

Département d'Ille et Vilaine

-----

**Commune de Combourg**

---

**Arrêté municipal du 13 mars 2024**

-----

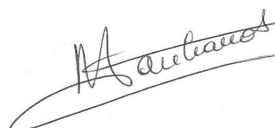
***Enquête publique***

**Modification n°1 du règlement  
de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
(AVAP)**

***(15 avril 2024 - 16 mai 2024)***



**Conclusions et Avis**



Marie-Jacqueline Marchand  
Commissaire enquêtrice

Dans mon rapport j'ai présenté l'objet de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du règlement de l'AVAP de la commune de Combourg.

Je rappelle le *contexte administratif, démographique et patrimonial* de la commune. La commune de Combourg compte un peu plus de 6000 habitants, fait partie de la communauté de communes Bretagne Romantique (CCBR) et relève du SCoT du Pays de Saint Malo. Elle abrite le site inscrit « le château, son parc et ses abords » et le site classé « l'étang » et plusieurs monuments historiques inscrits ou classés. Elle s'est dotée d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable (SPR), d'une superficie de 11 km<sup>2</sup>, approuvée en 2017.

Je rappelle la *chronologie du projet de modification du règlement de l'AVAP* : la délibération municipale du 24 mai 2023 arrête le lancement de la procédure, la délibération municipale du 28 février 2024 lance la procédure de modification du règlement de l'AVAP ; Consultation des PPA (25 janvier 2023), délai de réponse de 3 mois; Demande d'examen au cas par cas à la MRAe (23 janvier 2024) d'où il résulte que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (22 mars 2024); consultation de la Commission locale du SPR (17 octobre 2023) avec participation de l'ABF.

Je rappelle *l'évolution de la compétence urbanisme* : alors que la CCBR a compétence en matière d'urbanisme depuis le 28 septembre 2017, la délibération municipale du 14 décembre 2022 sollicite la délégation de la compétence en matière d'AVAP valant SPR et la délibération communautaire du 26 janvier 2023 la délègue. L'autorité organisatrice de cette enquête est donc la commune de Combourg.

## **1. Rappel du projet**

*Contexte réglementaire* : Dans le cadre de la Loi de Transition Énergétique publiée le 18 août 2015 pour permettre à la France de lutter plus efficacement contre la dégradation de l'environnement et contre le dérèglement climatique, le *décret tertiaire* (ou décret de rénovation tertiaire) de 2017 détaille les modalités d'application de l'a. 175 de la Loi Elan. Il s'inscrit dans l'objectif d'efficacité et de sobriété énergétiques dans l'immobilier. Il concerne l'obligation d'améliorer la performance énergétique des parcs tertiaires de plus de 1000 m<sup>2</sup> afin d'atteindre une réduction de 60 % des consommations énergétiques d'ici 2050, en comparaison avec 2010.

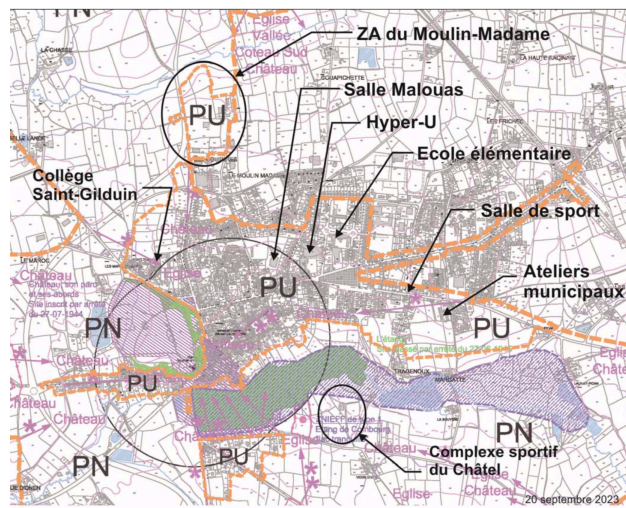
*Objectif de la commune* : Anticiper la mise en œuvre de ce décret tertiaire et permettre ponctuellement l'installation de panneaux photovoltaïques afin de mettre en place un « plan photovoltaïque », sur les bâtiments tertiaires d'intérêt collectif pour qu'ils puissent bénéficier d'une production d'énergie en autoconsommation collective, dans le respect de la qualité paysagère et patrimoniale de la ville. Le point de départ de ce choix communal est la rénovation de l'espace Malouas (salle des sports) et le souhait des élus de couvrir les toits de panneaux photovoltaïques. Actuellement le règlement de l'AVAP précise que « l'installation de panneaux photovoltaïques est admise sur les couvertures non visibles depuis l'espace public à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène »

*Critères de sélection des bâtiments et secteurs retenus* :

- ° Équipements d'intérêt collectif publics ou privés (hangars, salles d'activités, groupes scolaires, activités artisanales ou commerciales....) de grande taille et adaptés à l'installation de panneaux photovoltaïques;
- ° Appréciation architecturale : Bâti neuf existant ou à construire ; édifices hors normes architecturales traditionnelles ;
- ° Appréciation paysagère depuis différents points de vue : Ne pas porter atteinte à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Les points de vue retenus sont les vues en rapport au château, depuis la rive sud de l'étang, le coteau nord ; l'ensemble urbain dense d'intérêt historique ; la cohérence du jeu de toitures d'ardoises. Les lieux sont assez distants du cœur de ville.

*Les bâtiments identifiés (photos):*

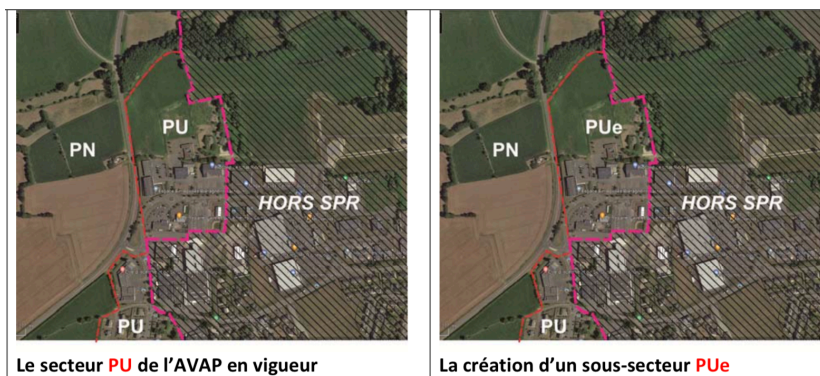
- ° En PU, secteur du centre ancien. Des éléments nommément identifiés et leurs extensions : la salle des sports (Espace Malouas), l'hyper U, la salle de sport privée, l'école maternelle et élémentaire, le collège et le gymnase du collège, les ateliers municipaux, le SDIS.
- ° En PNe, le règlement s'appliquera aux parcelles comprises dans le secteur. L'ensemble du secteur autour du complexe sportif du Vieux Chatel,
- ° En PUe, le règlement s'appliquera aux parcelles comprises dans le secteur. L'ensemble du secteur, autour de la ZA du Moulin Madame (Combours Motoculture, du garage automobile et de l'espace entreprise Bretagne Romantique).



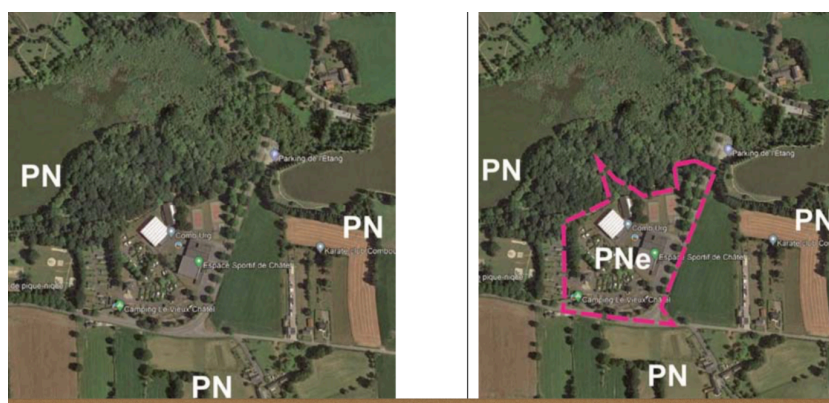
*Les modifications du règlement sont les suivantes :*

Au règlement graphique

- Identification par un *encadrement bleu* de 8 bâtiments d'intérêt collectif pouvant recevoir une couverture photovoltaïque ;
- Création d'un sous secteur « PUe » englobant une partie de la zone d'activité économique Moulin Madame et Les Coutures afin d'y permettre les constructions avec couvertures photovoltaïques ;



- Création d'un sous secteur « PNe » couvrant les équipements sportifs du Vieux Chatel afin d'y permettre les constructions avec couvertures photovoltaïques ;



### Au règlement littéral (phrases en rouge dans le règlement)

- Inscrire au point I-2-3 Division du territoire en secteurs : sous secteur PUE et Nue
- Ajouter au point II.1.1 : le sous secteur PUE qui comprend des dispositions générales et des dispositions architecturales concernant les couvertures à énergies positives ;
- Ajouter au point II.1.2: le sous secteur PNe qui comprend des dispositions générales et des dispositions architecturales concernant les couvertures à énergies positives ;
- Inscrire au point IV.1.2 concernant les capteurs solaires photovoltaïques.  
« Accorder aux bâtiments encadrés en bleu, de taille appropriée, la possibilité d'une couverture spécifique pour la production d'énergie positive y compris pour les extensions, ainsi qu'aux immeubles situés dans les secteurs PUE et PNe »

## 2. Analyse du projet

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) permet d'édicter des prescriptions qui cadrent les dispositifs environnementaux susceptibles d'altérer l'aspect du patrimoine (ajouts de capteurs ou panneaux, isolation par l'extérieur, etc...) et qui sont de fait impossible à interdire au règlement du PLU. L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

Je considère que le projet de modification du règlement de l'AVAP qui a pour but d'autoriser les couvertures photovoltaïques pour des bâtiments visibles de l'espace public, en modifiant la disposition qui limite l'installation de panneaux ou d'ardoises photovoltaïques aux couvertures non visibles de l'espace public, répond à un souci de rendement énergétique et

d'autoconsommation collective sur des surfaces adaptées. A cet effet il participe au développement des énergies renouvelables et s'inscrit dans les objectifs du PCAET.

Je considère que *les 8 bâtiments identifiés en centre ancien PUE* (bâtiments publics, équipements publics ou privés d'enseignement, bâtiments d'activités artisanales ou commerciales) sont d'assez grande taille, avec des pans de toiture adaptés et bien orientés, pour leur permettre de s'inscrire dans un plan énergie lors de travaux, de modification, de transformation, d'extension ou de remplacements éventuels. Ils sont d'architecture récente et le projet n'impacte pas le patrimoine bâti traditionnel.

Je considère que la *création des deux sous secteurs spécifiques PUE* (zone d'activité) *et PNE* (complexe sportif), disposant de potentialités de bâtiments récents et de grande taille susceptibles de contribuer significativement au plan énergie, est justifiée.

Le sous secteur PUE regroupe des installations d'activités, de bureaux et d'équipements dont l'architecture récente et les toits en terrasse ou de faible pente sont adaptés à l'installation de panneaux photovoltaïques, en l'état des bâtiments, lors d'extensions ou de transformations. Le sous secteur PNE, avec son camping et ses équipements sportifs et associatifs regroupe des bâtiments d'architecture contemporaine dont l'évolution potentielle peut intégrer des couvertures photovoltaïques.

Je considère que les bâtiments et les sous secteurs créés sont *suffisamment éloignés ou déconnectés du centre ancien* pour que l'installation de couvertures photovoltaïques même visibles depuis l'espace public sont *sans impact patrimonial et paysager*. Ils n'ont pas de vue directe depuis le château et pas de covisibilité avec le cœur historique de la commune. Le secteur PNE quoique proche du site classé de l'étang, est séparé du centre ancien par un environnement boisé. Le secteur PUE se situe à l'écart de l'ensemble cohérent du centre ville ; les vues depuis le château sont filtrées par des rideaux d'arbres. J'estime donc que la modification du règlement de l'AVAP n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la qualité du patrimoine, de l'environnement et des perspectives paysagères.

Je note que ce projet ne contrevient pas aux dispositions du PLU actuel et contribue pleinement aux objectifs du PLUi arrêté de la CCBR.

### **3. Déroulement de l'enquête**

#### ***1) La phase amont***

La consultation auprès des PPA a été réalisée à partir du 25 janvier 2024. Dans un délai de 3 mois, soit jusqu'au 25 avril, certains avis ont été adressés. Ils sont tous favorables (Meillac, Lourmais, Miniac Morvan, CCBR, Chambre d'agriculture, RTE)

Une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'autorité environnementale (MRAe). L'avis est favorable et exclut le besoin d'une évaluation environnementale.

La Commission locale du SPR s'est réunie le 17 octobre 2023 *en présence de l'ABF* et a émis un avis favorable.

Comme précisé dans le Mémoire en réponse *l'ABF, Madame MORIN-AUROY, a été concertée dès l'automne 2022 et par courriel du 11 octobre 2022, elle donne le cadre et précise que la seule solution à ses yeux pour faire avancer le projet est de procéder à une modification du règlement du SPR. De plus, une réunion technique est organisée le 13 juillet 2023 présentant le dossier de modification à l'ABF et à la DRAC.*

**Je considère** que la concertation amont a été parfaitement conduite, que les PPA ont été consultés dans les délais et que l'ABF et la DRAC ont été concertés dès l'origine de la réflexion et de la procédure.

### **2) Les conditions d'information de l'enquête**

L'information sur l'enquête a été conforme à la réglementation (29 mars). Le dossier et l'avis d'enquête étaient disponibles en page d'accueil du site internet de Combourg. Les avis officiels sont parus dans 2 journaux (OF et le Pays Malouin) aux dates réglementaires. Des affiches étaient présentes dans de nombreux lieux de la commune (vérification par le garde champêtre avec photos). Un article est paru dans OF (le jour d'ouverture de l'enquête), dans le Pays Malouin (quelques jours avant) et dans Combourg Mag d'avril, permettant un supplément d'information utile sur le déroulement et l'objet de l'enquête.

### **3) Le déroulement de l'enquête**

J'ai disposé du dossier très en amont du démarrage de l'enquête sur support numérique. L'organisation de l'enquête a été réalisée à Combourg le 14 mars 2024 en présence du maire, de son adjoint et de la responsable de l'urbanisme. Après une présentation du contexte réglementaire, du projet et de ses enjeux, le maire de Combourg m'a fait visiter sa commune avec des focus sur les bâtiments et secteurs concernés.

La durée d'enquête était de 32 jours avec 3 permanences de 3h chacune. L'organisation et le déroulement de l'enquête ont été tout à fait satisfaisants pour permettre à la population de s'informer et de s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet, par courrier ou courriel sur l'adresse mail de la mairie. Une seule personne s'est déplacée et je n'ai reçu aucune observation.

**Je considère que** l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, tant au niveau de la constitution du dossier que de l'information menée auprès de la population (avis officiels, affichage, mise à disposition du dossier, articles dans la presse locale et dans le magazine communal) et de l'organisation des permanences (durée, nombre).

## **Avis**

Au terme de cette analyse, j'observe les avis favorables des PPA qui se sont exprimés et de l'ABF qui a été concertée tout au long de la procédure ; je note que la population n'a exprimé aucun avis ;

### **Je considère que :**

La modification du règlement *répond au projet de « décret tertiaire »* ou « décret de rénovation tertiaire » d'économie d'énergie et d'autoconsommation collective, décret qui détaille les modalités d'application de l'article 175 paru dans la Loi Elan pour permettre à la France de lutter plus efficacement contre la dégradation de l'environnement et contre le dérèglement climatique. Cette modification participe au développement des énergies renouvelables et s'inscrit dans les *objectifs du PCAET*.

Cette modification est *sans impact patrimonial, environnemental et paysager* :

° Les 8 bâtiments identifiés en secteur PU pour recevoir des panneaux photovoltaïques sont d'intérêt collectif, de grande taille, bien exposés et d'architecture récente ; ils répondent aux critères exprimés dans le décret tertiaire et permettent de s'inscrire dans un plan d'économie d'énergie. Leur prise en compte ne se fait pas au détriment des enjeux patrimoniaux, de préservation et de mise en valeur des espaces protégés de la commune. Ces bâtiments n'ont pas de vue directe sur le château et présentent une covisibilité faible voire inexistante avec le centre historique.

° Les secteurs PUE et PNE créés pour pouvoir recevoir des panneaux photovoltaïques disposent de bâtiments adaptés et sans caractéristiques architecturales particulières, sans impact patrimonial ni de covisibilité avec le château et le centre ancien historique (éloignement ou filtre boisé).

Cette modification *satisfait aux dispositions du PLU actuel* et ne contredit pas les objectifs affichés dans le *PLUi arrêté* de la CCBR.

En conséquence,

J'émet un *avis favorable*  
à cette  
*modification n°1 du règlement de l'AVAP de Combourg*

Rennes le 21 mai 2024  
Marie-Jacqueline Marchand  
Commissaire enquêtrice

