

DEPARTEMENT DU GARD

**Communes d'AIGUES-MORTES
et de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE AU PLAN DE SAUVAGARDE ET DE MISE
EN VALEUR DU SITE REMARQUABLE D'AIGUES-
MORTES ET A LA CREATION DU PERIMETRE
DELIMITE DES ABORDS DES COMMUNES
D'AIGUES-MORTES ET DE SAINT LAURENT
D'AIGOUZE**



Gérard BRINGUE

Rédigé le 29/08/2024



SOMMAIRE

I - Préambule	3
II - Rappel de l'objet de l'enquête	3
III- Déroulement et bilan de l'enquête.....	3
IV Rappel du contexte	4
V Rappel des principales caractéristiques du projet.....	4
V.I Enjeux et objectifs	4
V.2 Mise en œuvre du projet	5
V.3 Le projet de PSMV	5
VI Analyse des observations et contributions du public.....	6
VII Conclusions du commissaire enquêteur	7
VII.1 Préparation de l'enquête publique	7
VII.2 Déroulement de l'enquête	7
VII.3 Les phases administratives	7
VII.4 Contenu du dossier d'enquête	8
VII.5 Enjeux et Objectifs	9
VII.6 Information du public - Concertation	10
VII.7 Observations du public - Réponses apportées par la DRAC - Commentaires du commissaire enquêteur.....	11
VIII - Avis du commissaire enquêteur	22

I - Préambule

La mission qui m'a été confiée par décision n° E24000111/30 du 24/10/2024, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes est de conduire l'enquête publique relative à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'AIGUES MORTES et l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des communes d'AIGUES MORTES et de SAINT LAURENT D'AIGOUZE portée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie.

II - Rappel de l'objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique unique, dont les modalités relèvent du code l'environnement, qui porte sur le projet de PSMV concernant le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Aigues Mortes, se substituant au Secteur Sauvegardé, et au projet de Périmètre Délimités des Abords (PDA) sur les communes d'Aigues Mortes et de Saint Laurent d'Aigouze.

III- Déroulement et bilan de l'enquête

L'enquête unique dont le siège est situé à la Mairie d'AIGUES MORTES, place Saint Louis 30220 s'est déroulée 33 jours consécutifs du lundi 25 novembre 2024 à 9 heures au vendredi 27 décembre 2024 à 12 heures.

Les modalités ont été débattues lors d'une réunion tenue en préfecture le 5 novembre 2024, elles ont fait l'objet d'un arrêté n° 30-2024-11-06-00002 du 6 novembre 2024 et d'arrêté modificatif n° 30-2024-11-07-00006 du 7 novembre 2024 pris par Monsieur le Préfet du Gard.

Cette enquête a fortement mobilisé le public et les habitants d'Aigues Mortes, à cet égard les statistiques relevées dans le registre dématérialisé regroupant toutes les contributions déposées dans ce même registre, sur les registres papiers en mairies, la boîte électronique ou remises lors de mes permanences montrent :

- 224 contributions déposées.
- 245 visiteurs,
- 1023 visites,
- 457 visualisations,
- 601 téléchargements de documents.

Durant mes permanences, j'ai reçu 28 personnes à la mairie d'Aigues Mortes dont une délégation du Collectif citoyen d'Aigues Mortes qui a déposé une pétition regroupant 475 signataires.

IV Rappel du contexte

Par arrêté ministériel du 13 septembre 2005, un secteur sauvegardé est créé sur un périmètre de 69 hectares englobant la cité intra-muros d'Aigues Mortes (17 hectares) et ses abords.

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se sont substitués à cette protection avec l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

La mise en place du PSMV, outil de gestion du SPR, est intervenue par délibération du conseil municipal d'Aigues Mortes du 31 mars 2009 approuvant la programmation de l'étude et la délibération du 9 juin 2010 désignant l'architecte chargé de l'élaboration.

L'élaboration du PSMV est conduite sous la maîtrise d'ouvrage de l'État, conjointement avec la collectivité locale, via la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est un document d'urbanisme au même titre que le PLU auquel il se substitue dans le périmètre qui le concerne.

Il convient de noter que la Commission Locale du SPR a été mise en place par arrêté préfectoral 6 mars 2019.

V Rappel des principales caractéristiques du projet

V.I Enjeux et objectifs

- La mise en valeur des patrimoines
 - le rapport du monument avec le site,
 - un ensemble d'immeubles témoignant d'une architecture domestique plutôt modeste,
 - la diversité des configurations urbaines,
 - les espaces publics,
- L'amélioration de l'offre de logement
 - la dédensification des cœurs d'ilots, *une action qui permettrait de rendre habitable les rez-de-chaussée qui sont devenus parfois insalubres.*
 - la neutralisation des accès aux logements : *par exemple dans le cas des commerces qui bloquent l'accès aux étages supérieurs. Il est souhaité un respect des différentes utilisations du bâtiment, avec la*

mise en place d'une ouverture pour les devantures de commerces et d'une porte d'entrée principale de l'immeuble.

