

**Reçu en préfecture le 21 octobre 2024**  
**Version modifiée le 18 novembre 2024**

Décision n° E24000045/45 du 18 mars 2024  
du Tribunal Administratif d'Orléans,  
Arrêté n° SAIPP/BE/24-11 du 27 juin 2024  
de Monsieur le Préfet d'Indre et Loire.

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative à la modification du Plan de Sauvegarde  
et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable  
sur le territoire de la commune de CHINON**

### **I – Rapport du Commissaire Enquêteur**



Musée du Carroi

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : SOMMAIRE**

1.	GÉNÉRALITÉS .....	3
1.1	Présentation du Projet soumis à l'Enquête .....	3
1.2	Environnement général .....	3
1.3	Nature des modifications souhaitées .....	3
1.4	Cadre juridique .....	5
2.	CONDITIONS D'ENQUÊTE .....	6
2.1	Réunion préalable .....	6
2.2	Composition du dossier .....	6
2.3	Publicité de l'enquête .....	6
3.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	7
4.	OBSERVATION DU PUBLIC EN COURS D'ENQUÊTE .....	7
5.	SYNTHESE DES AVIS ADMINISTRATIFS .....	8
6.	OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	9
7.	PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE ET REPONSE .....	9
8.	CONCLUSION .....	10

## **1. Généralité :**

### **1.1. Présentation du projet soumis à l'enquête :**

Au cœur du Val de Loire, le ville de Chinon est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle est l'une des sous-préfectures d'Indre et Loire.

Déjà occupé à la période romaine, le site est exceptionnel, au pied d'un coteau calcaire et le long de la Vienne, navigable. Il connaît son heure de gloire au Moyen Age d'abord sous le règne des Plantagenêts (Henry II et la reine Aliénor, Richard Cœur de Lion) puis lorsque la cour de France s'exile de Paris. C'est ainsi que Jeanne d'Arc y vient rencontrer le dauphin, futur Charles VII (1429).

Des bâtiments publics sont construits le long de la Vienne et le train y arrive dès 1875.

### **1.2. Environnement général :**

Le caractère exceptionnel du patrimoine de Chinon a fait très tôt l'objet d'une reconnaissance par les institutions : ainsi, le château et la collégiale Saint-Mexme sont inscrits sur la première liste des monuments historiques, en 1840. Aujourd'hui, c'est une vingtaine de monuments qui sont protégés.

Enfin, la ville bénéficie de l'existence d'un secteur sauvegardé depuis 1968. Elle le gère depuis 2002 avec un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine, révisé en 2013 et en 2016.

### **1.3. Nature des modifications souhaitées :**

Deux séries de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre -ville de Chinon (PSMV) ont été décidées par la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire, en lien avec l'Action Cœur de Ville, pour le développement et la préservation du centre historique chinonais.

