

Rapport d'enquête publique unique :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chaize-le-Vicomte et Projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (église et Logis Saint Mars)



Eglise Saint Nicolas



Logis de Saint Mars

2^{ème} Partie : Conclusions et avis de la commissaire enquêteur sur le projet de révision du périmètre délimité des abords (PDA) de deux monuments historiques

Décembre 2025

Commissaire enquêteur : M. AMAT

Sommaire

2 ^{ème} partie : Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice.....	3
1 Objet de l'enquête.....	3
2 Rappels essentiels des caractéristiques de la commune et du projet de modification des périmètres délimités des abords de deux monuments historiques.....	3
3 Cadre juridique et principes des périmètres délimités des abords.....	3
4 Les règlements écrit et graphique.....	4
4.1 L'église Saint Nicolas.....	5
4.2 Le logis Saint-Mars.....	6
5 La concertation préalable.....	6
6 Notification du dossier des PDA aux propriétaires.....	7
7 Avis de l'architecte des bâtiments de France.....	7
8 Le déroulement de l'enquête.....	8
8.1 Affichage et publicité.....	8
8.2 Participation du public, les permanences.....	8
8.3 Procès-verbal de synthèse.....	9
8.4 Le dossier présenté à l'enquête et concernant les PDA.....	9
8.5 Thèmes retenus pour l'analyse des observations.....	10
Le logis Saint Mars.....	10
L'église Saint Nicolas.....	11
9 Conclusions et avis.....	12
9.1 Appréciation sur le déroulement de l'enquête.....	12
9.2 Appréciation sur le projet de périmètre délimité des abords.....	12
Concernant l'église Saint-Nicolas.....	13
Concernant le logis de Saint Mars.....	13
9.3 Avis de la commissaire enquêtrice.....	14
Annexe : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	15

2^{ème} partie : Conclusions et avis de la commissaire enquêteur

1 Objet de l'enquête

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de la Chaize-le-Vicomte a été approuvé le 14 mars 2006. Sa révision générale vise à mettre ce document en conformité avec l'évolution du cadre réglementaire intervenue au cours des vingt dernières années, notamment en matière de gestion économe de l'espace, d'accessibilité au logement, de mobilités durables, ainsi que d'adéquation des services, équipements et loisirs aux besoins de la population.

Cette révision est portée par La Roche-sur-Yon Agglomération, compétente depuis juillet 2021 pour l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme sur son territoire. Le PLU révisé couvrira une période prévisionnelle de dix ans, tout en ayant vocation à être remplacé à terme par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en cours d'élaboration.

Conjointement à cette révision du PLU, une procédure de création de périmètres délimités des abords (PDA) a été engagée pour deux monuments historiques classés ou inscrits : l'église Saint Nicolas et le logis de Saint Mars. Ces périmètres ont vocation à être annexés au document d'urbanisme en tant que servitudes d'utilité publique.

2 Rappels essentiels des caractéristiques de la commune et du projet de modification des périmètres délimités des abords de deux monuments historiques

Située à 12 km à l'est de La Roche-sur-Yon, la commune de La Chaize-le-Vicomte comptait 3 838 habitants en 2021. Elle fait partie des treize communes membres de La Roche-sur-Yon Agglomération. Sa position géographique, desservie par l'autoroute A87, la RD 948 et la ligne ferroviaire Saumur-Les Sables-d'Olonne avec un arrêt sur la commune, lui confère une excellente accessibilité.

Le territoire communal se caractérise par un réseau hydrographique dense, un maillage bocager important et plusieurs massifs forestiers. Il comprend trois secteurs classés en ZNIEFF de type I ainsi qu'une ZNIEFF de type II couvrant une grande partie de la commune. Une zone d'activités économiques structurante, la ZAE de la Folie, est implantée le long de la RD 948. L'activité agricole demeure très présente, la surface agricole utile représentant environ 70 % du territoire communal.

La commune comporte deux monuments historiques, l'église Saint Nicolas située au centre du bourg et le logis Saint Mars, implanté à environ deux kilomètres à l'est, en secteur rural.

