

Nantes, le 20 octobre 2015

Ville de Guérande	
Original pour instruction	Classement
Date d'arrivée	05 NOV. 2015
Copies pour info	URBA
Observations	

A l'attention de Madame la Maire, Stéphanie Phan Thanh
Affaire suivie par Elisabeth Floch-Newmeyer

MAIRIE DE GUERANDE
7, place du Marché au Bois
44350 GUERANDE

B O R D E R E A U D ' E N V O I

Objet : compte-rendu de la Commission locale du 15 octobre 2015

Madame la Maire,

Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de la Commission locale de l'AVAP du 15 octobre 2015, à diffuser aux membres de la CLAVAP.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Madame la Maire, mes sentiments les meilleurs.

Céline Viaud, architecte du patrimoine
Cabinet AUP chargé d'étude de la révision de la ZPPAUP de Guérande en AVAP.



AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 15 OCTOBRE 2015

PRESENTS :

ELUS DE GUERANDE

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

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

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

PERSONNES QUALIFIEES

Josick LANCIEN, Association des Amis de Guérande

INVITES – NON MEMBRE DE LA CLAVAP

Didier BAILLEUL, DREAL

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

Silvia Pianese, Architecte, cabinet AUP

SERVICES DE GUERANDE

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

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

Hervé SABAROTS, Directeur Général des Services – Ville de Guérande

Laurent BLANCHARD, Service Patrimoine – Ville de Guérande

Aurélia PARRINGTON, Chargée de mission environnement – Ville de Guérande

EXCUSES :

M. Le Préfet ou son représentant

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

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

Régine PELLEGRINI, Architecte des Bâtiments de France au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 44 (STAP) - en qualité d'invité (voix consultative)

Romuald BODIER, Architecte conseil de la ville de Guérande

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

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 15 OCTOBRE 2015

ORDRE DU JOUR :

- 1- Structure du dossier et avancement
 - 2- Nouvelle légende & quelques exemples de réévaluation des protections
 - 3- Périmètres de l'AVAP
 - 4- Cônes de vue et évolution du paysage du coteau
 - 5- Périmètre du site classé
- Point sur le calendrier

Introduction

par Elisabeth Floch-Newmeyer

Lecture du règlement intérieur de la CLAVAP et vote pour son adoption

Pour mémoire, avait été présenté en 1^{ère} CLAVAP le 25 juin 2015 :

- 1- Philosophie générale de la ZPPAUP
- 2- Bilan d'application de la ZPPAUP
- 3- Ce que changera l'AVAP, comparaison des outils ZPPAUP et AVAP
- 4- Méthodes et calendrier pour l'AVAP

Cette 1^{ère} CLAVAP, compte tenu de son caractère informatif, n'a pas fait l'objet de relevé de conclusions.

1- Structure du dossier et avancement

présenté par Céline Viaud

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^e et 48 plans de détail sur les ZPU et les ZPN (en cahier A3)

Le cahier d'Inventaire reprendra pour base le cahier Identification du Patrimoine de la ZPPAUP mais en supprimant toutes les cartographies qu'il contient (une mise à jour demanderait trop de temps). En revanche, le cahier de plans réglementaires (plans de détails) sera largement étoffé par rapport à celui de la ZPPAUP (d'une dizaine, il passe à 48 en incluant l'ensemble des ZPU mais aussi des ZPN) pour clarifier la gestion au quotidien de l'AVAP.

La synthèse des enjeux et objectifs de l'AVAP est détaillée à travers 5 thématiques :
En rouge, les corrections apportées au texte durant la réunion.

1. PAYSAGE, HISTOIRE ET TERRITOIRE

Respecter la topographie du territoire

- Conforter la trame verte et bleue
- Exiger l'intégration des nouveaux projets
- Définir les axes de vue à préserver, en particulier vers le marais et du marais vers la ville close
- Préserver les éléments qui permettent une lecture du paysage par les vues lointaines en protégeant la végétation, les boisements, les espaces naturels ouverts et en encourageant un traitement végétal qualitatif des franges
- Soigner l'image de la commune à travers son architecture et son paysage, à partir des axes de découverte et du maillage de sentiers piétons et cyclistes
- **Privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration**

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 15 OCTOBRE 2015

- La référence aux techniques traditionnelles est réservée aux interventions sur le bâti ancien. Suppression de l'indication sur l'architecture contemporaine.

2. IDENTITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

Protéger le patrimoine guérandais et garantir la pérennité de son caractère

- Définir les édifices qui font l'identité de la commune et ceux de grand intérêt (type A) > conservation/restauration
 - Définir les édifices qui contribuent à la cohérence urbaine et de l'espace public (type B) > conditions d'évolution
 - Exiger une restauration respectueuse du caractère architectural (époque de construction, détails constructifs et décoratifs) y compris sur les édifices non protégés par l'AVAP
 - Valoriser les espaces publics et exiger un soin particulier pour les clôtures et jardins (ou cours)
 - Favoriser l'inventivité architecturale et la recherche en ouvrant à l'expression d'aujourd'hui tout en préservant la cohérence (notamment des formes et des matériaux) avec le bâti et le tissu existant
- Il est convenu de modifier le terme « encourager » en « exiger » pour les propositions ayant une traduction réglementaire directe et de réserver ce verbe aux démarches comportant des actions de sensibilisation.
 - Ambiguïté du terme « techniques traditionnelles » - modification de la phrase.

3. PATRIMOINE VÉGÉTAL ET BIODIVERSITÉ

Préservation et lisibilité du paysage

- Protéger et soigner l'identité paysagère de la commune, résultant de l'évolution des pratiques agricoles et salicoles, à partir des principaux points de vue : cônes de vues limitant les constructions et parfois les plantations, traitement des jardins, clôtures, plantations, espaces publics (flore des trottoirs)
 - Protéger la végétation remarquable et les beaux jardins pour préserver l'écrin végétal de l'architecture et le paysage identitaire de la commune
 - Préserver et renforcer les ambiances végétales déjà existantes, encourager la plantation d'espèces locales
 - Favoriser la biodiversité en développant la trame verte et bleue établie dans le PLU et avec le maintien des aspérités du bâti ancien (murs en pierre, etc.)
 - Encourager une démarche écologique en termes d'entretien des jardins et des espaces publics
- La première phrase est reformulée pour renforcer l'idée d'une évolution du paysage liée à son usage (exploitation du territoire et travail de l'homme), en complément de ses valeurs esthétique et environnemental.

4. PRISE EN COMPTE DU CLIMAT

Valoriser les atouts climatiques et intégrer les contraintes naturelles

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Protéger les sentiers et les abords des marais pour une meilleure gestion des risques d'inondation
- Communiquer sur les atouts thermiques du bâti ancien et offrir des solutions d'amélioration énergétique dans le respect du patrimoine architectural et du paysage urbain
- Possibilité d'implanter des dispositifs de récupération d'énergie solaire en encadrant leur intégration à l'architecture et au paysage patrimonial
- Prendre en compte les risques naturels dans les nouveaux projets d'urbanisation et construction.

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 15 OCTOBRE 2015

5. SENSIBILISATION ET ANIMATION

Volet pédagogique

- Exposition publique illustrant le diagnostic et les règles de restauration du bâti ancien
 - Diffusion de plaquettes explicatives sur l'AVAP et les procédures qui y sont liées, pour aider le pétitionnaire dans les démarches administratives
 - Actions de sensibilisation grand public à la gestion écologique des jardins
 - S'appuyer sur le Service Patrimoine de la Ville pour faire (re)découvrir au grand public les qualités du patrimoine architectural guérandais et les matériaux et techniques traditionnels
 - Promotion des artisans et savoir-faire locaux (par le biais associatif notamment), stages de formation aux techniques de restauration et accompagnement des entreprises
 - Et d'éventuelles collaborations avec le CAUE...
- Il serait important de revoir le format des plaquettes explicatives, qui devraient être plus simples et pédagogiques pour s'adresser au grand public.
- M. Blanchard rappelle le rôle du Service patrimoine dans le cadre du label Ville d'Art et d'Histoire. Au-delà des activités de sensibilisation et de pédagogie le service prend en charge des stages de formation aux techniques traditionnelles et l'accompagnement des entreprises.

