

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 10 NOVEMBRE 2016

PRESENTS :

ELUS DE GUERANDE

Marie-Annick DURAND, Adjointe au Maire en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de l'Agriculture.

Pascal LOIRAT, 1^{er} Adjoint.

Laurent BOULO, Conseiller Subdélégué à l'Environnement et à l'Agriculture

Bernard MACE, adjoint au Maire en charge des Travaux, de la Circulation et des Transports

PERSONNES QUALIFIEES

Josick LANCIEN, Association des Amis de Guérande

INVITES – NON MEMBRE DE LA CLAVAP

Régine PELLEGRINI, Architecte des Bâtiments de France au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 44 (STAP)

Patrick LEBRIS, Responsable du service Paysage, Architecture et Développement Durable (DRAC Pays de Loire)

Didier BAILLEUL, DREAL

Romuald BODIER, Architecte conseil de la ville de Guérande

ARCHITECTE CHARGEE D'ETUDES

Céline VIAUD, Architecte du patrimoine, chargé d'études pour le cabinet AUP, chef de projet pour la révision de la ZPPAUP en AVAP

SERVICES DE GUERANDE

Elisabeth FLOCH-NEWMAYER, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire – Ville de Guérande

Hervé SABAROTS, Directeur Général des Services – Ville de Guérande

Laurence BERTHO, Directrice adjointe du service Instructeur, Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain – Ville de Guérande

Aurélia PARRINGTON, Chargée de mission environnement – Ville de Guérande

Albane ORIOT, Service Patrimoine – Ville de Guérande

EXCUSES :

M. Le Préfet ou son représentant

Stéphanie PHAN THANH, Maire, ville de Guérande (président de la CLAVAP)

Catherine LACROIX, Adjointe au Maire en charge de la Culture et du Patrimoine

Laurent BLANCHARD, Service Patrimoine – Ville de Guérande

M le Président de la coopérative « Les Salines de Guérande »

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 10 NOVEMBRE 2016

ORDRE DU JOUR :

Introduction - Point sur le Calendrier

- 1- Plan de zonage de l'AVAP et comparaison des surfaces ZPPAUP / AVAP
- 2- Prescriptions urbaines par secteur
- 3- Prescriptions architecturales sur l'existant (selon niveau de protection du bâti)
- 4- Prescriptions architecturales sur les constructions neuves, les clôtures et les plantations
- 5- Comment sont pris en compte les enjeux du développement durable ?

Introduction

Le point sur le calendrier

- 10 novembre > Avis de la Commission Locale sur le projet
- Exposition du contenu du dossier d'AVAP (à l'accueil du Service Urbanisme)
- Réunion publique de présentation aux habitants
- 14 novembre > Délibération en Conseil municipal
- 8 décembre > Commission Régionale du Patrimoine et des Sites
- 1er semestre 2017 > Enquête publique
- 2e semestre 2017 > Approbation et création de l'AVAP, qui deviendra Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine selon les nouvelles dispositions de la loi LCAP

Pour mémoire, Structure du dossier et objectifs de l'AVAP

Le dossier d'AVAP se compose de :

- **un rapport de présentation structuré en trois parties** : Diagnostic patrimonial, Diagnostic environnemental et Synthèse des enjeux et objectifs de l'AVAP.
- **un cahier d'inventaire**, annexe au rapport de présentation, document à caractère informatif
- **un règlement écrit**
- **des plans réglementaires** : un plan de zonage au 1/15000° et 48 plans de détail sur les ZPU et les ZPN (en cahier A3)

Le Rapport de présentation synthétise les enjeux et objectifs de l'AVAP à travers 5 thématiques :

1. PAYSAGE, HISTOIRE ET TERRITOIRE
2. IDENTITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE
3. PATRIMOINE VÉGÉTAL ET BIODIVERSITÉ
4. PRISE EN COMPTE DU CLIMAT
5. SENSIBILISATION ET ANIMATION

