

Département du Morbihan
Commune de LA ROCHE-BERNARD



ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LE PROJET D'AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

du 23 mai au 27 juin 2016

I - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêteur
38 rue Henri Jumelais
56000 VANNES

Arrêté municipal du 29 avril 2016

Fait le 10-8-2016

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Concertation préalable	
1.4 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	10
3.1 - Avis tacites favorables	
3.2 - Avis exprimés	
IV - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	12
V - MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	17

DEUXIEME PARTIE

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - RAPPEL DU PROJET	24
1.1 - Situation actuelle	
1.2 - Présentation du projet	
1.3 - Rapport d'enquête	

II - AVIS THEMATIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	27
III – AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	34
ANNEXES	36
1 - Certificat d'affichage, localisation des avis d'enquête et article paru dans un journal	
2 - Avis d'enquête parus dans Ouest-France et l'Echo de la Presqu'île	
3 - Courrier joint au procès-verbal des observations du public et au mémoire en réponse du maire	

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU PROJET

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

La commune possède actuellement une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9/12/2003.

Le 3 avril 2012, son conseil municipal a prescrit par délibération la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le 17 décembre suivant, il a donné son accord sur les modalités de la concertation préalable en application de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme, et a approuvé la constitution de l'instance consultative chargée d'assurer le suivi de conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP.

L'AVAP reprend les objectifs de la ZPPAUP à partir d'un diagnostic plus fin de l'évolution historique de la ville, du recensement des espaces bâtis et non bâtis, et des enjeux environnementaux.

L'arrêté municipal du 29 avril 2016 a prescrit la présente enquête publique qui s'est déroulée du 23 mai 2016 au 27 juin 2016.

1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE

Une AVAP est une servitude d'utilité publique (article L151-43) ; sa mise en œuvre est régie par les articles L 642-1 à L 642-10 et les articles D 642-1 à D 642-10 du code du Patrimoine.

De son côté, l'enquête publique prévue aux articles L.642-3 et L.642-4 est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

1.3 - CONCERTATION PREALABLE

Le 17 décembre 2012 (cf. supra), le conseil municipal constitue la commission locale de l'AVAP (CLAVAP) et fixe les modalités de concertation avec la population. La CLAVAP est constituée de 17 membres : 8 conseillers municipaux, 3 représentants des administrations, 4 personnes qualifiées (2 aux intérêts économiques locaux, le président de l'association des commerçants et son vice-président).

Le 19 décembre 2013, se tient la première réunion de la CLAVAP qui a adopté le règlement intérieur et a désigné son président ; puis, la deuxième réunion fait le point sur l'avancée de l'étude et le président est réélu suite aux élections de mars 2014.

Le 6 novembre 2015, la CLAVAP approuve à l'unanimité le projet d'AVAP, lequel est arrêté par le conseil municipal en séance du 12 novembre 2015 et présenté le 1^{er} décembre 2015 à la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS).

Conformément aux modalités définies dans la délibération du 17 décembre 2012, la commune a réalisé une exposition dans le hall de la mairie et a publié des articles dans le bulletin municipal (juillet et décembre 2014). Le 21 septembre 2015, une réunion publique a rassemblé environ 25 personnes. Enfin un registre a été mis en place à l'accueil de la mairie qui est resté vierge à la date de présentation du 1^{er} bilan.

1.4 - PRESENTATION DU PROJET

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLU (plan local d'urbanisme).

La commune possède un patrimoine urbain et architectural diversifié qui restitue les étapes du développement de la ville de la fin du Moyen Age à l'époque contemporaine. Ce patrimoine est caractérisé par une identité forte reposant « *sur les fondements croisés de l'activité fluviomaritime sur la Vilaine et du franchissement du fleuve par la route côtière Nantes-Vannes* ».

Construite sur un éperon rocheux dominant la Vilaine, la ville est organisée autour du carrefour des principales routes d'accès vers le passage des bacs qui en permettaient son franchissement : rue Saint-James et rue de l'Hôpital.

Sur les versants Ouest et Sud, les jardins sont souvent étagés en terrasses successives. Certaines ont été aménagées en promenades plantées et ombragées.

Les rives de la Vilaine méritent une attention particulière, compte tenu, notamment, des points de vue remarquables donnant sur le fleuve, l'éperon rocheux de la ville historique et le site classé du rocher.

