La présentation des dysfonctionnements actuels en matière d'application de règlement d'urbanisme et des positionnements favorables aux projets,
- Des demandes de précisions sur le projet en lui-même.
- Des positionnements défavorables aux projets compte tenu de l'impact financier sur les propriétaires

Toutes ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse des observations afin que soit ensuite fournies au Commissaire-enquêteur les réponses apportées par les Maîtres d'ouvrage sous forme de Mémoire.

3.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Les tableaux ci-dessous présentent l'ensemble des observations émises durant l'enquête.

R1 (registre Saint-Satur)	Monsieur MIGNON, coordinateur de l'association nommée : « Pour une circulation apaisée à Saint-Satur »
R2 (Registre Saint-Satur)	Madame TAFLET
R3(Registre Ménétréol-sous-Sancerre)	Madame CHAUVÉAU
R4 (Registre Sancerre)	Monsieur ALEXIS
M1	Madame FLEVRIET
M2	Observations anonymes
C1	Observations anonymes
C2	Monsieur LELIEVRE

3.4 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est arrivé le 30 mai 2023

3.5 OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DU PETITIONNAIRE, COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

3.5.1 Commentaires et Avis sur les observations du public

8 observations ont été émises durant l'enquête publique.

Celles-ci sont analysées dans le présent rapport.

Dans le rapport et les conclusions, l'ensemble des observations transcrites a été pris en compte. Éventuellement, pour plus de précisions, se reporter au procès-verbal de synthèse, dont vous trouvez ci-après une synthèse non exhaustive.

A la suite de l'observation, il y a la réponse du porteur de projet, suivie, en caractères gras et italiques, du point de vue du Commissaire-enquêteur.

OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE

R 1 – Monsieur MIGNON, coordinateur de l'association nommée : « Pour une circulation apaisée à Saint-Satur »

Monsieur MIGNON fait remarquer un point essentiel pour sa part noté dans le dossier d'Enquête Publique : « Saint-Satur subit une circulation dense et inadaptée...qui met en danger le bâti le plus

ancien ». Aussi, il s'interroge sur la compatibilité entre le projet de classement en site patrimonial remarquable de Saint-Satur et cette circulation trop dense qui ne permet pas la préservation du bâti. Il demande des informations sur le projet de déviation ou de contournement de la Ville, notamment pour les poids lourds, en débat depuis près de 50 ans d'après lui.

En tant que propriétaire du 103 rue du Commerce, il informe que l'Association de médecine du travail quitte ses locaux à cause des normes d'accessibilité non conformes. Aussi, il interroge si le classement de Saint-Satur en site patrimonial remarquable lui permettra d'aménager son entrée selon les normes en vigueur.

Réponse du porteur de projet :

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.

Le Commissaire-enquêteur :

Concernant la demande d'information sur le projet de déviation de la Commune de Saint-Satur, le Commissaire Enquêteur recommande à Monsieur Mignon de faire une demande auprès du Département du Cher pour récupérer les éléments d'études déjà réalisés à ce sujet. Si les éléments datent, il conviendra de demander la réalisation d'une étude de trafic afin d'évaluer les intensités, horaires et trajets sur le secteur.

Concernant l'accessibilité de sa propriété du 103 rue du Commerce, le Commissaire Enquêteur ajoute qu'il convient de respecter les textes suivants :

- *Loi du 11 février 2005 (Égalité des Droits et des chances des personnes handicapés)*
- *Ordonnance du 26 septembre 2014 (mise en accessibilité des ERP)*
- *Arrêté du 8 décembre 2014 (accessibilité des ERP dans un cadre bâti)*

Aussi, au niveau du domaine public, des dispositions techniques pourront être mises en œuvre (par exemple une rampe amovible).

R 2 - Madame TAFLET

Madame TAFLET ne comprend pas le développement des situations anarchiques :

- Pose d'antennes paraboliques,
- Elévation de murs pierres par des parpaings,
- Des aménagements divers (panneaux solaires et consoles d'échafaudage),
- Modification des ouvertures des façades non respectueuses du bâti,
- Pose de volets roulants et de menuiseries en plastique,
- Fermetures barbares des accès aux chemins publics (types venelles),
- Bétonisation des accès aux ruisseaux traversant le village,
- Non harmonisation des panneaux de signalisation situés dans le village,
- Plaques des noms des rues absentes et besoin de renommer certaines rues en rapport à leur histoire (ruelle de lépreux non modifiée, rue de juifs devenue rue de choppers, rue Amagat anciennement rue du commerce),

Elle demande pour quelle raisons les pouvoirs publics ne peuvent pas intervenir sur ce constat de défiguration du bâti.

Madame TAFLET demande la limitation à 30Km/h pour la sérénité et la sécurité des habitants.

Elle informe que la circulation des poids lourds est en pleine contradiction avec la protection du bâti, objectif du classement de la Commune en site patrimonial remarquable.

Au final, Madame TAFLET questionne en quoi le classement en site de patrimoine remarquable permettra d'améliorer la situation pour la Commune de Saint-Satur ?

Réponse du porteur de projet :

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.

Le Commissaire-enquêteur :

Le Commissaire-enquêteur estime que l'ensemble des éléments transmis par Mme TAFLET démontrent l'intérêt à instaurer un site patrimonial remarquable sur la Commune de Saint-Satur et doivent servir de base à la rédaction du futur règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Compte tenu des délais de prescriptions, le Commissaire-enquêteur n'a pas les moyens de vérifier les dates des travaux sans autorisation ou non conformes aux autorisations. Si de nouveaux cas se produisent, il recommande à Mme TAFLET de saisir par écrit le Maire de la Commune de Saint-Satur et le Président de la Communauté des Communes Pays-Fort-Sancerrois Val de Loire afin que ces derniers fassent usages de leurs pouvoirs administratifs auprès des administrés en question.

