

REÇU LE

18 DEC. 2018

Par :

DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT

Commune du SAP EN AUGÉ

2- AVIS MOTIVES ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Enquête publique relatif au Site Patrimonial Remarquable régi par
une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**

Arrêté Intercommunal du 26 septembre 2018

Enquête publique du 16 octobre au 16 novembre 2018

Commissaire enquêteur : Jean Paul MADELAINE

Enquête publique relatif au Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture
et du Patrimoine de Sap en Augé.

Dossier E180000077/14

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| 2- AVIS MOTIVES ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 1 |
| 1- L'OBJET DU PROJET | 3 |
| 2- LE MAITRE DE L'OUVRAGE..... | 3 |
| 3- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE | 3 |
| 4- LA LISTE DES DOCUMENTS MIS EN ENQUETE PUBLIQUE. | 4 |
| 4-1 RAPPORT DE PRESENTATION..... | 4 |
| 4-2 REGLEMENT ECRIT..... | 5 |
| 4-3 REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 5 |
| 4-4 FICHES PEDAGOGIQUES | 5 |
| 4-5 DOCUMENTS DIVERS..... | 5 |
| 5- L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE. | 6 |
| 5.1- CHRONOLOGIE DE L'ENQUETE | 6 |
| 5.2- ENTRETIENS ET VISITE DES LIEUX | 7 |
| 6- LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE | 8 |
| 7- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR..... | 8 |

1- L'OBJET DU PROJET

La présente enquête publique porte sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) couvrant le territoire de la commune de Sap en Auge. Ce SPR fera suite à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Sap approuvée par arrêté préfectoral en date du 31/10/2002. La mise en place du SPR doit permettre à la commune de mettre en valeur le patrimoine et d'assurer la qualité de son cadre de vie.

2- LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Compétente depuis 2012 dans la réalisation des documents d'Urbanisme, l'ex-Communauté de communes du Pays du camembert s'est engagée dans la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération en date du 10 décembre 2012 et dans celle de la révision de la ZPPAUP du Sap en Auge en AVAP par délibération du 12 octobre 2015.

Par l'élaboration de ces documents, la Communauté de communes souhaite s'inscrire dans une démarche de construction d'un véritable projet de territoire visant un aménagement durable fondé notamment sur les spécificités et atouts du territoire.

Dans le cadre de la fusion communautaire intervenue au 1er janvier 2017, la compétence urbanisme a été transférée à la nouvelle Communauté de communes Vallées d'Auge et du Merlerault. A ce titre l'étude du SPR de Sap en Auge régi par une Avap sera poursuivie par la CDC Vallées d'Auge et du Merlerault sous l'autorité de sa Présidente Madame Marie-Thérèse MAYZAUD.

Le PLUI devrait être approuvé dans le 1^{er} semestre 2019.

Il est à noter que Sap en Auge a été homologuée « petite cité de caractère ».

3- LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Qu'est-ce qu'une A.V.A.P. :

Le dispositif A.V.A.P. introduit par l'article 28 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement, se substitue à celui des Z.P.P.A.U.P., créée par la Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 et complétée par la Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document négocié qui conserve les principes fondamentaux qui avaient présidé à l'institution des Z.P.P.A.U.P.

Le patrimoine, dans son acceptation culturelle, est pris au sens général. Le premier alinéa de l'article L642-1 du code du patrimoine énumère, en effet, les intérêts culturels, architecturaux, urbains, paysagers, historiques ou archéologiques qui sont pris en compte au sein de l'A.V.A.P.

Le champ d'application des A.V.A.P. est donc plus large que celui des Z.P.P.A.U.P. car l'A.V.A.P. ne se limite pas à l'adaptation du périmètre des protections des monuments historiques mais intègre, également, l'intérêt archéologique.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur d'un patrimoine dont les intérêts s'expriment de multiples façons.

Application de la Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCPA) :

La Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite « Loi LCAP », promulguée le 7 juillet 2016, d'application immédiate, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

A compter du 8 juillet 2016 :

1) Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sont automatiquement transformées en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

2) Les études d'AVAP débutées avant le 8 juillet 2016 se dérouleront selon la procédure sous laquelle elles ont débuté. Elles seront dénommées « SPR » après leur approbation. C'est le cas pour celle de SAP EN AUGÉ.

4- LA LISTE DES DOCUMENTS MIS EN ENQUETE PUBLIQUE.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public par la Communauté de Communes est constitué des pièces suivantes :

4-1 RAPPORT DE PRESENTATION

Partie1- Préambule

- A. Introduction sur L'AVAP.
- B. Contexte géographique et social du territoire.

Partie 2 - Diagnostic architectural patrimonial et environnemental.

1. A. Diagnostic architectural.

1. Evolution historique et urbaine du territoire.
2. Bâtiments et places les plus emblématiques.
3. Les grandes caractéristiques typologiques du bâti ancien.
4. Mise en perspective des matériaux de construction et détails architecturaux.
5. Un besoin de prise en compte de la thématique énergie dans le bâtiment.

2. B. Diagnostic environnemental.

1. Milieu physique.
2. Un patrimoine naturel riche.
3. Un territoire soumis à divers risques et nuisances.
4. Mise en perspective des enjeux environnementaux.

3. C. Diagnostic paysager.

1. Un grand paysage bocager partagé entre plateaux et vallée.
2. Un paysage « vu », un paysage « perçu », un paysage « vécu ».
3. Mise en perspective des enjeux paysagers.

Partie 3 - Justification.

A. Synthèse des approches.

1. Mise en perspective des zones d'enjeux.

B. Présentation des zones et justification.

1. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone rouge : Bourg et faubourg dense.
2. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone orange : faubourg lâches.
3. Objectifs poursuivis par la mise en place de l'AVAP sur la zone verte : Paysage et vallée du grand fossé.
4. Justification de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine architectural local.
5. Justification de la prise en compte du paysage et de l'environnement.
6. Justification de la prise en compte des enjeux énergétiques dans le bâtiment.

- C. Mise en perspective de la compatibilité avec le PLUI.
1. Relation et cohérence du projet AVAP avec le PLUI.
 2. Cohérence avec les règles de constructibilité du PLUI en cour d'élaboration.

4-2 REGLEMENT ECRIT

1 - Préambule.

A. Le cadre législatif.

- Qu'est-ce qu'une AVAP ?
- Point sur les évolutions réglementaires récentes.
- Les particularités de Sap-en-Auge.
- Contenu du dossier.

B. Portée Juridique.

- Portée règlementaire du périmètre et du règlement de l'AVAP.

2 - Dispositions générales applicables à toutes les zones.

3 - Dispositions relatives à la zone rouge : bourg et faubourgs denses.

4 - Dispositions relatives à la zone orange : faubourgs lâches.

5 - Dispositions relatives à la zone verte : paysage et vallée du grand fossé.

4-3 REGLEMENT GRAPHIQUE

- Règlement graphique au 1/1500ème.
- Règlement graphique au 1/2500ème.

4-4 FICHES PEDAGOGIQUES

- Restauration des façades.
- Restauration des toitures.
- Restauration des menuiseries.
- Restauration des ferronneries.
- Valorisation des devantures.
- Restauration et création de clôtures.
- Recommandation de nuances.

Il est précisé dans la délibération (11/04/2018) d'arrêt du projet d'AVAP que ces fiches ne sont qu'une aide à la compréhension et une illustration des prescriptions du règlement.

4-5 DOCUMENTS DIVERS

- Délibération de prescription de l'AVAP (12 octobre 2015).
- Délibération d'arrêt du projet d'AVAP (11 avril 2018).
- Arrêté de mise à l'enquête publique (26 septembre 2018).
- Avis de l'autorité environnementale (MRAE) (29 mars 2018).
- Procès-verbal de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture de Normandie (12 avril 2018).
- Avis des Personnes Publiques Associées :
 - Préfète de l'Orne Mme Castelnot Avis favorable du 28 juin 2018,

- Chambre des métiers et de l'artisanat : Mr Bernard Président Avis favorable du 15 juin 2018,
- Chambre de commerce et d'industrie des portes de Normandie Mr Rouet Président Avis favorable du 13 juillet 2018.
- Conseil Départemental de l'Orne Mr Morvan Directeur général des services Avis favorable du 2 juillet 2018.
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (4 octobre 2018).

5- L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

5.1- CHRONOLOGIE DE L'ENQUETE

5.1.1 Préparation de l'enquête.

Par ordonnance du 3 septembre 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen me désigne commissaire-enquêteur pour mener l'enquête publique sur le projet de SPR régi par une AVAP sur le territoire de la commune de Sap en Auge dont le maître d'ouvrage est la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

Le jeudi 13 septembre 2018, je suis reçu par Monsieur Gérard ROSE, membre du Conseil de la CdC et Maire de la commune de Sap en Auge, et Madame Karine PRESSIER responsable du service urbanisme de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, chargée du dossier. D'un commun accord, il a été décidé de réaliser cette enquête du Mardi 16 octobre 2018 au vendredi 16 novembre 2018 une durée de 32 jours.

Nous élaborons d'un commun accord l'organisation de l'enquête publique, et les modalités de celle-ci.

5.1.2 Lieux et dates des permanences

Il est décidé de réaliser cinq permanences fixées comme suit :

- En mairie de SAP EN AUGES aux jours et heures suivants :
 - Mardi 16 octobre 2018 de 9h à 12h.
 - Jeudi 25 octobre 2018 de 10h à 12h.
 - Vendredi 2 novembre 2018 de 15h à 17h.
 - Vendredi 16 novembre 2018 de 14h à 17h.
- Au siège de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault.
 - Lundi 5 novembre 2018 de 10h à 12h.