1 - Les trois secteurs de l'AVAP

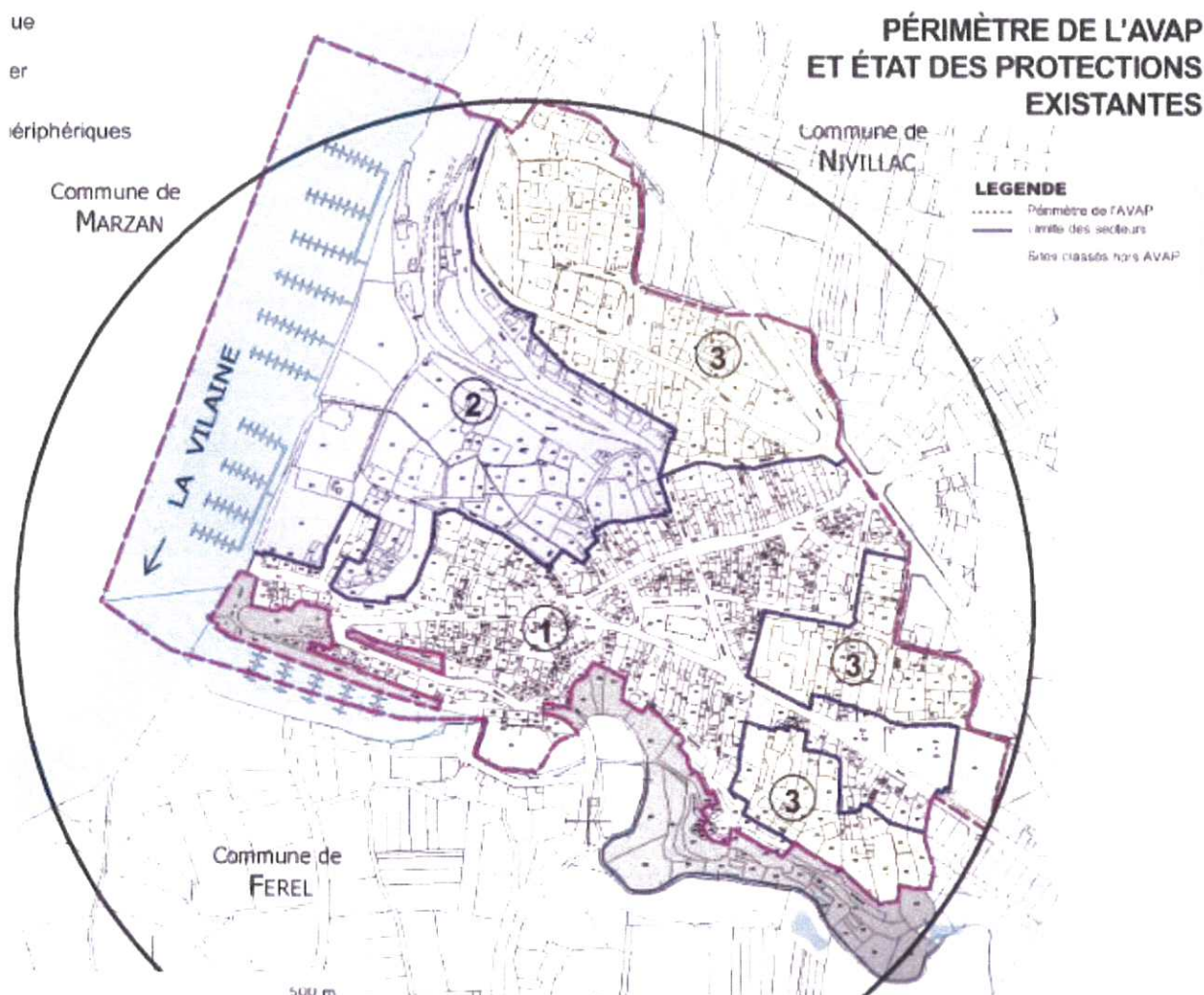
L'AVAP couvre la totalité du territoire communal. Les trois sites classés (promenade de la Grée, promenade du Ruicard, vieux rocher du port) sont exclus de son périmètre, mais sont étudiés dans le diagnostic en raison de leur imbrication topographique avec le site historique de la ville.

Par ailleurs, le périmètre du monument protégé au titre de la législation des Monuments Historiques (La Maison du Canon) s'appliquera au-delà de la limite de l'AVAP.

Le diagnostic patrimonial a mis en évidence trois secteurs :

- Secteur 1 – Secteur d'intérêt architectural et urbain majeur : la ville historique
Il correspond au centre-ville ancien et au vieux port de l'Etier à l'exception du site classé. Il a conservé son parcellaire en lanière, avec des îlots urbains de forme irrégulière. Les gabarits des constructions sont assez homogènes et le bâti est majoritairement à l'alignement des voies.
- Secteur 2 – Secteur d'intérêt paysager majeur : l'écrin paysager
Celui-ci est constitué de zones naturelles (Coulée Laurent, Vallon de la Garenne et des Pâtis). Les anciens jardins sont cernés de murets de pierre préservés.
- Secteur 3 – Secteur d'accompagnement : les quartiers périphériques
Ce secteur correspond au développement de la ville aux 19^e et 20^e siècles, au Nord et à l'Est. C'est un secteur discontinu, qui accompagne les secteurs d'intérêt architectural, urbain et paysagers majeurs.

- ① Secteur 1 : La ville historique
- ② Secteur 2 : L'écrin paysager
- ③ Secteur 3 : Les quartiers périphériques



2- Objectifs architecturaux et paysagers

- Secteur 1 : conserver le tissu parcellaire ancien et les alignements sur les rues principales ; préserver et mettre en valeur le bâti ancien, maintenir sa densité, assurer sa restauration ; mettre en valeur les espaces publics, les jardins et les murs de clôtures en pierre ; réaliser un traitement qualitatif des devantures commerciales ; restaurer et mettre en valeur les nombreux bâtiments possédant une qualité architecturale significative.
- Secteur 2 : Préserver ce secteur paysager de toute construction nouvelle ainsi que la qualité de la coulée verte ; mettre en valeur des murets de pierres ; retrouver la cohérence dans les aménagements futurs d'un lieu de promenade et aménagements piétonniers ; restaurer les bâtiments existants.

- Secteur 3 : encadrer le développement urbain en privilégiant son intégration paysagère, la continuité du bâti et le respect de l'alignement tout en assurant son harmonie avec les secteurs limitrophes.

3 - Enjeux environnementaux

- Secteur 1 : encadrer les améliorations du bâti en fonction de ses caractéristiques et de son impact dans le paysage ; adapter des solutions d'amélioration thermique à chaque type de bâtiments.
- Secteur 2 : préserver la biodiversité, favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, conserver des fossés.
- Secteur 3 : encadrer l'installation d'équipement pour l'exploitation des énergies renouvelables.

4 - Orientations réglementaires

Les orientations réglementaires relèvent de trois catégories :

1- Les espaces publics et privés non bâtis et espace paysager :

Arbres remarquables, alignements d'arbres à conserver, boisements à préserver, espaces publics à mettre en valeur, jardins existants ou ayant existé à conserver, murs ou clôtures remarquables à conserver.

2- Le règlement architectural

- Bâti remarquable à conserver (en rouge)
- Bâti intéressant à conserver (en violet)
- Bâti d'accompagnement (en marron)
- Bâti sans intérêt patrimonial (en gris clair)
- Bâti en rupture ou constructions défavorables (en rose).

Les façades commerciales respecteront les prescriptions définies et adaptées à l'architecture du bâti.

3- Les cônes de vue et covisibilités

Un cône de vue a été identifié englobant la Coulée Laurent, les Pâtis depuis la promenade des Garennes avec en fond de scène la vallée de la Vilaine. Des covisibilités affirment des perspectives sur les bâtiments du secteur paysager (secteur2).

DEUXIEME PARTIE : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1- CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes :

- Arrêté du maire du 29 avril 2016 prescrivant et organisant l'enquête publique.
- Arrêté du maire du 29 avril 2016 arrêtant le projet de l'AVAP et réalisant le bilan de concertation (articles de journaux).
- Avis de la commission régionale du patrimoine et des sites
- Dossier (novembre 2015) comprenant :
 - Diagnostic (annexe du rapport de présentation - 96 pages),
 - Rapport de présentation des objectifs (15 pages),
 - Règlement (52 pages) relatif :
 - à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
 - à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
 - le document graphique au 1/1000 faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés.
- Avis des personnes publiques associées ou consultées :
 - Région Bretagne (direction du tourisme et du patrimoine, service valorisation du patrimoine),
 - Préfecture (DDTM/SUH),
 - Direction des affaires culturelles de Bretagne,
 - Préfet Région Bretagne (Service architecture et développement durable),
 - Région Bretagne (direction du tourisme et du patrimoine, service de l'inventaire du Patrimoine culturel),
 - Commune de Férel.

Ce dossier a été réalisé par les bureaux d'études : Forest et Debarre architectes (Nantes) ; Paysages de l'Ouest (Nantes) ; Claudie Herbaut, historienne du paysage (Arradon - 56).

2.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'enquête (format A2 et couleur jaune) était affiché :

- sur la porte de la mairie -et visible de l'extérieur.
- sur 4 panneaux répartis sur les lieux de l'enquête.

Il était également affiché deux panneaux déroulants situés au carrefour de la RN 165 et de la rue Saint-James ainsi que place de la Voûte.

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage le 23 mai 2016. L'affichage a fait l'objet d'un certificat établi par le Maire le 27 juin 2016 (cf. annexe 1).

L'avis d'enquête a été publié dans les quotidiens (cf. annexe 2) :

- « Ouest-France » éditions du Morbihan et Loire-Atlantique, les 14-15 mai 2016 et 25 mai 2016 ;
- « L'Echo de la presqu'île » le 13 mai 2016 et le 27 mai 2016.

En complément, un rappel de la permanence du commissaire enquêteur du 8 juin 2016 est paru le 3 juin dans Ouest-France (cf. annexe 1).

2.3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1- Préparation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ainsi que son suppléant Jean-Claude Foucraut, ingénieur agronome, ont été désignés/ nommés ? par le Tribunal Administratif le 27-1-2016 (décision n°E16000016/35).

Préparation de l'enquête publique

Le déroulement de l'enquête a été le suivant :

- 17 mars 2016 : rencontre avec monsieur Daniel BOURZEIX, maire de la Roche-Bernard, monsieur LE BORGNE, adjoint à l'urbanisme, monsieur ROBERT, adjoint, madame Laurence ROBIN, secrétaire générale de la commune. Présentation du projet et du contexte, organisation de l'enquête (date d'enquête, nombre de permanences, pièces du dossier d'enquête, modalités de publicité). Registre et dossiers cotés et paraphés.
- 23 mai 2016 : vérification de l'affichage.

2.3.2 - Enquête publique

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et du mardi, jeudi et vendredi de 13h45 à 17h. Il était également consultable sur le site internet de la commune. L'enquête publique a duré 36 jours, du 23 mai 2016 au 27 juin 2016 inclus.

- Permanences du commissaire enquêteur dans la salle du conseil municipal
 - Lundi 23 mai 2016 de 14h à 17h,
 - Mercredi 8 juin de 9h à 12h,
 - Lundi 27 juin de 14h à 17h.

Quatre personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.

- 27 juin 2016 : visite des lieux, clôture et signature du registre (observations, lettres) par le commissaire enquêteur.

2.3.3 - Après l'enquête publique

- 6 juillet 2016 : réunion avec monsieur Daniel BOURZEIX, maire de La Roche-Bernard, monsieur LE BORGNE, adjoint à l'urbanisme, Madame BOULAY architecte des bâtiments de France et monsieur FOREST architecte de l'AVAP : remise par le commissaire enquêteur du procès-verbal des observations du public accompagné de questions complémentaires.
- 22 juillet 2016 et 28 juillet 2016 : réception du mémoire en réponse du Maire par courriel et par courrier (partie V).
- 9 août 2016 : réunion avec Madame Audran de la DDTM (Urbanisme aménagement Est).

TROISIEME PARTIE : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'avis des PPA a été demandé le 3 février 2016, puis en mars par la commune, conformément aux dispositions de l'article D 642-7 du code du patrimoine.

3.1 – AVIS REPUTES FAVORABLES

Plusieurs personnes publiques (Conseil départemental, Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Arc Sud Bretagne, Institut d'aménagement de la Vilaine, DREAL, mairie de NIVILLAC, mairie d'HERBIGNAC, mairie de MARZAN, CAP ATLANTIQUE, VANNES AGGLO), qui ont été consultées, n'ont pas répondu dans les délais. Leurs avis sont réputés favorables.

3.2 – AVIS EXPRIMES

Personnes publiques associées	Date
Préfecture DDTM	29-2-2016
Région Bretagne (direction du tourisme et du patrimoine, service valorisation du patrimoine)	5-4-2015
Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne (service territorial de l'architecture et du patrimoine, ministère de la Culture et de la Communication)	4-4-2016
Préfecture de Région, Direction régionale des affaires culturelles (service architecture et développement durable)	15-3-2016
Commission régionale du patrimoine et des sites	1-12-2016
Commune de Férel	13-4-2016

Les éléments essentiels sont présentés ci-après.

3.2.1 – Région Bretagne (direction du tourisme et du patrimoine, service valorisation du patrimoine)

Félicitation de la démarche en faveur de la valorisation de la richesse patrimoniale de votre ville et avis favorable. Etude très documentée, bien menée tant sur le plan de la restitution géographique et historique, que de l'identification des entités patrimoniales importantes, architecturales et paysagères. Cohérence de l'étude ayant été réalisée sur la totalité du territoire communal. Rendu très pédagogique.

3.2.2 – Préfet du Morbihan – DDTM

Avis favorable.

L'article L126-1 relatif aux servitudes d'utilité publique est codifié aujourd'hui sous l'article L151-43.

3.2.3 – Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne (service territorial de l'architecture et du patrimoine, ministère de la Culture et de la Communication)

Avis favorable à la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

La ZPPAUP a fait l'objet d'un bilan assez critique :

- règlement : approche assez générale du contexte patrimonial,
- pas d'identification des édifices remarquables,
- découpage des secteurs sans base historique approfondie, ne mettant pas en lien l'évolution urbaine en fonction de l'activité liée avec la Vilaine présente de la fin du moyen-âge à l'époque contemporaine,
- absence d'analyse paysagère.

Il convient de noter la qualité des investigations et du travail réalisés par l'équipe chargée de l'étude et du suivi de cette étude par le comité technique. Le bureau d'étude s'est attaché à :

- réaliser un diagnostic plus fin,
- délimiter les 3 sites naturels classés hors AVAP car ils bénéficient d'une protection propre au titre des sites classés,
- maintenir le périmètre de 500 m afin d'assurer un contrôle sinon une veille sur la frange boisée de Férel, et l'entrée de la commune dès la sortie du pont de Nivillac,
- ~~ce~~ faire en sorte que le règlement réponde aux objectifs de protection fixés dans chaque zone et à préciser les prescriptions à mettre en œuvre,
- aborder la problématique dite de « développement durable ».

3.3.4 - Préfet de la Région, Direction régionale des affaires culturelles (service architecture et développement durable)

La ZPPAUP comportait un règlement trop sommaire et peu compréhensible par la population notamment. L'AVAP remédie à ces lacunes tout en apportant un éclairage et des propositions complémentaires essentielles.

L'approche environnementale est très pertinente, concernant notamment les matériaux ou la nécessité de densité d'urbanisation.

La délimitation du périmètre est cohérente car elle couvre la totalité de la commune en incluant les deux secteurs d'urbanisation récente qui étaient exclus de la ZPPAUP. Les trois sites classés sont exclus, ceux-ci étant gérés par une autre législation.

En l'absence de périmètre de protection modifié, la réintroduction de la servitude des abords du monument historique sur les trois communes (Férel, Marzan et Nivillac) devra leur être signalée.

3.3.5 – Commission régionale du patrimoine et des sites

La Commission souligne la qualité de l'étude, la clarté du document ainsi que son caractère pédagogique. L'AVAP prend en compte la totalité du territoire communal à la différence de la ZPPAUP qui excluait les secteurs d'urbanisation récente. Elle approuve cette disposition. Elle conseille à la commune de signaler aux communes voisines que les abords des monuments historiques vont de nouveau retrouver leurs effets. La commission émet un avis favorable à l'unanimité, au projet de l'AVAP.

3.2.5 – Commune de Férel

Avis favorable.

QUATRIEME PARTIE : PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette partie correspond au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales qui a été communiqué à la commune conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE DE LA ROCHE-BERNARD

Cette enquête publique a donné lieu à 7 observations, 3 écrites dans le registre, une lettre et 3 observations orales. Chaque observation est précédée de la lettre R lorsqu'il s'agit d'une mention au registre, de la lettre L lorsqu'il s'agit d'un courrier, de la lettre O quand il s'agit d'une observation orale. Le numéro est un numéro d'ordre dans chaque classement R, L ou O. Par ailleurs, une lettre est arrivée hors délai, après la fin de l'enquête publique.

R1 - Monsieur Palou, architecte

Concernant le « bâti en rupture » (rose), la règle est trop stricte, il serait souhaitable d'avoir la possibilité de transformer ou « d'habiller » les bâtiments qui offrent une structure, une base fiable et à terme après transformation se fondre parmi les bâtiments remarquables comme pour le bâtiment parcelle AB 357, cour de l'hôtel de Chatelloi.

Concernant « le bâti intéressant » (violet), l'énoncé du 2° paragraphe « *Ces constructions doivent être protégées de toutes adjonctions ou modifications pouvant en faire perdre le caractère d'origine. Ces dernières ne sont pas interdites, mais doivent s'inscrire dans un cadre de règles définies ci-après permettant d'en garantir une bonne intégration* » peut faire l'objet d'une interprétation.

01- R1 - Monsieur Palou, architecte

Le mur en façade rue de Nantes parcelle AC 292 est problématique pour le projet du client de monsieur Palou, monsieur Dauvergnot. Une construction en fond de parcelle et un immeuble en limite de rue sont envisagés. Aucun passage ne donne accès à la parcelle et le fait d'intervenir sur ce mur est susceptible de favoriser son écroulement. En effet, sur une majeure partie, le mur n'est pas fondé et fait apparaître la terre sur laquelle il repose. Cet édifice est dangereux.

Son client envisage de construire des bureaux pour des professionnels au rez de chaussée, et des appartements sur les niveaux supérieurs. Conscient de l'aspect patrimonial, il est ouvert à tout débat, réemploi ou modifications à apporter pour intégrer le futur projet. Un rez de chaussée côté rue favoriserait le projet.

Une contradiction apparaît entre le règlement de la zone actuelle qui impose une implantation en limite de voie et la future AVAP qui souhaite protéger le mur de pierre actuel.

L1 - M et Mme Jandet (37 rue Saint James, parcelle AB 89)

Etudes des projets d'extension sur toits terrasses avec AVAP

La demande porte sur la faisabilité de projets d'extension en bois avec vitrage plus haut que large, sur les toits terrasses de la maison. Les toitures seront en bois avec des verrières pour permettre de garder la luminosité dans les pièces adjacentes (plans et photos joints). Il est demandé d'autoriser cette extension ou de donner une autre solution. La couleur du bois (s'il doit être peint) sera choisie parmi le panel de couleurs proposées.

Il est demandé d'expliquer : « Les volumes de toit seront simples, sans décrochement non justifié. Le volume de toit n'abritera qu'un niveau d'habitation. »

Cette réglementation a-t-elle un impact sur ce projet ?

R2 - M.A. Echard présidente des Amis du Pays entre Mèes et Vilaine (association de préservation de l'environnement du canton de la Roche-Bernard)

Ce dossier aurait mérité une prise de connaissance approfondie. Il garantit la qualité de l'aménagement de « la si petite ville de la Roche-Bernard ». Nous sollicitons un avis favorable de Madame le commissaire enquêteur.

R3 – Anne-Laure Marchal, architecte urbaniste

Madame Marchal soulève différentes questions concernant le règlement de l'AVAP :

Concernant la polychromie des façades (p10), les règles sont trop restrictives. Je pense qu'il faudrait supprimer ou remplacer la phrase suivante : « *la polychromie des façades sera réalisée obligatoirement à l'identique des dispositions d'origine* ». Comment déterminer la temporalité des « dispositions d'origine » quand le bâtiment a déjà fait l'objet d'un ravalement peu avantageux ? Doit-on se contenter de poursuivre, de réitérer les mêmes nuances, tonalités pour les prochains ravalements ? Par ailleurs, autoriser des couleurs vives ou juste différentes des tonalités existantes peut donner lieu à des projets s'avérant tout à fait dans le paysage de La Roche-Bernard tout en proposant une image renouvelée et contemporaine du centre bourg (cf. maison parcelle AC 13 avec des menuiseries orange, violet).

Isolation thermique et phonique des façades (P11)

L'interdiction de l'isolation par l'extérieur des façades des immeubles remarquables, intéressants et d'accompagnement (rouge, violet, marron) autant dire sur la totalité du centre bourg est trop restrictive.

De même les bâtiments en rupture » (rose) pourraient bénéficier d'une isolation par l'extérieur qui permettrait d'améliorer leur insertion urbaine par la modification de leur façade. Aujourd'hui ils sont uniquement voués à être démolis.

Ouverture en façade

Les percements

Ligne 4 p11 : Il semblerait intéressant de proposer la formulation suivante : « *Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privatifs et non visibles ou peu visibles de l'espace public* ». La formulation « *rendues invisibles de l'espace public* » semble trop restrictive.

Autre proposition : « *D'autres dispositifs pourront être acceptés sous réserves de leur bonne intégration au contexte et au paysage rochois* ». La maison donnant sur la Garenne (parcelles AB 207,140) située rue Haute Notre-Dame illustre cette possibilité, cette ouverture à des dispositifs d'ouvertures plus larges, hors cadre de cette AVAP s'insère parfaitement au contexte. Des dispositifs contemporains peuvent mettre en valeur les vieilles pierres du bourg...

L'AVAP ne doit pas se faire au détriment des jeunes foyers et foyers plus modestes désireux de s'installer dans le centre bourg, ni au détriment d'activités dont les entrepreneurs pourraient être découragés par l'importance des interdictions ou par les frais trop coûteux...

Le règlement doit laisser une place à l'accompagnement de projets innovants. Certaines formulations contiennent un caractère trop restrictif.

Menuiseries extérieures

« *Des dispositions différentes à la forme des menuiseries pourront être autorisées, sous réserve de rester semblables à celles d'origine par la composition de traverses et petits bois* » Cette

formulation pourrait être remplacée par « *des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration au bâti concerné et au contexte élargi* ».

Toiture

Que signifie la formulation suivante : « *Pour les constructions identifiées par un aplat rouge et violet, les modifications des volumes de toitures seront interdites* » ? Cela annihile toute possibilité d'aménager les combles et de participer à la transformation - densification du bourg ? Cela empêche la possibilité de créer des lucarnes. Pourquoi ne pas autoriser des interventions qui s'inséreraient de manière harmonieuse ?

Bâti en rupture

Que signifie l'existence de la catégorie « bâti en rupture » qui au lieu d'encourager leur transformation et leur amélioration va certainement entraîner un gel des transformations et un désintérêt de la part de potentiels investisseurs ? Va-t-on vers une « muséification » du centre bourg, une cité de caractère uniquement dédiée au tourisme ?

Ces bâtiments font tout autant partis de l'histoire de la commune que les bâtis du 15, 16, 17^{ème} siècle qui caractérisent la commune. Une ville est le creuset de transformation multiples. La préservation du bourg ne peut se faire sans la prise en compte des modifications sociales et sociétales et économiques de notre monde contemporain (cf. projet de M et Mme Jandet).

Châssis de toit, verrière et tabatière

L'aménagement des combles est très largement contraint par le règlement de l'AVAP : Les châssis de toiture seront interdits sur l'espace public dans les immeubles remarquables et intéressants, et tolérés mais en nombre limités sur les autres versants.

Or l'aménagement de combles permet l'agrandissement du logement lorsque par exemple la famille s'agrandit ou lors d'un projet de rénovation thermique du bâti ancien. Ce dispositif offre une alternative au déménagement ou à la création de constructions neuves en périphérie qui participent à la diminution de terres agricoles.

Notion de prix : velux environ 1000€, lucarne 5000€. Les notions de coût de l'aménagement annihilent les projets.

O2 - Observation orale

Le mur de façade ou les murs restant du 4 chemin du Pâtis (AB 266) doivent-ils être classés comme « bâti intéressant à conserver » (p 42 diagnostic) ?

O3 – Observation orale

De nombreux murs doivent être conservés, mais certains s'écroulent. Y a-t-il des aides pour pouvoir les reconstruire ?

Questions du commissaire enquêteur

Comment ont été déterminés, distingués les « bâtis en rupture » et les « bâtis sans intérêt patrimonial propre » ? Certains bâtiments en rupture (en rose) ne peuvent pas t'ils être

requalifiés, aménagés sans être totalement détruits lorsqu'ils ont une base fiable ? Ce classement peut bloquer des projets en raison du coût et maintenir des bâtiments en rupture.

« Les façades enduites seront de couleur blanche, blanc cassé, ton pierre locale en référence à la couleur des enduits traditionnels et à la typologie architecturale » (p15, 32, 45) pour les constructions existantes. Est-ce en contradiction avec les rédactions sur la polychromie des façades (p10, 28, 41) ? Des couleurs vives ou autres que des tons blanc, sable peuvent-elles être autorisées ?

Les couleurs des façades des constructions neuves ne sont pas règlementées. Est-ce volontaire ?

Il semble opportun de supprimer le paragraphe *« dans l'emprise de la ville historique (secteur 1) ... au plan du règlement »* p40 secteur 2 (énergie éolienne), le paragraphe intitulé *« Bâti remarquable, intéressant et d'accompagnement »*.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur les immeubles repérés au plan du règlement (bâti remarquable, intéressant et d'accompagnement). Sont-elles autorisées dans les jardins de ces constructions et sur les autres bâtiments et dans leurs jardins ?

La partie concernant les accessoires techniques dans le secteur 3 pour les constructions neuves ne figure pas. Est-il souhaitable de l'insérer ?

Dans le secteur 2, l'écrin paysager, un des objectifs architecturaux et paysagers est la préservation de toute construction nouvelle (p12 du rapport de présentation). Par ailleurs, dans le règlement une partie est réservée aux nouvelles constructions. Ne faut-il pas modifier ou adapter cet objectif en raison des quelques parcelles construites ou peu construites (AB 247) dans l'écrin paysager ?

Dans le PADD du PLU, il est écrit *« l'espace disponible entre l'hôpital et le cinéma est une opportunité pour élargir la requalification du centre : Au mur qui encadre la rue de Nantes est substitué un front bâti. Les arrières sont voués à la construction et à la réalisation d'un parc, seule opportunité dans l'environnement minéral du centre bourg »*.

Dans les orientations d'Aménagement et de Programmation, il est écrit ; *« les murs qui encadrent ce tronçon de la rue de Nantes génèrent une ambiance peu qualitative qui contraste avec le traitement de ses deux extrémités : il s'agit de redessiner la transition entre l'espace public et l'espace privé par un front bâti au sud et par un espace paysager au nord de la rue de Nantes qui tire parti de la végétation existante. La forte déclivité ne doit pas être seulement être vue comme une contrainte »*.

Etant donné ce qui est écrit dans le PADD et dans les OAP de l'ancien hôpital, est-il opportun de protéger le mur sud de l'ancien hôpital et celui de la parcelle AC 292 dans l'AVAP ou faut-il trouver une autre formulation ?

CINQUIEME PARTIE : MEMOIRE EN REPONSE DU MAIRE

En réponse au procès-verbal des observations du public transmis par le commissaire-enquêteur, monsieur le maire indique (annexe 4) :

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE DE LA ROCHE-BERNARD

Réponses sur différentes questions de l'enquête publique

- Le classement et la sélection du bâti par type ont fait l'objet d'échanges et de discussions avec l'Architecte des Bâtiments de France lors des groupes de travail, comité technique et CLAVAP pour finaliser la rédaction de ce document. L'AVAP contraint certains projets, mais son ambition reste la mise en valeur des atouts de notre petite cité (architecture, patrimoine, paysages...) de manière globale à l'échelle de la commune et de ses alentours.
- Le bâti en rupture (identifié par une couleur rose) : seules les interventions assimilables à de l'entretien courant seront acceptées sur ces édifices
- Le bâti intéressant (identifié par une couleur violette) : la définition de ce bâti (cf. page 6 du règlement) ne prête pas à une interprétation
- Les murs remarquables (identifiés par un pointillé bleu) : de par leur intérêt patrimonial, sont à conserver et à restaurer. Lors de nouvelles constructions sur une parcelle, ayant des murs remarquables, il est nécessaire de tirer un parti architectural de ces murs comme élément de « socle » pour le nouveau projet et en respectant les percements de ces murs définis dans le règlement.
- Le respect du rythme des rues, par la succession de bâtiments, d'espaces libres ou délimités par des murs de clôtures devant être maintenus a motivé dans le règlement de l'AVAP le maintien et la restauration des murs remarquables. Lors de nouvelles constructions le maintien et la restauration des murs remarquables identifiés devront ainsi permettre de respecter l'image du paysage urbain.
- Les colorations traditionnelles des enduits de façades à La Roche Bernard sont des enduits de ton clair, souvent recouverts d'un badigeon blanc. Les couleurs viennent plus des éléments en bois des façades (fenêtres et portes, volets, devantures commerciales).
- L'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée sur les bâtiments identifiés (rouge, violet ou marron). Pour les bâtiments roses, l'isolation thermique par l'extérieur est une modification de façade et non de l'entretien.
- L'isolation par l'extérieur des bâtiments, suppose la destruction préalable des décors et éléments de modénature existants. Elle peut être considérée comme peu utile pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Une circulaire du ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie du 22 juillet 2013 précise ainsi « Les bâtiments construits avant 1948, représentant environ le tiers du parc de logements, bénéficient de performances énergétiques relativement bonnes proches des constructions du début des années 1990 » (NOR : ETLL1317124C, article 5. 2. 4). Signalons que la déperdition – faible sur ce type de bâtiments – est d'à peine 20 % par les parois murales, et ne concerne, en toute hypothèse, comme le précise la circulaire, que 30 % du parc des logements existants. L'isolation par l'extérieur compromet souvent la bonne conservation des bâtiments (pourrissement des bois mis en œuvre) et la santé de leurs occupants en s'opposant au bon renouvellement de l'air intérieur. D'autres améliorations de l'isolation peuvent être étudiées. En conséquence, ce principe ne permettant pas de maintenir le patrimoine et la qualité architecturale des villes, l'IPE par l'extérieur n'est pas autorisée sur les bâtiments identifiés en rouge, violet ou marron.
- Les projets d'extension de toit terrasse ne sont pas admis, l'extension en épaisseur ne s'intègre pas dans une structure d'ensemble d'aménagement global, qui deviendrait un élément d'architecture disgracieux.

➤ Les menuiseries extérieures

- Le texte réglementaire définit le matériau bois ou métal pour les secteurs 1 & 2 pour l'ensemble des bâtiments
- Pour le secteur 3, secteur d'accompagnement, d'autres matériaux peuvent être utilisés pour les bâtiments identifiés par la trame cadastrale, ainsi que pour les constructions neuves à l'exception des portes d'entrée (bois ou métal).

➤ Questions du Commissaire enquêteur

- Les bâtiments identifiés en rupture (rose) portent atteinte à la perception urbaine et architecturale de La Roche Bernard et ne doivent pas perdurer
- Cette prescription affecte des constructions sans qualité qui dénaturent gravement l'aspect du paysage urbain existant. La présence de ces constructions disgracieuses empêche la compréhension de la composition urbaine et paysagère existante. Leur démolition à terme permettra de restituer une image cohérente de La Roche Bernard et d'assurer le renouvellement urbain. Les parcelles concernées ont fait l'objet d'un examen attentif, mesurant l'impact d'une telle disposition.
- La coloration sur les bâtiments neufs n'est pas réglementée, cela permettra une certaine « ouverture » sur la coloration des façades des nouveaux bâtiments. Nous souhaitons imposer l'obligation de réalisation d'échantillon d'enduit et peinture des menuiseries avec validation de l'Architecte des Bâtiments de France avant mise en œuvre.
- Ancien hôpital : Le mur sud de l'ancien hôpital est protégé, sauf au centre où la création d'accès est autorisée voir article 4.8 du règlement.

Le PADD du PLU et l'AVAP sont en contradiction sur l'intérêt patrimonial des murs, l'élaboration de l'AVAP a permis d'avoir une lecture beaucoup plus qualitative de notre patrimoine et donc l'envie de mettre en valeur et protéger ces élévations qui limitent le domaine public du privé. Il conviendra de rencontrer les services de la DDTM pour déterminer la nécessité ou non de modifier notre PLU sachant que l'AVAP est une servitude qui prévaut par rapport au PLU.

Fait à La Roche-Bernard, le 22 juillet 2016

Le Maire,
Daniel BOURZEIX



CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du 23 mai au 27 juin 2016. Elle a donné lieu à 3 permanences pendant lesquelles le commissaire enquêteur a reçu le public. Six observations ont été enregistrées.

Le 6-7-2015, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public accompagné de questions complémentaires lors d'une réunion à laquelle participaient : monsieur Daniel BOURZEIX, maire de La Roche-Bernard, monsieur LE BORGNE, adjoint à l'urbanisme, madame BOULAY architecte des bâtiments de France, monsieur FOREST architecte de l'AVAP (partie IV du rapport et annexe 4).

Les 22-7-2016 et 28-7-2016, il a reçu la lettre en réponse de monsieur le maire par courriel et par courrier (partie V du rapport et annexe 4).

Après cette première partie intitulée « rapport du commissaire enquêteur », le commissaire enquêteur, dans une deuxième partie, donnera son avis et ses conclusions par thèmes et sur le projet (« avis et conclusions du commissaire enquêteur »).

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêteur