
ELABORATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.

Commune de Groslée-Saint-Benoît.



Le château de Groslée

La Maison Forte de Varêpe



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Commune de Groslée-Saint-Benoît
Mise à jour du Périmètre Délimité des Abords.
ENQUÊTE PUBLIQUE du 02/0/2024 au 03/05/2024
Décision n° E24000004/69 du 09/02/2024

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. Sur le déroulement de l'enquête publique.

La procédure de d'élaboration des Périmètres Délimités Abords du château de Groslée et de la maison Forte de Varêpe a été conduite de façon conforme au Code de l'Urbanisme dans ses articles L.143-34 et 35.

Les principaux acteurs concernés par cette Modification (Personnes Publiques Associées, MRAE, communes limitrophes) ont été consultés en amont de l'enquête publique. Aucun avis défavorable n'a été prononcé.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 avril au 3 mai 2024 et sa durée (32 jours) a été parfaitement adaptée.

Les modalités de publicité et d'affichage ont été conformes.

Quatre permanences ont été tenues et personne n'a fait d'observation sur ce dossier.

Aucune observation n'a été recueillie en dehors des permanences, que ce soit sur le registre d'enquête publique ou par voie électronique, sur la boîte mail dédiée.

Les conditions d'accueil dans les locaux de la maire de Groslée-Saint-Benoît et la collaboration avec l'équipe municipale et monsieur le maire a très fructueuse.

La synthèse des observations a été transmise au maître d'ouvrage le 10 mai 2024.

Le mémoire en réponse de la commune de Groslée-Saint-Benoît m'a été communiqué par mail le 24 mai 2024.

L'ensemble des observations ont été prises en compte et ont trouvé une réponse dans le mémoire du maître d'ouvrage.

Le rapport d'enquête publique a été remis le 31 mai 2024 en mairie de Groslée-Saint-Benoît à Monsieur Henri Soudan, maire de la commune.

II. Sur les procédures de l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords autour de la Maison Forte de Varêpe du château de Groslée.

Par délibération n°38-2023 du 05/06/2023, le conseil municipal de Groslée-Saint-Benoît a décidé d'engager la procédure de mise en place d'un PDA des deux monuments historiques inscrits de la commune.

La procédure de mise en place du PDA est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

III. Sur l'évaluation du dossier.

Elaboré par le bureau d'études d'urbanisme Dally-Martin, rédigé conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier d'élaboration du PLU soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. L'enquête publique sur la mise en place d'un PDA autour du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe est conjointe à celle relative au PLU. Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

☞ La pièce n°7 Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du projet de PLU.

Pièce A : Annexe servitudes d'Utilité Publique (pièce n°7 du dossier d'élaboration du PLU) comprenant quelques documents afférents à la servitude AC1 de protection des monuments historiques, classés ou inscrits :

- ☞ Un document de deux pages recto/verso listant les différentes servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune,
- ☞ L'arrêté du préfet de la région Rhône-Alpes du 14/09/1985 inscrivant le château de Varêpe sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- ☞ L'arrêté du préfet de la région Rhône-Alpes n° 92-339 du 05/10/1992 inscrivant l'ensemble des vestiges du château de Groslée sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- ☞ Un guide méthodologique de la servitude AC1.

Pièce B : Les délibérations du conseil municipal de Groslée-Saint-Benoît n° 03-2022 et 38-2023, la seconde annulant et remplaçant la première, respectivement du 24/01/2022 et 05/06/2023, décidant d'engager la procédure de mise en place d'un PDA autour de la Maison Forte de Varêpe et du château de Groslée, approuvant le périmètre proposé par l'Architecte des Bâtiments de France et prescrivant la mise à enquête publique de ce PDA. Ces délibérations sont accompagnées de cartes en noir et blanc, de format A4, des périmètres de protection, actuels et futurs, autour des monuments historiques.

⇒ **A noter que ces cartes sont très peu lisibles.**

☞ La pièce n°9 « Annexe Informations » du projet de PLU.