Concernant la mise en place d'une zone 30 Km/h, le Commissaire-enquêteur recommande à Mme TAFLET de solliciter le Maire et son équipe municipale sur ce sujet. Les éléments d'une éventuelle étude de trafic (déjà existante ou à réaliser) pourront contribuer à la réflexion de cette limitation de vitesse.

Le Commissaire-enquêteur estime que le classement en site de patrimoine remarquable de la Commune de Saint-Satur renforcera les règles d'urbanismes et leurs applications, et permettra ainsi de protéger le patrimoine du bâti ancien.

R 3 – Madame CHAUVEAU

Madame CHAUVEAU questionne si un périmètre de protection autour de l'église Saint-Hilaire de Ménétréol existe.

Elle souhaite également savoir si la préservation de la flore et l'établissement de son inventaire font partie du projet de classement de la Commune de Ménétréol en patrimoine de site remarquable.

Réponse du porteur de projet :

- 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.

Le Commissaire-enquêteur :

A la lecture du porteur de projet, les observations de Madame CHAUVÉAU n'apportent pas de remarque complémentaire de la part du Commissaire-Enquêteur.

R 4 – Monsieur ALEXIS

Monsieur ALEXIS est favorable au projet de classement en patrimoine remarquable des 3 Communes.

Il questionne sur des édifices profondément modifiés qui continuent d'être classés en bâti remarquable. Il souhaite savoir si ce classement a pour objet d'éviter de nouvelles transformations ?

Il précise qu'il conviendrait d'intégrer le petit patrimoine au même titre que les puits, les chasses roues et par exemple la dernière cabane de vigne du quartier vigneron (rue Poulton). Il ajoute qu'il faut maintenir les alignements de rues y compris s'ils sont constitués de maisons de moindre intérêt.

Monsieur ALEXIS informe des bâtiments laissés en état d'abandon par manque de moyens, par négligence ou souvent par des perspectives d'espérer à terme d'atteindre l'état de ruine et ainsi pouvoir récupérer le foncier. Aussi, il demande à ce que la gestion future du site patrimonial remarquable intègre cette problématique qui constitue une des premières sources de dégradation du bâti.

Monsieur ALEXIS informe également de constructions incongrues réalisées sans permis ou sans respect des prescriptions. Sur ce point, il estime que la gestion du Plan Local d'Urbanisme n'a pas été suffisante et que les décisions pour stopper ces constructions illégales ont été trop tardives. Il espère que le classement en site patrimonial remarquable ne présentera pas ces mêmes lacunes.

Sur ces deux thématiques (abandon de bâti et non-respect des prescriptions des permis de construire), il questionne sur leurs gestions en attendant l'officialisation du projet de classement en site patrimonial remarquable. Il estime que certains pourraient formuler des demandes d'urbanismes non autorisés une fois le site patrimonial remarquable validé. Il propose qu'en cas de réception de ce type de demande, la solution doit être de différer avec un sursis à statuer ou de les traiter avec les règles du site patrimonial remarquable.

Monsieur ALEXIS alerte également de la nécessité à ce que les vitrines des commerces puissent être homogènes.

Réponse du porteur de projet :

- 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 l'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.

Le Commissaire-enquêteur :

Concernant le questionnement sur le sursis à statuer, cette procédure est uniquement régie par les Article L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme. Pour rappel, le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

Le champ d'application du sursis à statuer comprend spécifiquement les autorisations d'urbanisme c'est-à-dire les déclarations préalables, les permis de construire, d'aménager et de démolir.

A partir du moment où le projet de nouveau document d'urbanisme est suffisamment avancé, l'autorité instructrice des demandes d'urbanisme a l'obligation de surseoir pour certains projets non conformes à ce dernier.

Un état d'avancement conséquent des études mais surtout de la phase administrative du futur document d'urbanisme impose alors de surseoir à statuer sur un projet clairement incompatible avec ce dernier. Aussi, à partir du débat du plan d'aménagement de développement durable (PADD), le sursis à statuer est tout à fait possible.

La Communauté des Communes Pays Fort Sancerrois est en pleine élaboration du son Plan Local d'urbanisme Intercommunal et son PADD a été rédigé. Aussi, il est clairement indiqué dans le 3^{ème} objectif de l'axe 1, la mise en valeur des centres-villes à travers la réhabilitation du bâti et l'aménagement des espaces publics. Aussi, j'estime que l'autorité instructrice des demandes d'urbanismes aura la possibilité de surseoir à statuer en cas de demandes incohérentes au futur plan de gestion du site patrimonial remarquable.

Le Commissaire-Enquêteur souligne l'intérêt fort de Monsieur ALEXIS au classement de Sancerre en site patrimonial remarquable.

OBSERVATIONS TRANSMISES PAR MAIL

M 1 – Madame FLEVRIET

Madame FLEVRIET n'est pas favorable au classement de Ménétréol-sous-Sancerre en site patrimonial remarquable. Elle informe de son inquiétude sur les contraintes en matière d'urbanisme qui seront mise en œuvre dans le cadre de ce projet. Elle précise que compte tenu de l'inflation, les propriétaires auront d'autant plus de difficulté financières pour mener à bien les réhabilitations de leurs patrimoines bâti.

En cas de classement en site patrimonial remarquable, elle souhaite connaître précisément les modalités fiscales attendues pour les propriétaires réalisant des travaux faisant l'objet de demandes d'urbanismes.

Madame FLEVRIET ajoute qu'en cas d'absence de soutien financier significatif aux propriétaires, elle craint que le projet décourage les éventuels acquéreurs et favorise l'amplification de l'état de délabrement et d'insécurité du bâti de la Commune de Ménétréol-sous-Sancerre.

Elle questionne sur l'absence d'arrêté municipal de péril imminent sur le secteur de la rue Basse (immeuble menaçant la sécurité du public).

Madame FLEVRIET souhaite en conclusion savoir si le projet permettra d'assurer la remise en état du patrimoine historique de la Commune de Ménétréol-sous-Sancerre ?