- les projets d'urbanisation, à ce sujet il n'est pas question de bloquer les projets, mais de maîtriser la qualité des travaux de restauration.
- Le rééquilibrage des fonctions touristiques avec la vie résidentielle
 - le respect des équilibres entre fonction économique et fonction résidentielle,
 - l'image et l'agrément du centre-ville,
 - la circulation et le stationnement,
 - la mise en valeur des espaces publics,
- La maîtrise de la qualité des projets et des travaux de restauration
 - la mise en œuvre d'une restauration de qualité pour lutter contre l'habitat insalubre
 - la reconquête des cœurs d'ilots
 - l'intégration des équipements techniques
 - le confort d'habiter en centre ancien

V.2 Mise en œuvre du projet

La mise en œuvre du projet de PSMV est ancienne, elle remonte à 2010. Le déroulement de la procédure a connu des ralentissements résultant notamment des changements de municipalité.

Il convient de relever que les études ont été longues compte tenu de l'importance du périmètre et des enjeux complexes mêlant tissus urbains très caractéristiques, ancienneté du bâti, architecture exceptionnelle et modeste, fonctionnalités urbaines de centre-ville.

Il faut retenir, au regard des diverses décisions qui ont marqué le déroulement de la procédure, la volonté constante des responsables communaux et des services de l'ETAT de mener à terme le document répondant aux exigences imposées pour la protection du patrimoine et à l'intérêt général.

V.3 Le projet de PSMV

La démarche et l'ambition dans la réalisation du projet vont bien au-delà d'un simple encadrement des évolutions du paysage urbain et naturel car il s'agit de réaliser le document d'urbanisme qui régira les autorisations de travaux dans le périmètre.

Les dispositions du projet, matérialisées par le règlement graphique et écrit ainsi que par les annexes 1 et 2, déclinent les objectifs découlant d'une part des obligations législatives et réglementaires se rapportant aux SPR et d'autre part de ceux fixés par la collectivité et la DRAC maître d'œuvre en termes de protections particulières attachées au site, de fonctionnement urbain et de cadre de vie.

Les mesures générales, les prescriptions particulières et les recommandations formulées dans le règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement Programmées s'appuient sur le diagnostic réalisé en amont de l'étude. Il a permis d'établir un inventaire détaillé des éléments patrimoniaux en recensant le patrimoine historique, architectural, urbain mais aussi environnemental, fonctionnel et socio-économique de la cité. Les éléments détaillés par thèmes apportent aussi les justifications des mesures retenues.

Par ailleurs, on relève que l'auteur du projet a pu s'appuyer pour finaliser les dispositions réglementaires du PSMV sur un fichier immobilier élaboré à partir des relevés de terrain et détaillant les caractéristiques particulières de chaque immeuble. Il est indiqué, dans les considérants du règlement, que ce fichier n'a aucune valeur réglementaire.

VI Analyse des observations et contributions du public

L'ensemble des observations et contributions du public a fait l'objet d'une identification individuelle dans un document, support du procès-verbal de synthèse, que j'ai adressé à la DRAC Occitanie et à la commune d'Aigues Mortes pour recueillir leurs avis. Ce document figure en annexe du présent rapport. Les réponses apportées ont été, pour les questions récurrentes, regroupées par thème et individualisées pour les autres.

Il faut rappeler que le code de l'environnement ne prévoit pas explicitement d'obligation de réponse des commissaires enquêteurs à toutes les questions posées par le public au cours d'une enquête publique. Selon l'article L. 123-13 du code précité, il doit examiner les observations et établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête mais sans l'obligation d'exhaustivité dans les réponses.

Le public a pu librement s'exprimer, dans ce cadre on peut relever des observations ne portant pas directement sur l'objet de l'enquête et le contenu du dossier mis à sa disposition pouvant de ce fait être considérées « hors sujet ».

Ces observations bien qu'écartées peuvent si nécessaire permettre d'identifier des préoccupations générales, révéler des insuffisances dans le processus d'élaboration du projet ou souligner des attentes de la part du public.

VII Conclusions du commissaire enquêteur

Les conclusions que je tirerai de cette consultation s'appuieront à la fois sur les contributions du public regroupées et analysées dans le titre I du présent rapport, sur les avis émis par la maîtrise d'ouvrage (DRAC), sur les avis figurant dans les comptes rendus de la Commission du Patrimoine et de l'Architecture et de la Commission locale du SPR, sur les avis formulés par les Personnes Publiques Associées, sur les informations que j'ai recueillies auprès des services de la mairie et sur mon avis personnel.

VII.1 Préparation de l'enquête publique

Pour faire suite à ma désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes j'ai rencontré tous les acteurs impliqués dans l'élaboration du document. Les entretiens et les échanges m'ont permis de mieux appréhender, après la prise de connaissance du dossier, les objectifs poursuivis et les attentes de la maîtrise d'ouvrage (DRAC) et de la collectivité. A cet égard, Monsieur Bruguerolle m'a fait une présentation complète du dossier et de sa démarche dans l'élaboration du projet.

VII.2 Déroulement de l'enquête

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

Je considère que toutes les modalités relatives à l'information du public et la mise à disposition du dossier d'enquête publique dans les mairies d'Aigues Mortes et de Saint Laurent d'Aigouze ainsi que par voie de presse et sur les sites internet de la mairie, de la Préfecture et du prestataire de service chargé de gérer le registre dématérialisé ont été effectuées conformément aux exigences réglementaires.

J'ai pu accueillir le public dans de bonnes conditions.

VII.3 Les phases administratives

Rappelées dans le titre I du présent rapport, *l'ensemble des phases administratives obligatoires (arrêtés, délibérations, consultations) ont été respectées. On ne relève aucun grief à leurs encontre.*

La diffusion des fiches immobilières ne relève semble-t-il d'aucune décision ayant fait l'objet d'un accord du conseil municipal ou de la maîtrise d'ouvrage (DRAC).