2- Nouvelle légende & quelques exemples de réévaluation des protections

présenté par Céline Viaud

- Présentation du plan de zonage et d'un exemple de plan de détail
- Présentation de la nouvelle légende.
- La définition des deux types de protection du bâti de la ZPPAUP évolue dans l'AVAP :

Architecture protégée en protection forte en ZPPAUP >> Construction de grand intérêt (type A)
Architecture d'accompagnement en ZPPAUP >> Construction d'intérêt (type B)

Cette nouvelle définition a l'avantage de mettre en avant l'intérêt patrimonial (positif) plutôt que la protection « forte » (qui peut être lue comme une contrainte) et mieux caractériser les constructions « d'accompagnement » en leur reconnaissant un réel intérêt.

- Il apparaît nécessaire de différencier davantage les nuances de gris des protections (type A et type B) pour en améliorer la lisibilité.
- Une question est posée sur les éléments tels que boisements, zones humides, etc. repérés au PLU ; il est rappelé que le plan d'AVAP ne doit pas contenir d'éléments à titre informatif pour éviter la confusion des réglementations.

- Exemples de réévaluation des protections

- L'attribution d'une protection de type A ou de type B se fonde sur des critères d'évaluation objectifs et écrits, précisés dans le rapport de présentation et dont les effets seront explicités par le règlement.
- L'évaluation prend en compte la qualité architecturale de la construction et son intérêt au sein d'un ensemble urbain, mais est aussi le fruit d'une réflexion sur le niveau général du contexte (rue, hameau, etc.).

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 15 OCTOBRE 2015

3- Périmètres de l'AVAP

présenté par Céline Viaud

- Propositions d'ajustement des périmètres des ZPU et ZPN existantes de Bouzaire, Brézean, Kerroland, Saillé, Clis et Le Grigueny

➤ Toutes les propositions sont acceptées

- Propositions d'ajustement du périmètre de la ZIP de Careil sur le site de l'accrobranche à l'ouest du château.

➤ Le scénario 2, proposant le passage en ZPN du site de l'accrobranche, est accepté. Il apparaît en effet plus cohérent que l'actuel zonage de ZPPAUP, compte tenu de la proximité du château (Monument Historique inscrit par arrêté du 16/07/1925) et plus cohérent pour la mise en valeur de cet ensemble patrimonial (belle demeure avec son parc). L'activité de l'accrobranche peut être conservée sur le site, l'AVAP ne gérant pas le droit des sols.

- Proposition d'élargissement du périmètre de la ZPU de la Madeleine avec des extensions au sud et à l'est pour intégrer les cônes de vue sur le clocher depuis les entrées du village.

➤ La proposition est écartée pour les raisons suivantes :

- le secteur Sud ne présente que peu d'intérêt au regard du cœur de village de La Madeleine, il paraît plus évident de se concentrer sur l'essentiel à savoir le cœur de village et les abords de l'église ;

- le secteur Est est concerné par un projet en cours.

- Propositions de nouveaux périmètres (ZPU) à Miroux, Petit Poissevin et Falhaie

➤ Toutes les propositions sont acceptées

- Propositions de nouveaux périmètres (ZPU) à Kergaigne

➤ La proposition est écartée, un lotissement est lancé à côté de l'ancienne métairie de Kergaigne.

- Propositions de nouveaux périmètres (ZPU et ZPN) dans le site inscrit de Brière en limite des ZPN actuelles à Gras, Kerozan, Bouzeray, Kerhas, Kerbenet & Kergonan et Sandun.

Les nouvelles ZPU proposées sont de petite taille, reprenant au plus serré les implantations historiques de ces hameaux et laissant de côté les constructions plus récentes. Ces petites ZPU sont rattachées à la ZPN existante pour une meilleure cohérence du périmètre.

➤ Les élus expriment leur inquiétude sur le fait que les habitants auront probablement du mal à accepter de nouvelles protections aussi ciblées, et craignent un risque accru de recours.

➤ Cas particulier de Kerhas et Kergonan qui se trouvent à cheval sur la commune de Saint-Lyphard ; ne protéger que les constructions sur la commune de Guérande aura-t-il un sens pour les habitants ?

➤ Le site inscrit garantissait une protection cohérente sur toutes les communes de Brière, et a permis d'améliorer la qualité des restaurations. Si la disparition de cet outil est effectivement actée et seulement une partie du territoire est prise en charge par l'AVAP (les communes limitrophes n'ayant pas engagé de procédures d'AVAP), cette prise de relais partielle créera des disparités entre voisins et sera difficile à justifier vis-à-vis des habitants.

- Evolution du site inscrit de Brière

Dans l'hypothèse d'une disparition du site inscrit (et pour un relais de protection à travers l'AVAP), il pourrait être proposé :

- PARTIE OUEST : un périmètre élargi sur le secteur de Bouzaire, à travers une vaste ZPN qui prendrait en charge le paysage de Brière.

- PARTIE EST : le secteur au-delà de l'étang de Sandun et des ZPN actuelles paraît plus hétérogène et ne mériterait pas de périmètre élargi.

➤ La DREAL précise que la question de l'évolution du site inscrit et de la création de nouveaux périmètres dans ce secteur reste en suspens, et notamment à cause de l'absence de stabilité juridique actuelle.

AVAP de Guérande

COMMISSION LOCALE DU 15 OCTOBRE 2015

Les modifications de périmètres proposées dans le cadre du projet d'AVAP sont représentées dans le détail dans le diaporama joint à ce document. Les modifications retenues sont proposées en annexe de ce compte-rendu.

Proposition de prendre en charge la protection de certains éléments patrimoniaux par un repérage au PLU. Trois cas de figure sont évoqués : les éléments d'intérêt isolés ou décontextualisés, les hameaux au bâti de qualité mais dispersé, les petits ensembles ruraux de qualité modeste. Ce repérage peut ne concerner que les bâtiments identifiés par l'équipe AUP en type A et les constructions de grand intérêt historique (anciens manoirs, vestiges, etc.).

- Elisabeth Floch-Newmeyer rappelle qu'une réunion entre AUP et l'équipe chargée d'étude du PLU est prévue début novembre.

4- Cônes de vue et évolution du paysage du coteau

présenté par Silvia Pianese

-Les boisements du coteau semblent avoir peu évolué depuis les années 2000. Les boisements dans les petits vallons se sont densifiés et de nouvelles haies ont été plantées sur les franges des secteurs d'urbanisation récente. Ces nouvelles plantations, souvent arbustives et de hauteur encore modeste, viennent mitiger l'impact des nouvelles constructions sans perturber les covisibilités ville close (collégiale) – marais. Par contre, des masses végétales en bordure des marais salants masquent aujourd'hui certaines vues depuis la route de Congor.

-Les franges à prescriptions spéciales semblent avoir été un outil efficace pour la préservation de la qualité des vues lointaines.

-Les cônes de vue les plus intéressants ont été repérés et photographiés systématiquement.

Ce travail minutieux a permis de renseigner un état des lieux de ces vues remarquables et de réajuster les cônes de vue repérés sur le plan de la ZPPAUP en particulier depuis les villages du coteau, depuis la route de Congor et aux alentours de l'île de Saillé.

- Au niveau réglementaire, il faudra expliciter la portée de ces cônes de vue en prenant en compte des obligations en termes de production de logements.

5- Périmètre du site classé (pour information)

présenté par Céline Viaud

Quelques décalages entre le périmètre du site classé dessiné par la DREAL et celui indiqué sur le plan de ZPPAUP (et sur lequel le périmètre des ZPU et ZPN étaient calées) devront être vérifiés.

Point sur le calendrier

Le calendrier de l'AVAP est partiellement influencé par l'avancement de la révision du PLU, qui devrait être finalisée au mois de mars. L'exposition et l'enquête publique de l'AVAP pourraient donc être reportées par rapport au calendrier initial, pour que les deux enquêtes publiques puissent coïncider.

Une question se pose sur le timing de l'exposition ; il pourrait être proposé une exposition en deux temps, diagnostic d'abord puis partie réglementaire ensuite.

- Un article sur la révision conjointe du PSMV, du PLU et de la ZPPAUP va paraître dans le bulletin municipal d'automne.

Avis formel de la CLAVAP

A l'issue de la réunion, les décisions prises au cours de la présentation sont validées à l'unanimité par les membres de la Commission.

Compte-rendu rédigé par Silvia Pianese, le 19 octobre 2015