Réponse du porteur de projet :

- 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.

Le Commissaire-enquêteur :

De par ses visites sur le terrain, Le commissaire-enquêteur estime que la création d'un SPR est une nécessité afin de restaurer et préserver le patrimoine architectural et paysager de Ménétréol-sous-Sancerre. Il rejoint l'avis du porteur de projet sur le fait que la création d'un SPR peut contribuer au dynamisme du territoire, par la venue de nouveaux acquéreurs soucieux de cette démarche patrimoniale.

Le Commissaire-Enquêteur ajoute que la loi Malraux vise à soutenir la restauration des bâtiments remarquables pour sauvegarder le patrimoine architectural français et favoriser l'investissement locatif dans l'ancien. Pour bénéficier de la défiscalisation de la loi Malraux, les travaux doivent concerner un bâtiment situé en SPR et être réalisés sur l'immeuble entier. L'immeuble devra ensuite être mis en location à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum.

Concernant le secteur de la rue Basse, le commissaire enquêteur prend note des démarches en cours sur sa requalification. Néanmoins, il rappelle qu'en cas de risque et péril imminent, il appartient au Maire de saisir le Tribunal Administratif afin de solliciter la venue d'un expert judiciaire pour identifier les travaux de mise en sécurité à mettre en œuvre.

M 2 – Observations anonymes

La personne anonyme informe que préalablement au classement en site de patrimoine remarquable, il conviendrait de mettre en demeure certains propriétaires et de prendre un arrêté de péril pour certaines habitations qui menacent de s'effondrer, mettant en danger le public.

La personne anonyme estime que le projet, bien qu'intéressant sur l'esprit de préserver le bâti historique, va accentuer la dégradation de certaines habitations compte tenu de règles d'urbanismes plus strictes et des coûts plus importants sur les matériaux imposés.

La personne anonyme questionne sur les subventions potentielles aux propriétaires ?

Réponse du porteur de projet :

- 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%

Le Commissaire-enquêteur :

Concernant la demande de prendre un arrêté de péril, le commissaire-enquêteur ajoute que si un immeuble ou un logement présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage, le maire peut engager une procédure de péril. Une habitation est considérée en péril si ses murs, son édifice n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers. Le maire doit contacter les propriétaires et peut faire procéder à des visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques. Un rapport des services municipaux doit constater s'il y a péril ou non. Au vu de ce rapport, le maire peut décider de prendre un arrêté de mise en sécurité. Lorsque la situation est urgente, le maire peut demander au tribunal administratif la désignation d'un expert judiciaire pour identifier les travaux de mise en sécurité à mettre en œuvre. Le Commissaire-Enquêteur recommande aux personnes anonymes de saisir par écrit le Maire de leurs communes sur ces aspects.

Concernant le risque de dégradation de certaines habitations compte tenu de règles d'urbanismes plus strictes, le Commissaire-Enquêteur estime qu'au contraire la classement d'un site patrimonial remarquable participera à promouvoir, par des démarches vertueuses vis à vis du bâti, au développement économique et social du territoire.

OBSERVATIONS TRANSMISES PAR COURRIER

C 1 – Observations anonymes

Trois personnes m'ont remis un courrier unique lors de la dernière permanence de Sancerre.

Les 3 personnes anonymes informent que cette enquête est la bienvenue au moment où le village de Sancerre fait l'objet de nombreux outrages (destructions massives du quartier le plus ancien, transformations hasardeuses et sans rapport avec le bâti local...)

Les 3 personnes anonymes demandent à ne pas autoriser les rehausses des toitures du piton pour lui garder son image que l'on peut observer depuis les environs.

Les 3 personnes anonymes informent de décaissements, d'excavations et des creusements réalisés au pied des maisons et des édifices, de rehaussements et des remblais sauvages qui fragilisent les bâtiments, les rues, les ruelles et les venelles.

Les 3 personnes anonymes demandent donc à bien veiller sur ce type de travaux effectués sans précaution et à coup de pelleuse par des entreprises peu scrupuleuses.

Les 3 personnes anonymes informent qu'il faut absolument :

- Conserver au village son authenticité moyenâgeuse: ses ruelles, ses rues, ses maisons à pignon, mais aussi ses habitations basses suivant les quartiers (le bâti est le témoignage des différentes classes sociales qui ont existé mais aussi des blessures de l'Histoire...).
- Protéger les édifices remarquables mais aussi les éléments témoins de la vie courante passée comme les puits, les perrons, les seuils, les boute-roues (chasse-roues), les restes sculptés inclus dans les murs(niches) ou dans la chaussée, les fenêtres de toit typiques ou originales avec leurs poteries, leurs épis de faîtage ou leurs girouettes, les cadrans solaires et les écussons portant une date.
- Sauvegarder les points de verdure, jardins, courettes et les plantations d'arbres (Ils seront utiles avec le réchauffement climatique comme les puits pour l'eau)

Les 3 personnes anonymes informent que l'intérieur de certaines maisons recèlent des traces du passé: des manteaux de cheminées en pierre sculptée ou non, des restes d'ouvertures romanes ou gothiques, des carrelages en terre cuite, des sculptures cultuelles (baptistère par exemple). L'idée serait de les sauvegarder au sein du patrimoine afin qu'ils ne soient pas vendus. Aussi, elles questionnent sur la possibilité de réaliser un inventaire ?

Les 3 personnes anonymes attirent l'attention sur l'existence des cabanes de vignes qu'il faut considérer comme faisant partie intégrale du patrimoine au même titre que les bancs de vigne qui ont pratiquement disparus (banc avec dossier horizontal permettant au vigneron d'appuyer sa hotte).