VII.4 Contenu du dossier d'enquête

Sur la forme :

J'ai pu constater que le dossier comprenait toutes les pièces exigées par les articles R.313-2 à R.313-6 du code l'urbanisme, rapport de présentation, règlement (dispositions écrites et document graphique), orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et annexes.

Le rapport de présentation

Il répond bien aux rubriques imposées par les textes en étant fondé sur un diagnostic portant sur :

- un inventaire du patrimoine urbain, architectural et naturel ainsi que sur l'ensemble des données physiques, et socio-économiques de la commune,
- la définition des objectifs (PADD),
- la justification des mesures prises,
- la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.

Le règlement

Il reprend la hiérarchie des PLU avec un volet particulièrement développé sur l'aspect des constructions. Il inclut deux annexes relatives aux prescriptions particulières à respecter.

Les annexes avec notamment les servitudes d'utilité publique.

Je considère tant sur la forme que sur le fond que le document respecte bien les obligations légales et permet à tout public de comprendre et d'appréhender aisément la démarche et les dispositions adoptées pour son élaboration et d'en tirer les conséquences opérationnelles.

Toutefois, il paraît utile d'actualiser les données statistiques relatives à la démographie, l'habitat et socio-économiques à minima à l'échéance du dernier recensement. Le volet sur les logements et leur typologie dans la partie intra-muros mérite d'être conforté et confronté à la réalité du terrain afin d'attester ou d'infirmer les tendances de leurs évolutions et modifications de statut. Les résultats pourraient conduire à une adaptation du règlement notamment sur la division des grands logements.

Le volet développement commercial mérite à mon sens une attention particulière quant à la création de nouvelles surfaces commerciales. La sectorisation des zones d'implantation pourrait contribuer à préserver les

secteurs les plus sensibles du patrimoine (interdiction dans certaines rues ou portion de rues par exemple).

VII.5 Enjeux et Objectifs

La finalisation du projet de PSMV d'Aigues Mortes résulte d'une volonté commune affichée par le Ministère du Patrimoine et de l'Architecture représenté par la DRAC Occitanie et la collectivité d'Aigues Mortes représentée par les différentes assemblées municipales qui se sont succédées.

Le projet mis à la disposition du public dans le cadre de la présente consultation doit être analysé au regard des objectifs initiaux qui ont conduit à sa prescription, dans le cadre du Secteur Sauvegardé initial réaffirmés dans celui du Secteur Patrimonial Remarquable et enrichis dès le début des études.

Ils posaient comme préalable la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel des monuments architecturaux classés et inscrits et des ensembles urbains les accompagnant. Le projet de PSMV est l'outil de gestion du SPR.

Cette démarche s'inscrit aussi dans un contexte de protection forte et règlementée des milieux naturels jouxtant le site. Elle s'inscrit dans le cadre de la loi Malraux et doit de ce fait répondre aux exigences des textes législatifs qui lui ont succédés intégrant des dispositifs juridiques.

Les objectifs ainsi définis doivent concourir, outre les aspects spécifiques liées au patrimoine architectural :

- au développement harmonieux de la cité et à sa mise en valeur,
- à la dédensification du centre historique en éradiquant les constructions et les éléments parasites qui nuisent à la qualité architecturale des lieux dans lesquels ils sont implantés,
- à la lutte contre les îlots de chaleur,
- aux conditions de salubrité et de sécurité,
- à rééquilibrer l'offre en logements permanents en évitant les morcellements abusifs des grands logements notamment,
- à améliorer l'image de la ville en proposant des dispositions sur les interventions et rénovations extérieures des bâtiments et des façades commerciales,

- à induire des actions d'aménagement des espaces publics précisées dans le cadre des OAP thématiques ou sectorielles.

On peut constater que le PSMV n'a pas seulement une vocation de protection du patrimoine, à l'instar des anciennes mesures reposant en grande partie sur l'avis conforme de l'ABF, mais aussi celle de bâtir un projet global répondant à toutes les problématiques urbaines. C'est un document d'urbanisme outil de gestion de SPR se substituant au PLU.

Je constate que la démarche entreprise reprend bien les objectifs assignés à l'auteur du projet et à son équipe. Tels que posés ils correspondent bien à la fois aux obligations règlementaires imposées par la loi et à ceux exprimés par les services de l'Etat en charge de la gestion du site (DRAC Occitanie) et à la volonté municipale manifestée par son organe délibérant à plusieurs reprises.

J'observe, à l'issue de la consultation, que ce projet n'appelle pas d'objections majeures sur les objectifs contribuant à la sauvegarde du patrimoine, ce sont en fait les déclinaisons de ceux-ci qui ont suscité une vague de protestations, d'interrogations et de contestations.

VII.6 Information du public - Concertation

Le projet de PSMV a donné lieu à une phase de concertation et d'information du public dont les modalités ont été définies par décision du Préfet du Gard et mises en œuvre par la collectivité par délibération du conseil municipal.

Ces modalités sont évoquées dans le titre I de ce rapport.

Dans sa phase active qui a débuté en 2015, le projet à l'étude a fait l'objet d'une communication ininterrompue jusqu'à l'arrêt par la commune en ayant aussi tiré le bilan en 2022.