Un dossier est tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouvertures habituelles tant à la mairie de Sap en Auge qu'au siège de la Communauté de communes. Un équipement informatique est également à la disposition des administrés pour consulter le dossier.

5.1.3 Publicité et affichages.

- L'avis d'enquête a été publié, dans les journaux Ouest-France les mercredi 3 octobre et samedi 20 octobre 2018 et Le Réveil Normand les samedi 29 septembre et mercredi 24 octobre 2018 ainsi que sur le site de la CdC des vallées d'Auge et du Merlerault. Un article complémentaire non prévu par la réglementation a été publié pendant l'enquête dans les journaux locaux.
- Les affichages, conformément à l'arrêté intercommunal du 26 septembre 2018 prescrivant l'enquête publique, ont été effectués sur les panneaux administratif de

la mairie de Sap en Auge ainsi qu'au siège de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault.

- Le dossier é été mis en consultation du public sur le site www.cdc-camembert.fr de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault, 15 jours avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci.
- Une vérification partielle des affichages a été effectuée par le Commissaire-enquêteur lors des permanences.
- Madame la Présidente de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault et Monsieur le Maire de Sap en Auge ont attesté de l'accomplissement de toutes ces mesures en fin d'enquête (Cf. Certificat du 19 et 23 novembre 2018 en annexe 1).

5.1.4- Déroulement de l'enquête.

Les pièces du dossier d'enquête publique, en version papier, ainsi qu'un registre d'enquête signé et paraphé par mes soins ont été tenues à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Sap en Auge ainsi qu'au siège de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault 15 rue Pernelle à Vimoutiers.

Le dossier est également consultable informatiquement et gratuitement sur le site de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault, à l'adresse [https:// www.cdc-camembert.fr](https://www.cdc-camembert.fr) (Vérification effectuée par le commissaire-enquêteur notamment les 8 ;16 ;25 octobre ;7 et 15 novembre).

Chacun a la possibilité de consigner ses observations, propositions ou contre-propositions sur les registres d'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie de Sap en Auge et au siège administratif de la Cdc des Vallées d'Auge et du Merlerault , ou de les adresser par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur, à l'adresse de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault 15 rue Pernelle 61120 Vimoutiers, ainsi que par courrier électronique à l'adresse : cdcvam.enquetepublique@gmail.com.

5.1.5 Bilan des permanences.

Les cinq permanences se sont déroulées sans incident, dans des locaux adaptés, permettant une bonne consultation des documents et favorables aux entretiens. A chaque permanence j'ai été accueilli par monsieur ROSE Maire de Sap en Auge ou madame PRESSIER responsable du service urbanisme de la CDC.

Le public a été peu présent durant les permanences (5 visites à la mairie de Sap en Auge ; 1 visite dans les locaux de la CDC). Néanmoins il a pu consulter le dossier, exprimer ses souhaits auprès du commissaire-enquêteur et noter ses observations sur les registres d'enquête (3 remarques sur le registre et 2 mails). Les demandes exprimées étaient claires. Elles ont, parfois, été complétées de documents permettant d'illustrer et de mieux localiser l'objet de la demande.

5.2- ENTRETIENS ET VISITE DES LIEUX

5.2.1 Entretien

- **Du 13 septembre 2018**

Ce premier entretien, avec les représentants du maître d'ouvrage, s'est effectué, en complément à la partie consacrée à l'organisation du déroulement de l'enquête. A cette occasion un point a été fait sur l'origine et l'historique de la procédure, sur les modalités de la concertation et une présentation sommaire du dossier m'a été faite. Un dossier papier m'a été remis ce jour. il m'a été précisé qu'un PLUI est en cour d'élaboration sur l'ancienne Cdc de Camembert dont la commune de Sap en Auge est membre.

Lors de cette réunion j'ai rappelé l'obligation de veiller au bon déroulement de l'enquête publique dans le respect de la législation, en insistant particulièrement sur le respect

indispensable de l'article L123-10 du Code de l'environnement, concernant l'information du public.

- **Du 23 novembre 2018**

Dépôt et présentation du Procès-Verbal de Synthèse en présence de Madame MAYZAUD Présidente de la CdC, de Monsieur Gérard ROSE, membre du Conseil de la CdC et Maire de la commune de Sap en Auge, de plusieurs membres de la commission, de Madame Karine PRESSIER responsable du service urbanisme de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

5.2.2 Visites des lieux

Le 5 novembre, j'ai parcouru à pied le centre (zone rouge) afin de me rendre compte de l'état et de l'intérêt du bâti en général et plus particulièrement des bâtiments étoilés correspondant aux bâtis remarquables. Si la construction, l'architecture, les matériaux utilisés de ces bâtiments confèrent un intérêt certain pour l'approbation de cette Avap, je constate également que de nombreuses constructions ont été restaurées sans respecter le règlement de la ZPPAUP en vigueur depuis 2002. (Présence de menuiseries Pvc). J'ai également constaté un vieillissement et une désertion des commerces.

6- LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'analyse des dépositions et des courriers déposés s'est effectuée en parallèle à l'élaboration du Procès-Verbal de Synthèse (Cf. Annexe 2). Toutes les dépositions ont été enregistrées et numérotées dans l'ordre d'enregistrement de ces dépositions à partir du contenu des registres et des mels envoyés à l'adresse informatique mise à disposition du public.

Dans le cadre de l'enquête et en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement j'ai procédé, le 23 novembre 2018, à la remise du Procès-Verbal de Synthèse (cf. : en annexe 2), dans les locaux de la mairie de Sap en Auge en présence de Madame Marie Thérèse MAYZAUD, Présidente de la CdC, Monsieur ROSE maire de Sap en Auge, Monsieur Guy WILLOT, Madame Raymonde CLOUET, membres de la commission, Madame Karine PRESIER chargé du dossier à la Cdc.

Le Mémoire en Réponse m'est parvenu dans les délais par mel le 6 décembre 2018.

7- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19, et R 123-2 à R 123-21 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique,
Vu le code du Patrimoine, et notamment les articles L 642-1 à L 642-10 et D 642-1 à D 642-10 (relatifs à l'Avap abrogés à ce jour), et les articles L 631-1 à L 631-5 et R 631-1 à 631-6 (relatifs au SPR).

Vu l'article 114 de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, qui stipule que les projet d'AVAP mis à l'étude avant la date de publication de la loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L642-1 à L642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Vu l'avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture du 12 avril 2018.

Vu les avis des Personnes Publiques associés.

Vu le dossier soumis à l'enquête.

Vu le Mémoire en Réponse du Pétitionnaire en date du 6 décembre 2018,

Je soussigné, Jean Paul MADELAINÉ, commissaire-enquêteur chargé de l'enquête,

Constate :

- Que la publicité a été effectuée conformément au code de l'environnement, dans la presse (Ouest France et le Réveil Normand) ainsi que sur le site de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault ; puis par un article de presse complémentaire en cour d'enquête.
- Que les affichages ont été effectués, dans les délais impartis, sur les panneaux au siège de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault , et à la mairie de Sap en Auge.
- Que le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur le site de la CdC des Vallée d'Auge et du Merlerault.
- Qu'un ordinateur permettant d'accéder gratuitement à la consultation du dossier a été mis à la disposition du public, au siège de la CdC des Vallée d'Auge et du Merlerault, et à la mairie de Sap en Auge durant toute la durée de l'enquête.
- Qu'un dossier "papier" et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de la CdC des Vallées d'Auge et du Merlerault et à la mairie de Sap en Auge.
- Qu'une adresse mel était à la disposition du public afin de recevoir ces observations sous la forme de courriers électroniques.
- Que les documents du dossier permettent de saisir les objectifs poursuivis et les motivations qui ont conduit le maître de l'ouvrage à faire usage de ce dispositif de protection et de définir précisément le tracé du périmètre de protection.

Considère :

- Que les origines médiévales et le patrimoine témoignant du passé commercial et artisanal, de l'habitat traditionnel préservé au sein des périmètres définis, justifient totalement la nécessité de mettre en place une valorisation architecturale et paysagère de ce territoire ;
- Que la densité de constructions identifiées en tant qu'"édifices majeurs" à conserver, ainsi que le cadre paysager et bocager qu'il est également indispensable de préserver ;
- Que les spécificités du bâti, avec ses typologies de matériaux et détails architecturaux, méritent un encadrement maîtrisé afin de gérer efficacement les indispensables travaux d'entretien ou de rénovation qui seront souhaités par les propriétaires afin d'éviter toute dégradation des lieux ;
- Que le découpage du règlement des secteurs correspond aux séquences de l'urbanisation.

Recommande :

- De demander au bureau d'étude un plan mentionnant le pourtour des zones, ainsi que les éléments repérés afin d'en faciliter la lecture
- De préciser que le bac acier peut être utilisé pour la réfection des toitures des bâtiment annexes existants.

- De veiller à la concordance du Spr et du futur PLUI.
- De maximiser la communication sur ce dossier par la diffusion des fiches pédagogiques aux artisans, la tenue de stand sur les marchés, foires...

Emets un AVIS FAVORABLE au projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Sap en Auge

Fait le 14 novembre 2018

Le Commissaire enquêteur

Jean Paul MADELAINE