Les 3 personnes anonymes informent que les visiteurs apprécient particulièrement les visites de la ville donc de l'ensemble du patrimoine et sont surpris par des chantiers portant atteinte à l'intégrité du piton: des dégâts irréversibles ont déjà eu lieu dans des rues et des ruelles. Sur ce sujet, elle proposent de privilégier l'intérêt historique du village aux intérêts de certains particuliers : Il y a assez de terrains en dehors des murs pour accueillir les entreprises qui souhaitent s'étendre et cela éviterait des nuisances pour les touristes et les habitants.

Les 3 personnes anonymes demandent, une fois le site patrimonial remarquable officiellement mis en place, l'instauration d'un véritable contrôle des demandes acceptées ou des travaux en cours ou réalisés pour en finir avec les non conformités actuelles qui défigurent durablement certains quartiers.

Les 3 personnes anonymes questionnent sur la possibilité d'une charte d'engagement et de respect des autorisations à signer par les porteurs de projet, les artisans et les entrepreneurs.

Réponse du porteur de projet :

- 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.

Le Commissaire-enquêteur :

Concernant la veille des travaux réalisés sans précaution ou sans respect des prescriptions des règles d'urbanismes, le commissaire-enquêteur recommande, en cas de nouveaux constats, de saisir par écrit le Maire de la Commune de Sancerre et le Président de la Communauté des Communes Pays-Fort-Sancerrois Val de Loire afin que ces derniers fassent usages de leurs pouvoirs administratifs auprès des administrés en question.

Le Commissaire-Enquêteur souligne l'intérêt fort de ces trois personnes anonymes au classement de Sancerre en site patrimonial remarquable.

C 2 – Observations de Monsieur LELIEVRE

Monsieur LELIEVRE m'a remis un dossier très dense et très complet lors de la dernière permanence de Sancerre. Ce dossier regroupe ses remarques et observations.

Monsieur LELIEVRE est très favorable au projet.

Il informe que le dossier d'Enquête Publique évoque la traversée de Saint-Satur comme inadaptée pour la circulation automobile. Il ajoute que la problématique de la RD955 est bien connue depuis les années 1980. Il précise qu'une voie parallèle très visible depuis les photographies aériennes n'est pas achevée. Il estime que le dossier d'enquête publique a un parti pris anti-déviations allant jusqu'à critiquer la déviation du 19^{ème} siècle de la RD 920 par la rue de l'Orme au Loup et la modification du viaire lors de la construction du canal latéral à la Loire ayant permis la construction d'une route le long de ce canal (RD920+ D9) évitant ainsi le centre ancien de Ménétréol-Sous-Sancerre.

Il craint à un blocage total de la RD955 à Saint-Satur puisque les franchissements de Loire se raréfient. Selon lui, faire une pénétrante en plein site patrimonial remarquable est inadmissible. Il ajoute que refuser les déviations pour préserver l'écologie, aboutit à la réhabilitation des pénétrantes qui démolissent les centres-villes.

Il présente l'exemple de Charenton-sur-Cher où l'Architecte des Bâtiments de France a exigé une déviation partielle de la RD 951.

Il informe des possibilités qu'offre le droit de préemption, procédure permettant de faire les acquisitions foncières et ainsi d'orienter l'urbanisation aidée par la définition d'un site patrimonial remarquable. Sur ce sujet, il aborde l'exemple du secteur sauvegardé de Bourges en 1965.

Monsieur LELIEVRE informe que les coulées de boues sur Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol-Sous-Sancerre sont le résultat de modifications du parcellaire aménagé sur les pentes des collines de ces trois villes, par suppression des fossés drainants qui suivaient les lignes de niveau en 1980 pour la Vigne.

Monsieur LELIEVRE informe que dire que le vélo va résoudre les problèmes de circulation relève de la démagogie compte tenu des collines de très fortes pentes demandant un effort physique trop important.

Monsieur LELIEVRE aborde l'exemple du couvent des Augustins à Bourges menaçant aujourd'hui de ruine suite à une succession de décisions et de gestions urbaines inappropriées.

Monsieur LELIEVRE ajoute que rendre la vie des habitants impossibles par une circulation automobile trop intense va faire augmenter la vacance des immeubles à protéger.

Monsieur LELIEVRE joint à son propos les éléments suivants :

- Plusieurs éléments cartographiques
- Echanges de courriers entre lui, Mr MIGNON représentant l'association « Pour une circulation apaisée à Saint-Satur », et Monsieur Rémy POINTEREAU, sénateur du Cher, sur les projets de déviations étudiées depuis 1980.
- Dossier sur l'Étymologie celtique des toponymes et hydronymes qui permet une reconstitution de l'évolution du développement des Communes de Sancerre, Ménétréol et Saint-Satur depuis 820.

Réponse du porteur de projet :

- 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'Ormeau-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

Le Commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur estime qu'une étude de délimitation de périmètre de site patrimonial remarquable, n'a pas à imposer la création d'une déviation. Comme déjà évoqué, il recommande à Monsieur LELIEVRE de faire une demande auprès du Département du Cher pour récupérer les éléments d'études déjà réalisés à ce sujet. Si les éléments datent, il conviendra de réaliser une étude de trafic afin d'évaluer les intensités, horaires et trajets sur le secteur. Les conclusions de cette étude devront être présentés aux élus décisionnaires. En fonction des décisions prises, la procédure de droit de préemption urbain pourra effectivement contribuer à l'acquisition foncière des parcelles nécessaires au projet. D'autres procédures administratives sont généralement mises en œuvre dans ce type de projets.

Le commissaire-enquêteur recommande à la Commune de Sancerre de conserver le Dossier sur l'Étymologie celtique des toponymes et hydronymes remis par Monsieur LELIEVRE. C'est un travail remarquable qui pourra aider à l'élaboration du futur plan de gestion. Le Commissaire-Enquêteur souligne l'intérêt fort de Monsieur LELIEVRE au classement de Sancerre en site patrimonial remarquable.

3.5.2 Avis du Commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête est complet.

Les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur se sont faites accompagner par la Manufacture du Patrimoine et le cabinet HAME pour l'élaboration du dossier.