Je relève que ces modalités prévoyaient notamment :

- la mise à disposition du public des documents d'études concernant les objectifs, le diagnostic, la description détaillée des mesures envisagées et leur justification, le règlement et ses annexes ,
- la tenue de trois réunions publiques sous l'égide de la collectivité et de l'auteur du projet,
- la publication dans la presse locale et sur le site internet de la commune des éléments d'information et les indications d'accès aux documents ainsi que l'affichage dans le hall de la mairie,
- la mise à disposition d'un registre à l'attention du public lui permettant d'exprimer ses observations,

- les informations invitant les propriétaires et acteurs de l'immobilier à prendre contact si nécessaire avec l'ABF lors de réunions mensuelles ou avec le service urbanisme de la commune.

Il s'avère que cette phase de concertation n'a pas généré un fort intérêt du public malgré les moyens déployés. Elle trouve son épilogue dans le cadre de cette enquête publique où le public a pu s'exprimer librement mais qui n'a pu permettre d'établir un dialogue constructif avec les auteurs du projet et les responsables de son élaboration.

Je considère toutefois que cette concertation et les modalités déployées répondent aux obligations faites par les textes régissant la procédure et ont assuré une publicité suffisante pour permettre aux habitants, associations et autres organismes compétents en la matière de pouvoir s'exprimer.

VII.7 Observations du public - Réponses apportées par la DRAC - Commentaires du commissaire enquêteur

Si la concertation n'a pas mobilisé le public en revanche la présente enquête a suscité de nombreuses réactions.

L'exploitation des observations, remarques et propositions a donné lieu à un regroupement par thèmes compte tenu de la redondance de celles-ci sur certains aspects du projet.

Deux thèmes principaux et sous thèmes par catégories de préoccupations.

1 Réponses aux observations portant sur la forme du dossier de PSMV

1-1 Observations concernant la fiche immeuble informative (61 observations)

La majeure partie des questions et observations déposées par les contribuables à cette enquête se focalisent sur le fichier immobilier.

Je constate qu'au stade actuel de la procédure le projet arrêté par la commune ne contient pas de fichier immobilier pouvant générer des observations. On relève seulement son évocation à titre d'information pour préciser dans quelles conditions l'auteur du projet a rédigé les prescriptions architecturales.

En conséquence, sur la forme, je n'ai pas à me prononcer sur un document qui ne figure pas dans le dossier.

Il est bien évident, compte tenu de la polémique engendrée par cette problématique que je dois, malgré le fait que cette question puisse être considérée comme hors sujet, porter un regard particulier afin de déterminer si ces fiches ont influencées de manière partielle les dispositions du règlement du PSMV.

J'ai dans mes commentaires figurant dans le titre I - chapitre VI.V.5 apporté un éclairage particulier sur ce sujet.

A cet égard je rappelle :

- qu'au regard des textes législatifs ; le PSMV doit répondre à un certain nombre d'exigences. A cet effet, la règle d'urbanisme doit être le plus précisément calibrée, et conçue en fonction de la singularité de chaque type d'immeuble, bâti ou non,
- que d'une manière générale, dans la démarche d'élaboration des PSMV, les auteurs des projets ont de plus en plus recours à l'établissement de fiches individuelles des immeubles,
- que ces fiches sont élaborées à partir d'un diagnostic urbain, de relevés de terrain, de l'exploitation de documents historiques, cadastraux et photographiques et d'une expertise de « l'homme de l'art », l'architecte du patrimoine en l'occurrence,
- que les éléments recueillis et mis en forme sous forme de fiches permettent de déterminer la valeur patrimoniale de chaque immeuble et le niveau de protection qu'elle exige afin de formuler les prescriptions adaptées,
- que ces fiches, constituant aujourd'hui des archives, ont permis d'aider à l'établissement des prescriptions à respecter dans le cadre de travaux qui figurent dans les annexes 1 et 2 du règlement au projet de PSMV mais n'en sont pas la transcription fidèle, elles ont été adaptées au cas par cas en se référant aussi au diagnostic patrimonial présenté dans la première partie du rapport de présentation.
- que l'on doit considérer que les prescriptions particulières (annexes 1 et 2 du règlement) répondent en priorité aux objectifs assignés pour l'élaboration du projet (dédensification, îlots de chaleur, salubrité, sécurité),
- que les indications portant sur la nature des interventions préconisées dans ces fiches avait également pour but d'aider à l'instruction des

demandes d'autorisation de travaux et à la formulation, par l'ABF, de l'avis conforme qu'il doit émettre au regard des projets qui lui sont présentés, elles n'en constituent pas le support règlementaire et juridique. Elles pouvaient utilement constituer la base des échanges avec les propriétaires des biens et les maitres d'œuvre des travaux à réaliser.

J'estime, que la diffusion du fichier immobilier opérée par le commune d'Aigues Mortes a été maladroite et mal venue ce qui a suscité une vague d'interrogations et aujourd'hui de protestations qui en l'absence d'explications apparaîtraient comme légitimes et soutenables.

On peut aussi considérer que cette diffusion, aussi incongrue qu'inopportune s'inscrivait dans le cadre de la concertation préalable en complément des autres éléments du dossier.

La polémique soulevée résultant d'un cas particulier, exposé dans les contributions du public, découle à mon sens d'une utilisation arbitraire, non appropriée et non justifiée d'une fiche, en raison de son caractère non règlementaire et incertain sur le plan juridique lors d'une transaction immobilière.