Elle contient les deux délibérations (24/01/2022 et 05/06/2023) relatives à l'engagement de la procédure de mise en place d'un PDA et à l'approbation du périmètre proposé par les ABF. Ces délibérations engagent la procédure d'enquête publique conjointe à celle du PLU.

Le dossier d'enquête publique du PDA était dépourvu de rapport de présentation décrivant un état initial de la situation et déclinant les enjeux. Je n'ai eu à ma disposition que la pièce n°7 « Annexe Servitudes d'Utilité Publique », dépourvue du rapport de l'UDAP 01/Architectes des Bâtiments de France et des cartes en couleur des projets de PDA, et la pièce n°9 « Annexe Informations ».

J'ai découvert cette anomalie en paraphant les pièces du dossier d'élaboration du PLU mis à disposition du public lors de la première permanence le 02/04/2024. Les enjeux et les choix qui ont conduit les Architectes de Bâtiments de France à définir les nouveaux périmètres du PDA autour des monuments historiques inscrits sont récapitulés dans ce rapport remis à la commune en mai 2023.

L'existence de ce rapport ayant été évoquée dans une conversation avec le maître d'ouvrage, je lui en ai demandé communication ainsi que des cartes en couleur. L'étude de ces documents a été utile dans la compréhension des enjeux et des choix de périmètres qui ont été retenus.

IV. Sur les objectifs du nouveau PDA autour des Monuments Historiques.

Les objectifs de la mise en place du nouveau PDA autour des monuments historiques, la Maison Forte de Varêpe et le château de Groslée, sont énoncés dans la délibération du 05/06/2023, à savoir :

- ① Donner de la visibilité au périmètre de protection, recentré sur les enjeux majeurs et focalisé sur les abords bâtis et paysagers directs,
- ② Induire un avis conforme (ou nécessité d'accords) s'imposant à l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour une meilleure cohérence au sein des abords, excluant la condition de visibilité jusqu'alors en vigueur,
- ③ Réduire le nombre de dossiers d'Actes d'Autorisation s du Sol envoyés pour consultation à l'UDAP (Architectes des Bâtiments de France) visant un conseil et un contrôle plus efficaces.

⇒ Les objectifs du point 1 seront atteints pour autant que les règlements (écrit et graphique) du PLU prennent en compte les enjeux majeurs définis dans le rapport des Architectes des Bâtiments de France.

⇒ Pour les points 2 et 3 il s'agit de simplifications administratives consécutives à l'instauration du Périmètre Délimité des Abords autour de la Maison Forte de Varêpe et du château de Groslée.

Les nouveaux périmètres de protection des Monuments Historiques inscrits de la commune de Groslée-Saint-Benoît ont été fixés par les Architectes des Bâtiments de France à partir de la définition des zones à enjeux. Ces zones sont définies en fonction des notions de visibilité et de co-visibilité pour les secteurs de proximité immédiate et des bâtiments et terrains d'accompagnement formant l'écran originel des monuments protégés.

Des mesures de protection et de maîtrise des implantations de constructions et d'installations techniques sont préconisées sur les terrains d'accompagnement en zone A et N.

Ces objectifs seront atteints pourvu que les mesures préconisées soient intégrées au règlement écrit et graphique du PLU.

V. Sur l'analyse du nouveau PDA autour des Monuments Historiques.

IV-1. Les enjeux :

↪ Les secteurs à enjeu.

- Les zones d'intérêt patrimonial aux abords immédiats formant un écrin aux monuments.
- Les bâtiments et terrains d'accompagnement.
- Les structures urbaines et le patrimoine bâti non conservés dans les périmètres.

↪ Les secteurs sans enjeu.

- Les zones dénuées d'intérêt patrimonial au regard des monuments historiques à protéger

Les structures urbaines et le patrimoine bâti non conservés dans le périmètre doivent bénéficier de mesures de protection dans le PLU. La notion de terrain d'accompagnement concernant les secteurs en zone A et N qu'il conviendrait de préserver de toute construction ou installation technique doit être introduite dans le règlement du PLU.