3 Cadre juridique et principes des périmètres délimités des abords

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine a modernisé les politiques de protection du patrimoine en permettant de substituer au périmètre de protection

uniforme de 500 mètres autour d'un monument historique un périmètre délimité des abords adapté aux enjeux locaux, en application de l'article L.621-30-II du Code du patrimoine.

Le périmètre délimité des abords permet d'identifier les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il repose sur une analyse qualitative fondée sur la visibilité, la cohérence urbaine, architecturale et paysagère, et non plus sur la seule notion de co-visibilité qui existait dans le périmètre des 500 m.

De plus, l'article L 621-31 du code du patrimoine, prévoit « *la possibilité de créer des périmètres délimités des abords sur proposition de l'architecte des bâtiments de France mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme... Lorsque le PDA est proposé par cette autorité, cette proposition est soumise à l'accord de l'ABF...* ». Un PDA doit être principalement envisagé .. « *à l'occasion de l'élaboration, la révision ou la modification d'un PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, notamment à l'échelle intercommunale ce qui permet d'établir un véritable projet de territoire...* ».

La révision du PLU de La Chaize-le-Vicomte constituait donc un cadre administratif et réglementaire approprié pour faire évoluer les périmètres de protection des deux monuments concernés.

L'objectif poursuivi est de définir des périmètres pertinents, lisibles et proportionnés, assurant une protection renforcée des secteurs à enjeux tout en supprimant les contraintes injustifiées du périmètre des 500 mètres.

Les PDA ont été élaborés conjointement par la commune, La Roche-sur-Yon Agglomération et l'architecte des bâtiments de France, sur la base des critères suivants :

- la visibilité depuis et vers le monument,
- la co-visibilité avec les bâtiments environnants,
- la cohérence urbaine, architecturale et paysagère,
- le respect de limites lisibles dans le paysage.

Dans ces périmètres, toute autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente doit recueillir l'accord conforme de l'architecte des bâtiments de France.

4 Les règlements écrit et graphique

Le règlement écrit définit l'ensemble des règles applicables aux différents zonages. Dans les secteurs concernés par les périmètres délimités des abords, il précise les dispositions spécifiques qui s'y appliquent, notamment en matière de permis de démolir, de toitures ou de clôtures. Ces règles s'exercent sur un périmètre plus restreint que celui du PLU en vigueur, en se substituant au rayon de protection uniforme de 500 mètres.

Le règlement graphique matérialise les contours des nouveaux périmètres délimités des abords par une trame spécifique, superposée aux zonages du PLU, permettant d'en identifier clairement l'emprise.