En conclusion, je considère que l'ensemble des observations et réclamations déposées en références à ces fiches ne sont pas justifiées et que les prescriptions particulières (annexe 1 et 2) n'en sont que l'expression sans connotation règlementaire et juridique, seules les dispositions figurant dans le règlement du PSMV applicables à toute demande d'autorisation exigée dans le cadre de travaux à exécuter peuvent faire grief.

1.2 Observations concernant la procédure, concertation et réunions publiques (16 observations)

Voir commentaire et conclusion ci-avant.

1.3 Observations concernant les autorisations préalables de travaux (42 observations)

Dans sa réponse la DRAC rappelle le contenu et la portée des articles du code de l'urbanisme traitant des autorisations auxquelles sont soumis les travaux dans les PSMV.

Ces textes précisent que dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier :

- l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ;
- l'état des immeubles non bâtis (cour ou jardin par exemple) ;
- les éléments d'architecture et de décoration.

Dès la mise à l'étude d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti sont également soumis à une autorisation préalable.

Les formalités de demande d'autorisation à différents titres s'imposent à tous en France dès lors que des travaux sont envisagés, soit au titre du règlement national d'urbanisme ou des dispositions d'urbanisme découlant d'un document couvrant le territoire concerné par les travaux, elles peuvent présenter des caractères spécifiques en fonction du statut du document qui porte sur le territoire intéressé.

La présente procédure n'induit pas de formalités particulières, c'est seulement sur la base de ses dispositions réglementaires et servitudes d'utilité publique que sont instruites les demandes d'autorisations de travaux.

1.4 Observations concernant l'impact économique et financements des travaux (61 observations)

Les travaux réalisés dans le cadre d'un PSMV impliquent de respecter les règles d'urbanisme qui peuvent être très contraignantes et engendrer des surcoûts significatifs résultant des exigences spécifiques portant sur la nature des interventions en termes de techniques particulières ou d'utilisation des matériaux.

On ne peut à priori, comme certains exemples cités dans les contributions du public, en évaluer le montant sans confronter les prescriptions à un projet élaboré.

Pour bien appréhender la nature et l'importance des travaux demandés il paraît souhaitable que le pétitionnaire se rapproche en amont de sa démarche de l'ABF chargé d'émettre un avis sur les demandes d'autorisation de travaux.

Cette rencontre peut permettre de rechercher avec lui les solutions les plus adaptées et les moins onéreuses pouvant satisfaire les prescriptions architecturales.

Des solutions techniques existent pour concilier à la fois les rénovations ou réhabilitations et la préservation du patrimoine.

Par ailleurs, le principe de proportionnalité doit être respecté entre les travaux imposés et le but poursuivi dans le cadre de l'intérêt général afin de ne pas porter atteinte au droit des propriétaires.

Alors qu'une majorité de propriétaires montrent leur intérêt à vouloir protéger le patrimoine en tant que richesse commune à partager, il est regrettable qu'ils se sentent moins concernés lorsqu'il s'agit de leur propre bien. Celui-ci intégré dans un environnement particulièrement exigeant en termes de contraintes architecturales s'en trouve malgré tout valorisé.

A cet égard, il faut noter que les biens à vendre dans les secteurs protégés au titre du patrimoine et bénéficiant d'un « label » sont souvent surévalués.

Les propriétaires qui engagent des travaux peuvent bénéficier d'avantages fiscaux dans le cadre de la loi Malraux. Il n'est pas exclu qu'ils puissent être éligibles à d'autres aides.

1.5 Observations Vice de Forme de différence entre le dossier arrêté et celui mis à l'enquête pour les annexes informatives 1 et 2 (1 observations) Observations n° 110

Les modifications constatées ne concernent pas des dispositions réglementaires et ne portent pas atteinte à l'économie du projet.

Je considère qu'elles sont sans effets.

2 Réponses aux observations portant sur le fond du dossier de PSMV

2.1 Observations concernant le rejet du PSMV dans sa globalité (23 observations)

Les pétitionnaires demandent en fait que l'organe délibérant chargé d'approuver le projet rejette la globalité du dossier.

Il convient de rappeler que le PSMV constitue l'outil de gestion du SPR et que son élaboration est décidée et menée conjointement par l'ETAT et l'autorité compétente en matière de PLU ou de document en tenant lieu en l'occurrence

la commune d'Aigues Mortes. La Direction des Affaires Culturelles d'Occitanie apporte un appui technique et financier. C'est la préfecture du Gard qui organise l'enquête.

Le PSMV est approuvé par arrêté du Préfet de département ou par décret en Conseil d'État en cas d'avis défavorable de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Afin d'éclairer l'autorité compétente qui doit approuver le dossier il m'appartient de vérifier si la portée des observations intervenues dans le cadre de l'enquête est de nature à remettre en cause ou non le document.

Je souligne que l'État, la commune et la DRAC ont consenti un effort financier important et déployé des moyens humains afin d'élaborer le PSMV d'Aigues Mortes qui doit répondre aux objectifs de protection du patrimoine assignés dans le cadre du SPR.

Sur les arguments sérieux qui pourraient être avancés j'estime :

- que le projet ne présente pas de vice de forme avéré sur la procédure ou le contenu de certaines dispositions du dossier, ces points ont été pour la plupart traités dans les réponses individuelles ou thématiques,
- que le projet respecte les obligations réglementaires relatives au contenu et à sa présentation liée notamment aux partis d'aménagement retenus,
- que la rédaction et la portée des dispositions ne sont pas contraires à la protection du patrimoine, de l'environnement et du fonctionnement urbain,
- que l'expression des règles ne vont pas à l'encontre de l'intérêt général et ne portent pas atteinte à l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique,
- que les dispositions du document ne sont pas édictées pour favoriser des intérêts privés et ne constituent pas de ce fait un détournement de pouvoir.