IV-2. Choix et justification des nouveaux Périmètres Délimités de Abords.

❖ Les secteurs à enjeu.

- ✧ Les zones d'intérêt patrimonial aux abords immédiats formant un écrin aux monuments sont des zones situées dans le champ de visibilité du monument et depuis celui-ci, avec une co-visibilité (le monument considéré depuis un point tiers situé dans l'espace public).

Les zones d'intérêt patrimonial, les éléments bâtis et les espaces urbains non bâtis sont conservés dans les périmètres.

- ✧ Les bâtiments et terrains d'accompagnement composés des éléments bâtis et espaces urbains non bâtis formant écrin originel, proches des monuments protégés.

- ✧ Les éléments bâtis et paysagers mettant en valeur les monuments protégés comme les bâtiments et les terrains d'accompagnement ayant conservé leur structure urbaine traditionnelle et présentant des propriétés propres ou des structures urbaines remarquables (carrefours, alignements urbains).

✦ Les secteurs non construits présentant un caractère paysager remarquable.

Le PDA englobera les espaces agricoles et naturels afin d'encadrer les constructions de bâtiments d'habitation et/ou d'exploitation autorisées par le PLU dans les zones A, et de l'implantation dans les zones naturelles N d'antenne relais ou de toute autre installation technique.

Les bâtiments et les terrains d'accompagnement non construits présentant un caractère paysager remarquable sont conservés dans les périmètres.

Il était important de recentrer les périmètres anciens de 500m de rayon autour des éléments bâtis et paysagers remarquables et de procéder à la refonte de périmètres englobant de façon indifférenciée ce qui a de l'intérêt et ce qui en est dépourvu.

La prise en compte des enjeux est absente de l'étude du Périmètre Délimité des Abords autour de la Maison Forte de Varêpe et du château de Groslée contenue dans le Rapport de Présentation de l'élaboration du PLU, p.161, « Servitudes d'Utilité Publique », où les conclusions des ABF auraient pu y être synthétisées.

La délibération du conseil municipal en date du 05/06/2023 considère « que l'argumentation repose sur le fait que la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme protège suffisamment cet habitat de construction ou aménagement exogène » et que ce nouveau périmètre, une fois arrêté, aura vocation à « donner de la visibilité au périmètre de protection, recentré sur les enjeux majeurs et focalisé sur les abords bâtis et paysagers directs ».

Seul le règlement écrit, au chapitre I de la zone U, consacre un paragraphe au Périmètre de Protection des monuments historiques, rappelant les secteurs impactés par le périmètre de 500m de rayon et renvoyant à l'étude du PDA en cours d'élaboration. **Par ailleurs, les monuments historiques à protéger ne sont pas repérés sur les plans de zonage.** Les cartes du PDA des monuments historiques et le rapport des Architectes des Bâtiments de France sont inclus dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du dossier mis à disposition du public.

Le rapport des Architectes des Bâtiments de France justifie clairement l'adoption des périmètres en définissant les enjeux et les choix retenus. Des enjeux de préservation du paysage environnant les monuments historiques ont été repérés dans les terrains d'accompagnement en zone A et N. Les recommandations des ABF concernant ces terrains doivent être suivies et traduites dans le règlement écrit (introduction des dispositions d'encadrement des constructions et installations techniques) et graphique (zonage particulier par un indice Amh et Nmh, par exemple).

VI. Sur les évolutions apportées par le PDA.

La mise en place du Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques inscrits de la commune de Groslée-Saint-Benoît permettra :

- ↳ D'apporter plus de cohérence et d'efficacité aux nouveaux périmètres de protection, répondant mieux aux enjeux et recentrant leur action sur les abords bâtis et paysagers directs, tout en protégeant efficacement les monuments.
- ↳ Rendre les avis d'urbanisme conformes en cohérence avec la réalité du terrain.
- ↳ Réduire de facto les dossiers d'Actes d'Autorisations Du Sol (ADS) envoyés pour consultation à l'UDAP, rendant les avis et le contrôle plus efficaces.