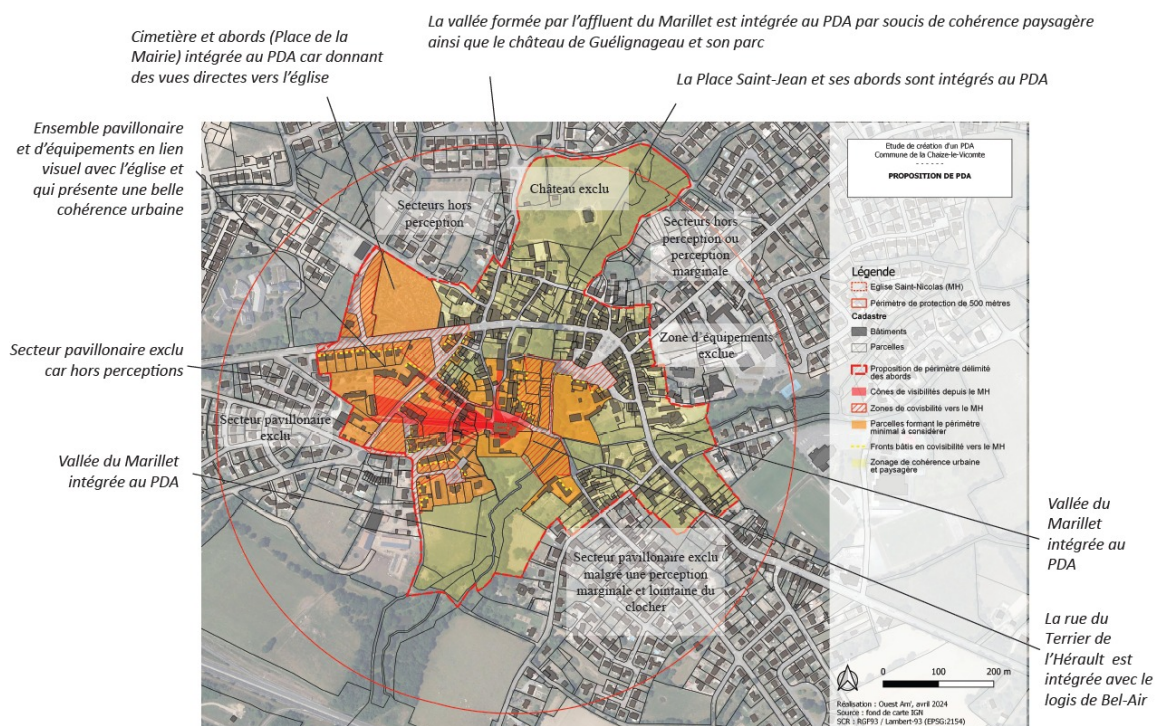
4.1 L'église Saint Nicolas

Située au point haut du bourg ancien, dominant la vallée du Marillet, c'est une église des XI^e–XII^e siècles, classée monument historique en 1908. Actuellement, le périmètre des 500 m englobe quasiment tout le bourg, même des secteurs sans visibilité ni cohérence patrimoniale. Se basant sur les enjeux identifiés et l'analyse des visibilité, dont certains quartiers sont hors perception, et l'analyse de la cohérence urbaine, un nouveau périmètre a été défini :

- sont inclus : les places Saint-Nicolas, Saint-Jean, Champ de Foire, la vallée du Marillet (élément structurant, ouvrant les perspectives), le cimetière et le secteur mairie (vues directes), les îlots anciens structurants et les quartiers récents mais cohérents et en lien visuel avec l'église ;
- sont exclus, les secteurs hors perception, les zones pavillonnaires récentes et les zones d'activités.

D'autres éléments du patrimoine tels que murs anciens, « petit patrimoine » (calvaires, puits) mais aussi les continuités écologiques et en particulier la vallée du Marillet ont également été pris en compte.

Représentation graphique du nouveau périmètre délimité des abords de l'église :