Les documents sont assez denses et parfois complexes.

3.6 CONCLUSION GENERALE

Au vu :

- De l'analyse du dossier soumis à l'enquête,
- Du déroulement régulier de celle-ci,
- De l'analyse des observations enregistrées,
- Des renseignements recueillis au cours de l'enquête,
- Des reconnaissances effectuées sur place par le Commissaire-enquêteur,

Il apparaît que la durée de l'enquête publique et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît encore que :

- Les règles de forme,
- De publication de l'avis d'enquête,
- De tenue à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête,
- De présence du Commissaire-enquêteur aux Mairies aux heures et jours prescrits,
- D'ouverture et de clôture des registres d'enquête,
- De recueil des remarques du public avec observation des délais de la période d'enquête, ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable.

Dans ces conditions, le Commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur la demande de classement au titre de site patrimonial remarquable pour les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, un avis fondé qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur", joints à la suite du présent rapport.

Le Commissaire-enquêteur tient aussi à souligner la qualité des relations entretenues avec l'ensemble des interlocuteurs et à remercier les uns et les autres.

Fait à POILLY-LEZ-GIEN, le 6 juin 2023

Jean-Charles POIRIER

Commissaire-enquêteur

COMMUNES DE SANCERRE, SAINT-SATUR et MENETREOL-SOUS-SANCERRE

Demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR SUR LES DEMANDES DE CLASSEMENT AU TITRE DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE PAR LES COMMUNES DE MENETREOL-SOUS-SANCERRE, SANCERRE ET SAINT-SATUR

Cadre juridique :

- Code de l'Environnement
- Code de l'Urbanisme
- Nomination du Commissaire-enquêteur par la décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E23000024 / 45 du 24 février 2023
- Arrêté, en date du 6 mars 2023, de Monsieur Le Préfet du Cher qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Présentation, cadre et objet de l'enquête

La loi du 7 juillet 2016 relative à la création, à l'architecture et au patrimoine a eu pour effet une réorganisation significative des outils de politique patrimoniale afin de mettre fin à la stratification et au cloisonnement des dispositifs mobilisables par les collectivités souhaitant mettre en œuvre une politique de préservation et de mise en valeur des espaces : secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager (AVAP), sites classés et inscrits, abords de monuments historiques.

Ainsi un régime unique des sites patrimoniaux remarquables (SPR) a été créé. Il se substitue aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP et aux AVAP. En ce qui concerne la législation applicable aux abords des monuments historiques, elle a connu une modification substantielle afin d'en assouplir le champ d'application et de mettre en place un régime de travaux unifié sur l'ensemble du périmètre de protection, par les périmètres délimités des abords.

La simplification des outils s'est accompagnée d'une rationalisation institutionnelle. Des commissions ont ainsi été créées à différentes échelles de territoire :

- CNPA : Commission nationale du patrimoine et de l'architecture qui résulte de la fusion de la commission nationale des secteurs sauvegardés et de la commission nationale des monuments historiques. Elle est composée d'élus locaux, nationaux, de représentants de l'État, d'associations et de personnalités qualifiées. Elle exerce un rôle consultatif en matière de création, de gestion de suivi des servitudes d'utilité publique et des documents d'urbanisme mis en place au titre de la conservation, de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine. Son avis est requis au cours de la procédure de classement en SPR et de l'élaboration ou de la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).
- CRPA : Commissions régionales du patrimoine et de l'architecture qui se substituent aux commissions régionales du patrimoine et des sites. Elles sont composées d'élus locaux ou nationaux, de représentants de l'État, d'associations et de personnalités qualifiées. Elle est consultée en matière de création, de gestion et de suivi des servitudes d'utilité publique et des documents d'urbanisme relatifs à la protection du patrimoine. Elle peut être consultée sur les études et travaux, ainsi que sur les questions relatives au patrimoine. Son avis est requis au cours de la procédure d'élaboration ou de révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Les villages de Sancerre Saint-Satur et de Ménétréol-sous-Sancerre sont marqués par une histoire religieuse et viticole importante en relation directe entre elles.

Conscients des enjeux historiques, les Communes de Sancerre Saint-Satur et Ménétréol sous Sancerre ont donc sollicité la création de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) afin d'apporter les outils de connaissance et de réglementation permettant d'assurer la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur de son patrimoine historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

La volonté de création des SPR s'inscrit donc dans une politique de protection du patrimoine entamée il y a plusieurs décennies et qui a besoin d'être mise à jour selon les enjeux actuels et dont

la portée a besoin d'être augmentée. Il en résulte une nécessité d'instaurer des dispositifs de protection plus efficaces.

Par délibération du 29 novembre 2018, la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a délégué aux communes de Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol sous Sancerre la conduite de la procédure de classement en site patrimonial remarquable.

Par convention de mandat du 22 octobre 2019, les communes de Saint-Satur et Ménétréol sous Sancerre ont confié à la commune de Sancerre, la mission de réaliser et de faire réaliser, au nom et sous leur compte et sous leur contrôle, la conduite d'opération de classement au titre de site patrimonial remarquable.

Cette enquête publique unique s'insère dans la procédure administrative suivante :

- Délibération de la commune ou de l'autorité compétente en matière de PLU sur le projet de délimitation du SPR arrêté.
 - o Par une délibération en date du 17 septembre 2021 la commune de Sancerre a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Sancerre.
 - o Par une délibération en date du 20 octobre 2021 la commune de Ménétréol-sous-Sancerre a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Ménétréol-sous-Sancerre
 - o Par une délibération en date du 26 octobre 2021 la commune de Saint-Satur a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Saint-Satur
 - o Par une délibération en date du 21 octobre 2021 la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a approuvé les périmètres SPR de Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol-sous-Sancerre,
- Avis de la CNPA sur la proposition de périmètre du SPR et de son document de gestion.
 - o En séance du 13 janvier 2022, la CNPA a donné un avis favorable aux projet de classement aux titres des sites patrimoniaux remarquables d'une partie des territoires des communes de Sancerre, Ménétréol-sous-Sancerre et Saint-Satur.
- Le préfet du Cher, autorité administrative compétente, diligente l'enquête publique (articles L. 631-2 et R. 631-2 du code du patrimoine). Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le maître d'ouvrage (Commune de Sancerre) pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal de synthèse. Le maître d'ouvrage disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles (article R. 123-18 du code de l'environnement). Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions à l'autorité administrative compétente.
 - o Projet modifié à l'issue de l'enquête publique : consultation de l'autorité compétente en matière de PLU et recueil de l'avis de la CNPA avant décision de classement du ministre chargé de la culture
 - o Projet inchangé à l'issue de l'enquête publique, décision de classement du ministre chargé de la culture (art. L. 631-2 du code du patrimoine). Affichage en mairie et parution dans la presse de la décision de classement (article R. 631-1 du code du patrimoine renvoyant aux formalités prévues par l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme), annexion du tracé du SPR au document d'urbanisme au titre des servitudes d'utilité publique.

Les textes régissant l'enquête publique relative au SPR sont les suivants :

- Code de l'environnement : enquête publique régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.
- Code de l'urbanisme : le régime des SPR est fixé aux articles L. 631-1 à L. 633-1 ; R. 631-1 à R. 631-4.
 - o En application de l'article L. 631-1 dudit code, les SPR peuvent concerner « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager, un intérêt public ».
 - o Article L. 631-2 : « Les sites patrimoniaux remarquables sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de Document en tenant lieu ou de carte communale et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées. ... »
 - o Article R. 631-2 : « Le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »
- Autres autorisations nécessaires : Conformément aux articles R. 122-2 et R. 122-7 du code de l'Environnement, ce dossier n'est soumis ni à étude d'impact, ni à évaluation environnementale.

Le classement au titre du site patrimonial remarquable doit répondre aux trois concepts de site, de patrimoine remarquable et d'intérêt public qui reposent sur trois conditions essentielles :

- La notion d'ensemble imposant une densité et une étendue significatives de bâtiments et d'espaces,
- La grande homogénéité dans la présentation des lieux (persistance de la morphologie urbaine ancienne, ou forte identité en termes de composition urbaine ou de style architectural)
- L'exigence d'authenticité patrimoniale existante ou restituable.

Pour répondre à ces conditions, une étude préalable, confiée à un chargé d'étude sous le contrôle scientifique et technique de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) et du service chargé de l'architecture de la DRAC Centre-Val de Loire, a été réalisée conformément aux dispositions du code du patrimoine.

Elle comporte un rapport de présentation, les plans de délimitation des périmètres des SPR et des pièces annexes (diagnostic, analyse paysagère...). Le rapport de présentation énonce les arguments qui justifient l'intérêt public lié à ces SPR et les objectifs poursuivis, et identifie les enjeux patrimoniaux qui justifient la délimitation des SPR et l'orientation vers les documents de gestion.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic abondant divers volets comme la morphologie urbaine (caractéristiques et évolution du tissu urbain), l'analyse du patrimoine bâti et non bâti (typologie et périodes de construction, ordonnancement architectural, échantillonnage d'éléments

intérieurs, état de conservation du bâti, espaces, recensement des projets de requalification) et l'occupation des immeubles (taux de vacance des logements et des commerces).

La présente enquête publique relative à la demande de classement au titre de site patrimonial remarquable présentée par les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, prescrite par l'arrêté préfectoral du 6 mars 2023, a été conduite afin d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Déroulement de l'enquête

Par décision n°E23000024 / 45 du 24 février 2023, Madame la Présidente Déléguée du Tribunal administratif d'Orléans, a désigné Monsieur Jean-Charles POIRIER, Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 6 mars 2023, l'enquête publique a été ouverte le 11 avril 2023 pour se terminer le 12 mai 2023, soit 32 jours consécutifs.

Les six permanences prévues ont été tenues. Les dossiers et les registres d'enquête ont été mis à disposition du public en mairies de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, pendant toute la durée de l'enquête. Des courriers et mails pouvaient être adressés au Commissaire-enquêteur.

Lors de chaque permanence, j'ai entendu toutes les personnes venues me rencontrer.

Les dispositions de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application du 25 avril 2017 (dossier consultable sur le site internet de la Préfecture, envoi d'observation possible sur une adresse mail, observations consultables en ligne) ont été respectées.

Afin de respecter le délai légal de quinze jours, les affichages dans les mairies ainsi que sur les trois sites des projets de classement au titre de site patrimoine remarquable ont été réalisés. L'ensemble des certificats d'affichage sont joints en annexe.

La publicité légale a été faite dans deux journaux locaux, habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales.

L'enquête a été clôturée, pour l'ensemble des dispositions offertes, le vendredi 12 mai 2023.

Les registres ont été clôturés et repris par le Commissaire-enquêteur. Les dossiers vérifiés dans leurs complétudes ont été laissés aux communes aux fins d'archivage.

Le 15 mai 2023, le Procès-verbal de synthèse a été transmis par mail à Monsieur CATHELIN, Chargé de mission développement cœur de Ville à la Mairie de Sancerre représentant les trois communes : Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

Une réunion a été organisée le 17 mai 2023 pour échanger sur ce procès-verbal de synthèses.

Le mémoire en réponse a été adressé en retour par mail le 30 mai 2023.

Le Commissaire-enquêteur considère donc que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires et aux prescriptions de l'arrêté. Le public qui le désirait pouvait de plusieurs façons, consulter le dossier et s'exprimer sur les projets présentés par les Communes de

Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur pour leurs classements au titre de sites patrimoniaux remarquables

Participation du Public et analyse des observations

8 observations relatives aux demandes de classements au titre de sites patrimoniaux remarquables des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, ont été recueillies durant l'enquête. Toutes ont été prises en compte et analysées.