- Globalement, les évolutions apportées par le PDA permettront d'atteindre les objectifs fixés par la délibération du conseil municipal du 05/05/2023.
- Les préconisations des ABF concernant les zones A et N situés en proximité des monuments historiques devront être traduites dans le règlement écrit et graphique.

VII. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Le dossier de Modification n'a pas donné lieu à une évaluation environnementale (avis MRAe n° 2023-ARA-AC-1338).

VIII. Incidences sur l'environnement.

La mise en place du PDA n'aura aucune incidence sur l'environnement.

IX. Sur les observations.

Le projet de mise en place du Périmètre Délimité des Abords a fait l'objet d'observations de la part des Personnes Publiques Associées et du commissaire-enquêteur.

IX-1. Les Personnes Publiques Associées : Les observations des PPA ne portent pas sur le fond du projet mais sur des aspects réglementaires ou sur des précisions à apporter.

↳ **Les services de l'Etat (DDT de l'Ain)** expriment les remarques suivantes :

- Le courrier de l'UDAP mentionne des recommandations sur le règlement écrit joint en annexe.

↳ **La Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes :**

- La délibération sur les PDA n'est pas à jour dans la mesure où le périmètre sur les vestiges du château a été modifié et a fait l'objet d'une nouvelle délibération le 05/06/2023.

IX-2. Le commissaire enquêteur : mes observations portent essentiellement sur :

- L'absence d'un dossier de présentation argumenté à l'appui du nouveau PDA reprenant notamment des éléments du rapport des Architectes des Bâtiments de France. Ce document aurait pu exposer les enjeux et les principes de visibilité, avec quelques photos illustrant chacun des trois cas (vues « depuis », « sur » le monument et celui-ci « dans son environnement ») et les préconisations concernant les aménagements à maîtriser et encadrer dans les terrains d'accompagnement en zone A et N.
- L'absence de repérage des monuments historiques sur les cartes de zonage du règlement écrit.
- L'intégration dans le règlement écrit et graphique des zones A et N des dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations techniques dans les terrains d'accompagnement du PDA des monuments protégés.

IX-3. Le public : Néant.

XI-4. Le mémoire en réponse de la commune de Groslée-Saint-Benoît : le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes aux diverses observations.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur le Périmètre Délimité des Abords du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe.

Au moment de leur inscription à l'inventaire des Monuments Historiques, les périmètres de protection instaurés autour du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe formaient un cercle de 500m de rayon, englobant uniformément tous les éléments paysagers et bâtis, qu'ils aient ou non un intérêt particulier pour la protection des monuments.

Cette disposition entraînait forcément des distorsions dans le traitement des dossiers d'urbanisme, certaines constructions se voyant appliquer des contraintes sans rapport avec leur situation réelle vis-à-vis des monuments historiques.

De plus, ces périmètres manifestement trop larges entraînaient un grand nombre d'Actes du Droit du Sols envoyés pour avis à l'UDAP, alourdissant les démarches d'urbanisme.

L'élaboration du PLU a été l'occasion pour la commune de Groslée-Saint-Benoît de mettre à jour ces périmètres de protection par la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords conformément aux articles L.621-30-1,31 et 32 du code du Patrimoine.

L'UDAP et les Architectes des Bâtiments de France ont été sollicités pour définir ces nouveaux périmètres, un rapport ayant été rendu en mai 2023.

Ce rapport fait l'état des lieux du patrimoine bâti très riche de la commune et, en plus des nouveaux périmètres de protection du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe, propose des mesures visant à encadrer les constructions autorisées par le PLU dans les terrains d'accompagnement situés en zones A (habitations et bâtiments d'exploitation) et N (ouvrages techniques).

Ce rapport définit les secteurs à enjeux et les choix des nouveaux périmètres selon les principes de visibilité et de co-visibilité et la notion de bâtiments et terrains d'accompagnement proches des monuments protégés et formant leur écrin originel.