1.3.1. Modification n° 2, daté de février 2024 :

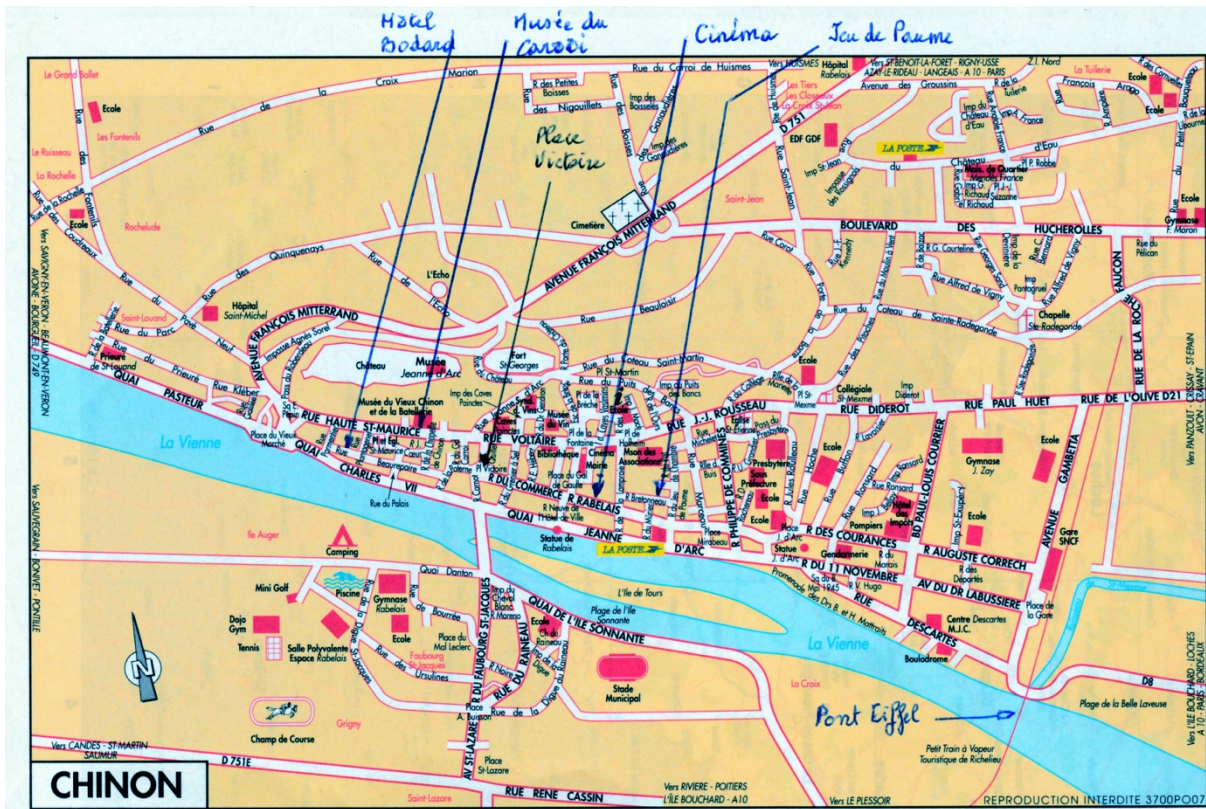
Plusieurs points sont visés dans cette demande de février 2024 :

- Protection du linéaire commercial : le principe de la volonté des élus locaux est de revitaliser le tissu commercial en favorisant l'activité des commerces plutôt que leur transformation en logements, grâce à un cadre réglementaire. C'est ainsi, en particulier que tous les rez-de-chaussée actifs doivent le rester. Leur liste figure dans le dossier.
- Adaptation des règles de stationnement en zone USSA : la réglementation actuelle rend obligatoire la création de places de stationnement pour toute création d'un espace habitable. La configuration du centre de la ville ne le permet pas. Aussi, est-il proposé d'assouplir cette règle, uniquement dans le centre de Chinon.
- Extension du cinéma « le Rabelais » : ce cinéma associatif est un élément structurant du centre-ville. Son maintien représente un objectif majeur pour Chinon et il est envisagé de construire une seconde salle pour moins de 80 places.
- Extension du musée du Carroi : ce musée manque d'accessibilité qui peut être résolu par une extension, en limite de rue. Le déclassement de la parcelle n° 85 est donc nécessaire.
- Rénovation de la salle du jeu de paume : le bâtiment privé, qui a fait l'objet en 2015 d'une disposition de protection au titre des monuments historiques, mais aussi en 2019 d'un arrêté de péril. Le besoin urgent de rénovation pourrait passer par une extension : en plus, cela permettrait de relancer l'activité sportive des lieux.
- Rénovation de l'Hôtel Bodard de la Jacopière et accompagnement de l'espace public : à l'occasion de cette rénovation, il a été proposé de créer un espace public ouvert sur le quai qui borde la Vienne, à dominante végétale.

1.3.2. Modification n° 3, également de février 2024 :

- Projet de l'Ilot Victoire : la réhabilitation des deux immeubles sis aux n° 30 et 32 de la rue du Commerce nécessite de gros travaux. Des tiers semblent intéressés par ce projet et il sera sans doute nécessaire de modifier la trame des parcelles voisines.

- Mise en valeur et préservation du pont Eiffel : il appartient à la SNCF, qui ne l'entretient plus mais est en cours de cession à la CCCVL qui envisage de créer une voie douce enjambant la Vienne.



Emplacement des différents projets

#### 1.4. Cadre juridique :

La procédure est encadrée par les textes suivants :

- La loi n° 216-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,
- Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.313-1 et suivants et R.313-1 et suivants,
- Le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- Vu l'arrêté du 28 mars 2013 portant approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Chinon, modifié le 10 avril 2017.

Les textes particuliers suivants visent directement la présente procédure :

- Une première décision de Madame la Présidente du TA (n° E23000132/45 du 2 août 2023) a été remplacée par la décision n° E24000045/45 du 18 mars 2024,

- pour me désigner commissaire enquêteur à la place de Jean-Louis BERNARD, défaillant,
- Arrêté préfectoral n° SAIPP/BE/24-11 du 27 juin 2024, organisant l'enquête.