Concernant ces observations du public, celles-ci concernent notamment:

- Des demandes de précisions sur le dossier, des questionnements sur les raisons de situations actuelles avérées,
- Des prises de positions pour ou contre le projet

Ces observations ont fait l'objet d'une étude, après la clôture de l'enquête, par Monsieur Cathelin, représentant les 3 Communes.

Il ne ressort de l'analyse de ces réponses aucune demande du Commissaire-Enquêteur au porteur de projet.

Analyse et conclusions du Commissaire-enquêteur sur les demandes de classements au titre de sites patrimoniaux remarquables des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur

Pour construire et argumenter son avis, le Commissaire-enquêteur s'est appuyé sur :

- ✓ Le dossier présenté à l'enquête publique,
- ✓ L'avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture du 13 janvier 2022,
- ✓ Les observations et remarques du public,
- ✓ Les réponses apportées par le porteur de projet
- ✓ Les visites effectuées sur le terrain, ainsi que ses recherches personnelles,

Sur le choix et la conduite de la procédure de demande de classements au titre de sites patrimoniaux remarquables des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur

Le Commissaire-enquêteur constate que le projet nécessite les autorisations suivantes :

- Délibération de la commune ou de l'autorité compétente en matière de PLU sur le projet de délimitation du SPR arrêté.
 - Par une délibération en date du 17 septembre 2021 la commune de Sancerre a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Sancerre.
 - Par une délibération en date du 20 octobre 2021 la commune de Ménétréol-sous-Sancerre a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Ménétréol-sous-Sancerre.
 - Par une délibération en date du 26 octobre 2021 la commune de Saint-Satur a donné un avis favorable sur le périmètre du SPR de Saint-Satur.

- Par une délibération en date du 21 octobre 2021 la Communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a approuvé les périmètres SPR de Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol-sous-Sancerre,
- Avis de la CNPA sur la proposition de périmètre du SPR et de son document de gestion.
 - En séance du 13 janvier 2022, la CNPA a donné un avis favorable au projet de classement du SPR de Sancerre de Ménétréol-sous-Sancerre et de Saint-Satur sur la base des périmètres proposés.

Le préfet du Cher, autorité administrative compétente, diligente l'enquête publique (articles L. 631-2 et R. 631-2 du code du patrimoine).

Par sa décision du 24 février 2023 n° E23000024 / 45, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Monsieur Jean-Charles POIRIER, en qualité de Commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet les demande de classements au titre de sites patrimoniaux remarquables des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

Par arrêté du 6 mars 2023, Monsieur Le Préfet du Cher a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant les les demande de classements au titre de sites patrimoniaux remarquables des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur.

Aussi, le Commissaire-enquêteur considère que la procédure de demande d'établissement de sites patrimoniaux remarquables est conforme aux dispositions règlementaires.

Sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique des demandes de classements au titre de site patrimonial remarquable des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur requièrent, en application de l'article du Code de l'Environnement et de l'urbanisme, les éléments suivants :

- Lettre de Préfet de région au préfet de Département demandant l'organisation d'une enquête publique,
- Rapport de présentation
- note de présentation
- Documents graphiques
- Avis de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture

Le dossier comprenait les pièces suivantes :

- Lettre de la préfète de région au préfet du Cher demandant l'organisation d'une enquête publique,
- Procès-verbal de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA),
- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire du 29 novembre 2018 délégrant aux communes la conduite de la procédure de classement en site patrimonial remarquable.
- Pour le Site patrimonial remarquable de Ménétréol-sous-Sancerre :
 - Note de présentation,
 - Rapport de présentation
 - Atlas de cartographie historique
 - Eléments graphiques de délimitation du périmètre du site patrimonial remarquable

- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire approuvant le projet de périmètre du site patrimonial remarquable
 - Délibération de la commune de Ménétréol-sous-Sancerre approuvant le projet de périmètre du site patrimonial remarquable
 - Avis de la la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA),
- Pour le Site patrimonial remarquable de Sancerre :
- Note de présentation,
 - Rapport de présentation
 - Atlas de cartographie historique
 - Eléments graphiques de délimitation du périmètre du site patrimonial remarquable
 - Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire approuvant le projet de périmètre du site patrimonial remarquable
 - Délibération de la commune de Sancerre approuvant le projet de périmètre du site patrimonial remarquable
 - Avis de la la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA),
- Pour le Site patrimonial remarquable de Saint-Satur :
- Note de présentation,
 - Rapport de présentation
 - Atlas de cartographie historique
 - Eléments graphiques de délimitation du périmètre du site patrimonial remarquable
 - Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire approuvant le projet de périmètre du site patrimonial remarquable
 - Délibération de la commune de Saint-Satur approuvant le projet de périmètre du site patrimonial remarquable
 - Avis de la la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA),

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend bien l'ensemble des pièces réglementaires

-Procès-verbal du Sancerrois de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA),

Le Commissaire-enquêteur estime que le Procès-Verbal de la CNPA est très dense et très complet. Les enjeux et objectifs des projets sont bien présentés et définis. Les avis et vœux de la CNPA sont très clairs et argumentés.

- Délibération de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire du 29 novembre 2018

Cette délibération permet à la Communauté des Commune de déléguer la conduite de la procédure d'établissement des sites patrimoniaux remarquables par les communes mêmes : Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur. Le Commissaire-enquêteur n'a pas de remarque particulière.

- Notes de présentation pour les 3 sites patrimoniaux remarquables

Le Commissaire Enquêteur estime que les notes de présentation synthétisent très correctement les informations suivantes : les identifications des maîtres d'ouvrage, l'objet et organisation de l'enquête publique, les enjeux des projets, la loi LCAP du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, les textes qui régissent l'enquête publique, l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative au projet, la composition du dossier d'enquête publique, les décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête publique et enfin les effets du classement.