⇒ **Donner de la visibilité aux enjeux de protection des Monuments Historiques de la commune, de la cohérence entre les secteurs de proximité directe et ceux sans impact en tenant compte du contexte environnemental et réduire le nombre des démarches d'urbanisme visant un conseil de l'UDAP.**

La définition des enjeux et des choix pour la mise en place du nouveau PDA autour des monuments historiques permettra l'inscription de périmètres pertinents, en cohérence avec la topographie et l'environnement de ces édifices.

Les nouveaux périmètres apporteront une meilleure lisibilité des enjeux en se recentrant sur les abords bâtis et paysagers directs, éliminant les éléments trop éloignés pour avoir un impact significatif sur les monuments historiques.

Le resserrement des périmètres réduira également le nombre des procédures d'urbanisme pour avis auprès des Architectes des Bâtiments de France.

⇒ Sur le dossier du Périmètre Délimité des Abords du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe soumis à l'enquête publique.

Le dossier qui m'a été remis le 2 mars 2024 était incomplet au niveau de l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique ». Il y manquait le rapport des ABF et les cartes du PDA de chaque monument historique. En revanche, ces pièces figurent bien dans le dossier mis à la disposition du public.

Je n'ai donc pas disposé de dossier sur le projet de PDA, sinon deux délibérations prescrivant la mise à enquête publique du PDA, la seconde annulant et remplaçant la première, où sont énoncés les objectifs des nouveaux périmètres. J'ai demandé communication de ce rapport dans lequel les enjeux sont bien définis et les choix opérés justifiés, et les plans en couleur des nouveaux périmètres de protection. Dans leur rapport, les ABF formulent des recommandations concernant l'encadrement d'aménagements possibles au PLU dans les terrains d'accompagnement en zone A et N. Cependant, pour la bonne compréhension des choix retenus dans le tracé des nouveaux périmètres, je considère que des données topographiques des sites des monuments historiques ainsi que des photos illustrant les principes de visibilité/co-visibilité auraient été utiles.

⇒ Sur la traduction des nouveaux périmètres dans le règlement du PLU.


Le château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe ne sont pas repérés sur les plans de zonage du règlement graphique.


Les mesures d'encadrement des constructions permises au PLU dans les terrains d'accompagnement en zones A (habitations et bâtiments d'exploitation) et N (ouvrages techniques), proposées par les ABF dans leur rapport ne sont traduites ni dans le règlement écrit ni dans le règlement graphique.


⇒ Incidences sur l'environnement.

Le Périmètre Délimité des Abords autour du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe ne portera pas atteinte à l'environnement.

Considérant :

 Que le projet de Périmètre Délimité des Abords autour du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe, inscrits à l'inventaire des monuments historiques, va recentrer les périmètres de protection sur les enjeux majeurs, définis dans le rapport des Architectes des Bâtiments de France, et se focaliser sur les abords bâtis et paysagers immédiats, excluant les éléments trop éloignés et sans intérêt,


 Que les avis conformes en matière d'urbanisme seront rendus en cohérence avec la réalité du terrain et que le resserrement des périmètres, diminuant le nombre de prospects, réduira celui des dossiers d'Actes d'Autorisation du Sol auprès des ABF,

 Que le Périmètre Délimité des Abords autour du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe n'a pas d'incidence sur l'environnement,

Je donne un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords autour du château de Groslée et de la Maison Forte de Varêpe

Avec les recommandations suivantes :

 Délimiter les terrains d'accompagnement en zones en A et N en leur appliquant un indice (Amh et Nmh par exemple) et mettre le règlement graphique à jour.

 Intégrer, dans le règlement écrit des zones A et N du PLU, la servitude d'utilité publique liée au PDA et les dispositions d'encadrement des constructions et installations techniques préconisées par les Architectes des Bâtiments de France.

 Repérer le château de Groslée et la Maison Forte de Varêpe sur les plans de zonage du règlement graphique du PLU.

et demande au maître d'ouvrage d'apporter les modifications auxquelles il s'est engagé dans son mémoire en réponse.

Saint-Maurice de Rémens le 31 mai 2024

Gérard Blanchet
Commissaire-enquêteur