1- Plan de zonage de l'AVAP

- La démarche de révision de la ZPPAUP en AVAP a permis d'enrichir le contenu réglementaire et d'agrandir le périmètre de vigilance :

Autour des 8 Monuments Historiques concernés par l'AVAP, une réflexion de Périmètre de Protection Modifié a été engagée pour permettre une meilleure cohérence des outils. Dans ce cadre, le périmètre de l'AVAP a repris les contours d'une covisibilité justifiée par des vues dégagées ou des terrains en lien historique avec le monument. Ainsi le périmètre de l'AVAP est élargi par rapport à la ZPPAUP autour du menhir de Bissin, du moulin de Crémeur, du château de Careil, et du dolmen de Sandun.

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 10 NOVEMBRE 2016

Autre sujet, évoqué lors de la dernière Clavap, le site inscrit de Brière dont la zone humide remarquable (dite Les Faillies Brières) est à cheval sur la commune de Guérande et de Saint-Lyphard. Considérant que la protection n'est effective que si elle prend l'ensemble de la zone en compte (impossible compte tenu des limites communales) et que d'autres outils (dont le PLU) garantissent déjà leur préservation, ce secteur a donc été retiré du périmètre de l'AVAP.

Enfin la réflexion sur l'AVAP a permis de cibler mieux les enjeux sur le patrimoine urbain particulièrement sensibles et d'intégrer des hameaux/écarts qui n'avaient pas été protégés par la ZPPAUP, comme Miroux, Folhaie, Kergourdin/Kerbenet, Gras, Kerozan et Bouzeray.

Bilan des surfaces :

La ZPPAUP concernait 1 931 hectares > L'AVAP en concerne 1 798 hectares.

Ainsi 22 % du territoire communal est concerné par l'AVAP dont :

- 9 % en secteur urbain (ZPU)
- 74 % en secteur naturel (ZPN)
- 16 % en secteur d'urbanisation récente mais en interface avec le patrimoine (ZIP impact paysager)

➤ Ce chapitre ne fait l'objet d'aucune remarque de la part des membres

2- Prescriptions urbaines par secteur

- Rappel des Objectifs des prescriptions en **ZPU** selon les types de secteurs urbains (faubourgs, villages, hameaux) > voir le Diaporama joint

Il a été décidé de supprimer le caractère chiffré et « très réglementaire » des prescriptions de la ZPPAUP pour mieux encadrer sous forme d'objectifs à atteindre (n'excluant pas quelques prescriptions) l'évolution de ces secteurs.

Les spécificités de chaque type de tissu urbain sont démontrées dans le Rapport de Présentation et **le Cahier de prescriptions de l'AVAP rassemble les grands objectifs sous forme de prescriptions générales remplaçant chaque projet dans son contexte (parcelle limitrophe / séquence urbaine) plutôt que par son positionnement dans un village ou faubourg.**

3- Prescriptions architecturales sur l'existant selon le niveau de protection du bâti

Il est à noter que le Rapport de présentation de l'AVAP a été complété par une liste de critères d'évaluation du patrimoine bâti pour argumenter le niveau de protection.

Les évolutions réglementaires concernant les deux niveaux de protection et le bâti non protégé sont résumées dans le Diaporama joint.

4- Prescriptions architecturales sur les constructions neuves, les clôtures et les plantations

Il est à noter deux grandes évolutions de la ZPPAUP à l'AVAP :

- le développement d'un chapitre beaucoup plus détaillé pour les projets de constructions neuves qui faisaient souvent l'objet de nombreuses réserves dans les avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- l'introduction d'un complément important sur la végétation, et notamment d'une liste d'essences recommandées (prescrites dans le cas des franges à prescriptions spéciales) pour les futures plantations en annexe du Règlement.

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 10 NOVEMBRE 2016

5- **Comment sont pris en compte les enjeux du Développement Durable ?**

Le cabinet chargé d'études rappelle la transversalité d'un document tel qu'une AVAP et indique que la démarche de transformation de la ZPPAUP en AVAP a approfondi et formalisé (et non introduit comme un fait nouveau) la dimension environnementale tant dans le Rapport de présentation (information + pédagogie) que dans les Prescriptions réglementaires.

Ainsi un chapitre a été spécifiquement rédigé sur les dispositifs d'énergies renouvelables et leur intégration dans le patrimoine bâti en ouvrant à des possibilités tout en encadrant fortement le traitement architectural de ces éléments rapportés.

L'autre apport majeur en termes d'environnement est le volet plus détaillé sur la végétation qui manquait dans la ZPPAUP.

Débat de la Commission et avis formel sur le projet

Patrick LEBRIS souligne la qualité du travail et rappelle la grande originalité de cette ZPPAUP dès sa création : les Zones d'Impact Paysager. Il semble indispensable de bien mettre l'accent sur le retour d'expérience de la ZPPAUP et sur l'intégration intelligente du volet environnemental.

Josick LANCIEN s'interroge sur la portée des axes de vue et notamment lorsque la végétation vient bloquer ces vues (cas de Queniquen en particulier). Les vues indiquées remarquables sur la collégiale lui paraissent insuffisantes car d'autres vues lointaines sont absolument intéressantes.

Réponse de Céline VIAUD :

Il est à rappeler que l'AVAP ne donne aucune obligation de faire mais s'applique à l'occasion d'un projet ; sur Queniquen par exemple, on cherchera à dédensifier voire ouvrir le boisement qui s'interpose avec le marais.

Concernant les vues plus lointaines sur la collégiale, elles ne peuvent être indiquées lorsqu'elles partent d'un secteur non concerné par le périmètre de l'AVAP, c'est une limite de la portée juridique de l'AVAP, le document ne peut prescrire en dehors de son périmètre.

Compléments de Didier BAILLEUL :

Sur le sujet des axes de vues et des plantations qui s'y interposent, c'est en effet toute la limite de l'exercice. Ces cônes de vue restent des objectifs à atteindre et donnent un tracé de principe qui permet d'orienter les futurs projets.

Compléments de Romuald BODIER :

Il faut reconnaître que les cônes de vue ne sont pas les prescriptions les plus faciles à expliquer aux pétitionnaires, mais ils apparaissent déjà plus simples avec cette nouvelle proposition de graphisme et d'écriture (les cônes de vue graphiques ayant été remplacés par de simples flèches ou des séquences de vues bien localisées). Ces éléments sont des alertes absolument indispensables car les vues en question sont superbes sur le terrain.

Marie-Annick DURAND rappelle pour conclure que l'AVAP restera toujours de prime abord perçue comme une contrainte mais la pédagogie doit petit à petit faire comprendre tout l'intérêt de la démarche.

Régine PELLEGRINI conclut en disant que ce nouveau document est finalement globalement peu prescriptif tout en étant extrêmement précis sur le cadre des objectifs à atteindre.

Céline VIAUD conclut enfin en soulignant l'appropriation exceptionnelle des services de la Ville, notamment des Instructeurs, et de l'Architecte des Bâtiments de France qui ont tout à fait compris les objectifs et les nuances d'écriture que contenaient la ZPPAUP, ce qui a permis un travail très constructif sur la réécriture du nouveau document fondée sur le retour

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 10 NOVEMBRE 2016

d'expérience de ces années d'application. L'élaboration de ce document en même temps que le PLU et le PSMV, bien qu'intense, a aussi été une chance pour la cohérence de tous les outils qui encadreront l'évolution du territoire guérandais.

A l'issue de la réunion, le projet d'AVAP fait l'objet d'un avis favorable par l'ensemble des membres de la Clavap présents.

Compte-rendu rédigé par Céline Viaud, le 14 novembre 2016