- Rapports de présentation pour les 3 sites patrimoniaux remarquables

Le Commissaire Enquêteur estime que les rapports de présentation des projets sont très denses et détaillés. La description du cadre territorial et institutionnel ne fait pas l'objet de remarques. Les données socio-économiques et le fonctionnement urbain permettent de bien cibler les enjeux du territoire. Les synthèses des études historiques et de l'évolution urbaine sont parfois difficiles à appréhender et à maîtriser. Les patrimoines paysagers, urbains et architecturaux sont bien décrits et assez complets. Les périmètres proposés pour les Sites patrimoniaux remarquables sont argumentés et cohérents.

- Atlas de cartographies historiques pour les 3 sites patrimoniaux remarquables

Le Commissaire Enquêteur estime que les atlas de cartographies historiques apportent un complément à la compréhension de l'évolution urbaine.

- Eléments graphiques de délimitation des périmètres des 3 sites patrimoniaux remarquables

Le Commissaire-enquêteur estime que ces éléments graphiques sont de qualité très satisfaisantes et permettent de visualiser rapidement les projets.

-Délibérations de la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire et des 3 Communes approuvant les projets de périmètres du sites patrimoniaux remarquables

Le Commissaire-enquêteur n'a pas de remarque particulière sur ces délibérations approuvant les projets de périmètres des sites patrimoniaux remarquables

- Avis de la CNPA

Le Commissaire-enquêteur n'a pas de remarque particulières sur ces avis, reprenant la fin du procès-Verbal de cette Commission.

Sur les objectifs des projets des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur pour les demandes de classement au titre de sites patrimoniaux remarquables

Le commissaire enquêteur estime que les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur présentent un riche patrimoine caractéristique de cités vigneronnes. Pour autant, à ce jour, ces trois communes ne disposent pas de plans règlementaires à visée patrimoniale, hormis les périmètres des monuments historiques (Sancerre et Saint-Satur) et des sites existants (Sancerre et

Ménétréol-sous-Sancerre) où les services de l'Etat émettent des avis tenant compte de la dimension architecturale. Compte tenu de nombreuses remarques du public faisant remonter des situations urbanistiques inadaptées aux enjeux de ces territoires, le commissaire enquêteur rejoint le souhait des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, d'établir pour chacune d'elle, un périmètre de site patrimonial remarquable.

Conclusion générale

Au regard de l'ensemble des éléments évoqués précédemment, le Commissaire-enquêteur considère que le projet présenté à l'enquête publique apparaît comme un projet respectueux de l'intérêt général.

Après analyse des observations recueillies durant l'enquête, je constate également que la demande est contestée par quelques personnes. Ces observations et remarques portent principalement sur le point suivant :

- Opposition au projet par rapport à son impact financier sur les futures autorisations d'urbanismes

Je considère toutefois que le projet de classement au titre de site patrimonial remarquable par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur présente la volonté de conserver, restaurer, réhabiliter et mettre en valeur leurs patrimoines historiques. Cet aspect positif l'emporte sur les quelques oppositions diverses.

Ceci me conduit à estimer qu'au regard de l'intérêt général qui doit guider ce projet, l'acceptabilité socio-économique et environnemental de cette demande d'établissement de sites patrimoniaux remarquables, est bonne.

Ainsi,

- la présentation globale du projet, de son contexte, et du contenu précis, en préalable de l'enquête publique, par Monsieur CATHELIN représentant la Commune de Sancerre auprès du Commissaire-enquêteur le 24 mars 2023,
- Les visites de terrain réalisées par le Commissaire-enquêteur en amont de la période d'enquête publique,
- L'étude du dossier et des divers documents mis à la disposition du Commissaire-enquêteur,
- L'examen des observations formulées par le public,
- L'entretien du 17 mai 2023 avec Monsieur CATHELIN de la Commune de Sancerre sur le P.V de synthèse des observations du public,

me permettent de prendre une position motivée sur les demandes par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur de classement au titre de site patrimonial remarquable

Considérant que :

- Les éléments du dossier fournis pour la demande de classement au titre de site patrimonial remarquable présentée par les Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur, sont conformes à la réglementation et ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée,
- L'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- L'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis d'enquête publique sur plusieurs panneaux situés aux droits et à proximité des projets.
- Les 4 insertions de l'avis d'enquête publique ont été diffusées dans 2 journaux des départements du Cher comme l'arrêté préfectoral l'exigeait
- Le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,
- Les observations du public sont peu nombreuses mais assez denses,
- Le projet se maintient dans l'esprit du cadre législatif et dans l'application du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

J'émet un **avis favorable** à la demande des Communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-Satur de classement au titre de site patrimonial remarquable.

Fait à Poilly-Lez-Gien le 6 juin 2023

Jean-Charles POIRIER

Commissaire-Enquêteur

COMMUNES DE SANCERRE, SAINT-SATUR et MENETREOL-SOUS-SANCERRE

Demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable
par les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre et Saint-
Satur.

ANNEXES DU RAPPORT D'ENQUETE

Annexe 1 : Décision du 24 février 2023 n° E23000024 / 45 du Tribunal Administratif d'ORLEANS désignant le Commissaire-enquêteur

Annexe 2 : Arrêté Préfectoral du 6 mars 2023 prescrivant une enquête publique unique relative aux demandes de classement au titre de site patrimonial remarquable par les Communes de Sancerre, Ménétréol-sous-Sancerre et Saint-Satur

Annexe 3 : Avis d'enquête

Annexe 4 : Certificats d'affichage

Annexe 5 : Index des affichages pour l'Enquête publique des sites patrimoniaux remarquables

Annexe 6 : Journaux « *La Voix du Sancerrois* », « *Le Berry Républicain* » avec les 4 insertions de l'avis d'enquête publique

Annexe 7 : PV de synthèse des observations

Annexe 8 : Mémoire en réponse du porteur de projet