Les arguments juridiques évoqués par certains pétitionnaires dans leurs contributions ne portent pas spécifiquement sur des aspects réglementaires établis pour le projet mais sur des obligations découlant de l'application de la loi et des articles du code de l'urbanisme ou du patrimoine imposés aux rédacteurs du PSMV. Il a été rappelé à plusieurs reprises les exigences du code du patrimoine qui imposent des mesures strictes et parfois draconiennes auxquelles l'auteur du projet ne peut se soustraire.

Il convient de préciser que le PSMV peut faire l'objet, après son approbation, au regard de son application sur le terrain, d'une révision ou d'une modification dans le cadre des procédures prévues par la législation en la matière.

Je conclus que les arguments développés à l'encontre du projet ne présentent pas de motifs sérieux et suffisants pouvant amener à rejeter globalement ou partiellement le projet.

A cet effet, je m'appuie aussi sur la réponse formulée par la DRAC qui dresse un état complet du déroulé du projet rappelant les motivations qui ont conduit à élaborer ce PSMV.

Il appartiendra bien sûr aux opposants de saisir les juridictions compétentes pour statuer sur la légalité du PSMV après son approbation.

2.2 Observations concernant les dispositions particulières du règlement (annexe 2 du règlement) : motivation et justification des prescriptions en général et démolitions appentis ou extensions dans les cours)

On peut estimer au regard des éléments développés dans le rapport de présentation que les motivations pour lesquelles les dispositions du PSMV édicte des règles et des prescriptions particulières reposent sur plusieurs points clés se rapportant :

- à la sauvegarde du patrimoine qui nécessite de mettre en place une protection renforcée avec des règles strictes permettant de préserver l'architecture traditionnelle et les éléments caractéristiques des décors intérieurs,**
- au développement durable en intégrant des enjeux environnementaux relatifs à la gestion des espaces libres, à la végétation, aux conditions de vie, à la sécurité,**
- à la valorisation du cadre urbain en promouvant un développement équilibré qui respecte le contexte historique tout en maintenant et en permettant le développement des fonctions essentielles de la ville en terme de logements, de commerces et de services.**

Je considère que les justifications des prescriptions qui en découle trouvent leurs fondement dans le résultat et l'exploitation des analyses urbaines

conduites en début d'étude, développées et explicitées dans le rapport de présentation. Elles s'appuient notamment sur la nécessité de préserver et de restituer les espaces libres comme les cours et les jardins qui constituent le « poumon vert » au sein du cadre urbain dense pour répondre, à la problématique des îlots de chaleur, à la perméabilité des sols, à la création de continuité végétale, à la dédensification et assurer la sécurité et la salubrité des espaces « creux » au sein de la ville à très forte densité.

Pour mettre en œuvre efficacement ces fonctions et renforcer la valeur esthétique et patrimoniale les prescriptions particulières prévoient, parmi les autres règles, d'éradiquer les constructions et éléments parasites qui encombrant les cours et qui ne participent pas à la cohérence architecturale des lieux.

Comme je l'ai indiqué dans le rapport, la démolition des annexes et appentis ou autres terrasses visées dans les prescriptions particulières n'est pas systématiquement applicable, celle-ci peut être demandée par l'ABF au regard d'un projet de travaux.

Toutefois, selon l'esprit de la loi, c'est avec modération que cette pratique doit être utilisée même si elle répond au principe d'application des règles qui veut que les instructeurs et les signataires des autorisations de construire n'aient pas une vision trop restrictive des possibilités d'adaptation des bâtiments ou ensembles immobiliers afin d'en maintenir la valeur d'usage.

2.3 Prescriptions de démolition et modification SANS visites ni expertises des lieux

Il y a un paradoxe dans les contributions du public entre celles qui portent sur le fait que les visites sont intrusives et ne doivent pas avoir lieu et celles qui en déplorent l'usage.

Dans un cas, les visites sont expressément prévues par la loi sous certaines conditions. On notera à cet effet que par délibération le conseil municipal en a autorisé la possibilité.

Dans l'autre cas, n'y a pas d'obligation pour l'auteur du projet d'effectuer la visite des lieux. Je constate à la lecture du dossier que l'établissement de la règle peut aussi être établie au travers des différentes approches effectuées par l'auteur du projet et présentées dans le diagnostic et les analyses du tissu architectural et urbain, ce qui ne nécessite pas obligatoirement la visite in situ des biens concernés.

2.4 Inconstitutionnalité du PSM

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur les aspects juridiques que peuvent avoir les dispositions d'un document d'urbanisme.

C'est au juge et aux juridictions supérieures de se prononcer dès lors qu'elles sont saisies.

Je n'exerce pas non plus le contrôle de légalité du document qui relève de la compétence des services de l'Etat. Je dois m'assurer à minima que les dispositions du document rentrent bien dans le cadre des obligations réglementaires et répondent sur le fond aux objectifs assignés par la maîtrise d'ouvrage, je considère d'ailleurs que ces dispositions sont conformes à celles-ci

2.5 Observations complémentaires du commissaire enquêteur

La finalisation du projet de PSMS intervient après plusieurs années depuis sa prescription et le début des études. Durant ce laps de temps et depuis les constats effectués et l'élaboration des dispositions réglementaires et des prescriptions particulières le milieu bâti a sûrement évolué.