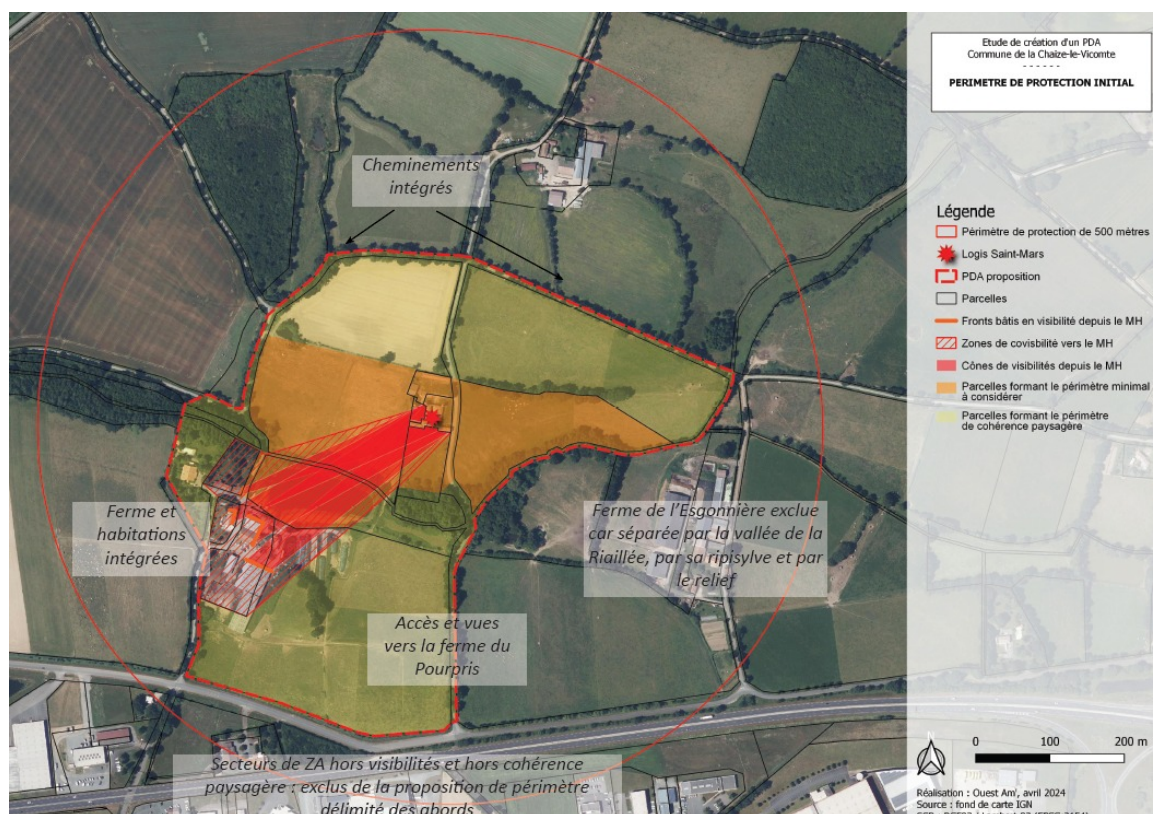


4.2 Le logis Saint-Mars

Situé en secteur rural bocager, sur le coteau nord de la Riaillée, ce manoir du XVI^e siècle a été inscrit monument historique pour sa façade (tours) et toitures depuis 1993.

Aujourd'hui, le rayon des 500 m englobe des pâtures, des haies bocagères, des exploitations agricoles et les bords de la ZAE la Folie au sud. De par les nombreuses haies du secteur et le relief (vallon), seule la ferme du Parizot de Saint Mars et des habitations proches (le Pourpris) sont concernées par des vues directes.

Le nouveau périmètre, fortement réduit, se restreint à ces deux secteurs, certains chemins ruraux et les secteurs bocagers autour du logis :



5 La concertation préalable

Une concertation sur le projet de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1^{er} juin 2021 et s'est déroulée conformément aux modalités définies par cette délibération.

Dans ce cadre, deux réunions publiques ont été organisées, les 22 février 2024 et 24 avril 2025, réunissant au total une centaine de personnes. Par ailleurs, plusieurs articles ont été publiés dans la presse locale, des informations ont été diffusées sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune ainsi que dans le bulletin municipal. Des panneaux explicatifs ont également été exposés en mairie et relayés sur le site internet communal. Un registre mis à disposition en mairie a permis de recueillir les observations du public.

Au total, sept observations ont été consignées sur le registre, auxquelles se sont ajoutés onze courriers et sept courriels adressés à la collectivité.

La réglementation liée aux abords du Logis de Saint Mars a été évoquée lors de la deuxième réunion publique, notamment à travers la question d'un éventuel assouplissement des règles applicables.

De manière générale, la concertation s'est principalement focalisée sur la révision du PLU. Les périmètres délimités des abords ont suscité peu d'interrogations, la réduction du périmètre de protection initial de 500 mètres ne semblant pas constituer un facteur d'inquiétude pour le public, bien au contraire.

Bien que les périmètres délimités des abords n'ont été que peu évoqués par le public, j'estime que la concertation a été menée de manière satisfaisante et conforme aux objectifs poursuivis.

6 Notification du dossier des PDA aux propriétaires

Conformément aux dispositions de l'article L.621-93, alinéa IV, du Code du patrimoine, les propriétaires des monuments historiques concernés doivent être consultés par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

La commune de La Chaize-le-Vicomte étant propriétaire de l'église Saint-Nicolas, aucune notification spécifique n'était requise.

En revanche, la propriétaire du logis de Saint-Mars a été destinataire d'un courrier recommandé comprenant les dates de l'enquête ainsi que le dossier relatif au périmètre délimité des abords du logis. Ce courrier a été envoyé le 6 octobre 2025 et distribué le 7 octobre 2025 ; l'avis de réception a été retourné le 17 octobre 2025.

La propriétaire n'a pas sollicité la commissaire enquêtrice et n'a pas pris part à l'enquête publique.

7 Avis de l'architecte des bâtiments de France

Mme Debierre, Architecte des bâtiments de France à l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Vendée à la Roche-sur-Yon, a émis, en date du 14 octobre 2025, un avis favorable sans réserve sur les deux propositions de périmètres délimités des abords.

8 Le déroulement de l'enquête

8.1 Affichage et publicité

La publicité relative à l'enquête publique a été particulièrement importante. Mise à part les publications réglementaires de l'avis d'enquête, réalisées à deux reprises dans la presse locale (Ouest-France et Le Journal du Pays Yonnais), l'information a également été diffusée sur les sites internet de la commune et de La Roche-sur-Yon Agglomération, sur le panneau lumineux communal, dans le bulletin municipal et sur les réseaux sociaux de la commune (Facebook et Instagram). Des affichettes ont par ailleurs été distribuées dans les commerces, les salles associatives et divers lieux recevant du public.

L'avis d'enquête, sur fond jaune, a en outre fait l'objet d'un affichage en vingt points répartis sur l'ensemble du territoire communal, notamment dans les secteurs directement concernés par la révision du PLU mais aussi au logis Saint Mars et à l'église.

Dans ces conditions, il était difficile d'ignorer que l'enquête publique était en cours.

Je considère que la publicité et l'affichage, largement supérieurs aux exigences réglementaires, ont permis une information complète et efficace du public, lequel ne pouvait ignorer la tenue de l'enquête.

8.2 Participation du public, les permanences

Le dossier d'enquête était mis à la disposition du public en version papier à la mairie de La Chaize-le-Vicomte, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était également consultable et téléchargeable sous format numérique, via les sites internet de la commune et de La Roche-sur-Yon Agglomération. Un poste informatique était par ailleurs mis à disposition du public en mairie afin de permettre la consultation dématérialisée du dossier.

Le public pouvait participer à l'enquête selon différentes modalités :

- en consignant ses observations sur le registre d'enquête tenu en mairie ;
- par courrier électronique adressé à urbanisme@lachaizelevicomte.com, en précisant « enquête publique » en objet ;
- par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice, en mairie.

La date limite de réception des observations, qu'elles soient transmises par voie électronique ou postale, était fixée à la clôture de l'enquête, soit le samedi 22 novembre 2025 à 12 heures.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2025-Agglo-0112 du 19 septembre 2025, sur une durée de 31 jours, du 23 octobre au 22 novembre 2025 inclus. Cinq permanences ont été assurées, à des horaires variés afin de favoriser la participation du public :

- jeudi 23 octobre, de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- vendredi 31 octobre, de 14 h à 17 h ;
- samedi 8 novembre, de 9 h à 12 h ;

- mercredi 12 novembre, de 9 h à 12 h ;
- samedi 22 novembre, de 9 h à 12 h.

Les permanences se sont tenues en mairie, dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite. Le règlement graphique, composé de cinq cartes, était affiché sur les murs menant à la salle d'enquête, permettant au public, y compris en attente de voir la commissaire enquêtrice, de prendre connaissance des principales évolutions du zonage, des règles issues de la révision du PLU et notamment les nouveaux périmètres délimités des abords.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. La forte publicité, conjuguée au bouche-à-oreille au cours de l'enquête, a probablement contribué à la mobilisation observée : 71 personnes se sont déplacées en mairie, 3 courriers et 16 courriels ont été reçus, et le registre a recueilli 43 observations. Le site internet a par ailleurs comptabilisé 104 vues de pages uniques sur la durée de l'enquête.

L'appui efficace des agents municipaux en charge de l'urbanisme, qui ont pu répondre à certaines interrogations du public en amont ou en complément des permanences, a largement contribué au bon déroulement de l'enquête. Je tiens également à souligner la qualité des échanges avec le public, attentif aux explications fournies et particulièrement respectueux.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

8.3 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le 27 novembre 2025. Le mémoire en réponse, transmis sous forme dématérialisée, a été réceptionné le 9 décembre 2025 (en annexe). Il apporte des réponses claires et précises à l'ensemble des observations formulées par le public ainsi qu'aux interrogations de la commissaire enquêtrice.