## **2. Conditions de l'enquête :**

### **2.1. Réunion préalable :**

La Communauté de Commune de Chinon Val de Vienne, apte à gérer le PSMV a sollicité les services préfectoraux, le 8 décembre 2022 pour l'engagement d'une procédure de modification, portant le n° 2. Puis, par délibération du 19 septembre 2023, une 3<sup>ème</sup> modification a été proposée.

Une réunion a été tenue en mairie d'Avoine avec Messieurs Denis FOUCHE, Vice-Président et Tanguy CHARLES, responsable du service Urbanisme, tous deux de la CC CVL et Frédéric MOUTON et Fouad ABDULHAMIDI du bureau de l'Environnement de la Préfecture, le 8 avril 2024. Elle avait pour buts de faire le point sur la nature du dossier et sur les démarches à engager.

### **2.2. Composition du dossier :**

Il comporte les pièces suivantes :

- la délibération de la CC CVL du 8 décembre 2022,
- la délibération de la CC CVL du 19 septembre 2023,
- les modifications n° 2 et n° 3, des mois de septembre 2023 et février 2024,
- les avis de services et collectivités locales consultés,
- les documents graphiques et plans,
- l'avis de la MRAE du 31 mai 2024.

### **2.3. Publicité de l'enquête :**

Un avis est paru dans la Nouvelle République :

- du jeudi 8 août 2024,
- du dimanche 11 août 2024,
- du jeudi 29 août 2024,
- du dimanche 1<sup>er</sup> septembre 2024.

L'affichage a été réalisé en différents endroits proches des bâtiments concernés et en particulier à la mairie de Chinon et au service Urbanisme de la CC CVL où se sont tenues les permanences.

Une insertion sur les sites informatiques de la ville de Chinon et de la CC CVL a complété l'affichage papier.

Un certificat d'affichage a été rédigé pour la Communauté de Communes et pour la ville de Chinon. D'autre part, une copie des insertions sur les sites internet de ces deux entités m'a été communiquée.

La publicité a donc été conforme aux dispositions en vigueur.

### **3. Déroulement de l'enquête :**

Selon les dispositions de l'arrêté préfectoral cité plus haut, elle s'est tenue du 26 août au 26 septembre 2024, soit pendant 32 jours consécutifs.

Quatre permanences ont été tenues :

- le lundi 26 août de 9h00 à 12h00 au service urbanisme de la CC CVL,
- le mercredi 4 septembre de 14h00 à 17h00, à la mairie de Chinon,
- le jeudi 19 septembre de 14h00 à 17h00, au service urbanisme,
- le jeudi 26 septembre de 9h00 à 12h00, au service urbanisme.

Il y a lieu de noter que la troisième permanence a été doublée, le matin, pour palier une erreur d'horaire sur les affiches, rapidement corrigée, néanmoins.

A l'issue de l'enquête, j'ai rencontré Monsieur Régis BERGE, Architecte des Bâtiments de France, Monsieur Fabien MORIN, Chef du Projet Cœur de Ville et Madame BEAULIEU, chargée de l'Urbanisme. Nous avons examiné les différentes modifications souhaitées et les projets de réalisation qui en suivraient.

D'autre part, j'ai eu une communication téléphonique avec la Secrétaire Générale de la Sous-Préfecture de Chinon, pour récolter leur avis sur un domaine

### **4. Observations du public en cours d'enquête :**

Personne ne s'est présenté lors des deux premières permanences.

Monsieur Jean-François Desmazières, Président de la Société d'Histoire de Chinon est venu à la troisième pour m'exposer le contenu d'un document en cours d'écriture : il pense le finaliser avant la clôture de l'enquête.

Il me l'a effectivement remis le 26 septembre 2024 : je l'ai immédiatement annexé au registre. Composé de 9 pages, il vise les huit modifications contenues dans le dossier, tout en les approuvant mais en les amendant pour certaines :

- Philosophie générale des modifications proposées : la moitié des amendements vise d'abord à faciliter la recherche d'usages adaptés aux immeubles du site patrimonial, pour y maintenir une activité humaine pérenne,
- Mesures visant la revitalisation des commerces et du logement : la préservation des linéaires commerciaux, l'adaptation des règles de stationnement, l'extension du cinéma « le Rabelais » et l'aménagement de l'îlot Victoire sont de nature à dynamiser le centre de la ville.
- Stationnement à Chinon : la quadrature du cercle : en fait, la ville doit accueillir les travailleurs venus des communes périphériques, puis les touristes. Une amélioration surtout paysagère des parcs existants devrait être possible.
- Poursuite de la mise en valeur des monuments civils : outre les projets de réhabilitation et/ou d'extension de certains bâtiments, tout à fait logiques. En attendant, il faudrait mener une réflexion d'ensemble sur la répartition des espaces disponibles notamment pour le public, permettant de dégager de nouvelles pistes pour loger le musée et le Centre d'Architecture et d'Interprétation du Patrimoine (CIAP).
- Préservation et mise en valeur du Pont Eiffel : le principal intérêt du pont semble être la vue iconique sur le château et à ses pieds, la Vienne. Son utilisation pour les vélocipédistes et les piétons est donc à privilégier.

Cette contribution a également été annexée au PV d'enquête.

## **5. Synthèse des avis administratifs :**

Parmi les services administratifs, les collectivités et les personnes publiques associées, peu ont répondu. Les réponses figurent au dossier :

- La Mission Régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire dans sa délibération du 31 mai 2024 a décidé de la non-soumission à évaluation environnementale pour une demande d'examen au cas par cas des modifications n° 2 et 3 du PSMV de Chinon,
- La Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables (CLSPR) s'est réunie les 17 octobre 2022 et 8 septembre 2023 pour lancer la procédure,

- La Direction des Territoires (DDT) a émis un avis favorable, le 4 août 2023 pour le projet n° 2 et le 25 janvier 2024 pour le n° 3,
- La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre n'émet pas d'observation, par courrier du 30 août 2023,
- La Mairie de Rivière n'émet pas d'observation, par courrier du 24 août 2023,
- Le Conseil Départemental d'Indre et Loire émet un avis favorable, par courrier du 15 septembre 2023,
- Le Conseil municipal de Chinon émet un avis favorable, lors de sa délibération des 17 octobre 2023 et 13 décembre 2023,

## **6. Observations du public :**

En dehors de la visite de Monsieur Desmazières, citée plus haut, aucun avis ou remarque n'a été notée sur les registres dématérialisés de la préfecture ou de la CC CVL.

J'ai, en conséquence, clos l'enquête et récupéré les deux registres le 26 septembre 2024.

## **7. Procès verbal d'enquête et réponse :**

J'ai rédigé le procès-verbal d'enquête, le 26 septembre 2024 et l'ai adressé au pétitionnaire, avec son annexe, le lendemain.

Le pétitionnaire m'a adressé son mémoire en réponse, signé de Monsieur Jean-Luc DUPONT, Président de la CC CVL et Maire de Chinon. Il y met en valeur principalement :

- la philosophie générale des modifications proposées qui est de pérenniser les activités du centre de ville,
- les mesures visant la revitalisation des commerces et du logement, en accompagnant les porteurs de projets,
- le stationnement à Chinon, préoccupation partagée avec les différentes collectivités,
- la poursuite de la mise en valeur des monuments civils,

- la préservation et la mise en valeur du Pont Eiffel.

## **8. Conclusion :**

La Communauté de Communes Chinon Vienne Loire gère le patrimoine urbain de Chinon grâce à un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site depuis 2002. Elle a souhaité modifier certains points dans la perspective de poursuivre la dynamisation de son patrimoine.

Les divers entretiens que j'ai eus et l'avis des services associés montrent la volonté locale de tirer le meilleur parti possible de l'existant, sans le figer par un règlement trop strict. Par exemple, il est envisagé de percer un mur actuellement borgne pour permettre l'ouverture sur la place voisine et la création d'une terrasse.

L'autre exemple réside dans la volonté d'utiliser le Pont Eiffel pour la circulation des piétons et des cyclistes, avec une vue imprenable sur la Vienne et le château, alors que les trains ne l'empruntent plus.

Enfin, la création d'une seconde salle de cinéma, l'agrandissement du musée et le respect du linéaire commercial sont des projets immédiatement réalisables qui montrent la volonté d'accueillir correctement les visiteurs.

Ce dynamisme se retrouve dans la presse locale où l'on peut souvent trouver des articles sur des projets ou des réalisations en pays chinonais, contrairement à d'autres villes.

En conséquence, j'ai tous les éléments pour rédiger un avis motivé sur la double demande de modifications du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Chinon, déposé par la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire, même si le public ne s'est pas senti concerné.

Rédigé à Saint Cyr sur Loire, le 18 octobre 2024,

Christian MOHEN,

Commissaire-enquêteur.