Il est bien évident que les constructions et éléments de bâtiments régulièrement autorisés ont fait l'objet, dans le cadre du Secteur Sauvegardé et du SPR par la suite, d'un avis conforme de l'ABF.

On peut relever des contradictions entre ce qui a été antérieurement autorisé et les prescriptions particulières édictées dans le PSMV.

Il est bien évident comme l'a souligné la maîtrise d'ouvrage (DRAC) que, dans la mesure où de nouvelles interventions ne remettent pas en cause celles autorisées ou ne conduisent pas à une atteinte à la protection des biens environnant et ne sont pas contraires aux prescriptions particulières, l'état actuel ne sera pas assujéti aux nouvelles règles.

Il convient à mon sens de donner un caractère réglementaire à ce principe en le précisant dans le règlement du PSMV.







A cet égard, dans les contributions du public je relève que certaines observations font état de divergences entre la nature des bâtiments ou parties de bâtiments visés dans les prescriptions particulières comme à détruire et la nature réelle de ceux-ci. Ces divergences signalées sont spécifiquement motivées, à l'instar des autres récriminations générales formulées sur le sujet. Aussi il convient à mon sens de les examiner et de procéder si nécessaire à un ajustement de la règle, il s'agit des contributions de:

- 2-3 - LACOUR Sophie (AB 0343)

- 5-6 - LUGA Christian (AO 06 129)
- 17 - GUMERY
- 27 - ROUGER Nathalie (AD1 01 004)
- 77 - 199 -JARRAULT (AD 03 65)
- 194 - PRADEILLES Anne Marie (AA 05 120)
- 195 - CHALLEGARD Alfonso (AC 00 61)
- 196 - SECRETAN Isabelle (AB 09 167)
- 210 GOMEZ François (AD 07 143)
- 214 VICTORIZ Auguste (AD 02 056)

Le règlement graphique

Espaces libres soumis à prescriptions particulières et plantations

	Espaces libres à dominante (80%) végétale et jardin à conserver ou à créer
	Espaces libres à dominante (80%) minérale ou cour à conserver ou à créer
	Espaces libres à caractère minéral et végétal mixte à conserver ou à créer
	Espaces libres à dominante (80%) végétale à créer en remplacement de bâtiment démolit
	Espaces libres à dominante (80%) minérale à créer en remplacement de bâtiment démolit
	Espaces libres à caractère minéral et végétal mixte à créer en remplacement de bâtiment démolit

Il localise les espaces libres à dominante végétale et jardin à conserver ou à créer .

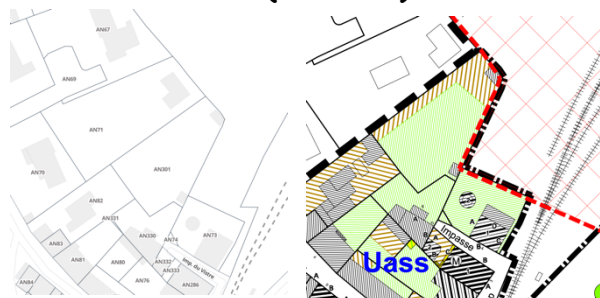
Si cette disposition s'avère nécessaire et indispensable dans le centre intra-muros au regard des objectifs assignés elle me paraît excessive dans les espaces extérieurs en raison, de la typologie dominante

différente de celle du centre, de la superficie des parcelles concernées souvent importante, du contexte urbain et du fait qu'elles n'ont pas un impact important sur les éléments significatifs du patrimoine.

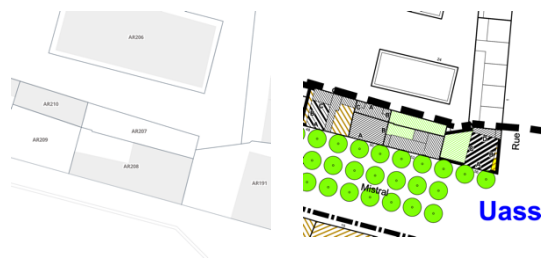
Je considère qu'une adaptation de la règle devrait permettre une évolution possible du bâti existant selon un certain pourcentage des surfaces libres.

Cette sujétion résulte de l'analyse de deux cas particuliers :

16 - CANIVEZ (AN 301)



177 - SCUITO Michel (AR 01 207 - 208)



Actualisation des données

J'observe que les éléments statistiques relatifs à la démographie, au logement et aux aspects socio-économiques de la commune reposent sur des données relativement anciennes.

Il serait souhaitable qu'elles soient réactualisées à minima en fonction du dernier recensement.

Il y a des paramètres notamment sur l'évolution, de la structure de la population en centre-ville, des logements et de l'offre commerciale qui méritent d'être vérifiés en fonction de l'esprit des objectifs du PSMV. Dans cette optique, les distorsions qui pourraient être relevées permettraient peut être des adaptations des règles du PSMV dans la mesure où elle ne modifient pas l'économie générale du document (division des grands logements, création de nouvelles surfaces commerciales, ...).

Cette observation relève de « recommandations » qui accompagnent mes conclusions.

Pétition du collectif citoyen d'Aigues Mortes

Cette pétition regroupe 573 signataires indifféremment propriétaires ou solidaires des personnes impactées par le PSMV.

Elle montre l'intérêt d'une partie de la population pour la sauvegarde et la mise en valeur de la cité d'Aigues Mortes dans la mesure où dans ses observations elle ne s'oppose pas au principe d'élaboration du PSMV mais en réfute certaines modalités.

Les objections et propositions formulées reprennent les thèmes récurrents examinés et pour lesquelles des réponses et des justifications ont été apportées.

L'essentiel de ces observations portent sur des aspects législatifs et réglementaires qui échappent au contrôle des responsables du projet et qui de fait s'imposent à son rédacteur. Donc ce n'est pas le document et ses

dispositions qui sont principalement mis en cause mais la portée même des textes de lois sur lesquels elles s'appuient.

Les arguments présentés qui s'articulent autour des fiches immobilières ont fait l'objet d'un avis personnel en complément de celui de la DRAC.

Par ailleurs, la formulation émise portant sur l'obtention des avis conformes de l'ABF qui résulterait d'un « chantage » me paraît déplacée et mal appropriée au contexte institutionnel dans lequel il intervient.

Je considère que l'ensemble des observations ne remettent pas en cause la légitimité d'élaboration du projet et les dispositions qu'il développe qui ne sont pas contraires aux exigences de la loi et qui satisfont à mon avis l'intérêt général.

J'attire toutefois l'attention de la commune d'Aigues Mortes et des services de l'Etat sur la mise en œuvre et le suivi des demandes d'autorisation de travaux sur le terrain afin, si nécessaire, de procéder dans le temps à des modifications ou révisions du document comme prévu par la législation.

Relations avec le public - service urbanisme de la commune et élus

Certaines contributions font état de relations tendues avec le service urbanisme de la commune et des élus qui n'auraient pas permis d'établir un dialogue sur l'élaboration du PSMV et d'avoir des informations sur l'avancée des études.

Il est bien évident que je ne peux pas me prononcer sur ce sujet, il est regrettable que ces personnes ou ceux qui les représentent n'aient pas profité du cahier de doléances mis à leur disposition lors de la période d'information du public pour évoquer cet état de fait et provoquer ainsi une réaction des personnes mises en cause lorsque le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation.

Par ailleurs elles auraient pu saisir sur ce sujet la commission locale du SPR qui a entre autres comme mission celle de suivre l'élaboration du PSMV.

VIII - Avis du commissaire enquêteur

Après avoir examiné le contenu du dossier soumis à l'enquête,

Après avoir débattu du dossier avec les services de l'Etat (Préfecture, DRAC et ABF et la commune d'Aigues Mortes,

Après avoir pris connaissance du projet et effectué la visite du site,

Après analyse des documents administratifs et techniques du dossier,
Après avoir recueilli des informations complémentaires auprès de la commune, de la DRAC et des Architectes Messieurs BRUGUEROLLE et PAOLETTI,

Après avoir accueilli le public durant mes permanences en mairie,
Après analyse des avis émis par les services consultés,
Après examen des avis favorables émis par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture et la Commission locale du SPR,
Après examen des observations formulées par le public,
Après avoir transmis à la DRAC et à la commune un procès-verbal de synthèse de l'enquête, et débattu avec eux du déroulement de la consultation et des principales problématiques en résultant,
Après avoir examiné la réponse au procès-verbal de synthèse.

Et

Considérant l'absence formelle d'avis défavorable et d'opposition au projet,
Considérant l'implication de la commune et de l'Etat dans la démarche entreprise,
Considérant l'impact économique que représentent les études et la mobilisation des personnes associées au projet,
Considérant que la structure du dossier est conforme à la réglementation et que dans sa présentation il est accessible et compréhensible pour tous les publics,
Considérant que les mesures de publicité ont été effectuées en conformité avec le code de l'environnement,
Considérant que la concertation préalable a été menée régulièrement,
Considérant que le public a pu accéder au dossier et s'exprimer librement;
Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident,
Considérant que les dispositions adoptées répondent aux objectifs définis par la collectivité et à l'intérêt général,
Considérant les avis exprimés par le public et les associations,
Considérant les réponses formulées au procès-verbal de synthèse et les commentaires du commissaire enquêteur,
Considérant que certaines requêtes formulées n'entrent pas dans le champ de compétence du commissaire enquêteur,
Considérant les conclusions tirées par le commissaire enquêteur,
Considérant au regard de la théorie du bilan que les avantages priment sur les inconvénients.

**J'émet un avis favorable
pour l'approbation du PSMV d'Aigues Mortes**

sous réserve

- de prendre en compte l'avis de la DDTM et mettre à jour le dossier,
- de prendre en compte les avis exprimés par le commissaire enquêteur portant sur le rapport de présentation,
- de prendre en compte les avis exprimés sur la divergence entre la définition des éléments en place sur le terrain et celle figurant dans les annexes appelées à être démolies,
- de prendre en compte la sujétion relative à l'adaptation du règlement en ce qui concerne les espaces à dominante végétale des secteurs extra-muros,
- d'apporter des précisions et informations sur les modalités d'adaptation et de flexibilité des prescriptions particulières pouvant être opérées par l'ABF afin de leur donner une meilleure consistance juridique,
- d'examiner les modalités éventuelles de réglementation de la division des logements et de l'installation de nouveaux commerces.

**Le commissaire enquêteur
G. BRINGUÉ**