8.4 Le dossier présenté à l'enquête et concernant les PDA

Les documents présentés à l'enquête étaient bien construits, aisément lisibles et compréhensibles par le public. Le règlement écrit appelle toutefois une réserve. Son sommaire, pourtant essentiel pour permettre au lecteur de se repérer efficacement dans le document, présente une mise en forme peu claire et difficilement exploitable. En ce qui concerne plus particulièrement les PDA, il est nécessaire de parcourir l'ensemble des chapitres pour identifier les dispositions qui leur sont applicables, notamment celles relatives à la démolition, aux façades, aux toitures ou aux clôtures.

Il me semble que, même si cette organisation peut paraître peu conventionnelle, le regroupement de l'ensemble des dispositions spécifiques aux périmètres délimités des abords au sein d'un chapitre dédié rendrait le règlement nettement plus lisible et plus accessible pour le public comme pour les pétitionnaires.

Cette difficulté de lecture n'a toutefois pas porté atteinte à la bonne information du public, la commissaire enquêtrice ayant pu apporter les explications nécessaires et orienter les personnes au fil des échanges.

Il est par ailleurs indiqué que La Roche-sur-Yon Agglomération procédera à une correction de la mise en page du sommaire avant l'approbation du document.

Je recommande vivement que cette démarche s'accompagne de la création d'un chapitre spécifiquement consacré aux périmètres délimités des abords.

8.5 Thèmes retenus pour l'analyse des observations

Les observations formulées par le public ont majoritairement porté sur la révision du PLU, ce qui a conduit à définir huit thèmes d'analyse, développés dans la deuxième partie du rapport d'enquête relative au projet de révision du PLU. Parmi ces thèmes, les périmètres délimités des abords ont fait l'objet de plusieurs observations, analysées ci-après.

Le logis Saint Mars

Mme Douillard, agricultrice (Obs n°13, ferme du Parizot de Saint Mars) a exprimé le souhait que le cône de visibilité du logis, intégré au nouveau périmètre délimité des abords, n'impacte pas sa parcelle YC152. Cette évolution permettrait, le cas échéant, la construction d'un bâtiment agricole en vue de l'installation d'un jeune agriculteur. Elle souligne par ailleurs l'état d'abandon du logis.

Du fait de la présence de nombreuses haies bocagères et du relief marqué du secteur (vallon), seules la ferme du Parizot de Saint-Mars et quelques habitations proches, notamment au lieu-dit le Pourpris, bénéficient de vues directes sur le logis. Le nouveau périmètre, fortement réduit, se limite à ces secteurs, à certains chemins ruraux et aux espaces bocagers immédiatement environnants. Il repose sur une analyse fine des visibilités depuis et vers le monument, des situations de co-visibilité avec le bâti existant, de la cohérence urbaine, architecturale et paysagère, ainsi que sur le choix de limites clairement lisibles dans le paysage.

L'état d'abandon du bâtiment, que j'ai pu constater lors de mon déplacement sur site, est en effet regrettable. Pour autant, le nouveau périmètre n'a pas pour effet d'interdire les projets agricoles envisagés. Comme l'a rappelé le maître d'ouvrage, la construction d'un bâtiment agricole demeure possible, sous réserve de prévoir des mesures d'intégration adaptées aux enjeux de co-visibilité.

J'estime ainsi que ce nouveau périmètre délimité des abords ne rend pas la construction d'un bâtiment agricole rédhibitoire ; celui-ci devra toutefois s'inscrire de manière harmonieuse dans le cône de co-visibilité du monument.

L'église Saint Nicolas

Une mobilisation de plusieurs habitants d'un même quartier (M. David – observation n°15 et courriel n°7 ; M. Watteaux – observation n°16 et courriel n°8 ; Mme Chupeau – courriel n°9 ; Mme Hillairet – courrier n°3) a fait part de ses inquiétudes quant à la modification du périmètre délimité des abords et à l'exclusion de leurs habitations du nouveau périmètre.

Ces riverains redoutent les conséquences éventuelles d'un déménagement des services techniques de la commune, implantés sur la parcelle AD126 située entre leurs habitations et l'église. Selon une rumeur évoquée lors des échanges, ce départ éventuel pourrait permettre la construction de logements en R+2 (zone Ua) sur la parcelle libérée, susceptibles de leur faire perdre à la fois l'ensoleillement et la vue dont ils bénéficient actuellement sur l'église.

M. le Maire a précisé qu'il existait une confusion entre les services techniques communaux, pour lesquels aucun projet de déménagement n'est envisagé, et les services du SDIS, dont un transfert vers un autre secteur de la commune a effectivement été évoqué.

Au regard des échanges que j'ai pu avoir avec le public, il m'est apparu que la réglementation liée aux périmètres délimités des abords reste difficile d'accès et que ses conséquences sont parfois mal comprises. J'estime par ailleurs que les craintes exprimées par ces riverains sont infondées et qu'il n'y a pas lieu, en l'état, qu'ils s'inquiètent. Bien que disposant d'une vue sur l'église, leurs habitations ont été exclues du nouveau périmètre en raison de leur éloignement du monument. Cette exclusion a pour effet d'alléger les contraintes réglementaires qui s'appliquent à leurs biens et de simplifier les démarches liées à d'éventuels travaux.

Il convient enfin de rappeler que le périmètre délimité des abords ne constitue pas une protection des habitations ou des vues privées, mais une servitude visant à encadrer les interventions sur le bâti dans l'intérêt du monument historique. La réalisation de constructions en R+2 demeure possible en zone Ua, sous réserve du respect des prescriptions qui s'attachent au PDA.

Toutefois, s'agissant de la problématique des ombres portées évoquée ci-dessus, le maître d'ouvrage a donné une suite favorable à la suggestion formulée par la DDTM et la MRAe — que je soutiens pleinement — en intégrant, dans les prescriptions de l'OAP sectorielle liée à la ZAC du Redoux, la nécessité de « prendre en compte les ombres portées, tant vis-à-vis des constructions et jardins existants situés aux abords immédiats d'un secteur de projet que pour les nouveaux projets ».

Je suggère que cette prescription ne soit pas limitée à la seule ZAC du Redoux, mais qu'elle puisse également s'appliquer en dehors de ce secteur, notamment dans les zones Ua et Ub.

9 Conclusions et avis

9.1 Appréciation sur le déroulement de l'enquête

Concernant le déroulement de l'enquête publique, j'estime que :

- la concertation menée tout au long de l'élaboration du projet de révision du PLU a permis à la population de s'informer et de s'approprier les enjeux du document. Bien que les PDA n'aient pas constitué le cœur des préoccupations du public, leur intégration dans une démarche globale de révision du PLU a permis au public d'en prendre conscience et de participer à l'enquête publique ;
- l'affichage et la publicité, particulièrement abondants et allant bien au-delà des exigences réglementaires, ont assuré une information complète du public, lequel ne pouvait ignorer que l'enquête publique était en cours ;
- le nombre de permanences organisées a été suffisant et les jours retenus, comprenant notamment deux samedis et deux permanences durant les vacances de la Toussaint, tout à fait adaptés pour permettre au public de s'y rendre ;
- les documents composant le dossier d'enquête étaient globalement accessibles et compréhensibles, en particulier le règlement graphique affiché en mairie, qui permettait une lecture claire des évolutions proposées, notamment en ce qui concerne les nouveaux périmètres délimités des abords. ***Le règlement écrit gagnerait toutefois à être rendu plus lisible et accessible, notamment par une meilleure structuration des dispositions spécifiques aux PDA.***
- les échanges avec les porteurs du projet, tant la commune que La Roche-sur-Yon Agglomération, ont été constructifs et transparents. Les échanges avec le public ont également été de qualité : les personnes rencontrées se sont montrées attentives, respectueuses et réellement désireuses de comprendre les enjeux du projet.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

9.2 Appréciation sur le projet de périmètre délimité des abords

D'une manière générale, pour les deux monuments concernés, j'estime que les études préalables sont complètes et bien argumentées. Elles exposent de façon claire les raisons qui ont conduit à faire évoluer le périmètre de protection initial de 500 mètres vers des périmètres plus ciblés et mieux adaptés aux réalités du terrain.

Le périmètre des 500 mètres, appliqué de manière uniforme, engendrait des contraintes parfois difficilement justifiables au regard des enjeux réels de protection du patrimoine. Son évolution vers des périmètres délimités des abords plus précis et proportionnés me paraît donc pertinente et conforme à l'esprit de la loi.

La réduction des PDA est également de nature à simplifier les démarches des pétitionnaires et, potentiellement, à améliorer les délais d'instruction, sans pour autant remettre en cause la qualité de la protection patrimoniale.

Concernant l'église Saint-Nicolas

S'agissant de l'église Saint-Nicolas, le nouveau périmètre se concentre sur le bourg ancien et les secteurs présentant de réels enjeux de visibilité, de cohérence urbaine et de mise en valeur du monument. Il exclut des secteurs pavillonnaires récents, dans lesquels l'avis de l'architecte des bâtiments de France apporte peu de plus-value au regard de la protection du monument.

Les inquiétudes exprimées par certains riverains quant à l'exclusion de leurs habitations du nouveau PDA traduisent, à mon sens, une compréhension parfois difficile de la réglementation applicable aux abords des monuments historiques. Le PDA ne constitue pas une protection des vues ou du cadre de vie des habitations, mais une servitude visant à encadrer les interventions sur le bâti dans l'intérêt du monument.

L'exclusion de ces habitations du périmètre ne peut qu'alléger les contraintes réglementaires qui s'imposent à leurs propriétaires, sans remettre en cause la mise en valeur de l'église. Le périmètre proposé me paraît cohérent, équilibré et adapté aux enjeux propres à ce monument.

Concernant le logis de Saint Mars

Concernant le logis de Saint Mars, la forte réduction du périmètre de protection initial est, à mon sens, pleinement justifiée. Le contexte bocager, le relief et la présence de nombreuses haies limitent considérablement les situations de visibilité du monument.

Le nouveau périmètre se concentre sur les secteurs réellement concernés par des vues directes ou des situations de co-visibilité, notamment autour de la ferme du Parizot de Saint-Mars et des habitations proches. Cette approche ciblée permet de maintenir une protection efficace du monument, quand bien même son état à l'abandon que l'on peut regretter, sans imposer de contraintes excessives sur des secteurs qui ne présentent pas d'enjeux patrimoniaux avérés.

Je note que ce périmètre n'interdit pas les projets agricoles envisagés, notamment la construction d'un bâtiment en vue de l'installation d'un jeune agriculteur. Ces projets devront naturellement veiller à une bonne intégration paysagère et architecturale, mais ils ne me paraissent nullement compromis par le nouveau PDA.

9.3 Avis de la commissaire enquêtrice

Au terme de l'enquête publique, et au regard de l'ensemble des éléments portés à ma connaissance, j'estime que la création des périmètres délimités des abords de l'église Saint-Nicolas et du logis de Saint-Mars constitue une évolution pertinente et équilibrée.

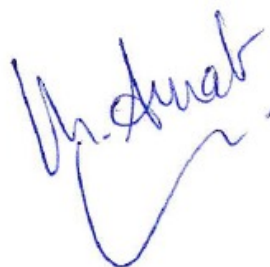
Les périmètres proposés sont proportionnés, lisibles et fondés sur une analyse sérieuse des enjeux de visibilité, de cohérence urbaine, architecturale et paysagère. Ils permettent de mieux cibler la protection des monuments historiques tout en supprimant des contraintes réglementaires qui n'étaient pas toujours justifiées.

L'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, émis sans réserve, conforte cette analyse.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la création des deux périmètres délimités des abords, avec la **réserve** suivante :

- la création, au sein du règlement écrit du PLU, d'un chapitre clairement identifié et spécifiquement dédié aux périmètres délimités des abords, afin d'en améliorer la lisibilité et l'accessibilité pour le public et les pétitionnaires.

Fait le 16 décembre 2025



La commissaire enquêtrice

M. AMAT

Annexe : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse