

**PROJET D'AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) SUR LES  
COMMUNES DE POUZAUGES ET SÈVREMONT**

**RAPPORT  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**ENQUÊTE**

**réalisée du 3 septembre 2024 au 2 octobre 2024**

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Philippe GONZALES**

**Décision N° E24000066/85**

**du TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES**

## SOMMAIRE

<b>PARTIE I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	<b>4</b>
<b>1 GÉNÉRALITÉS</b> .....	<b>4</b>
1.1 Cadre général du projet.....	4
1.2 Objet de l'enquête publique.....	5
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique .....	7
1.4 Présentation succincte du projet .....	7
1.5 Concertation préalable.....	11
1.6 Composition du dossier d'enquête.....	12
<b>2 SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>14</b>
2.1 Commission locale de l'AVAP.....	14
2.2 Commission régionale du patrimoine et de l'architecture.....	16
2.3 Autorité environnementale.....	16
2.4 Personnes publiques associées.....	17
2.5 Communes déléguées de Sèvremont .....	18
<b>3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>19</b>
3.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	19
3.2 Réunions avec le maître d'ouvrage .....	19
3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique .....	20
3.4 Visite des lieux par le commissaire enquêteur.....	20
3.4.1 Lieux concernés par le projet .....	20
3.4.2 Lieux de permanence.....	20
3.5 Mesures de publicité .....	21
<b>4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>22</b>
4.1 Durée de l'enquête.....	22
4.2 Permanences du commissaire enquêteur .....	23
4.3 Modalités matérielles .....	23
4.3.1 Pour l'information du public.....	23
4.3.2 Pour le dépôt des observations et propositions .....	24

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

4.4	Réunion d'information et d'échange avec le public.....	24
4.5	Climat de l'enquête .....	25
4.6	Clôture de l'enquête .....	25
5	<b>SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>25</b>
5.1	Procès-verbal de synthèse des observations.....	25
5.2	Bilan quantitatif .....	26
5.3	Observations du public.....	27
5.4	Questions complémentaires du commissaire enquêteur .....	39
6	<b>OBSERVATIONS DU RESPONSABLE DU PROJET .....</b>	<b>55</b>
6.1	Mémoire en réponse.....	55
6.2	Réponses du responsable de projet.....	55
6.2.1	Aux observations du public .....	55
6.2.2	Aux observations du commissaire enquêteur.....	64
<b>PARTIE II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>		<b>78</b>
7	<b>CONCLUSIONS.....</b>	<b>78</b>
7.1	Rappel du projet soumis à enquête publique .....	78
7.2	Rappel de la procédure de l'enquête publique .....	79
7.3	Conclusions motivées.....	82
7.3.1	Rappel de la législation.....	82
7.3.2	Conclusions sur le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.....	82
8	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>91</b>
8.1	Rappel de la législation .....	91
8.2	Avis du commissaire enquêteur sur le projet soumis à enquête .....	92

\* \*

\*

Liste des pièces jointes

## **PARTIE I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **1 GÉNÉRALITÉS**

#### **1.1 Cadre général du projet**

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le dispositif des « zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager » (ZPPAUP) permettait de redéfinir les protections patrimoniales d'un territoire en prenant en considération ses trois dimensions essentielles : le grand paysage et ses déclinaisons locales, l'urbain, témoin de l'histoire de la ville, le bâti, support de l'identité du territoire et source d'inspiration pour les constructions nouvelles.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a fait évoluer cet outil en une « aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AVAP) ayant pour objet la promotion et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager dans le respect du développement durable. La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 substitue les AVAP à des « sites patrimoniaux remarquables » (SPR), qui remplacent également les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP. Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a été créé pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager et identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur un même territoire.

Néanmoins, les projets d'AVAP dont la mise à l'étude a été engagée avant la promulgation de la loi LCAP de juillet 2016 sont règlementairement instruits puis approuvés conformément aux prescriptions de la loi dans sa rédaction antérieure, c'est-à-dire de juillet 2010, et du décret 2011-1903 du 19 décembre 2011. Le conseil communautaire du pays de Pouzauges ayant prescrit l'élaboration de l'AVAP par délibération du 13 octobre 2015, c'est donc dans ce cadre législatif que s'inscrit le présent projet.

Pour autant, une fois l'AVAP sur les communes de Pouzauges et Sèvremont créée, elle se transformera automatiquement en SPR et leur règlement sera applicable dans les conditions prévues aux termes de la loi LCAP de juillet 2016.

**L'AVAP a pour vocation d'être un outil complet prenant en compte des intérêts historiques, paysagers, architecturaux, urbains et environnementaux des communes de Pouzauges et de Sèvremont.**

**Elle a le caractère de servitude d'utilité publique.**

## **Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

La création de l'AVAP est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental intégrant les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du pays de Pouzauges (CCPP), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

La création d'une AVAP fait l'objet d'une concertation préalable.

Le dossier de l'AVAP comporte, à l'exclusion de tout autre document :

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné ci-avant et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur,
- un règlement comprenant des prescriptions paysagères, urbaines et architecturales,
- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Le règlement, rédigé en tenant compte des spécificités de l'architecture et du paysage local, contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles,
- aux aménagements de constructions existantes,
- 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.

Dès la création de l'AVAP, le règlement et le document graphique sont opposables aux tiers. Les pétitionnaires disposent alors d'un référentiel précis définissant les règles de construction ou de réhabilitation des bâtiments, des conseils pour la restauration du bâti ancien, pour la création ou la restauration des clôtures et des plantations.

### **1.2 Objet de l'enquête publique**

Considérant le patrimoine naturel et architectural comme un bien commun et le support indispensable d'une identité territoriale commune, la communauté de communes du pays de Pouzauges (CCPP) s'est engagée depuis de nombreuses années dans une démarche volontariste de protection du patrimoine.

## **Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

En 2015, en vue de renforcer la prise en compte du caractère patrimonial dans les documents d'urbanisme, la CCPP, étant compétente en matière de PLUi et AVAPi, prescrit l'élaboration d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine intercommunale (AVAP) du pays de Pouzauges concomitamment à l'élaboration de son PLUi.

La délibération n° CC13101503 du 13 octobre 2015 est ci-jointe en pièce n° 1.

En 2016, la commission locale de l'AVAP (CLAVAP) est constituée.

La délibération n° CC09021609 du 9/02/2016 est ci-jointe en pièce n° 2.

En 2019, le projet d'AVAP du pays de Pouzauges, concernant cinq communes du territoire (Pouzauges, Sèvremont, Réaumur, Montournais, Le Boupère), est arrêté par délibération du conseil communautaire. Il reçoit un avis favorable avec réserves de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

En 2020, notamment suite au renouvellement du mandat des élus, trois communes (Réaumur, Montournais, Le Boupère) se retirent du projet. Le projet d'AVAP du pays de Pouzauges est clos.

En 2022, les maires des communes de Pouzauges et Sèvremont (pour trois de ses quatre communes déléguées, à savoir La Flocellière, Les Châtelliers-Châteaumur, La Pommeraie-sur-Sèvre) se prononcent favorablement pour se doter d'un outil de préservation, de mise en valeur et de bonne gestion de leur patrimoine dans le respect des principes du développement durable, en finalisant, sur leur territoire, une AVAPi fondée sur le diagnostic architectural, paysager et environnemental réalisé précédemment (version du 29/04/2019).

En 2023, la commission locale de l'AVAPi (rebaptisée commission locale des sites patrimoniaux remarquables CLSPR) est constituée.

La délibération n° CC07022322 du 7/02/2023 est ci-jointe en pièce n° 3.

À l'issue de l'étude conduite par l'architecte du patrimoine mandaté par la CCPP en association avec l'architecte des bâtiments de France (ABF), la CLSPR émet un avis favorable sur le projet présenté de création d'AVAPi (règlement et document graphique).

L'avis de la CLSPR du 6/11/2023 est ci-joint en pièce n° 4.

Considérant l'avis de la CLSPR et les résultats de la concertation préalable, la présidente de la communauté de communes du pays de Pouzauges (CCPP), après délibération du conseil communautaire, arrête le projet d'élaboration d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.

La délibération n° CC14112316 du 14/11/2023 est ci-jointe en pièce n° 5.

En 2024, le projet arrêté d'élaboration d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, conformément à la réglementation en vigueur, est soumis à enquête publique.

L'arrêté intercommunal n° CC2024\_155R du 20 juin 2024 est ci-joint en pièce n° 6.

On peut noter qu'en vue d'éviter, à l'échelle communautaire, des décrochages en matière de sensibilisation et mise en valeur du patrimoine, la CCPP a prévu au profit des communes non engagées dans la création de cette AVAPi d'établir d'une part des périmètres délimités des abords (PDA) sur les trois communes de Réaumur, Montournais, Le Boupère et d'autre part une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Patrimoine » dans le cadre de la révision prochaine de son PLUi.

Ces deux points sont hors du champ de la présente enquête publique.

### **1.3 Cadre juridique de l'enquête publique**

L'enquête publique est soumise aux prescriptions du Code de l'environnement Livre 1er Titre II : Information et participation des citoyens, Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement, conformément aux articles L123-1 à L123-18 dans sa partie législative et aux articles R123-1 à D123-46-2 pour la partie réglementaire.

Selon l'article L123-1 du Code de l'environnement, « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. ».

Cette importante procédure est préalable à la prise de décisions administratives susceptibles de porter atteinte à une liberté ou à un droit fondamental. L'omission de la procédure d'enquête entache de nullité la décision finale.

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à y participer, dans la mesure où ses observations, propositions et contre-propositions permettront, dans le cadre du projet, objet de la présente enquête publique, à la présidente de la CCPP, autorité compétente en matière d'urbanisme, de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision pour la création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.

### **1.4 Présentation succincte du projet**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les communes de Pouzauges et Sèvremont sont catégorisées « bourg rural » selon la grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) en 2022.

La population de Pouzauges est de 5 597 habitants avec une densité de 152,7 hab/km<sup>2</sup> ; la population de Sèvremont est de 6 391 habitants avec une densité de 72,1 hab/km<sup>2</sup> (source : Insee/RP 2021).

## Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont

Les communes de Pouzauges et de Sèvremont sont toutes deux marquées par la présence :

- d'un riche patrimoine historique composé de vestiges :



- o médiévaux principalement regroupés au niveau des collines : maisons fortes, édifices fortifiés, manoirs, châteaux, prieurés, ainsi que nombreux souterrains,



- o renaissance, principalement diffusés en campagne et réutilisés aujourd'hui : logis, fermes fortifiées ainsi que leurs dépendances, métairies, borderies.

- d'une organisation du bâti, ancienne et dense :



- o structurée dans les villes autour des voies fin 18<sup>e</sup> - début 19<sup>e</sup> siècle, autour d'une place ou d'une église, en linéaire ou en promontoire,



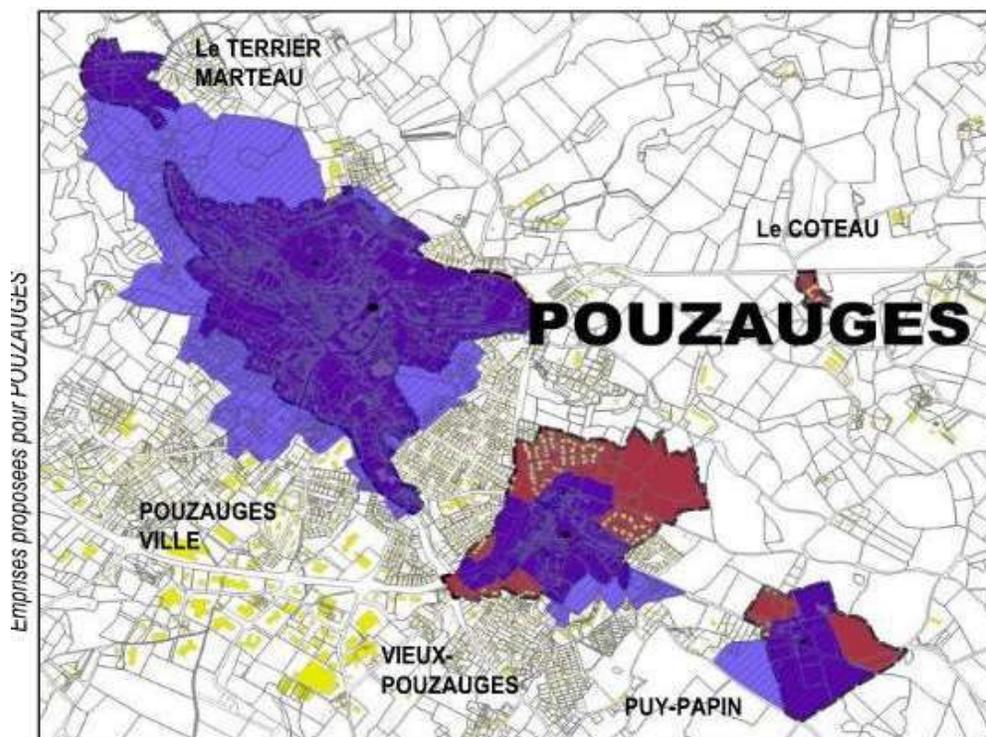
- o composée d'éléments diversifiés et modestes, dans les bourgs et hameaux, le plus souvent isolés dans la campagne.

Le projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont vise quatre objectifs :

1. **renforcer la prise de conscience de la valeur historique des biens :**  
le bâti des communes de Pouzauges et de Sèvremont sont riches de détails architecturaux, témoins de l'histoire locale et des savoir-faire des artisans d'autrefois,

2. **conforter les caractéristiques paysagères des ensembles urbanisés :**  
les bourgs et villages des communes de Pouzauges et de Sèvremont regorgent d'éléments paysagers qui valorisent le bâti et l'espace environnant (cœurs d'ilots végétalisés notamment par des potagers, jardins privés foisonnants avec végétation débordant des clôtures, jardins publics ouverts à la vue),
3. **accompagner l'évolution du bâti et des espaces en conservant les caractères de l'architecture traditionnelle :**  
le patrimoine bâti des communes de Pouzauges et de Sèvremont est régulièrement dénaturé (utilisation d'éléments manufacturés contemporains, installations trop visibles),
4. **clarifier le contexte des protections du patrimoine :**
  - a. **sur Pouzauges,**

en remplaçant l'actuelle ZPPAUP (ci-dessous en rouge) sur des périmètres corrigés (en violet) pour tenir compte plus finement des zones d'intérêt patrimonial et en élaborant des règles plus claires et mieux ciblées.



La transformation de la ZPPAUP en AVAPi concerne :

- la modification du périmètre actuel de la ZPPAUP,
- la définition de règles permettant la construction neuve contemporaine intégrée,
- l'intégration de la dimension environnementale dans le règlement : l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien, l'isolation, les énergies solaires et photovoltaïques.

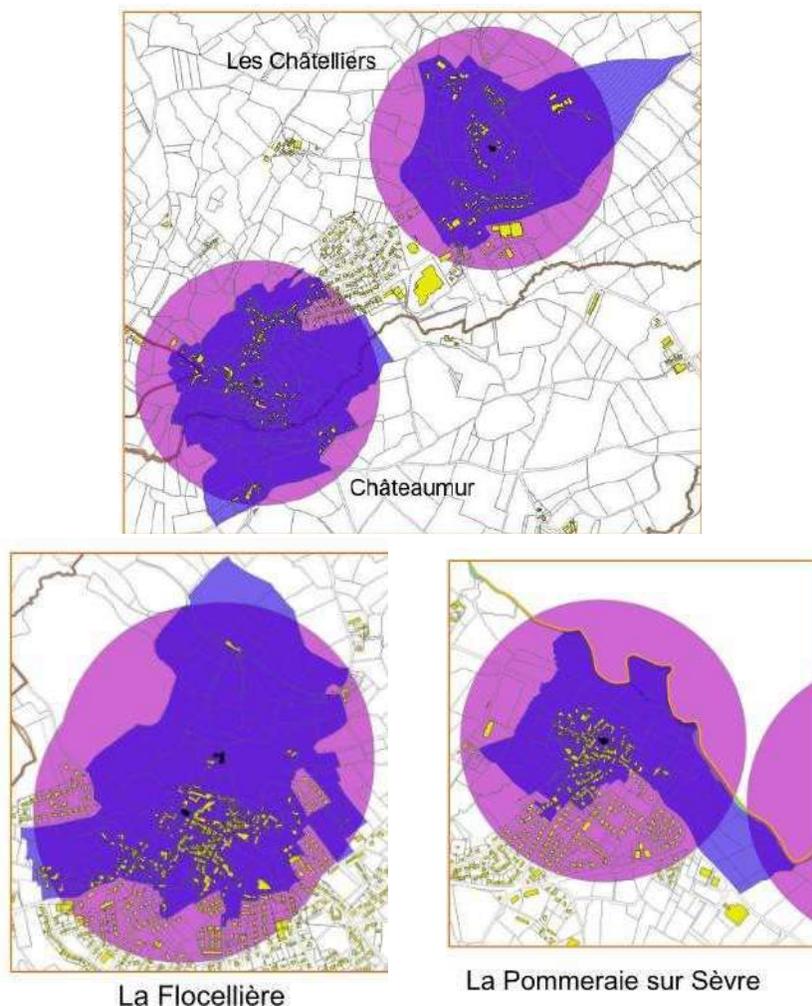
L'emprise de la ZPPAUP existante, scindée en 5 entités représentant une superficie totale de 1,6 km<sup>2</sup>, est transformée en une AVAP scindée en 3 entités représentant une superficie totale de 1,875 km<sup>2</sup> (répartie en Pouzauges-Ville : 1,565 km<sup>2</sup> ; Vieux Pouzauges : 0,244 km<sup>2</sup> ; Puy-Papin = 0,066 km<sup>2</sup>), soit un rapport d'environ 5,1 %, en regard de la superficie totale communale de 36,52 km<sup>2</sup> (source : Insee).

L'extension de l'emprise initiée par l'AVAPi sur Pouzauges concerne essentiellement la prise en compte :

- des quartiers du Sud-Ouest de la ville,
- la jonction entre le Terrier-Marteau et la ville,
- et des ajouts liés à des axes (ou zones) de vues au Vieux-Pouzauges et au Puy-Papin.

**b. sur Sèvremont,**

en remplaçant les zones de visibilité circulaires, de rayon 500 mètres, autour d'un monument historique actuellement en vigueur (ci-dessous en rose) par des périmètres patrimoniaux mieux définis (en violet), cohérents avec la réalité des lieux et en élaborant des règles moins arbitraires et plus compréhensibles pour la réalisation des travaux aux abords du monument historique identifié.



L'emprise de l'AVAPi sur chacune des communes déléguées de Sèvremont prend en compte les co-sensibilités de chacun des monuments historiques présents.

L'emprise de l'AVAPi pour Sèvremont, scindée en 4 entités, représente une superficie totale de 1,98 km<sup>2</sup> (Les Châtelliers-Châteaumur 0,90 km<sup>2</sup> ; La Flocellière : 0,69 km<sup>2</sup> ; La Pommeraie-sur-Sèvre 0,39 km<sup>2</sup>), soit un rapport d'environ 2,2 %, en regard de la superficie totale communale de 89,02 km<sup>2</sup> (source : Insee).

### 1.5 Concertation préalable

Pour favoriser la définition d'un projet patrimonial partagé par tous et l'adhésion du public, il convient d'associer les habitants tout au long de son élaboration. Comme en matière de PLU, le projet fait l'objet d'une concertation préalable, obligatoire, avec la population.

## **Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

La délibération du 13 octobre 2015 qui met à l'étude l'AVAP sur le pays de Pouzauges (cf. pièce jointe n° 1) prévoit les modalités de la concertation préalable avec la population.

Ces modalités, qui sont librement arrêtées par la collectivité, étaient :

- une exposition sur l'AVAP,
- des articles dans les différents journaux municipaux,
- un article dans le bureau communautaire,
- une page spéciale AVAP sur le site internet de la CCPP,
- des réunions publiques et des ateliers dans différentes communes membres.

Cette délibération ne prévoyait pas la durée de la concertation préalable avec la population ni la mise à disposition du public d'une note de synthèse du projet ni celle d'un registre pour le recueil de ses observations ou propositions.

Pour ce qui concerne le projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, outre l'ensemble des mesures de publicité prévues en 2015, sur support papier ou dématérialisé, deux réunions d'information ont en effet été organisées pour échanger avec les habitants :

- mardi 17 octobre 2023, à 19h, à Pouzauges (Centre des Remparts),
- mercredi 18 octobre 2023, à 19h, à Sèvremont (Salle Châteaumur à Les Châtelliers-Châteaumur).

Ces réunions se sont tenues en présence de l'architecte du patrimoine, mandaté par la CCPP pour l'accompagner dans l'étude du projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.

Les deux réunions n'ont pas typiquement fait l'objet d'un compte-rendu. Par ailleurs, l'absence de registre ne permet pas de restituer formellement les éventuelles observations ou propositions du public. La simple mention suivante apparaît dans le compte-rendu n°3 de la CLSPR du 6/11/2023 (cf. pièce jointe n° 4) : « Les réactions du public ont été positives avec quelques questions sur le fonctionnement et la mise en œuvre du futur projet ».

La concertation préalable du public est réputée soldée par le bilan suivant :

- aucune observation ou proposition n'a été formulée par le public.

### **1.6 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique relatif au projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont est composé de l'ensemble des pièces suivantes :

**1. Une partie administrative, comprenant :**

- 1.1 Extraits du registre des délibérations du conseil communautaire :**
  - 1.1.1 13/10/2015 – élaboration de l'AVAP du pays de Pouzauges
  - 1.1.2 9/02/2016 – composition de la commission locale pour l'AVAP (CLAVAP) du pays de Pouzauges
  - 1.1.3 30/04/2019 – arrêt du projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du pays de Pouzauges
  - 1.1.4 7/02/2023 – désignation des représentants à la commission locale des sites patrimoniaux remarquables (CLSPR)
  - 1.1.5 28/03/2023 – compte-rendu n°1 réunion CLSPR
  - 1.1.6 4/04/2023 – modification de la désignation des représentants à la CLSPR
  - 1.1.7 30/05/2023 – compte-rendu n°2 réunion CLSPR
  - 1.1.8 6/11/2023 – compte-rendu n°3 réunion CLSPR
  - 1.1.9 14/11/2023 – arrêt du projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont
  - 1.1.10 9/04/2024 – modification de la liste des membres de la CLSPR
  - 1.1.11 20/06/2024 – arrêté portant ouverture d'une enquête publique sur le projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont
  
- 1.2 Réunions publiques pour présentation du projet d'AVAPi**
  - 1.2.1 17/10/2023 – support de la présentation (ppt) à Pouzauges
  - 1.2.2 18/10/2023 – support de la présentation (ppt) à Sèvremont (Les Châtelliers-Châteaumur)
  - 1.2.3 9/10/2023 – annonce journal Ouest-France
  - 1.2.4 11/10/2023 – annonce journal Ouest-France
  - 1.2.5 17/10/2023 – article journal Ouest-France
  - 1.2.6 Affiche avis de réunion publique de présentation de l'AVAP sur la commune de Pouzauges le 17/10/2023
  - 1.2.7 Affiche avis de réunion publique de présentation de l'AVAP sur la commune de Sèvremont le 18/10/2023
  
- 1.3 Saisines avant enquête publique**
  - 1.3.1 Tableau récapitulatif des saisines des personnes publiques associées
  - 1.3.2 5/02/2024 – décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
  - 1.3.3 19/03/2024 – avis du conseil départemental de la Vendée
  - 1.3.4 7/05/2024 – avis de la direction départementale des territoires et de la mer de la Vendée
  - 1.3.5 5/03/2024 – avis de Vendée Eau
  - 1.3.6 23/02/2024 – avis du maire de Saint-Paul-en-Pareds
  - 1.3.7 27/05/2024 – avis du maire délégué de La Flocellière
  - 1.3.8 28/05/2024 – avis du maire délégué de Saint-Michel-Mont-Mercure
  - 1.3.9 28/05/2024 – avis du maire délégué de La Pommeraie-sur-Sèvre
  - 1.3.10 27/05/2024 – avis du maire délégué de Les Châtelliers-Châteaumur

- 1.3.11 8/04/2024 – avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture
- 1.3.12 10/04/2024 – décision du président du tribunal administratif de désignation du commissaire enquêteur

**2. Une partie soumise à enquête, comprenant :**

- 2.1 06/2024 – note de présentation non technique du projet (16 pages)
- 2.2 06/2024 – résumé non technique sous format de présentation ppt (19 pages)
- 2.3 11/2023 – dossier de l'AVAPi composé de :
  - 2.3.1 **rapport de présentation des objectifs de l'AVAP** (94 pages)
  - 2.3.2 et son annexe : diagnostic architectural, paysager et environnemental, version du 29/04/2019 (111 pages)
  - 2.3.3 **règlement de l'AVAP** (53 pages) présenté en trois titres :
    - 2.3.3.1 Titre 1 – dispositions générales (pages 3 à 16)
    - 2.3.3.2 Titre 2 – dispositions applicables aux éléments protégés du patrimoine (pages 17 à 38)
    - 2.3.3.3 Titre 3 – réglementation par secteurs de l'AVAP (pages 39 à 53)
    - 2.3.3.4 et une annexe : palettes des couleurs (6 nuanciers pour les menuiseries, serrureries, enduits)
  - 2.3.4 **document graphique** présenté en trois plans :
    - 2.3.4.1 Pouzauges (trois zones géographiquement distinctes « Pouzauges-ville », « Le Vieux-Pouzauges », « Le Puy Papin »)
    - 2.3.4.2 Sèvremont (deux zones géographiquement distinctes sur « La Flocellière » et sur « La Pommeraie-sur-Sèvre »)
    - 2.3.4.3 Sèvremont (deux zones géographiquement distinctes sur « Châtelliers-Châteaumur »)

## **2 SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS EN AMONT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1 Commission locale de l'AVAP**

Lors de la mise à l'étude de la création de l'AVAP, une instance consultative dénommée « commission locale de l'AVAP » (CLAVAP) est constituée.

Elle est notamment chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP. Elle associe élus, services de l'État et personnalités qualifiées d'une part au titre de la protection du patrimoine et d'autre part, au titre des intérêts économiques locaux. Cette commission se réunit à chaque étape clé de la conception du projet d'AVAP.

## **Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

La délibération du 13 octobre 2015 qui met à l'étude l'AVAP du pays de Pouzauges (cf. pièce jointe n° 1) prévoit, outre les modalités de la concertation avec la population, la constitution de la CLAVAP.

Par délibération du conseil communautaire du 9/02/2016, les membres de la CLAVAP sont désignés. (cf. pièce jointe n° 2)

Après modification du projet en AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, la CLAVAP est remplacée, par une commission locale des sites patrimoniaux remarquables (CLSPR) dont la composition et la désignation des membres sont approuvées par délibération du conseil communautaire du 7/02/2023. (cf. pièce jointe n° 3)

La CLSPR se réunit à 3 reprises au cours de l'élaboration du projet d'AVAPi. Les comptes-rendus des première, deuxième et troisième réunions sont ci-joints en pièces resp. n° 7, 8, 4.

Le 6/11/2023, les membres de la CLSPR émettent un avis favorable sur le règlement (périmètre de l'AVAPi – règles écrites applicables à l'AVAPi). (cf. pièce jointe n° 8)

La liste des membres de la CLSPR a été modifiée à deux reprises les 4/04/2023 et le 9/04/2024.

Les délibérations resp. n° CC04042308 et CC09042410 sont ci-jointes en pièces n° 9 et n° 10.

Dans le cadre du suivi de l'étude de création de l'AVAPi, la commission aura encore à se prononcer en particulier au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude qui sera soumis à l'accord du préfet de département puis à la délibération du conseil communautaire.

Après la création de l'AVAPi, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la commission peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions de l'AVAPi,
- sur les recours formés auprès du préfet de région en application de l'article L. 642-6 du code du patrimoine.

### Commentaire du CE :

*Les compétences de la commission ne se limitent en fait pas au suivi de l'élaboration de l'AVAPi, ni à la contribution à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux. Elles s'étendent au suivi permanent de l'évolution de l'AVAPi au regard des objectifs assignés (elle pourra notamment être consultée en amont sur les projets importants de construction ou d'aménagement) et elle pourra, en tant que de besoin, proposer l'engagement d'une procédure de révision ou de modification de l'AVAPi dans un cadre d'objectifs qu'elle définira préalablement.*

## **2.2 Commission régionale du patrimoine et de l'architecture**

En séance du 21/03/2024, la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) a examiné le projet « arrêté » d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont présenté par l'architecte du patrimoine mandaté par la CCPP pour l'étude du projet d'AVAPi.

Par délibération, elle émet, à l'unanimité, un avis favorable sans réserves. Cet avis de la CRPA du 8/04/2024 est ci-joint en pièce n° 11.

### Commentaire du CE :

*La morphologie bâtie et la densité des constructions caractérisent la qualité patrimoniale que l'AVAPi doit prendre en compte et préserver notamment à l'occasion de constructions nouvelles ou d'extension d'urbanisation intérieures comme extérieures au tissu existant.*

*Elle peut directement participer à la problématique d'économie d'espace et d'économie d'énergie par la densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition notamment au regard de la topographie et des vents.*

## **2.3 Autorité environnementale**

Suite à la demande d'examen au cas par cas présentée par la CCPP le 5/12/2023, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a conclu que le projet arrêté d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée.

En conséquence, elle décide que le projet arrêté d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et de Sèvremont n'est pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision n° 2024DKPDL1 / PDL-2023-7485 du 5/02/2024 est ci-jointe en pièce n° 12.

### Commentaire du CE :

*L'approche environnementale ne procède pas d'une analyse fondamentale et encore moins d'une « évaluation environnementale » globale rendue obligatoire dans le cadre du code de l'urbanisme. En revanche la dispense d'une étude spéciale propre à l'AVAPi ne soustrait pas à l'obligation de dégager les enjeux et objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAPi.*

*Il s'agit donc d'une approche non pas fondamentale mais appliquée qui dégage principalement des problématiques particulières dont celles relatives aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables.*

## 2.4 Personnes publiques associées

La CCPP, autorité compétente pour l'instruction du projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, n'a pas procédé à l'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées, mais les a individuellement saisies.

Tableau récapitulatif des saisines et des observations formulées :

	Personne publique saisie	A répondu	A formulé une (des) observation(s)
1	Préfecture de la Vendée – La Roche-sur-Yon	NON	
2	Agence régionale de santé – La Roche-sur-Yon	NON	
3	Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée – La Roche-sur-Yon	OUI	NON
4	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Pays de la Loire – Nantes	OUI	Avis MRAe du 5/02/2024 (cf. pièce jointe n° 12)
5	Institut national de l'origine et de la qualité – Nantes	NON	
6	Conseil régional des Pays de la Loire – Nantes	NON	
7	Conseil départemental de la Vendée – La Roche-sur-Yon	OUI	OUI
8	Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) – La Roche-sur-Yon	NON	
9	Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de la Vendée – La Roche-sur-Yon	NON	
10	Chambre d'agriculture Pays de la Loire – La Roche-sur-Yon	NON	
11	Syndicat mixte du pays du bocage vendéen – Saint-Fulgent	NON	
12	Vendée Eau – La Roche-sur-Yon	OUI	NON
13	Syndicat départemental d'énergie et d'équipement de Vendée (SYDEV) – La Roche-sur-Yon	NON	
14	Centre régional de la propriété forestière – Saint-Herblain	NON	
15	Communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie – La Tardière	NON	

## Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont

16	Agglomération du bocage bressuirais - Bressuire	NON	
17	Communauté de communes du Pays de Chantonnay - Chantonnay	NON	
18	Communauté de communes du Pays des Herbiers – Les Herbiers	NON	
19	Mairie de La Forêt-sur-Sèvre	NON	
20	Mairie de Les Épesses	NON	
21	Mairie de Les Herbiers	NON	
22	Mairie de Cerizay	NON	
23	Mairie de Saint-Paul-en-Pareds	OUI	NON
24	Mairie de Saint-Amand-sur-Sèvre	NON	
25	Mairie de Rochetrejoux	NON	
26	Mairie de Saint-Prouant	NON	
27	Mairie de Sigournais	NON	
28	Mairie de Bazoges-en-Pareds	NON	
29	Mairie de Thouarsais-Bouildroux	NON	
30	Mairie de Mouilleron-Saint-Germain	NON	
31	Mairie de Saint-Mars-La-Rhéorthe	NON	
32	Mairie de Cheffois	NON	
33	Mairie de Saint-Pierre du Chemin	NON	
34	Mairie de Ménomblet	NON	

### Commentaire du CE :

*Il est rappelé qu'à défaut de réponse des personnes publiques consultées dans un délai de deux mois, celles-ci sont réputées avoir émis un avis favorable.*

*Au bilan, une seule demande est formulée par le Conseil départemental de la Vendée (service urbanisme et foncier du pôle infrastructures et désenclavement), à savoir :*

*« Annexer, au règlement de l'AVAPi, la palette végétale recommandée pour les plantations dans les territoires de bocage. »*

## 2.5 Communes déléguées de Sèvremont

Sollicités par le maire de la commune de Sèvremont pour prendre connaissance du projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont et lui faire part d'éventuelles remarques, les maires délégués des quatre communes de La Flocellière, Saint-Michel-Mont-Mercure, La Pommeraie-sur-Sèvre et Les Châtelliers-Châteaumur ont chacun émis un avis favorable sans réserves.

### Commentaire du CE :

*Les maires des communes de Pouzauges et Sèvremont ayant directement participé à l'élaboration du projet d'AVAPi, en leur qualité de membres de droit de la CLSPR, seuls les avis des maires des communes déléguées de Sèvremont ont été recueillis.*

*En effet, la commune de Sèvremont est née le 1er janvier 2016, suite à la fusion des communes de La Flocellière, Saint-Michel-Mont-Mercure, La Pommeraiè-sur-Sèvre et Les Châtelliers-Châteaumur.*

*Chaque commune déléguée doit se prononcer sur le projet d'AVAPi tant en ce qui la concerne, au regard de la partie de son territoire couvert par l'AVAPi, (dispositions graphiques et dispositions réglementaires écrites qui lui seraient spéciales) qu'en ce qui concerne les dispositions réglementaires écrites générales à l'AVAPi.*

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la demande de la présidente de la CCPP du 26/03/2024, le président du Tribunal administratif de Nantes, par décision n° E24000066/85 du 10/04/2024, a désigné M. Philippe GONZALES en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique en objet.

Conformément à la réglementation en vigueur, le commissaire enquêteur a signé le 11/04/2024, une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas intéressé au projet soumis à enquête, à titre personnel ou en raison de ses fonctions.

Ces trois documents sont ci-joints en pièces respectivement n° 13, n° 14 et n° 15.

#### **3.2 Réunions avec le maître d'ouvrage**

Préalablement au début de l'enquête publique, quatre réunions de préparation se sont tenues au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et Sèvremont :

- le 22/04/2024, pour préciser :
  - o la composition du dossier d'enquête,
  - o les modalités d'organisation de l'enquête, notamment pour ce qui concerne la publicité règlementaire, l'accès du public au dossier d'enquête, la mise à disposition du registre d'enquête, la participation du public par courrier postal ou voie électronique,
  - o la planification de la présentation du projet et des visites des sites concernés.
  
- le 12/06/2024, pour :
  - o la présentation du projet d'AVAPi, par la responsable du service Urbanisme et Habitat de la CCPP, en présence des élus des communes de Pouzauges et de Sèvremont,
  - o la finalisation du début et de la durée de l'enquête, et notamment la définition des lieux, jours et heures de permanence en vue de la rédaction de l'arrêté intercommunal d'organisation de l'enquête publique.

- le 9/08/2024, pour coter et parapher les trois registres d'enquête mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête, contrôler la complétude des trois dossiers d'enquête, support dématérialisé (poste informatique dédié et site internet) et support papier pour la partie administrative), vérifier les modalités d'accueil du public mises en place au siège de la CCPP,
- le 12/08/2024, pour contrôler la complétude des trois dossiers d'enquête (support dématérialisé et support papier pour la partie technique), vérifier les modalités d'accueil du public mises en place en mairies de Pouzauges et Sèvremont, constater la mise en place des affiches A2 sur le terrain.

### **3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique**

Conformément à la réglementation en vigueur, la présidente de la CCPP a précisé par arrêté (cf. pièce n° 6) les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont. Cet arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris le 20 juin 2024, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur.

### **3.4 Visite des lieux par le commissaire enquêteur**

#### **3.4.1 Lieux concernés par le projet**

La visite des lieux concernés par le projet a été organisée par la CCPP et s'est effectuée successivement :

- le 12/06/2024, sur la commune de Pouzauges, conduite par le premier adjoint au maire de la commune, chargé de l'habitat,
- le 26/06/2024, sur la commune Sèvremont, conduite par le maire de la commune.

Cette visite des lieux a permis au commissaire enquêteur de mieux appréhender certains aspects du dossier, en particulier en matière de diversité et richesse du patrimoine architectural et naturel des communes concernées par le projet d'AVAPi.

#### **3.4.2 Lieux de permanence**

Le commissaire enquêteur a visité les lieux de permanence à l'occasion des réunions préparatoires :

- le 9 août 2024 pour le siège de la CCPP,
- le 12 août 2024 pour les mairies de Pouzauges et de Sèvremont.

Ces visites lui ont permis :

- d'examiner les conditions matérielles d'accueil du public et notamment celui des personnes à mobilité réduite,
- d'examiner les commodités offertes pour mettre à disposition du public le dossier d'enquête et le registre,
- de vérifier le bon fonctionnement du poste informatique dédié, mis à disposition du public pour la consultation du dossier d'enquête et le dépôt de ses observations ou propositions,
- d'examiner les conditions de communication au public de toutes les observations ou propositions formulées (écrites sur le registre, envoyées par courrier postal ou voie électronique) qui doivent être consultables pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CCPP.

Accessoirement, la visite des lieux a été l'occasion pour le commissaire enquêteur de constater que les mesures de publicité prévues par la réglementation, par voie d'affichage des avis d'enquête au siège de la CCPP, en mairies de Pouzauges et de Sèvremont ainsi que sur les sites concernés par le projet, étaient bien effectuées,

### **3.5 Mesures de publicité**

Conformément à la réglementation en vigueur, la CCPP a publié un premier avis d'enquête publique au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête :

- sur son site internet, à partir du lundi 5 août 2024 et pendant toute la durée de l'enquête,
  - o l'avis d'enquête publié est ci-joint en pièce n° 16.
  - o Une copie d'écran de la page web du site de la CCPP <http://www.paysdepouzauges.fr>, rubrique Actualités – Urbanisme, est ci-joint en pièce n° 17.
  - o l'avis d'enquête publique était également en ligne sur le site internet des mairies de Pouzauges et de Sèvremont via un hyperlien vers le site internet de la CCPP.
- dans deux journaux régionaux diffusés localement :
  - o le 5/08/2024 : OUEST-FRANCE – VENDÉE
  - o le 9/08/2024 : LA VENDÉE AGRICOLE
  - o l'attestation de parution du 1<sup>er</sup> avis dans ces deux journaux est ci-jointe en pièce n° 18.
  - o les copies des annonces « 1<sup>er</sup> avis » parues le 5/08/2024 et le 9/08/2024 sont ci-jointes en pièces resp. n° 19 et n° 20.

On peut noter qu'en amont de l'enquête publique, la mairie de Sèvremont en a également publié les modalités, par voie dématérialisée, une première fois au moyen de sa lettre d'informations n° 175 du 22/08/2024 puis une seconde fois au moyen de sa lettre d'information n° 176 du 29/08/2024. Cette lettre est destinée à renseigner les Sèvremontains qui le souhaitent sur la vie locale de la commune.

En outre, l'affichage réglementaire sur site a été réalisé, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête :

- à partir du 5 août 2024 sur la commune de Pouzauges,
- à partir du 6 août 2024 sur la commune de Sèvremont,
- le schéma d'implantation sur le terrain des différentes affiches d'avis au public, de format A2, est ci-joint en pièce n° 21.

Le certificat d'affichage des avis pendant toute la durée de l'enquête, remis, par délégation de la présidente de la CCPP, au commissaire enquêteur, est ci-joint en pièce n° 22.

Le commissaire enquêteur a pu constater la mise en place effective des affiches lors de ses visites de lieux, au siège de la CCPP, dans les mairies, aux endroits repérés sur le schéma d'implantation.

Des photographies *in situ* de certaines affiches installées sont ci-jointes en pièce n° 23.

Conformément à la réglementation en vigueur, un deuxième avis d'enquête publique a été publié dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux diffusés localement :

- le 06/09/2024 : OUEST-FRANCE – VENDÉE
- le 06/09/2024 : LA VENDÉE AGRICOLE
- l'attestation de parution dans ces deux journaux du deuxième avis est ci-jointe en pièce n° 24.
- les copies des annonces « 2<sup>nd</sup> avis » parues le 6/09/2024 sont ci-jointes en pièces resp. n° 25 et n° 26.

## **4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **4.1 Durée de l'enquête**

L'enquête a débuté le 3/09/2024, dans le délai prescrit de six mois à compter de la décision n° E24000066/85 du 10/04/2024 du Tribunal administratif de Nantes de désignation du commissaire enquêteur (cf. pièce n° 14).

Elle s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du 3/09/2024 au 2/10/2024 inclus, conformément à l'arrêté intercommunal d'organisation de l'enquête publique du 20/06/2024 (cf. pièce n° 6).

## **4.2 Permanences du commissaire enquêteur**

Les cinq permanences prévues à l'arrêté intercommunal d'organisation de l'enquête publique se sont déroulées dans des salles tout à fait adaptées pour accueillir le public, notamment les personnes à mobilité réduite :

- au siège de la CCPP le 3/09/2024 de 9h à 12h et le 2/10/2024 de 14h à 17h,
- à la mairie de Pouzauges, dans la salle des Commissions, le 17/09/2024 de 9h à 12h,
- à la mairie de Sèvremont, dans la salle du Conseil municipal, le 10/09/2024 et le 24/09/2024.

## **4.3 Modalités matérielles**

### **4.3.1 Pour l'information du public**

Le dossier d'enquête publique est resté, en totalité et pendant toute la durée de l'enquête, à disposition du public :

- sous forme papier, aux heures et jours habituels d'ouverture :
  - o du siège de la CCPP, du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30
  - o de la mairie de Pouzauges, à savoir :
    - les lundis, mercredis, jeudis, vendredis : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
    - les mardis : de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 17h30
    - les samedis : de 9h30 à 12h30
  - o de la mairie de Sèvremont, du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h45 à 18h.
- sous forme électronique :
  - o depuis le site internet de la CCPP, en continu 24h/24, à compter du 5/08/2024. (cf. pièce jointe n° 17),
  - o depuis le site internet de la mairie de Pouzauges, en continu 24h/24. Une capture d'écran de la page du site internet officiel de la mairie <http://www.pouzauges.fr> est ci-jointe en pièce n° 27,
  - o depuis le site internet de la mairie de Sèvremont, en continu 24h/24. Une capture d'écran de la page du site internet officiel de la mairie <http://www.sevremont.fr> est ci-jointe en pièce n° 28,
  - o ainsi que depuis un poste informatique dédié, installé au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et de Sèvremont, aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

En outre, conformément à la réglementation en vigueur, les dispositions suivantes ont été prévues par la CCPP et, le cas échéant, mises en œuvre :

- le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête,
- l'ensemble des observations et propositions du public consignées par écrit sur les trois registres d'enquête sont consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête,
- les observations et propositions transmises au commissaire enquêteur par voie postale sont annexées aux trois registres d'enquête et sont consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête,
- les courriels transmis au commissaire enquêteur par voie électronique sont imprimés et également annexés aux trois registres d'enquête et sont consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête,
- l'ensemble des observations et propositions du public est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, pendant toute la durée de l'enquête.

#### **4.3.2 Pour le dépôt des observations et propositions**

Trois registres d'enquête sous forme papier, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à disposition du public, l'un au siège de la CCPP, les deux autres en mairies de Pouzauges et de Sèvremont, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

Un registre dématérialisé n'a pas été mis en place par la CCPP.

En outre, pour lui permettre de transmettre ses observations et propositions au commissaire enquêteur, le public a disposé, pendant toute la durée de l'enquête :

- o d'une adresse postale : M. le Commissaire enquêteur – Enquête publique AVAPi – Communauté de communes du Pays de Pouzauges – Maison de l'Intercommunalité – La Fournière – 85 700 POUZAUGES
- o ainsi que d'une adresse électronique : [urbanisme@paysdepouzauges.fr](mailto:urbanisme@paysdepouzauges.fr) en précisant en objet du mail : Enquête publique AVAP CCPP 2024 – À l'attention de M. le commissaire enquêteur.

#### **4.4 Réunion d'information et d'échange avec le public**

Ayant estimé les modalités d'information et de consultation du public très satisfaisantes, le commissaire enquêteur n'a pas jugé opportun d'organiser une réunion publique d'information et d'échange.

#### **4.5 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Aucun incident n'est survenu.

Le projet de création d'une AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont est bien accueilli par le public ayant participé à l'enquête. Pour autant, la participation du public a été modérée.

Les intervenants sont des habitants des deux communes concernées par le projet d'AVAPi, motivés par des demandes d'information et/ou de précisions sur le règlement, le plus souvent en relation avec une situation d'ordre personnel.

On peut toutefois noter l'intervention de l'Association écologique du haut bocage vendéen (AEHBV) centrée sur l'impact de l'AVAPi en particulier sur l'environnement de la commune de Pouzauges.

#### **4.6 Clôture de l'enquête**

Les trois registres d'enquête, avec leurs documents annexés, ci-joints en pièces n<sup>os</sup> 30, 31 et 32 ont été mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui le 2/10/2024.

Conformément à la réglementation en vigueur, le commissaire enquêteur a disposé de huit jours, à compter de cette date, pour rencontrer la présidente de la CCPP et lui communiquer les observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête.

### **5 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

#### **5.1 Procès-verbal de synthèse des observations**

L'objet du procès-verbal de synthèse est de permettre à la présidente de la communauté de communes du pays de Pouzauges (CCPP), maître d'ouvrage du projet de création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine intercommunale (AVAPi) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, d'avoir une connaissance complète des préoccupations ou suggestions formulées, par l'ensemble des acteurs de l'enquête publique, notamment à la lecture du dossier soumis à enquête, et aux informations recueillies en cours d'enquête.

Le commissaire enquêteur, après examen du dossier, rassemble, dans ce document, l'avis de la CRPA, l'avis de la MRAe, les avis des PPA, les observations et/ou propositions des personnes rencontrées ou s'étant exprimées sur le registre d'enquête, et ses propres interrogations.

À ce stade, le commissaire enquêteur rend compte – sans prendre position – des différentes questions soulevées par le projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, et sollicite pour chacune d'entre elles une réponse de la présidente de la CCPP.

La présidente de la CCPP, maître d'ouvrage du projet d'AVAPi, répond aux demandes, commentaires ou points de vue énoncés dans un « mémoire ». Elle peut, bien entendu, ajouter tout élément permettant au commissaire enquêteur de mieux analyser les différents aspects du projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, en vue de formuler *in fine* son avis.

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre et commenté à la présidente de la CCPP (représentée par la responsable du service urbanisme et habitat du Pays de Pouzauges), au siège de la CCPP, le 7 octobre 2024, soit cinq jours après la clôture de l'enquête publique.

La lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse, co-signée par le commissaire enquêteur et le directeur général des services, par délégation de la présidente de la CCPP, est ci-jointe en pièce n° 29.

## 5.2 Bilan quantitatif

L'enquête a engendré au total 101 observations (sous forme de questions, remarques, propositions), à savoir :

- 70 formulées par le public, enregistrées selon les modalités suivantes :

Consignées sur le registre d'enquête	au siège de la CCPP	3
	en mairie de Pouzauges	9
	en mairie de Sèvremont	3
Transmises au commissaire enquêteur par courrier électronique		1
Transmises au commissaire enquêteur par courrier postal		54
Transmises oralement au commissaire enquêteur pendant les permanences		0

- 31 questions complémentaires du commissaire enquêteur, exprimées dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations.

### 5.3 Observations du public

Les observations du public ont principalement porté sur :

- des propositions de modification du projet de corps réglementaire de l'AVAPi, portant à la fois sur les dispositions écrites et sur les documents graphiques,
- l'application pratique des dispositions écrites du projet de règlement, notamment pour ce qui concerne la pose de panneaux solaires photovoltaïques ou l'utilisation de matériaux de construction,
- le mode d'emploi pour l'utilisation du projet de règlement de l'AVAPi, présenté dans les « dispositions générales »,
- les modalités d'instruction des demandes d'autorisation de travaux, notamment pour ce qui concerne la consultation de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Vendée (UDAP 85) et l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Le tableau récapitulatif des observations et propositions du public est présenté ci-dessous, dans l'ordre chronologique de leur réception. Les originaux des observations peuvent être consultés sur les registres d'enquête et les documents annexés au registre CCPP.

#### Sur le registre d'enquête déposé au siège de la CCPP

Émetteur	N°	Contenu de l'observation	Thème retenu
<b>Association Écologique du Haut Bocage Vendéen (Mme Françoise Chataigner)</b>		<i>(lettre annexée au registre CCPP)</i>  Nous sommes tout à fait favorables au projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et de Sèvremont. En ce qui concerne la commune de Pouzauges, nous aimerions signaler quelques éléments qui nous paraissent importants :  - trois maisons présentent de rares vestiges du XVIIIème siècle.	
	<b>1</b>	L'une d'elles est située N° 6 de la rue du Pré de Foire. <u>Complément (observation consignée par écrit sur le registre CCPP) :</u> Cette maison pourrait être en totalité en rouge.	<b>Modification du règlement / document graphique</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : c'est-à-dire protégée au titre de l'architecture comme « immeuble remarquable » alors qu'elle est repérée comme « immeuble d'intérêt ».</p>	
<b>2</b>	<p>Les deux autres, rue de la Faucherie (l'une d'elles est datée de 1720.</p> <p><u>Complément (observation consignée par écrit sur le registre CCPP)</u> : Ces maisons pourraient être, vu leur intérêt architectural, en orange.</p> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : c'est-à-dire protégées au titre de l'architecture comme « immeuble d'intérêt » alors qu'elles sont repérées comme « immeubles d'accompagnement ».</p>	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
<b>3</b>	<p>- le document graphique ne signale pas les anciens remparts situés derrière les maisons d'une partie de la rue du Bourg Bélard et de la rue des Remparts alors qu'ils sont bien visibles.</p> <p><u>Complément (observation consignée par écrit sur le registre CCPP)</u> : De la même façon, ces remparts devraient figurer en trait rouge.</p> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : c'est-à-dire protégées au titre de « petit patrimoine » alors qu'ils ne sont pas repérés comme élément du patrimoine existant « à protéger ».</p>	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
<b>4</b>	<p>- le sentier des Meuniers qui monte aux moulins du Terrier Marteau est situé en lisière de la partie SP (secteur paysager). Il est bordé de haies relictuelles d'anciennes plessées. Nous aimerions qu'elles soient protégées au titre du patrimoine.</p> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : c'est-à-dire protégées au titre des « éléments paysagers » dont les prescriptions relèvent du titre II et non pas du titre III.</p>	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
<b>5</b>	<p>- le long de ces haies, un peu en retrait et en hauteur, se trouve un châtaignier plus que centenaire, qui pourrait lui aussi être protégé.</p>	<b>Modification du règlement / document graphique</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

		<u>Commentaire du commissaire enquêteur : c'est-à-dire protégées au titre des « éléments paysagers » comme « arbre isolé ».</u>	
	<b>6</b>	<p>Parmi les objectifs de développement durable en lien avec l'AVAP, nous sommes en accord avec les dimensions environnementales à prendre en compte, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'importance de la perméabilité des sols. Ainsi nous demandons que les parkings et allées privées des constructions nouvelles soient perméables (gestion à la parcelle des eaux de pluie) pour éviter le ruissellement et participer à son épuration mais aussi, lors d'un épisode de canicule, éviter la réverbération de la chaleur du bitume et diminuer le recours à la climatisation, très énergivore.</li> </ul> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur : ce type de préoccupation ne semble pas traité au titre III pour les travaux sur voiries, espaces publics ou les constructions neuves au sein de l'AVAPi. La référence au règlement du PLUi paraît souhaitable.</u></p>	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
	<b>7</b>	- Nous pensons qu'il faut encourager la désimperméabilisation des aires bitumées (cours d'école, parkings...)	<i>Hors du champ de l'enquête</i>
	<b>8</b>	<p>Parcs et jardins sont des éléments de « respiration » des centres urbains. Nous sommes tout à fait favorables à ce que leurs arbres soient protégés, au même titre que les éléments architecturaux.</p> <p>Nous pensons que <u>tous les arbres</u> (et pas seulement ceux repérés) au sein de l'AVAP devraient être protégés. Ils valorisent le tissu urbain en le végétalisant mais ils ont aussi un rôle non négligeable de régulateur de température : ils rafraichissent les immeubles en période de canicule en les protégeant de la réverbération du bitume des rues et des revêtements minéraux.</p>	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
	<b>9</b>	Le Coteau n'a pas été inclus dans l'AVAP. Il est écrit qu'il est protégé au titre de l'OAP « Bocage » du PLUi. Pourrions-nous avoir des précisions sur cette protection ?	<i>Hors du champ de l'enquête</i>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

<p><b>M. Jean-Louis ROY</b> (maire de Sèvremont)</p>	<p>(lettre annexée au registre CCPP)</p> <p><i><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u>: le maire de la commune de Sèvremont souhaite faire prendre en compte, dans le cadre de l'enquête publique en cours, les remarques exprimées à la présidente de la CCPP par les élus de Sèvremont le 5/10/2023, notamment celles qui n'ont eu aucune suite.</i></p> <p><b>Concernant le règlement :</b></p>	
	<p><b>10</b> - Page 7 : il nous apparaît utile de préciser, si possible, le Cerfa applicable aux travaux non soumis à autorisation du code de l'urbanisme dans un site patrimonial remarquable.</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>
	<p><b>11</b> Par ailleurs, il serait souhaitable de préciser ce qui est attendu en ce qui concerne la partie paysagère pour ces demandes d'autorisation.</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>
	<p><b>12</b> - Page 8 : conformément au paragraphe sur le camping et le caravanage, nous confirmons l'existence juridique de l'aire de camping-cars située sur la commune déléguée de La Pommeraie sur Sèvre.</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>
	<p><b>13</b> - Page 9 : qu'advient-il des publicités, enseignes, préenseignes existantes mais non réglementaires à la date de l'approbation de l'AVAPI ?</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>
	<p><b>14</b> Par ailleurs, le paragraphe relatif aux bâches de chantier et aux bâches publicitaires doit, à notre sens, être supprimé.</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>
	<p><b>15</b> - Page 12 : il est indiqué un chiffre pour les arbres isolés sur la légende. Mais, sauf erreur de notre part, il n'y en a aucun sur les éléments graphiques.</p>	<p><b>Modification du règlement / document graphique</b></p>
	<p><b>16</b> - Page 13 : il est indispensable d'encourager au titre du développement durable les dispositifs permettant la mise en œuvre de production d'énergies, comme par exemple, les panneaux photovoltaïques même si cette mise en œuvre doit bien sûr être encadrée.</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>
	<p><b>17</b> - Page 20 : nous ne voyons pas les nuances entre les définitions des trois premières catégories.</p>	<p><b>Modification du règlement / dispositions écrites</b></p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

<b>18</b>	- Page 21 : pour les caractéristiques et objectifs des protections, nous ne voyons pas de différence entre les immeubles remarquables et les immeubles d'intérêts.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>19</b>	- Page 22 : dans la catégorie « immeubles d'accompagnement », il nous semble nécessaire d'autoriser le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries de type « rénovation » posées en conservant les cadres dormants existants.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>20</b>	- Page 23 : que signifie le terme « opération d'ensemble sur l'immeuble » ?	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>21</b>	Par ailleurs, les prescriptions imposées concernant les baies traditionnelles, la forme des toitures et des couvertures traditionnelles et applicables aux immeubles d'intérêts et d'accompagnements doivent être élargies aux immeubles remarquables.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>22</b>	- Page 24 : la possibilité de demande de finition lissée pour les bâtiments des XIXème et XXème siècles doit s'apprécier au vu de l'environnement proche.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>23</b>	- Page 27 : quelle est la différence entre les tuiles « tiges de bottes » et les tuiles de type « tige de botte » ?	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>24</b>	Par ailleurs, les prescriptions en matière de couvertures doivent être regroupées pour les trois premières catégories d'immeubles.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>25</b>	- Page 28 : il nous semble nécessaire de bien préciser ce qui est attendu pour les fenêtres de toit et les lucarnes.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>26</b>	- Page 29 : à quoi correspond une baie de largeur supérieure à 0,60 m ?	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>27</b>	- Page 30 : nous souhaitons que l'exclusivité du matériau en bois peint ne concerne que les immeubles remarquables.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>28</b>	Par ailleurs, il nous apparaît utile d'autoriser l'aluminium de couleur sur des baies visibles depuis les espaces publics pour les immeubles d'accompagnements.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

<b>29</b>	- Page 30 : il nous semble nécessaire de rajouter la formulation « si création » avant les éléments relatifs aux garde-corps neufs.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>30</b>	- Page 31 : l'encastrement des coffrets dans la maçonnerie ne doit être exigé que dans les grands projets de rénovation totale des bâtiments.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>31</b>	- Page 31 : l'interdiction des conduits en façades indiquée à l'article 1.3.4.2 ne doit pas concerner ceux existants.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>32</b>	Par ailleurs, elle nous semble très sévère. Il nous apparaît nécessaire de permettre une dérogation en cas de justification technique et de dissimulation du conduit.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>33</b>	- Page 31 : La pose de panneaux solaires (capteurs) pour la production d'eau chaude ou d'électricité (panneaux photovoltaïques) ne doit pas être interdite sur tous les toits et sur les façades des immeubles repérés du patrimoine. Nous proposons la formulation suivante : « la pose de panneaux solaires (capteurs) pour la production d'eau chaude ou d'électricité (panneaux photovoltaïques) est autorisée si elle n'est pas visible depuis les espaces publics. Dans le cas contraire, elle est étudiée au cas par cas avec une vigilance particulière ».	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>34</b>	- Page 33 : des recommandations sur les couleurs doivent être indiquées dans le cas de création de nouveaux accès.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>35</b>	- Page 36 : à notre sens, tous les sujets arborés doivent être préservés. Protéger les arbres (isolés, en alignement ou sous forme de haies) n'interdit pas leur bonne gestion ou leur coupe mais impose de suivre un règlement. Celui-ci peut notamment s'appuyer largement sur les éléments notés à la page 37 : partie T-11-4.2.1. et T-II-4.2.2..	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>36</b>	Pour la coupe, il pourrait être précisé que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La demande ne s'applique pas aux arbres isolés de moins de 20 ans</li> <li>- La demande ne s'applique pas aux individus inscrits sur la liste des espèces végétales exotiques et envahissantes</li> </ul>	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La récolte d'arbres reste possible, sous réserve d'accord préalable, en privilégiant une valorisation locale, et en imposant le renouvellement, la replantation des essences récoltées</li> </ul>	
<b>37</b>	<p>Pour l'entretien, il pourrait être indiqué que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'arbres d'émonde ou de « têtards » reste autorisée en respectant les consignes techniques listées dans le T-11-4.2.1</li> </ul>	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>38</b>	- Page 42 : nous ne comprenons pas pourquoi la création d'impasse est interdite en SU2. Il nous semble important de préciser que les largeurs de roulement inférieures à 5 mètres comprennent les voies cyclables. Le marquage des places de stationnement doit être réalisé dans la mesure du possible avec des matériaux naturels locaux (calcaires ou grès), ou par des clous en fonte, autres que des peintures.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>39</b>	- Page 43 : nous souhaitons supprimer en SU1 en ce qui concerne la hauteur du front bâti « la formulation « ou la moyenne des hauteurs entre les 2 bâtiments mitoyens en cas de déclivité de la rue ». Nous souhaitons que les dispositions applicables en SU1 s'appliquent aussi en SU2.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>40</b>	- Page 44 : nous souhaitons que l'étage en attique soit autorisé au cas par cas en SU1.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>41</b>	- Page 45 : nous souhaitons que le rapport plein/vide soit de 35 % de vide par façade en SU1. Par ailleurs, il nous semble plus simple de fixer les mêmes dimensions de fenêtres de toit sur les SU1, SU2 et SP.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>42</b>	- Page 47 : comme indiqué ci-dessus, il nous semble nécessaire d'autoriser les tuiles de type « tige de botte » en plus des tuiles « tige de botte ».	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>43</b>	- Page 47 : pour les descentes, nous souhaitons que soit autorisée l'imitation du zinc ou du cuivre, au vu des nombreux vols que nous connaissons.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>44</b>	- Page 47 : nous souhaitons que la mise en place de panneaux solaires visibles depuis des espaces publics soit autorisée au cas par cas en SU1.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

<b>45</b>	- Page 47 : il en est de même pour les panneaux photovoltaïques. Par ailleurs, les prescriptions applicables en SU1 et SU2 peuvent être regroupées.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>46</b>	- Page 48 : pour les nouvelles portes de garages, l'autorisation d'oculus nous apparaît nécessaire puisqu'elle favorise la lumière naturelle.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>47</b>	- Page 49 : pour les abords de constructions, nous souhaitons que les panneaux solaires et photovoltaïques puissent être autorisés au cas par cas lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>48</b>	- Page 49 : en SU2 les boîtes à lettres en applique peuvent être autorisées à condition qu'elles n'empiètent pas sur le domaine public.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>50</b>	- Page 50 : pour les nouvelles clôtures, il est nécessaire de préconiser 1,60 m en hauteur maximale mais en autorisant éventuellement 1,80 m selon la configuration du terrain.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
<b>51</b>	- Page 52 : la tonte régulière des berges naturelles devra se limiter à deux fauchages annuels.	<b>Modification du règlement / dispositions écrites</b>
	<b>Concernant les plans :</b> Nous validons les modifications de zones proposées, à l'exception de l'extension envisagée sur la commune déléguée de La Pommeraie sur Sèvre de la mise en valeur des espaces urbains jusqu'aux entrées de bourg.	
<b>52</b>	Nous souhaitons que soient symbolisés en rouge : - sur la commune déléguée de La Flocellière, les bâtiments situés sur les parcelles AE 17, AE 20 et AE 72,	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
<b>53</b>	- sur la commune déléguée de Les Châtelliers-Châteaumur, l'ensemble des bâtiments situés sur les parcelles C 1418 et C 523.	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
<b>54</b>	Nous souhaitons que soit symbolisé en orange sur la commune déléguée de Les Châtelliers-Châteaumur, l'ensemble des bâtiments situés sur la parcelle B 1606 et confirmons notre accord pour l'inscription dans cette même couleur des bâtiments situés sur les parcelles AE 248 et AE 250 sur la commune déléguée de La Flocellière.	<b>Modification du règlement / document graphique</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<b>55</b>	Nous vous signalons aussi que le bâtiment symbolisé en violet sur la parcelle A 2429 sur la commune déléguée de La Pommeraie sur Sèvre est détruit.	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
	<b>56</b>	Par ailleurs, nous profitons de ce courrier pour vous suggérer si cela n'est pas déjà fait de prendre l'attache des intervenants (entreprises, maîtres d'œuvre) sur ce type de travaux afin d'avoir leur sentiment sur ces préconisations.	<i>Hors du champ de l'enquête</i>
	<b>57</b>	Enfin, il nous semble qu'un cahier de recommandations pourrait accompagner ce règlement afin de le rendre plus accessible à chacun.	<b>Mode d'emploi pour l'utilisation du règlement</b>

**Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Pouzauges**

Émetteur	N°	Contenu de l'observation	Thème retenu
<b>M. Hervé ROUSSEAU</b>		Projet d'une construction d'habitation à Pouzauges, 5 rue du Gué. Projet se situant dans la zone couverte par l'AVAP, en SU2 (faubourg diffus), parcelles 293-294.	
	<b>58</b>	J'ai tout de suite pris contact avec les BF par le biais des permanences à la Com-Com (M. Valeau), que j'ai rencontré la 1ère fois le 24/01/2024, pour savoir ce que j'aurais le droit de faire ou pas. Entrevue courte avec quelques consignes de base. J'ai ensuite fait travailler un constructeur pour présenter un projet. Le constructeur (Logis Herbretais, M. Albert) est passé par l'urbanisme Com-Com (Mme Biteau) pour envoyer le dossier aux BF, pour avis dans un 1er temps, avant d'aller trop loin et tout reprendre. Pour la Com-Com, le dossier semblait clair et réalisable ; le dossier a été envoyé.	<b>Instruction des demandes / modalités de consultation de l'UDAP 85 avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme</b>
	<b>59</b>	Réponse de l'ABF = refus : la maison doit être construite en limite de terrain, le long de la rue où se trouve un vieux mur de pierres, classé "petit patrimoine", donc protégé. Est aussi refusé un accès pour une "placette", devant la porte d'entrée, qui nécessite de faire disparaître un bout du mur en vieux parpaings.	<b>Instruction des demandes/avis de l'ABF</b>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p><b>60</b> On est en avril, je rencontre M. Valeau, mais rien ne bouge et impossible de contacter l'ABF. L'ABF ne veut être en contact qu'avec des architectes ou des pros de la construction, mais pas avec les particuliers. M. Albert a mis 3 semaines à pouvoir entrer en contact avec l'ABF, qui, en août, acceptait un RDV (info M. Valeau).</p>	<p><b>Instruction des demandes/mod</b> alités de consultation de l'UDAP 85 avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme</p>
	<p><b>61</b> Le 18 septembre, l'ABF refusait le RDV vu que le plan n'était pas corrigé. Aujourd'hui on est bloqué, on a un refus sur un dossier dont le PC n'est pas encore déposé et qu'on ne peut pas défendre.</p>	<p><b>Instruction des demandes/avis</b> de l'ABF</p>
	<p><b>62</b> 1- Trois entreprises de maçonnerie locales (dont Bocareno et Benaiteau) m'ont prévenu de ne surtout pas construire le long d'un vieux mur de pierres, il va s'écrouler. D'où notre souhait d'expliquer à l'ABF la raison de la mise en retrait de la construction par rapport à ce vieux mur (repéré en rouge sur le plan AVAP de Pouzauges). <b>Pour protéger ce mur sommes-nous en droit de demander de s'en écarter (2m à 2.50m) ?</b> En se référant à : Titre-II-2.1 (préserver-protéger), Titre II-2.2 (démolition interdite ou reconstruire à l'identique, soit un mur de 20m de long sur plus d'1,50m de haut...!), Titre-III-2.2 (en SU2 pas d'obligation d'alignement) et T-III-3.4.2.1 (obligation de restauration à l'identique, idem T-II-2.2)</p>	<p><b>Application du règlement / dispositions</b> écrites (sur un cas concret)</p>
	<p><b>63</b> 2- Pour accéder en véhicule devant la porte d'entrée (faciliter les accès aux fauteuils, aux poussettes, aux gros cabas...), nous avons prévu une "placette" pour un, voire deux, véhicules, mais en détruisant le bout du mur (protégé), la partie la plus "moche" construite en vieux parpaings soit peints en blanc soit bruts, vieille maçonnerie de certainement 60 à 70 ans. <b>Est-ce qu'on peut avoir l'autorisation pour ce type d'aménagement ?</b> En se référant à : Titre-III-2.1.2 (privilégier les placettes plutôt que le stationnement</p>	<p><b>Application du règlement / dispositions</b> écrites (sur un cas concret)</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

		sur la voie), Titre-II-2.1.3 (protéger la valeur patrimoniale, ce qui n'est pas le cas de ces 3 ou 4m du bout de ce long mur de pierres)	
<b>64</b>	<u>Complément (question adressée par email et annexée au registre CCPP):</u>	<b>3- Est-ce que le mur, (en SU2) en limite de la rue du Gué et de la parcelle 294, peut être déclassé de son statut « petit patrimoine » (repéré en rouge) ?</b> La maçonnerie n'est pas spécialement de qualité, et ce mur est un obstacle à la suite de mon projet.	<b>Modification du règlement / document graphique</b>
<b>65</b>		- J'avais posé la question du photovoltaïque, sujet important (et chaud) sur les énergies renouvelables. En tant que 1er adjoint à St Mesmin, référent EnR auprès de la Com-Com, il m'est pénible d'être obligé de ne rien mettre (refus immédiat, dès la 1ère évocation du sujet) alors que le Titre-III-3.2.2.7 dit qu'en SU2, ils peuvent être acceptés sous certaines conditions, que je n'ai donc pas étudiées.	<b>Application du règlement / dispositions écrites</b> (panneaux solaires photovoltaïques)
<b>66</b>		- Le dossier AVAP à disposition sur le site de la Com-Com est un peu compliqué à lire pour la majorité des gens alors qu'il est fait pour eux. Le commissaire enquêteur a créé un document (logigramme) pour naviguer sur ces pages, ce serait bien d'ajouter ce document au dossier.	<b>Mode d'emploi pour l'utilisation du règlement</b>
<b>67</b>		- Notre terrain se trouve à peu près dans l'alignement des futurs terrains que la ville de Pouzauges est en train d'acquérir, zone dite des « terrasses », qui sont en SU1, et bien si rien ne change, je souhaite beaucoup de courage et de patience aux élus ou futurs élus qui auront ce suivi en charge.	<i>Hors du champ de l'enquête</i>

**Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Sèvremont**

Émetteur	N°	Contenu de l'observation	Thème retenu
<b>Mme JAUZELON</b>	<b>68</b>	Je n'ai pas réussi à ouvrir les documents en ligne et me suis déplacée pour vérifier les zones concernées. Habitant à Saint-Michel-	<i>Hors du champ de l'enquête</i>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

		Mont-Mercure, je constate ne pas être concernée par l'AVAP.	
<b>M. Yves BIGOU</b>	<b>69</b>	<p>Merci pour les précisions et le classement. Le règlement me paraît cohérent.</p> <p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i>  <i>M. BIGOU est le propriétaire de l'immeuble dit « maison de l'Évêché », sis rue de Lorette, à La Flocellière, et identifié dans le cadre de l'AVAPi comme élément protégé au titre de l'architecture.</i></p> <p><i>Il souhaite des informations sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>la réalisation par l'EHPAD (parcelle attenante) d'une « haute » palissade en bois, en limite de sa propriété,</i></li> <li>- <i>la construction par l'EHPAD d'une pergola dont la hauteur dépasse elle-même celle de la palissade,</i></li> <li>- <i>la réalisation d'une fenêtre de toit, type VELUX, sur le toit de la maison voisine créant ainsi un vis-à-vis plongeant.</i></li> </ul>	<p><b>Mode d'emploi pour l'utilisation du règlement</b></p> <p><i>Hors du champ de l'enquête</i></p>
<b>M. Luc PUAUD</b>	<b>70</b>	<p>Je m'interroge sur la discrétion dans l'utilisation de l'aluminium pour les ouvertures. Ceci évite les entretiens répétitifs exigés pour le bois et le coût. Nous disposons de producteurs d'aluminium qui copient parfaitement le bois original.</p> <p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i>  <i>M. PUAUD fait référence au Titre III-3.3. La prescription ne lui paraît pas claire : <b>peut-on, pour les fenêtres, utiliser l'aluminium dans le contexte de la rénovation du bâti ?</b></i>  <i>En effet, le cas des « nouvelles constructions » est traité pour le SU1 (mais pas clairement pour le SU2 et le SP), le cas des existants mentionne « à remplacer à l'identique » sauf pour le PVC qui peut être remplacé par... de l'aluminium.</i>  <i>Dans le même ordre d'idée, les « nouvelles portes de garage » en bois ou en métal sont autorisées. Donc on comprend que <b>les portes de garage en aluminium ne sont pas interdites. Est-ce le cas ?</b></i></p>	<p><b>Application du règlement / dispositions écrites (matériaux de construction)</b></p>

#### **5.4 Questions complémentaires du commissaire enquêteur**

##### **Sur le projet de rapport de présentation, version du 6/11/2023.**

Le rapport de présentation de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont est, selon les dispositions de l'article L. 642-2 du code du patrimoine, un « rapport de présentation des objectifs de l'aire », auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental (prévu par l'article L. 642-1 du code du patrimoine, version juillet 2010), qui se compose d'un texte et de documents graphiques.

Le rapport vise simplement à « justifier », outre la compatibilité des dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les objectifs retenus pour l'AVAPi ainsi que les prescriptions qu'elle comporte. Le rapport et son diagnostic ne sont pas opposables aux tiers.

Au paragraphe 2.2.1, page 13, les six orientations du PADD en vigueur pour le pays de Pouzauges sont très justement rappelées :

1. SE REAPPROPRIER L'HERITAGE DU TERRITOIRE
2. PERENNISER LA CULTURE DU BOCAGE
3. OFFRIR UN CADRE DE VIE FAVORISANT LE « BIEN VIVRE » A LA CAMPAGNE
4. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE DE LA PROXIMITE
5. SUIVRE UNE STRATEGIE D'IMPLANTATION DE L'HABITAT ET DE L'ECONOMIE ACTIVE
6. DEVELOPPER LA COMMUNICATION POUR UNE RECONNAISSANCE DES ATOUTS DU TERRITOIRE

Pourtant, la synthèse des approches patrimoniale et environnementale (pages 58 à 64) est entièrement effectuée sur le fondement des cinq finalités du « cadre de référence national des Agendas 21 locaux » (sic) :

1. Lutter contre le changement climatique et protéger l'atmosphère,
2. Préserver la biodiversité et protéger les milieux et les ressources,
3. Permettre l'épanouissement de tous les êtres humains,
4. Favoriser la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations,
5. Encourager le développement suivant des modes de production et de consommation responsable.

En premier lieu, on peut observer que l'Agenda 21 est un programme d'actions voté en 1992 pour définir les actions à conduire à l'horizon du début du 21<sup>ème</sup> siècle, globalement 2000-2015.

Il paraît aujourd'hui nettement plus adapté d'adopter le cadre de l'« Agenda 2030 », adopté en 2015, pour répondre aux enjeux du développement durable à l'horizon 2030.

## Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont

La CCPP pourra ainsi redynamiser son projet territorial en traduisant les finalités de l'Agenda 21 en objectifs de développement durable (ODD) préconisés par l'Agenda 2030.

Par ailleurs, et surtout, une obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU, dans le sens où l'AVAP doit prendre en compte les orientations du PADD. Cette obligation répond au souhait :

- d'une part, de ne pas faire de l'AVAP une servitude indépendante de la démarche d'urbanisme,
- d'autre part, d'associer l'approche environnementale de l'AVAP à celle du PLU, le PLU étant exposé aux mêmes objectifs de protection environnementale et de développement durable.

Le PADD n'émettant que des « orientations générales d'aménagement et d'urbanisme », le rapport que doit entretenir l'AVAP avec ce dernier est un rapport non de conformité mais de compatibilité.

### **71** Question du CE :

*On lit page 13 : « Le projet de l'AVAP a été élaboré en concordance avec celui du PLUi, et, les objectifs de l'AVAP sont en cohérence avec les orientations du PADD du PLUi. » sans en avoir expressément repris les orientations dans la « synthèse » justifiant les objectifs de l'AVAP.*

*Peut-on expliciter plus précisément la compatibilité des objectifs du projet d'AVAP pour les communes de Pouzauges et Sèvremont aux six orientations du PADD en vigueur, annexé au PLUi ?*

Sur la commune de Pouzauges, l'emprise de la ZPPAUP existante, scindée en 5 zones géographiques, est transformée en une aire scindée en 3 zones.

Au paragraphe 4.1.2.1 page 67, on lit au sujet de l'ajustement du périmètre : « Les modifications de l'emprise du périmètre de la ZPPAUP sont justifiées par une volonté de cibler les enjeux de protection et de mise en valeur resserrés autour des monuments les plus emblématique du patrimoine local, avec pour ambition de concentrer les efforts de gestion sur ces zones de sensibilité historique tant sur le plan de l'urbain que sur celui des objets le définissant. » sans avoir clairement connaissance du bilan de la ZPPAUP de Pouzauges.

La circulaire n° 2012/003 du 2 mars 2012 relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) précise pourtant que « pour la bonne mise en œuvre des révisions de ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer ».

**72 Question du CE :**

*Dans la mesure où le projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont porte notamment sur l'évolution de la ZPPAUP de Pouzauges en AVAP, peut-on expliciter plus précisément le bilan de la ZPPAUP existante ?*

**Sur le projet de corps réglementaire de l'AVAPi, version du 6/11/2023.**

Le corps réglementaire de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont est constitué, de manière indissociable, des dispositions écrites (titre 1, titre 2 et titre 3) et de trois documents graphiques (plan 1 échelle 1/2500, plan 2 échelle 1/2000, plan 3 échelle 1/2500) qui ne sont pas les documents graphiques du diagnostic.

Contrairement au rapport de présentation, cet ensemble est opposable aux tiers et applicable aux demandes d'autorisation de travaux.

Une grande rigueur doit donc s'imposer pour veiller au strict respect du cadre réglementaire de l'AVAPi dont il s'agira, au cas d'espèce, d'appliquer les prescriptions, de manière à ne pas exposer les décisions de la CCPP à des fragilités contentieuses.

Une des volontés ayant présidé au dispositif des AVAP a été également de mieux encadrer, au regard du règlement de l'aire, l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

En effet, beaucoup de difficultés d'application des ZPPAUP, notamment les plus anciennes, ont résulté de lacunes, d'imprécisions voire de confusions dans l'expression du règlement (prescriptions écrites) ou des recommandations dont la force juridique était discutable.

L'impératif de rigueur est d'autant plus nécessaire que l'ABF ne peut émettre de prescriptions que pour rendre un projet compatible avec le règlement de l'AVAPi et non pour compléter de sa propre initiative le règlement à l'occasion de l'instruction d'une demande d'autorisation de travaux ou d'une déclaration préalable.

Dans cet esprit, mes questions sur le corps réglementaire du projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, dans sa version du 6 novembre 2023, se posent notamment au regard de sa cohérence et de sa clarté d'utilisation.

**1. Pour ce qui concerne le projet de règlement Titre 1 – dispositions générales, version du 6/11/2023.**

**1.1. T1-ARTICLE 4.2 i) Sites inscrits ou classés (code environnement), monuments historiques (patrimoine)**

En ce qui concerne les monuments historiques existants (annexés au dossier du PLUi), il est justement rappelé que leur gestion réglementaire relève de l'application des dispositions propres aux monuments historiques et que l'AVAPi n'a pas la capacité d'émettre des règles ou des prescriptions à leur endroit.

En revanche, aucune précision n'est apportée au sujet du cas particulier du « monument historique surfacique » pourtant repéré sur les documents graphiques de l'AVAPi (par exemple, Château de Pouzauges).

**73 Question du CE :**

*Peut-on, en particulier par cohérence avec la légende des documents graphiques, mentionner le « monument historique surfacique » dans ce paragraphe et préciser les dispositions correspondantes ?*

**1.2. T1-ARTICLE 4.3.4 Indépendance des règles relatives aux secteurs et aux éléments protégés**

L'article précise :

- d'une part que le titre 2 du règlement de l'AVAPi détaille les prescriptions applicables aux éléments existants du patrimoine repérés ET protégés (immeubles, petit patrimoine, urbains, paysagers) et que les règles du titre 3 ne s'applique pas à ces éléments,
- d'autre part que le titre 3 s'applique, dans le secteur considéré, pour les immeubles existants sans qualification ainsi que pour les nouvelles constructions ou extensions.

En revanche, rien n'est expressément précisé sur les « immeubles existants à insérer », dont je comprends qu'ils n'appartiennent pas à la catégorie des immeubles protégés.

**74 Question du CE :**

*Pour améliorer la clarté de la rédaction de ce paragraphe du projet de titre 1 et lever l'ambiguïté, peut-on préciser formellement le cas des « immeubles à insérer » ?*

### 1.3. T1-ARTICLE 5. Contrôle de l'ABF

L'article précise : « Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur d'une AVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement) ne peut être effectuée sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions réglementaires de l'AVAP. »

Le mode opératoire n'est pas clairement exposé et pas immédiatement accessible à un pétitionnaire non averti.

En effet, il conviendrait, à mon avis, de rappeler notamment que l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) :

- est « obligatoire » dès qu'une demande d'autorisation concerne des travaux à l'intérieur de l'AVAPi (futur site patrimonial remarquable) ou aux abords des monuments historiques. Quelle que soit la nature des travaux dans l'AVAPi, le projet est automatiquement soumis à autorisation préalable, et doit faire l'objet d'un avis de l'ABF. Cette obligation de consultation de l'ABF est d'ailleurs un motif de majoration d'un mois du délai d'instruction d'une autorisation d'urbanisme,
- est surtout « conforme », c'est-à-dire que sa décision a, juridiquement, une valeur obligatoire (par opposition à un avis « simple » lorsque sa réponse n'est que consultative) pour tous les travaux à l'intérieur de l'AVAPi ou aux abords d'un monument avec périmètre délimité. En cas d'avis défavorable de l'ABF, le maire doit s'opposer aux travaux et transmettre au pétitionnaire un arrêté de refus. En cas d'avis favorable, l'ABF peut l'assortir de prescriptions, qui seront alors reprises en intégralité dans la décision du maire,
- est cependant « contestable » en cas d'avis défavorable au moyen d'une procédure de recours contre le refus : gracieux directement auprès de l'ABF, hiérarchique auprès du préfet de région, voire contentieux auprès du tribunal administratif.

**75** *Question du CE :*

*Faire des travaux en AVAPi est souvent plus compliqué qu'en dehors de tout périmètre de protection, tant au niveau des démarches administratives à accomplir que lors de la procédure d'instruction. L'avis de l'ABF en est une étape indispensable et son rôle est le plus souvent mal appréhendé par le pétitionnaire.*

*Dans un souci de pédagogie et de clarification de son contrôle, peut-on mieux préciser le rôle de l'ABF dans l'autorisation d'urbanisme au sein de l'AVAPi, son impact sur la procédure d'instruction, la valeur juridique de son avis ?*

1.4. T1-ARTICLE 9. Mode d'emploi pour l'utilisation du règlement

L'article 9 n'est pas immédiatement compréhensible. On y trouve, pour les éléments existants, une nouvelle classification, à savoir repéré/non repéré.

Ma compréhension est la suivante :

- Si « élément existant du patrimoine protégé », i.e. sans « immeuble sans qualification », alors appliquer titre 2. À nouveau, quid des « immeubles existants à insérer » ?
- Si « objet non repéré par l'AVAP » y compris les immeubles à insérer et sans qualification ou « objet inexistant », alors appliquer titre 3. Les objets non repérés par l'AVAP ne sont pas précédemment définis. On observe d'ailleurs que cette notion n'est pas illustrée dans le schéma de principe présenté en page 15 ce qui ajoute à la confusion.

Pour l'extension d'un immeuble existant, on lit « ..... adossement à un immeuble protégé repéré ». Il faut lever l'ambiguïté « typographique » du mot barré.

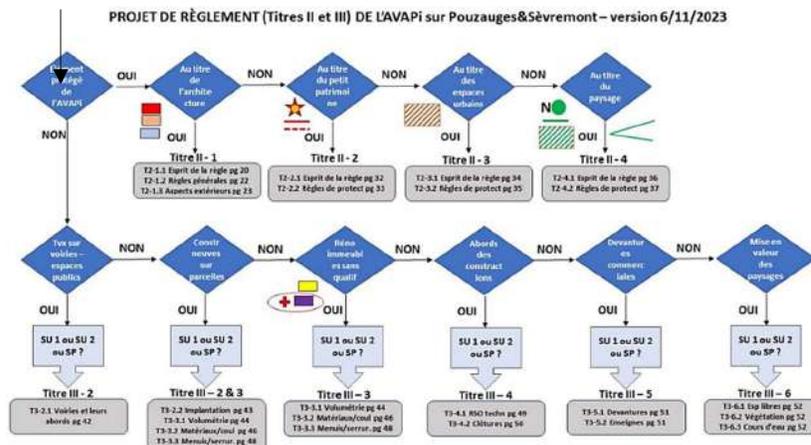
**76 Question du CE :**

*Le mode d'emploi est un élément fondamental du cadre règlementaire écrit de l'AVAP et est destiné à un large public, le plus souvent non averti. Peut-on reprendre la totalité de la rédaction de cet article pour le clarifier et le rendre plus opératoire ?*

*En outre, peut-on transcrire ce paragraphe sous la forme d'un arbre de décision, qui a l'avantage d'être lisible et facile à mettre en pratique ?*

*Sur le fondement du projet de règlement version du 6/11/2023, un exemple d'arbre, présenté en annexe du procès-verbal de synthèse des observations, est reproduit ci-dessous.*

**Les travaux objets de ma demande portent sur ?**



1.5. Page 16. Schéma de principe pour l'utilisation du règlement

Sur cette illustration, la dichotomie titre 2 / titre 3 est claire. On peut observer d'ailleurs que les travaux sur les « immeubles à insérer » relèvent des prescriptions du titre 3. Ce schéma de principe pourrait sans doute être le support pour la rédaction de l'article 9. précédent.

Par ailleurs, on voit apparaître à juste titre la notion de « parcelle constructible ». Pour autant, l'inconstructibilité de certains secteurs est au nombre des prescriptions qui peuvent légalement être édictées au sein d'une AVAP à condition d'être proportionnée. Ce point n'est nullement traité dans le projet du règlement d'AVAPi.

**77** *Question du CE :*

*Est-il prévu, dans le périmètre du territoire de l'AVAPi, des parcelles non aedificandi ? Il paraît souhaitable de le préciser. Le cas échéant, il conviendra de les représenter dans les documents graphiques.*

**2. Plus généralement, pour ce qui concerne le projet de règlement Titre 1 :**

L'article T1-4 .2 détaille – à juste titre – les effets de la création de l'AVAPi sur les autres réglementations relatives à l'occupation des sols. En revanche, rien n'est rédigé pour détailler les effets positifs de l'AVAPi sur la vie quotidienne des habitants y résidant, et notamment en ce qui concerne les avantages fiscaux ou aides financières particulières susceptibles d'être accordées.

On pourrait utilement citer par exemple :

- le dispositif Malraux particulièrement adapté pour la production de logements locatifs restaurés au sein du SPR (réduction de 22% dans le cas d'un PVAP approuvé). Je note que cet aspect avait été judicieusement précisé dès la première CLSPR du 28/03/2023,
- les subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) cumulables avec le dispositif Malraux,
- le label de la « Fondation du patrimoine » qui permet aux propriétaires d'un immeuble situé dans un SPR de déduire de leur impôt sur le revenu 50 % minimum du montant des travaux et obtenir une aide financière d'un montant correspondant au minimum à 2 % des travaux. Je note que cet aspect avait également été précisé dès la première CLSPR du 28/03/2023,
- les éventuelles aides proposées par la CCPP ou les communes pour inciter les propriétaires à protéger, restaurer, mettre en valeur leurs biens.

**78 Question du CE :**

*Est-il possible, dans le Titre 1 – effets de la création de l'AVAPi, d'aborder les financements (fiscalité et subventions) associés à la mise en œuvre du site patrimonial remarquable issu de la création de l'AVAPi et les communiquer en annexe à travers un volet pédagogique au profit du public ?*

Dans le même objectif d'intégrer la population dans une démarche de réappropriation de son patrimoine, la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, promulguée le 7 juillet 2016, a fait le lien entre protection, valorisation du patrimoine et médiation en introduisant dans l'article L631-1 du Code du Patrimoine: « Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne ».

La CCPP, qui est compétente en matière de PLUi, devra ainsi s'assurer de l'existence des outils de médiation et de participation citoyenne. L'enjeu est de taille. Au travers d'un processus interactif et participatif, le citoyen, habitant ou touriste, est considéré comme un acteur et non un sujet uniquement à l'écoute.

**79 Question du CE :**

*Est-il possible, dans le Titre 1 – effets de la création de l'AVAPi, d'aborder les outils de médiation et participation citoyenne associés à la mise en œuvre du site patrimonial remarquable issu de la création de l'AVAPi et les communiquer en annexe à travers un volet pédagogique au profit du public ?*

**3. Pour ce qui concerne le projet de règlement Titre 2 – dispositions applicables aux éléments protégés, version du 6/11/2023.**

Dans le sommaire du Titre 2 (page 19), une coquille apparaît.

En effet les deux paragraphes de l'article 4 : « esprit de la règle » et « règles de protection » portent le même numéro : T-II-4.1. La coquille est reproduite page 37 du Titre 2.

**80 Question du CE :**

*Pour des raisons de rigueur dans la forme du document, est-il possible d'insérer un « sommaire » automatisé qui, outre la mise à jour automatique des titres et de la pagination en cas de modification, a l'avantage de permettre un accès direct aux titres lors de la lecture par le public ?*

*Je note que cette disposition a été judicieusement retenue pour constituer le sommaire du rapport de présentation (notice explicative) de la modification simplifiée n°3 du PLUi du pays de Pouzauges, approuvée le 7/02/2023.*

### 3.1. PRÉAMBULE

Le préambule énumère les éléments existants dont les travaux sont réglementés par le titre 2. On y trouve à nouveau, au premier tiret (sic) : « Les bâtiments et les constructions existantes repérées dans les documents graphiques au titre de « l'architecture », à protéger ou à insérer ».

Comme évoqué ci-avant, je comprends pourtant, à la lecture du projet de titre 1, que les « immeubles existants à insérer » ne font pas partie de la catégorie des immeubles protégés, ce qui serait contradictoire avec le cadre du titre 2.

La confusion est d'autant plus manifeste que l'on trouve explicitement cette catégorie au préambule du projet de titre 3 du règlement, au deuxième tiret (sic) : « Les travaux de rénovation de l'enveloppe des bâtiments existants « sans qualification », représentés en jaune dans le document graphique de l'AVAP, et ceux identifiés en « immeubles à insérer » (couleur mauve dans le document graphique de l'AVAP) ».

Pour finir, la légende des documents graphiques de l'AVAPi, dont la nomenclature doit être particulièrement précise dans le cas d'une aire divisée en secteurs, exclut les « immeubles à insérer » du champ des « immeubles bâtis protégés » en les intégrant à la catégorie nouvelle, dénommée « autres immeubles existants ».

**81** *Question du CE :*

*Peut-on lever l'ambiguïté du préambule du projet de titre 2 au regard des « immeubles à insérer » ?*

### 3.2. Article T2-1 Éléments architecturaux

Dans tous les tableaux de l'article 1, la colonne de droite baptisée « immeubles À INSÉRER » renvoie au titre 3 avec le commentaire : « Voir les prescriptions du secteur dans lequel l'immeuble se situe, au titre 3 du règlement de l'AVAP ».

**82** *Question du CE :*

*Pour des raisons de cohérence du corps réglementaire, peut-on supprimer cette colonne qui manifestement ne se rapporte pas aux prescriptions du titre 2 du règlement de l'AVAPi ?*

### 3.3. Articles T2-1.2 Règles générales et T2-1.3 Aspects extérieurs

L'article T2-1.3 confirme l'interrogation précédente en ces termes (sic) : « Pour la 4<sup>ème</sup> catégorie, les **Immeubles à Insérer**, leurs caractéristiques constructives et leur aspect extérieur ne peuvent pas trouver de dénominateur commun, en raison de leur diversité de taille, de leur différente date de construction, et de leur disparate destination.

Il ne peut donc pas être préconisé de règles particulières à cette catégorie d'immeubles, sauf celles édictées, pour chaque secteur, dans le règlement du secteur correspondant (voir règles des secteurs au Titre 3 du présent document). »

De plus, à quelques rares exceptions près (au total 6 sur 55), l'ensemble des règles écrites est strictement identique pour les trois catégories d'immeubles protégés au titre de « l'architecture », ce qui ne permet pas de comprendre facilement la pertinence de cette segmentation d'un point de vue opératoire.

**83 Question du CE :**

*Non seulement, il paraîtrait opportun de supprimer la colonne de droite, dont les prescriptions relèvent du titre 3, mais encore, pour permettre une meilleure lisibilité des prescriptions du titre T2-1, la segmentation des éléments protégés au titre de « l'architecture », i.e. remarquables/d'intérêt/d'accompagnement, n'est-elle pas superfétatoire pour ce qui concerne les règles prescrites ?*

Dans le tableau T2-1.3.1, une coquille apparaît vraisemblablement (page 26). En effet, le dernier paragraphe « Les éléments scellés de décors en façades » est numéroté T-II- 1.3.1.4 au lieu de T-II- 1.3.1.5.

**84 Question du CE :**

*Pour des raisons de rigueur dans la forme du document, est-il possible de corriger la numérotation ?*

**3.4. Articles T2-2, T2-3, T2-4 Éléments resp. du petit patrimoine, urbains et paysagers**

Dans les différents tableaux, certaines cases sont marquées d'une croix dont la signification n'est pas explicitée. S'agit-il d'une absence de prescription ? sans objet ? non concerné ?

**85 Question du CE :**

*Par souci d'éviter toute forme d'interrogation, voire d'interprétation des tableaux du projet de titre 2, peut-on préciser formellement l'attendu de chacune des cases marquées d'une croix ?*

En outre, dans l'article T2-3.1, le repérage des « espaces publics protégés » est présenté sous la forme d'un rectangle rayé en diagonales pleines, de couleur brune alors que dans les plans des documents graphiques, la légende des « espaces urbains protégés » est réalisée par des rayures verticales de couleur rouge.

**86 Question du CE :**

*Pour des raisons de cohérence du titre 2 avec les documents graphiques de l'AVAPi, est-il possible de reproduire à l'identique les éléments de légende ?*

Dans le tableau T2-4.1, une coquille apparaît vraisemblablement (page 36). En effet, le paragraphe « Caractéristiques des protections » est numéroté T-II- 4.1.3 au lieu de T-II- 4.1.2. En suivant, le paragraphe « Légende de repérage sur le document graphique » est numéroté T-II- 4.1.4 au lieu de T-II- 4.1.3. Le doute sur un éventuel oubli de paragraphe T-II-4.1.2 doit être levé.

**87 Question du CE :**

*Pour des raisons de rigueur dans la forme du document, est-il possible de corriger la numérotation ?*

Le tableau « Règles de protection » (page 37) est numéroté T-II.4.1 au lieu de T-II.4.2.

**88 Question du CE :**

*Pour des raisons de rigueur dans la forme du document, est-il possible de corriger la numérotation ?*

**4. Pour ce qui concerne le projet de règlement Titre 3 – réglementation par secteurs, version du 6/11/2023.**

**4.1. Article T3-1.1 Définition des secteurs de l'AVAP**

L'article fait référence d'une part au « SPR de Pouzauges » qui n'existera formellement qu'après la création de l'AVAPi et d'autre part à la délimitation des trois secteurs sur le plan de zonage par « des pointillés noirs » qui eux-mêmes n'existent pas dans les documents graphiques.

Il paraît souhaitable de reprendre à l'identique la rédaction du paragraphe T1-4.3.2 « Division du territoire en secteurs » des dispositions générales.

**89 Question du CE :**

*Pour des raisons élémentaires de cohérence entre les titres du règlement de l'AVAPi, est-il possible de remplacer l'article T3-1.1 par l'article T1-4.3.2 ?*

**4.2. Articles T3-2.2, T3-3.1, T3-3.2**

Dans les différents tableaux, certaines cases sont marquées d'une croix dont la signification n'est pas explicitée. S'agit-il d'une absence de prescription ? sans objet ? non concerné ?

**90 Question du CE :**

*Par souci d'éviter toute forme d'interrogation, voire d'interprétation des tableaux du projet de titre 3, peut-on préciser formellement l'attendu de chacune des cases marquées d'une croix ?*

#### 4.3 Article T3-5

L'ensemble du tableau est mal numéroté.

**91** *Question du CE :*  
*Pour des raisons de rigueur dans la forme du document, est-il possible de corriger la numérotation ?*

#### 4.4 Article T3-6

Les paragraphes des articles T-III-6.2 et T-III-6.3 sont mal numérotés. Ils sont en effet numérotés T-III-4.

**92** *Question du CE :*  
*Pour des raisons de rigueur dans la forme du document, est-il possible de corriger la numérotation ?*

4.5 Dans le fond, j'éprouve personnellement beaucoup de difficultés à utiliser ce titre dans la mesure où les critères retenus ne sont pas ceux du Titre 1.

En effet, le Titre 1-art.9 distingue : 1. Élément existant non protégé (rénovation immeuble à insérer et immeuble sans qualification) 2. Élément inexistant (création) 3. Élément existant (extension).

Le Titre 3 quant à lui distingue : Voiries et leurs abords / Constructions neuves sur les parcelles (implantations T3-2.2 et aspects extérieurs T3-3 dans deux paragraphes différents) / Rénovation des immeubles sans qualification (inclus dans le paragraphe constructions neuves T3-3) / abords des constructions T3-4 (neuves ??) / devantures commerciales T3-5 (création ou rénovation ?) / mise en valeur des paysages T3-6 (notamment, plantations existantes et nouvelles).

Typiquement, à la lecture du Titre 3, je ne sais pas exactement quelles prescriptions sont à appliquer pour, en référence au Titre 1 :

- la rénovation d'un immeuble « à insérer » : l' article T-III-3 (page 44) est intitulé « ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET DES IMMEUBLES SANS QUALIFICATION ». Or dans le texte d'introduction, on découvre « .... lors des transformations des immeubles « sans qualification » et des immeubles « à insérer ».... ». Il serait ainsi judicieux de modifier le titre de cet article T-III-3.
- ou l'extension d'un immeuble existant. Je n'ai personnellement trouvé aucun élément de réponse.

**93 Question du CE :**

*Pour permettre une compréhension plus immédiate des règles de cette partie du règlement et apporter une aide à son application, peut-on reprendre l'architecture du Titre 3 en cohérence avec le Titre 1-article 9 « Mode d'emploi pour l'utilisation du règlement » ?*

4.6 Pour ce qui concerne plus précisément la pose des panneaux solaires en SU1, le paragraphe T3-3.2.27 « interdit » strictement la pose en couverture des panneaux solaires photovoltaïques alors qu'au paragraphe T3-3.2.26 les panneaux solaires thermiques sont « interdits s'ils sont visibles depuis les espaces publics ».

La raison de cette différence n'est pas explicitée : des panneaux photovoltaïques peuvent techniquement être installés sur une toiture plate non visible depuis l'espace public.

En outre, le cas du panneau hybride ou aérovoltaique qui permet de produire à la fois de l'électricité et de la chaleur (air chaud ou eau chaude) n'est pas défini. Entrerait-il dans la prescription du T3-3.2.26 ou du T3-3.2.27 ou bien n'entre-t-il pas dans le champ des prescriptions de l'AVAP ?

**94 Question du CE :**

*À l'instar de ce qui a été fait au T2-1.3.45 pour expliquer l'interdiction des équipements de production d'énergie sur les toits et façades des éléments protégés, peut-on préciser la raison de la stricte interdiction prescrite au T3-3.2.27 pour les panneaux solaires photovoltaïques en SU1 (alors que ce n'est pas la règle pour les panneaux solaires thermiques) ?*

*Pour faciliter l'application des règles (opposables) de pose de panneaux solaires chez les particuliers, au cœur de l'objectif du programme de développement durable dédié à l'énergie, est-il possible de différencier les panneaux solaires par les types habituellement retenus : thermiques (pour eau chaude sanitaire et de chauffage) / photovoltaïques (pour électricité) / hybrides ou aérovoltaiques ?*

**5. Plus généralement, pour ce qui concerne le projet de règlement Titre 2 et Titre 3 :**

Les tableaux sont présentés de façon extrêmement analytique et dense, ce qui ne facilite pas la fluidité de lecture des prescriptions.

L'entretien et la restauration d'un bâtiment patrimonial constitue certes une difficulté particulière tant pour le propriétaire qui se pose de nombreuses questions que pour les services instructeurs ou les artisans et entreprises du bâtiment.

## Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont

Il manque à mon sens une présentation synthétique et pédagogique (avec illustrations, croquis, photos), déclinée sous forme de fiches techniques, thématiques autour des éléments constitutifs d'un bâtiment (maçonneries, toitures, menuiseries extérieures, décors et ornements de façades, clôtures, devantures commerciales, etc.).

Celui publié par la ville des Sables d'Olonne (édition février 2021) est un excellent exemple de ce qui peut être réalisé.

### **95** Question du CE :

*Pour apporter une information concrète et une aide pratique à tous les acteurs du patrimoine, est-il possible d'annexer au règlement (opposable aux tiers) un cahier de recommandations architecturales et prévoir sa publication ?*

*Je note que la réalisation d'un « carnet des recommandations » est en effet prévue dans la décision de la CLSPR du 6/11/2023 et demandée par le maire de Sèvremont.*

L'AVAPi doit rester centrée sur la qualité de cadre de vie, s'agissant d'une servitude d'utilité publique dédiée à cette finalité.

À ce titre, elle appréhende notamment les espaces publics aménagés ou à aménager (places, jardins, parcs, voies, ponts, rails, quais..). Ainsi, assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages de l'aire fait partie de ses objectifs essentiels.

Pour ce qui concerne le patrimoine paysager, le guide des essences végétales « Planter dans le bocage » édité par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Vendée présente la mise en place des végétaux de façon concrète, illustrée : les espèces à privilégier, leurs principales utilisations, leur localisation.

Il est un outil remarquablement utile pour la promotion et la préservation du patrimoine végétal.

### **96** Question du CE :

*Peut-on, en effet comme le demande le Conseil départemental de la Vendée, annexer au règlement, à l'instar des palettes des couleurs, le guide des essences végétales recommandées pour les plantations dans les territoires de bocage ?*

*Je note que l'OAP « Bocage » du PLUi en vigueur indique des recommandations du CAUE85 pour aider les pétitionnaires dans la formalisation de leurs projets.*

**6. Pour ce qui concerne les projets des trois documents graphiques :**

6.1. plan 01 commune de Pouzauges (format A0 paysage, base cadastrale 2022, édité le 09/11/2023) ;

6.2. plan 02 commune de Sèvremont / La Flocellière-La Pommeraie (format A0 paysage, base cadastrale 2016, édité le 09/11/2023) ;

6.3. plan 03 commune de Sèvremont / Les Châtelliers-Châteaumur (format A0 paysage, base cadastrale 2016, édité le 09/11/2023)

Les documents graphiques ont la même portée juridique que les dispositions réglementaires écrites et ils ne doivent représenter que ces dernières, seules juridiquement opposables.

Ils ne doivent donc pas comporter, en dehors du fond de plan lui-même, de dispositions à caractère informatif afin d'éviter toute confusion dans l'application. Pourtant, certains immeubles hors du territoire de l'AVAPi sont représentés en jaune.

Conformément aux dispositions écrites (titre 1, titre 2, titre 3), ce marquage ne doit identifier que les seuls « immeubles bâtis sans qualification » éléments de l'AVAPi.

La question se pose en particulier pour des immeubles qui, graphiquement, semblent être à cheval sur le périmètre de l'AVAPi proposée.

Par exemple, sur le plan 01, apparemment un même immeuble représenté en jaune pour la parcelle 576 (SU2) et la parcelle contiguë 517 (hors AVAPi) ; sur le plan 02, apparemment un même immeuble coloré en jaune pour la parcelle 144 (SU2) et la parcelle contiguë 145 (hors AVAPi).

De plus, la légende des éléments de l'AVAPi proposée, à l'identique dans les trois plans 01, 02, 03, n'est pas conforme à la répartition définie à l'article T1-4.3.3 – repérage des éléments du patrimoine, par exemple les éléments urbains deviennent inclus dans la catégorie des éléments paysagers, en contradiction avec le titre 1 dans lequel ils forment une catégorie à part entière.

**97 Question du CE :**

*Pour éviter la confusion et assurer la conformité des documents graphiques de l'AVAPi aux dispositions écrites du projet de règlement, peut-on :*

*- réserver le marquage jaune des bâtiments bâtis sans qualification aux seuls éléments repérés à l'intérieur du périmètre de l'aire ?*

*- modifier le cartouche de la « Légende des éléments de l'AVAP » en conformité avec l'article T1-4.3.3 ?*

## Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont

De même, le périmètre de l'AVAPi doit pouvoir identifier de manière incontestable les îlots de propriétés auxquels s'applique l'AVAPi au jour de sa création. Pourtant, le fond des plans 02 et 03 est réalisé à partir des plans cadastraux de 2016.

### 98 Question du CE :

*Pour maîtriser l'opposabilité, et au cas où des modifications significatives du cadastre de la commune de Sèvremont seraient enregistrées depuis 2016, est-il souhaitable d'utiliser des fonds cadastraux plus récents pour les plans 02 et 03 ?*

Certains arbres isolés protégés ne sont pas numérotés, par exemple Plan 01, secteur SU2, parcelle 41 ou parcelle 141.

Certains éléments du petit patrimoine ne sont pas numérotés, par exemple Plan 01, secteur SU1, parcelle 232.

### 99 Question du CE :

*Est-il possible de compléter les quelques informations manquantes dans la représentation graphique des éléments identifiés par la nomenclature de la « légende des éléments de l'AVAP » proposée ?*

En outre, le plan 01 est intitulé commune de Pouzauges « AVAP » alors que les plans 02 et 03 sont intitulés commune de Sèvremont « AVAPi ».

### 100 Question du CE :

*Pour des raisons de rigueur et d'uniformité des documents graphiques de l'AVAPi, est-il possible de reproduire sur les trois plans le même titre, à savoir « AVAPi » ?*

Plus généralement, l'arrêté du 10 octobre 2018 fixe les modèles de légende des documents graphiques du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

Ce modèle de légende a été fixé conformément à l'article D. 631-14 du Code du patrimoine pour les PVAP et s'applique aux PVAP pour lesquels l'architecte chargé de la conception est désigné postérieurement à l'entrée en vigueur de cet arrêté.

### 101 Question du CE :

*Pour anticiper la rédaction future du PVAP suite à la création du SPR, est-il possible de conformer la légende des documents graphiques proposés de l'AVAPi au modèle et au tableau de référencement des couleurs annexés à l'arrêté, le cas échéant complétés par des symboles graphiques permettant d'identifier des éléments spécifiques du patrimoine local pouzaugeais ?*

## **6 OBSERVATIONS DU RESPONSABLE DU PROJET**

### **6.1 Mémoire en réponse**

La présidente de la CCPP, maître d'ouvrage du projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, a adressé au commissaire enquêteur ses observations, sous la forme d'un mémoire en réponse, sous forme électronique, le 21/10/2024, soit quatorze jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

### **6.2 Réponses du responsable de projet**

#### **6.2.1 Aux observations du public**

<b>N° question</b>	<b>Réponse CCPP</b>	<b>Appréciation du CE</b>
1	Les qualifications des immeubles ont été réalisées à partir de la superposition du cadastre napoléonien et du cadastre actuel, avec une vérification in-situ des qualités de chaque immeuble bâti et échanges avec les personnes ressources locales. Il a pu échapper à l'enquête exhaustive quelques immeubles épars qui pourront être réévalués par l'ABF grâce à l'article T3-1.3 du Titre 3 du règlement écrit de l'AVAP. Les principes de qualifications des immeubles bâtis protégés sont détaillés à l'article T2-1.1 du règlement écrit de l'AVAP et l'appréciation de leur valeur dépend des critères énoncés dans cet article. Une réévaluation de la qualité de ces immeubles et de leur qualification seront faites et proposées à la CLSPR pour avis	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> de ces immeubles par la CLSPR.
2		
3	Il a été acté par la CLSPR que le principe de recensement des murs protégés s'adressait exclusivement aux éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, pour assurer la qualité historique de la continuité urbaine. Cette disposition est détaillée à l'article 4.2.2.1 du Rapport de Présentation de l'AVAP. Les murs séparatifs entre les parcelles, non situés à l'alignement, ne sont pas recensés. La partie de mur citée dans la contribution est situé en fond de parcelles et elle sert de mur de soutènement aux parcelles supérieures qui sont	Cette réponse est très satisfaisante, en cohérence avec les règles édictées dans le cadre du projet de l'AVAPi.

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>qualifiées en « Jardins et parcs d'agrément ou vivriers » par l'AVAP protégeant la qualité paysagère des parcelles incluses.</p> <p>Situés en limites de propriétés et en fond de parcelles ces murs de soutènement ne seront pas recensés par l'AVAP comme « éléments du petit patrimoine » afin de ne pas porter atteinte aux principes arrêtés pour la définition de ces éléments et afin de ne pas fragiliser le projet.</p>	
4	<p>Cette requête sera étudiée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Après vérification in-situ, la protection de ces haies sera proposée à l'avis de la CLSPR.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> de la protection es haies par la CLSPR.</p>
5	<p>Cette requête sera étudiée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Après vérification in-situ, la protection de cet arbre, s'il est implanté à l'intérieur de l'AVAP, sera proposée à l'avis de la CLSPR</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> de la protection de cet arbre par la CLSPR.</p>
6	<p>Les attendus du projet de l'AVAP visent la prise en compte des questions environnementales en regard de la mise en valeur et de la protection des patrimoines.</p> <p>Les espaces paysagers importants ainsi que les réservoirs de biodiversité inclus dans le périmètre de l'AVAP ont été recensés et protégés individuellement, en complémentarité avec le secteur SP, et la perméabilité des sols doit y être recherchée lors de projets.</p> <p>Dans le règlement écrit de l'AVAP, le traitement des nouvelles voiries est décrit à l'article T3-2.1, les voiries recensées en « éléments urbains protégés » sont décrites à l'article T2-3.1. L'accent est mis sur le traitement qualitatif des espaces et sur la recherche de solutions perméables. Enfin, l'article T3-6.1 qui traite de l'aménagement des espaces libres promeut le maintien de la perméabilité des sols.</p> <p>La recherche du maintien de la perméabilité des sols est un des objectifs affichés de l'AVAP</p> <p>De plus, cette prise en compte est d'ores et déjà intégrée aux règles opposables applicables dans le cadre du PLUi.</p>	<p>La question de la perméabilité des sols n'est pas explicitée clairement au T2.</p> <p>Au T3.6.1, elle est évoquée pour « l'aménagement des espaces libres » sans retrouver la définition de l'espace libre dans le lexique des termes du paysage proposé.</p> <p>Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point.</p> <p>La référence au règlement du PLUi paraît souhaitable.</p>
7	<p>Cette remarque ne touche pas la procédure de validation de l'AVAPi et ne concerne pas l'enquête publique telle que définie.</p>	<p>Le commissaire enquêteur confirme cette observation</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

		« hors du champ de l'enquête ».
8	Ces règles semblent difficilement applicables dans le cadre d'une autorisation spéciale instruite directement par l'UDAP. Une précision pourra être apportée dans le carnet de recommandation.	Le commissaire enquêteur prend note de la prise en compte dans le carnet de recommandations.
9	Cette remarque ne touche pas la procédure de validation de l'AVAPi et ne concerne pas l'enquête publique telle que définie. Le service urbanisme se tient à la disposition de l'association pour répondre à ces interrogations concernant l'OAP Bocage incluse au PLUi, qui est par ailleurs consultable en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
10	Les CERFA évoluant régulièrement il n'est pas souhaitable de le préciser. Les évolutions réglementaires en cours ne permettent pas de préciser la nature des travaux concernés	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
11	Il s'agit d'appliquer les prescriptions paysagères du règlement Une relecture du texte visant une précision des attentes sera réalisée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.
12	L'aire de stationnement étant existante, elle sera conservée. Les aires de camping-cars existant sont tolérées à l'article T-1-4.2-d	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
13	Sauf demande spécifique du maire ou du préfet pour leur suppression, les dispositifs existants peuvent être tolérés	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
14	Le Règlement National de Publicité s'appliquant, ce dernier précise que les bâches de chantier avec publicité sont interdites.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
15	Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP	Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point. Cf. question 99 du CE
16	Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP	Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point. Cf. question 94 du CE
17	Les deux premières catégories ont une même valeur patrimoniale. Néanmoins les bâtiments remarquables possèdent tous les caractères d'origines du bâti traditionnel (volume et matériaux) alors que ceux d'intérêt ont été très légèrement dénaturé (ouverture par exemple). Pour la troisième catégorie, ces immeubles sont	Le commissaire enquêteur rejoint l'avis du maire de Sèvremont. Cf. question 83 du CE

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>intégrés à un ensemble cohérent en matière de patrimoine mais ne dispose de tous les caractères d'origine des deux premières catégories</p> <p>D'autre part, les nuances ont été validées en CLSPR.</p> <p>Une clarification du texte sera étudiée dans le cadre de la correction du document avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
18	<p>Les objectifs ont été validés en CLSPR. Cependant, cette requête sera étudiée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur rejoint l'avis du maire de Sèvremont.</p> <p>Cf. réponse à question 83 du CE.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
19	<p>Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
20	<p>Le terme « opération d'ensemble sur l'immeuble » correspond à des rénovations globales (importantes) du bâtiment ne portant pas uniquement sur le changement d'un de ses caractères d'origine.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
21	<p>Les immeubles qualifiés de « remarquables » ne nécessitent pas ce type d'intervention puisqu'ils les possèdent déjà.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
22	<p>Cette possibilité ne peut être appréciée qu'en fonction de la qualité de l'objet lui-même. D'autre part, cette finition est cohérente avec la typologie de l'immeuble, pas de son environnement.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
23	<p>La notion de « Type » permet d'ouvrir les possibilités d'usage de tuile d'aspect identique à la tige de bottes. Les termes seront précisés dans le règlement dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. D'autre part, les tuiles exigées sont décrites au T-II-1.3.2.1.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
24	<p>Cette requête sera prise en compte dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
25	<p>Cette demande a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

26	Ceci correspond à la taille de l'ouverture de tableau à tableau (de mur à mur).	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
27	Cette demande ne sera pas recevable en CRPA et risque de fragiliser la procédure. Il n'est pas souhaitable d'autoriser une dérogation technique qui pourrait devenir une généralité. D'autre part, cette demande a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
28	Cette demande a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
29	Le terme « nouveau » a été rajouté avant la description des garde-corps	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
30	Le terme « nouveau » a été rajouté avant la description des dispositifs	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
31 / 32	Il est déjà précisé que cela ne concerne que les nouveaux conduits. Cette remarque sera étudiée dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.
33	Sur les bâtiments repérés, la réglementation concernant les capteurs solaires sera identique à celle des panneaux photovoltaïques. Il n'est pas souhaitable de l'intégrer en tant que règle. D'autre part, cette demande a été discutée avec l'ABF en CLSPR et modulée pour être adaptée à la qualité des toitures des immeubles protégés de l'AVAP du Pays de Pouzauges Enfin, cette demande ne sera pas recevable en CRPA et risque de fragiliser la procédure.	Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point. Cf. réponse à question 65 et question 94 du CE.
34	Une palette de couleur est annexée au dossier	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
35	Ces règles semblent difficilement applicables dans la cadre d'une autorisation spéciales instruite directement par l'UDAP. Il est également impossible de recenser tous les arbres isolés ou les haies et de les protéger. L'AVAP ne recense que les sujets correspondant aux critères de l'article T-II-4.1.1	Cette observation rejoint la question n°8. Le commissaire enquêteur prend note de la prise en compte dans le carnet de recommandations.
36	Les exceptions à l'interdiction de coupe des sujets végétaux sont listées à l'article T-II-4.2.3	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
37	L'entretien des sujets arborés est décrit à l'article T-II-4.2.2	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

38	<p>Cette requête sera étudiée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p> <p>Une voie proposant une continuité en liaison douce pourra être autorisée sous réserve de faisabilité technique. La mise à jour du règlement sur ce point se réfléchira lors de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p> <p>Cette requête sera étudiée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
39	<p>L'objectif est de favoriser la notion de crescendo / decrescendo dans des secteurs en déclivité.</p> <p>Cette requête sera requestionnée avec le bureau d'études dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
40	<p>En SU2, l'alignement sur rue n'étant pas imposé, la règle peut être différente.</p> <p>Une précision du texte sera apportée dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR.</p>
41	<p>Un attique n'est pas un type local de couverture. Cette demande a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée</p> <p>D'autre part, l'introduction d'une notion d'étude en fonction des cas rend l'instruction juridiquement non sécuritaire</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
42	<p>La requête 1 a été validée en CLSPR</p> <p>La requête 2 a été discutée et rejetée en CLSPR</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
43	<p>Cette requête a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
44	<p>Cette règle s'appliquant uniquement en SU1, il semble nécessaire de la maintenir au regard de la position de l'ABF.</p> <p>D'autre part, cette demande a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée pour le SU1</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
45	<p>Cette requête a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
46	<p>Cette requête a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée</p>	<p>Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point. Cf. réponse à question 65 et question 94 du CE.</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

47	Cette requête a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
48	Cette requête a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée	Il est nécessaire de réexaminer ce point. Cf. réponse à question 65 et question 94 du CE.
49	Cette requête a été discutée avec l'ABF en CLSPR et acceptée. Elle sera intégrée à la mise à jour du règlement.	Le commissaire enquêteur prend note de la réévaluation du texte par la CLSPR.
50	Cette requête a été discutée avec l'ABF en CLSPR et rejetée Le dépassement des clôtures à 1.60m est incompatible avec le règlement du PLUi	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
51	Cette requête a été acceptée. Elle sera prise en compte dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
52	Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
53	Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
54	Cette remarque a été prise en compte dans la version arrêtée de l'AVAP	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
55	Ce bâtiment existant encore sur la dernière version du cadastre a été déclassé en immeuble « sans qualification » dans la version arrêtée	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.
56	Cette requête est hors propos du champ de l'enquête publique AVAP	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
57	La production de ce carnet est prévue	Cf. réponse à question 95 du CE. Le commissaire enquêteur prend note de la réalisation d'un carnet de recommandations.
58	Cette requête concerne la pré-instruction ADS, est hors champ de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi. Un projet devra être déposé pour obtenir un avis ABF.	Il est nécessaire de réexaminer ce point. Cf. réponse à question 75 du CE.

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

59	Cette requête concerne la pré-instruction ADS, est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi. Un projet devra être déposé pour obtenir un avis ABF.	Le commissaire enquêteur prend note de la réalisation d'une fiche dédiée au rôle de l'ABF, son avis et l'instruction des demandes dans le carnet de recommandations à rédiger.
60	Cette requête concerne la pré-instruction ADS, est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi. Un projet devra être déposé pour obtenir un avis ABF.	
61	Cette requête concerne la pré-instruction ADS, est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi. Un projet devra être déposé pour obtenir un avis ABF.	
62	En SU2, l'alignement sur la rue n'est pas imposé. La nouvelle construction peut s'implanter en retrait de l'alignement pour préserver le mur protégé. En ce qui concerne le percement d'un mur protégé au titre du « petit patrimoine », les prescriptions de l'article T2-2.1 sont applicables, en particulier celles de : L'article T2-2.2.1 pour l'implantation d'une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, en remplacement du mur protégé, L'article T2-2.2.4 pour la création de nouveaux accès dans un mur protégé Cette requête concerne la pré-instruction ADS, est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi. Un projet devra être déposé pour obtenir un avis ABF.	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
63	Cette requête concerne l'instruction ADS pour un cas particulier, est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi. Pour ce faire, un permis de construire doit être déposé.	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
64	Cette requête sera étudiée dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du règlement (document graphique) par la CLSPR.
65	La prise en compte des énergies renouvelables et plus particulièrement des panneaux photovoltaïques devra effectivement être précisée dans le règlement. Cette requête sera étudiée dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.	Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point. Cf. réponse à question 94 du CE.
66	Un carnet des recommandations, avec un possible logigramme, sera joint.	Il est nécessaire de <b>réexaminer</b> ce point.

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

		Cf. réponse à question 76 du CE. Le commissaire enquêteur prend note de la réalisation d'un carnet de recommandations.
67	Cette requête est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi.	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
68	Cette requête est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi.	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
69	Cette requête est hors champs de l'enquête publique liée à la procédure de constitution d'une AVAPi.	Le commissaire enquêteur confirme cette observation « hors du champ de l'enquête ».
70	<p>Le principe du règlement écrit de l'AVAP est le suivant : tout ce qui n'est pas formellement interdit ou modulé par la règle est autorisé.</p> <p>Ainsi, l'article T3-3.3.1.2 s'intéresse aux menuiseries extérieures des nouvelles constructions, en SU1 l'aluminium n'est pas interdit, il est toléré sous réserve que les sections des profils se rapprochent de celles des profils du bois, et, en SU2 et SU3 les menuiseries doivent avoir des profils et sections proches du bois quelle que soit le matériaux utilisé (bois, aluminium, voire PVC).</p> <p>L'article T3-3.3.1.1 s'intéresse aux menuiseries extérieures des constructions existantes en précisant que les menuiseries existantes sont remplacées à l'identique, sauf pour le PVC qui devra respecter les règles des construction neuves (article T3-3.3.1.2) en fonction des secteurs dans lequel l'immeuble bâti est situé. Ainsi, en SU1, l'aluminium est toléré sous réserve que les sections des profils se rapprochent de celles des profils du bois, et, en SU2 et SU3 les menuiseries doivent avoir des profils et sections proches du bois quelle que soit le matériaux utilisé (bois, aluminium, voire PVC).</p>	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>La lecture des règles est la même : l'article T3-3.3.3.2, pour les nouvelles portes de garage, autorise des portes en bois ou en métal, l'aluminium n'est donc pas formellement interdit (c'est un métal) quel que soit le secteur d'implantation de l'immeuble. L'article T3-3.3.3.1, pour le remplacement des portes existantes, interdit le PVC et il renvoie à l'article T3-3.3.3.2 pour la nature et l'aspect des matériaux.</p>	
--	--	--

6.2.2 Aux observations du commissaire enquêteur

N° question	Réponse CCPP	Appréciation du CE
71	<p>La projet d'AVAPi ayant été élaboré en première mouture en parallèle de l'élaboration du PLUi, ce dernier n'avait pas encore défini ses objectifs en la matière et ses documents constitutifs n'étaient pas arrêtés.</p> <p>L'AVAP promeut la mise en valeur des espaces et la protection des patrimoines (architecturaux, urbains, paysagés, et environnementaux) dans la dynamique du projet de territoire porté par le PLUi et son PADD. Les études, le diagnostic territorial et les orientations générales pour la protection et la mise en valeur des patrimoines ont été menées sur l'ensemble des communes constituant l'intercommunalité, en concomitance avec les études du PLUi. Les premières orientations ont identifié plusieurs communes susceptibles d'intégrer le processus de création d'une AVAP, mais après l'avis favorable avec réserves d'une 1ère CRPA, certaines communes se sont retirées de la procédure.</p> <p>Le PADD généralisé à l'ensemble de l'intercommunalité n'a pas été spécifiquement réécrit pour les communes de Pouzauges et de Sèvremont. Les principales orientations de ce PADD « intercommunal » sont issues de la volonté de l'ensemble des communes de la CdC qui souhaitent mettre en avant l'héritage du territoire (orientation 1 de l'axe 1). Les orientations de l'AVAP sont, de fait, compatibles avec le PADD car ses attendus répondent aux questions de</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la mise en cohérence AVAPi et PADD du PLUi.</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>développement durable portées par le PLUi et son PADD.</p> <p>Une correction du Rapport de présentation et du Règlement sera effectivement nécessaire afin de mettre en cohérence les deux documents, avant approbation du projet AVAPi et l'intégration de ses prescriptions dans le PLUi.</p>	
72	<p>Les études pour l'AVAP ont été conduites sur l'ensemble du territoire intercommunal dans un objectif de convaincre les communes les plus sensibles à la protection de leurs patrimoines à adopter ce dispositif. Au final, seule la commune de Pouzauges couverte par une ancienne ZPPAUP et les communes associées de Sèvremont ont souhaité mettre en œuvre ce dispositif.</p> <p>L'analyse de la ZPPAUP existante de Pouzauges est présentée à l'article 3.1.6.3 du Rapport de Présentation de l'AVAP. N'étant pas un objectif majeur du dispositif intercommunal à mettre en place, le bilan de cette ZPPAUP n'a pas été nécessaire, l'obsolescence de ses documents graphiques et de son règlement écrit est évidente. Les services instructeurs et l'ABF tentent de faire appliquer l'esprit du règlement. Grâce à cela, les projets soumis aux prescriptions de la ZPPAUP ont pu améliorer l'aspect des espaces urbains et péri-urbains de Pouzauges. Cependant, une remise à plat des enjeux et des orientations, ainsi que du périmètre et des objectifs de protections est nécessaire.</p> <p>La seule révision de la ZPPAUP de Pouzauges n'est pas une finalité dans le projet de l'AVAP mis à l'enquête publique qui vise une procédure de création d'une AVAP « intercommunale ». Le bilan de la ZPPAUP de Pouzauges n'est pas formellement exigible dans ce cas.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
73	<p>Un toilettage et une mise en cohérences des documents seront réalisés dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Entre autres, le mot « édifice... » du 4ème alinéa sera remplacé par « immeubles bâtis ou non bâtis... », leurs dispositions réglementaires n'étant pas différentes de celles des monuments historiques.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la mise en cohérence règlement écrit / document graphique.</p>
74	<p>Un toilettage et un travail de précision du texte des règlements seront réalisés dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>Entre autres, il sera ajouté au 2ème paragraphe après « éléments protégés du patrimoine », les mots « ... pour les immeubles à insérer, ainsi que pour... »</p>	<p>pour la clarté de la rédaction.</p>
75	<p>La réalisation de travaux dans un SPR est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), comme dans un abord de monument historique (servitude AC1 existante dans toutes les communes de l'AVAP).</p> <p>En présence d'un document de gestion du SPR matérialisé par une AVAP, un PVAP (servitudes AC4) ou par un PSMV, l'ABF vérifie, lors de l'instruction de la demande et pour émettre son avis, la conformité du projet avec les prescriptions contenues dans le document de gestion.</p> <p>L'avantage d'un document de gestion est son opposabilité qui permet de proposer un projet en conformité avec les prescriptions contenues dans son règlement et de recevoir un avis des services instructeurs et de l'ABF de validation du projet.</p> <p>Le rôle de l'ABF lors de l'instruction d'un dossier de demande d'autorisation de travaux est régi par le Code du Patrimoine qui peut évoluer en fonction des politiques publiques pour la gestion des protections des monuments historiques. Rédiger un article du règlement de l'AVAP qui relate son rôle à un instant « T » risque de ne plus être d'actualité dans le temps « T+1 » et risque de fragiliser le règlement.</p> <p>La description du rôle de l'architecte de bâtiments de France n'a pas sa place dans un document opposable destiné à perdurer. Une fiche du carnet de recommandations pourra expliquer cela.</p>	<p>Il est nécessaire de réexaminer ce point.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend note de la réalisation d'une fiche dédiée au rôle de l'ABF, son avis et l'instruction des demandes dans le carnet de recommandations à rédiger.</p>
76	<p>Le règlement est avant tout destiné à l'usage du service ADS. Les pétitionnaires sont invités systématiquement à venir rencontrer les instructeurs en amont du dépôt de l'instruction des actes d'urbanisme afin d'obtenir un conseil technique sur la faisabilité de leur projet.</p> <p>Pour autant, le texte comporte de nombreux sujets d'imprécisions qui rendent son application interprétable et une relecture sera nécessaire. Une réflexion est en cours également sur la rédaction d'un cahier de recommandations.</p> <p>De plus, la prise en main du document peut être complexe pour les non-initiés. Suite à l'approbation du projet, une réflexion portera sur</p>	<p>Le commissaire enquêteur considère au contraire que le règlement est destiné à un large public.</p> <p>Le dispositif des AVAP est en effet une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie de la population.</p> <p>Cette question porte typiquement sur le</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>la mise en ligne d'un mode d'emploi permettant une appropriation plus simple des documents.                  Une réflexion pourra être menée en vue d'enrichir le site internet de la CCPP en y rappelant le circuit d'instruction générique.</p>	<p>« mode d'emploi » proposé à l'article 9 du Titre I page 14, qui est à rédiger différemment pour le clarifier et le rendre plus accessible au public.                  Il est nécessaire de réexaminer ce point.                  Cf. réponse à question 66.                  Le commissaire enquêteur prend note de la réalisation d'un carnet de recommandations.                  L'enrichissement du site internet de la CCPP pourra être une mesure utile et complémentaire.</p>
77	<p>En matière d'urbanisme, le terme « non aedificandi » s'applique                  - à un zonage qui se superpose au règlement en vigueur sur la zone concernée et qui constitue une contrainte. Il s'agit d'emplacements réservés qui figurent au PLUi                  - à des règles d'implantations qui sont définies au règlement graphique des lotissements                  Si la remarque concerne le principe de parcelle non constructible, le périmètre de l'AVAPi tel que défini au projet n'est pas concerné par cette définition.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
78	<p>Cette requête est hors champs de l'outil AVAPi.</p>	<p>Le commissaire enquêteur considère au contraire que l'intégration dans le périmètre d'un SPR entraîne des dispositions spécifiques notamment, en matière fiscale.                  Il est nécessaire de réexaminer ce point.                  Une fiche dédiée à ce thème pourrait être</p>

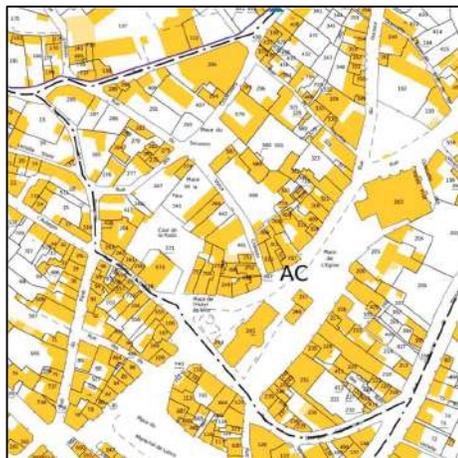
**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

		insérée dans le carnet de recommandations à rédiger.
79	<p>Le règlement écrit est un document opposable qui ne doit pas comporter de dispositions présentant des potentialités d'évolution majeure. Les outils de médiation et de participation citoyenne associés à la période d'étude de l'AVAP ont été utilisés, les futurs outils font partie des dispositifs qui seront destinés à être régulièrement évalués et qui devront évoluer.</p> <p>La communication sur les outils de médiation et de participation citoyenne doit se faire indépendamment des prescriptions portées par le règlement écrit de l'AVAP.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p> <p>Il est nécessaire de réexaminer ce point.</p> <p>Une fiche dédiée à ce thème pourrait être insérée dans le carnet de recommandations à rédiger.</p>
80	<p>Le sommaire automatique est déjà mis en place dans le document originel. La coquille relevée sera corrigée.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la réévaluation du texte par la CLSPR pour faciliter l'accessibilité du règlement au public.</p>
81	<p>La structure du projet de règlement écrit de l'AVAP scinde les immeubles bâtis en deux grandes catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ceux qui doivent participer activement à la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable, les immeubles à protéger et les immeubles à insérer,</li> <li>- Ceux qui n'ont aucune valeur patrimoniale mais qui côtoient les premiers dans une relation de neutralité.</li> </ul> <p>La structure du règlement écrit suit cette catégorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le titre 2 pour gérer les immeubles qui doivent participer activement à la mise en valeur du site, tant positivement que négativement,</li> <li>- Le titre 3 pour accompagner les immeubles existants non spécifiquement identifiés et pour réglementer les nouvelles constructions.</li> </ul> <p>Les immeubles bâtis à insérer font donc véritablement partie des immeubles qui participent activement mais négativement à la mise en valeur du site. Ils sont identifiés par une couleur spécifique permettant de les cibler par rapport aux immeubles neutres. C'est dans cet esprit qu'ils sont inclus dans le titre 2 du règlement écrit.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la réévaluation du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>Afin de lever l'ambiguïté soulevée par le CE et pour préciser l'esprit de la conception du règlement écrit, le titre 2 pourrait s'appeler : « Règlementation des éléments identifiés concourant à la mise en valeur du SPR »</p> <p>Dans tous les cas, le texte sera clarifié dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	
82	<p>La philosophie des projets de mises en valeur et de protections des patrimoines est basée sur l'identification des objets représentatifs (historiques, urbains, paysagés, et environnementaux) des patrimoines locaux. C'est aussi l'identification des objets (en particulier bâtis) qui nuisent, par la mauvaise qualité de leur aspect extérieur, à la mise en valeur du site. Les immeubles bâtis à insérer font partie de ceux-là.</p> <p>Le Titre 2 regroupe les immeubles bâtis identifiés sur le document graphique par des couleurs spécifiques qui participent à la mise en œuvre du projet de l'AVAP, tant pour accompagner l'évolution positive des immeubles bâtis (en particulier les 3 catégories identifiées : « Remarquable », « d'Intérêt », « d'Accompagnement ») que pour cibler les immeubles bâtis qui dénaturent le site (les immeubles « à insérer ») et qui doivent se transformer pour se fondre dans le paysage urbain à forte teneur patrimoniale. Ces quatre qualifications des immeubles bâtis sont identifiées par des couleurs spécifiques sur le document graphique (3 couleurs pour les immeubles « protégés », une couleur pour les immeubles « à insérer »).</p> <p>Les autres immeubles existants, bâtis ou non-bâtis, qui ne présentent ni valeurs patrimoniales spécifiques, ni images néfastes à la qualité du site, sont des immeubles neutres qui composent le fond urbain. Ces immeubles sont représentés graphiquement par la couleur jaune normalisée et utilisée pour indiquer le bâti dans les représentations cadastrales françaises, (voir illustration à gauche ci-dessous du centre-ville de Pouzauges accessible sur le site du cadastre français : <a href="http://www.cadastre.gouv.fr">www.cadastre.gouv.fr</a> ), et ils sont règlementés par le Titre 3.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p>

Représentation graphique normalisée du cadastre français



Identification des qualifications des bâtis de l'AVAP



Ainsi, parmi ce semis de bâtiments représentés en jaune sur les documents cadastraux officiels, les immeubles bâtis concourants spécifiquement à la mise en valeur du site patrimonial remarquable sont ciblés par une identification colorée particulière à l'AVAP (rouge, orange, bleu, mauve). Les immeubles à insérer font partie de cette identification particulière et, pour cela, ils doivent logiquement être décrits dans les objets qui concourent à la mise en valeur du site. Ces objets sont regroupés dans le Titre 2 du règlement écrit de l'AVAP.

Le document sera revu de manière à lever toute ambiguïté.

83	<p>La segmentation des éléments protégés au titre de « l'architecture » permet d'une part de distinguer le rôle que chacun des immeubles protégés va jouer dans la mise en valeur du site en fonction des objectifs attendus et de l'état de conservation de leurs caractères patrimoniaux intrinsèques, précisés à l'article T-II-1.1, et, d'autre part, de définir les prescriptions adaptées à chacune des qualifications pour atteindre les objectifs protections et de mise en valeur (articles T-II-1.2. et T-II-1.3)</p> <p>La gradation des qualifications est nécessaire pour expliquer et faire accepter la notion de valeur patrimoniale d'un immeuble bâti qui peut facilement se comprendre pour un immeuble qualifié de « remarquable » mais dont la lecture peut être plus difficile pour un immeuble qualifié « d'accompagnement » (les dénaturations successives ayant pu masquer cette valeur patrimoniale). Il est donc pédagogiquement important de maintenir, par la qualification, le <i>distinguo</i> entre les immeubles protégés.</p> <p>Enfin, ces immeubles protégés, de l'intègre au dénaturé, possèdent tous des caractères architecturaux similaires tant volumétriques que structuraux, et l'objectif principal est de conserver la qualité des immeubles remarquables tout en permettant de restituer les qualités initiales perdues des immeubles d'accompagnement grâce à l'utilisation de matériaux traditionnels. Ainsi, l'homogénéité des règles prescrites, jugées superfétatoire dans la question posée, est justifiée par l'objectif recherché de conservation/préservation/restitution adapté à chaque catégorie d'immeuble, visant, pour les plus dégradés, leur requalification vers la catégorie supérieure grâce à l'utilisation de matériaux conformes. Seules quelques règles d'exception viennent moduler l'exigence requise pour s'adapter à des configurations particulières d'immeubles moins emblématiques que les immeubles qualifiés de « remarquables ».</p> <p>La présentation sous forme de tableaux permet de visualiser rapidement et d'une façon directe les prescriptions exigées pour chaque catégorie d'immeuble.</p> <p>Il est important, pour faciliter l'appropriation du principe de gradation des immeubles bâtis, pour</p>	<p>Le souci de « pédagogie » évoqué pour expliquer le « <i>distinguo</i> » échappe pourtant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au commissaire enquêteur,</li><li>- au maire de Sèvremont Q18,</li><li>- au public (AEHBV) ayant participé à l'enquête</li></ul> <p>dans le sens où les mesures de protection identifiées sont les mêmes.</p> <p>Il est nécessaire de réexaminer ce point.</p> <p>Cf. réponse à la question 18.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend note de la réévaluation du texte par la CLSPR.</p>
----	---	--

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	justifier de l'exigence des règles et pour assoir le projet d'évolution qualitative des objets, de maintenir la répartition des tableaux dans leur forme initiale en distinguant les 3 catégories d'immeubles protégés (« Remarquables », « d'Intérêt », « d'Accompagnement »).	
84	Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.
85	Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi, une note de bas de page précisera le sens attendu des cases marquées d'une croix	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.
86	Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi, les éléments de la légende seront unifiés	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.
87	Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi, la numérotation sera corrigée	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.
88	Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi, la numérotation sera corrigée	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.
89	<u>Sur l'utilisation du nom du SPR</u> : l'article T3-1.1 ne mentionne pas le terme strict de « SPR de Pouzauges » mais celui de « SPR du Pays de Pouzauges ». Le SPR de Pouzauges existe déjà, la loi LCAP de Juillet 2016 a classé tous les périmètres des ZPPAUP et des AVAP existantes en Site Patrimonial Remarquable (SPR) et, de fait, le SPR de Pouzauges a été créé en 2016. Même si techniquement le « SPR du Pays de Pouzauges » mentionné dans le T3-1.1 n'existe pas encore, l'AVAP, qui est destinée à devenir le document de gestion du SPR, étendra ce	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.

	<p>classement au territoire couvert par l'AVAP pour Pouzauges et pour Sèvremont. Le règlement écrit anticipe donc ce classement en SPR puisque ce règlement écrit sera utilisé après approbation de l'AVAP, et donc après la création automatique du SPR du « Pays de Pouzauges » qui s'applique à la Communauté de Communes en portant son nom et dont Pouzauges et Sèvremont en sont membres.</p> <p><u>Sur la délimitation graphique des secteurs</u>: La couleur des traits de délimitation des secteurs apparaissant dans les documents graphiques de l'AVAP varie, en effet, en fonction de la couleur des secteurs attenants, mais il s'agit toujours d'un pointillé.</p> <p>→ Le terme « noir » sera supprimé pour devenir : « ...des pointillés... ».</p> <p><u>Sur la suggestion de reprendre la rédaction de l'article T1-4.3.1 en remplacement de l'article T3-1.1</u>: Les rédactions des articles T1-4.3.2 et T3-1.1 diffèrent uniquement sur quelques mots dans les phrases d'introduction :</p> <p>T1-4.3.2 : « Le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine intercommunale (AVAP) du PAYS DE POUZAUGES comprend 3 secteurs... »</p> <p>T3-1.1 : « Le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pour le SPR du PAYS DE POUZAUGES comprend 3 secteurs... »</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La version du Titre 1 (T1-4.3.2) introduit la notion d'AVAP intercommunale qui n'a pas de fondement légal, la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 puis celle n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ne mentionnant pas le terme d'intercommunalité pour une AVAP. Le sigle d'AVAP suffit à lui seul pour définir le document de gestion du SPR des 2 communes concernées. Ainsi, dans l'ensemble des documents le sigle AVAPi qui avait été utilisé par commodité lors des études pour la création d'une AVAP intercommunale en concomitance avec le PLUi, a été supprimé dans la version arrêtée et soumise à Enquête Publique. La rédaction de la phrase d'introduction du T1-4.3.2, en mettant en avant la qualité « intercommunale » de l'AVAP n'est pas pertinente car elle introduit un doute sur le fondement juridique d'une AVAP.</li><li>• La version du Titre 3 (T3-1.1) ne met pas l'accent sur la qualité « intercommunale » de l'AVAP, elle introduit la notion de SPR (Site Patrimonial</li></ul>	
--	--	--

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>Remarquable) du Pays de Pouzauges. Le SPR est défini à l'article T1-4.3.1 au Titre 1 : « ...Le périmètre de l'AVAP détermine le périmètre du SPR... ». Comme pour la ZPPAUP de Pouzauges dont le périmètre délimite actuellement l'emprise du SPR de Pouzauges, le périmètre de la future AVAP, après son approbation, délimitera l'emprise du SPR du Pays de Pouzauges. L'emprise du SPR de Pouzauges avalée, modifiée et améliorée sera remplacée par celle du SPR du Pays de Pouzauges. La rédaction de la phrase d'introduction de l'article T3-1.1, en mentionnant le SPR du Pays de Pouzauges dont l'AVAP sera le document de gestion, est plus adéquate dans le contexte de la définition des secteurs.</p> <p>La rédaction de l'article T3-1.1 est maintenue.</p> <p>La rédaction de l'article T1-4.3.2 sera remplacée par la version du T3-1.1.</p> <p>Dans tous les cas le texte sera relu et revu si nécessaire de manière à assurer la bonne compréhension et la cohérence du règlement.</p>	
90	<p>Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi une note de bas de page précisera le sens attendu des cases marquées d'une croix</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p>
91	<p>Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi, la numérotation sera corrigée dans ces 2 articles</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p>
92	<p>Le texte sera toiletté dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p>
93	<p>La réponse n° 76 apportée par le Chargé d'Étude modifiera l'article 9 du Titre 1, pour favoriser la compréhension des règles du Titre 3 et l'utilisation du règlement écrit. La philosophie pour le traitement des « immeubles à insérer » est détaillée dans les réponses 81, 82 et 83 du présent mémoire. L'intitulé de l'article T-III-3 ne précise pas, en effet, que les « immeubles à insérer » sont aussi</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

	<p>concernés par ses prescriptions. Enfin, il est communément entendu qu'une extension d'un bâtiment existant est considérée comme une « construction neuve ».</p> <p>L'article 9 du Titre 1 sera modifié pour faciliter l'accès aux règles du Titre 3 et pour accompagner son application. La structure du Titre 3 ne sera pas modifiée.</p> <p>L'intitulé de l'article T-III-3 sera le suivant : « ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS NEUVES, DES IMMEUBLES SANS QUALIFICATION ET DES IMMEUBLES À INSÉRER »</p>	
94	<p>Le distinguo entre les panneaux solaires de production d'eau chaude et ceux de production d'électricité situés en SU1 est dicté, d'une part, par l'emprise surfacique nécessaire à l'une ou l'autre des technologies et, d'autre part, par la covisibilité des installations avec les éléments majeurs du patrimoine local, les Monuments Historiques.</p> <p>Pour les premiers (production d'eau chaude) la surface nécessaire pour une habitation individuelle est d'au maximum 4m<sup>2</sup> ce qui permet de les intégrer à une couverture dans l'esprit des fenêtres de toit et dans des parties de toiture non visibles de l'espace public.</p> <p>Pour les seconds (production photovoltaïque d'électricité) la surface nécessaire pour l'obtention d'une production compensatoire à une consommation courante d'un ménage est supérieure à 15m<sup>2</sup>/20m<sup>2</sup>, ce qui suppose une empreinte visuelle très importante sur les toits des immeubles du centre-ville historique avec des covisibilités certaines.</p> <p>Ainsi, pour les 1<sup>ers</sup> la pose en toiture est autorisée à la condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics, pour les 2<sup>e</sup> la pose en toiture est interdite afin de ne pas risquer une covisibilité malvenue. L'exception pour la pose en toiture terrasse n'est pas évoquée car en SU1 la création de toitures terrasses est globalement interdite (article T-III-3.1.1.3).</p> <p>Les nouvelles technologies de panneaux (hybrides ou aérovoltaiques) nécessitent une emprise surfacique en toiture équivalente à celle de panneaux photovoltaïques pour produire de l'eau chaude et de l'électricité. Ils ne sont pas spécifiquement mentionnés dans le corps des</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du texte par la CLSPR pour la clarté de la rédaction.</p> <p>Cf. réponse à la question 65.</p> <p>En particulier, la justification de l'interdiction des panneaux solaires photovoltaïques en SU 1 devrait figurer clairement.</p>

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

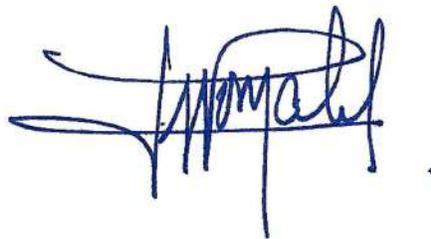
	<p>prescriptions et c'est une lacune qui sera corrigée à l'article T3-3.2.26 et/ou T3-3.2.27.</p> <p>Le maintien de l'interdiction des panneaux photovoltaïques en SU1 est justifié,</p> <p>Le cas des panneaux hybrides et/ou aérovoltaiques sera évoqué en CLSPR (Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable) avec consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, pour décider de leurs utilisations en fonction des secteurs de l'AVAP.</p>	
95	Un carnet des recommandations est prévu.	Le commissaire enquêteur prend note de la réalisation d'un carnet de recommandations.
96	Une palette végétale sera annexée au règlement.	Le commissaire enquêteur prend note de l'ajout par la CLSPR d'une « palette végétale ».
97	<p>Cette requête sera étudiée dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation.</p> <p><u>Homogénéisation de la légende du cartouche des documents graphiques et de la répartition du Titre 1, article T1-4.3.3</u>: Effectivement, le cartouche des plans a assimilé les « éléments urbains protégés » dans la catégorie des « éléments protégés du paysage », considérant que les espaces urbains entraînent dans la catégorie des paysages urbains.</p> <p>La présentation du cartouche pour la légende des documents graphiques sera modifiée.</p>	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du document graphique par la CLSPR pour la cohérence avec le règlement écrit.
98	La mise à jour demandée des plans cadastraux a été réalisée, mais une coquille est restée sur le cartouche des documents graphiques n°2 et n°3. La date sera modifiée dans le cartouche des documents graphiques n°2 et n°3	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du document graphique par la CLSPR.
99	Les documents seront toilettés dans le cadre de la correction du projet d'AVAPi avant approbation. Ainsi dans la mesure du possible, les quelques informations manquantes des « arbres isolés protégés » et des « éléments du petit patrimoine » seront complétées	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du document graphique par la CLSPR.
100	Le sigle d'AVAPi n'étant pas juridiquement défini, c'est le terme AVAP qui sera inséré partout où nécessaire, lors de la relecture générale du dossier.	Le commissaire enquêteur prend note de la <b>réévaluation</b> du document graphique par la CLSPR.

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

101	<p>Les études de l'AVAP ont été engagées avant la publication de la loi LCAP de Juillet 2016, ce qui permet de finaliser le projet avec la procédure liée aux AVAP. La transformation de l'AVAP en PVAP devra faire l'objet d'une décision intercommunale approuvée par le préfet. Anticiper dès à présent les attendus d'un PVAP avec sa légende graphique homologuée (par arrêté du 10 octobre 2018) n'est pas concevable à la vue de l'avancement de la procédure de l'AVAP, en particulier des avis favorables de la CLSPR et de la CRPA (Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture). Le projet actuel de l'AVAP ne peut pas anticiper sa transformation en PVAP</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p> <p>Néanmoins, l'AVAP est transformée en SPR (et non en PVAP). Le PVAP (ou éventuellement PSMV) est l'outil de gestion du SPR.</p>
-----	--	---

Fait à La Tranche sur Mer, le 25 octobre 2024

**Philippe GONZALES**  
Commissaire enquêteur



**PARTIE II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **7 CONCLUSIONS**

### **7.1 Rappel du projet soumis à enquête publique**

La présente enquête publique a été ouverte et organisée par la communauté de communes du pays de Pouzauges (CCPP), compétente en matière d'urbanisme, en vue de décider la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine intercommunale (AVAPi) sur les communes de Pouzauges et de Sèvremont.

Bénéficiant des possibilités offertes par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP du 7/07/2016), le projet d'AVAPi, mis initialement à l'étude en octobre 2015, est instruit selon les dispositions des articles L.642-1 du Code du Patrimoine dans leur rédaction antérieure à la loi.

Concrètement, le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et de Sèvremont, à présent soumis à enquête publique, vise un double objectif :

- d'une part, remplacer l'emprise de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) actuellement en vigueur sur la commune de Pouzauges,
- d'autre part, remplacer les champs de visibilité (rayon de 500 m autour d'un monument historique) actuellement en vigueur sur la commune de Sèvremont, en lui substituant un « périmètre intelligent ».

Ce projet est motivé par la volonté de la communauté de communes de fixer des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes, et à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- à l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Il doit prendre en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du pays de Pouzauges en vigueur.

L'AVAPi conserve le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP), qui constitue une limitation administrative au droit de propriété, susceptible d'avoir une incidence sur la constructibilité.

## 7.2 Rappel de la procédure de l'enquête publique

### Les dispositions en amont de l'enquête publique

- Par délibération du conseil intercommunal, la présidente de la CCPP décide le 13/10/2015 de prescrire la création d'une « AVAP sur le territoire du pays de Pouzauges ».
- Par délibération du conseil intercommunal, la présidente de la CCPP arrête le 30/04/2019 le projet de création d'une AVAP sur le territoire du pays de Pouzauges.
- En 2021, suite à un avis favorable avec réserves de la CRPA et notamment au renouvellement de certains conseils municipaux, ce projet est clos.
- En 2022, un nouveau projet de création d'une AVAP ne concernant plus que les deux seules communes de Pouzauges et Sèvremont est mis à l'étude.
- Considérant qu'elle avait engagé la procédure de transformation de la ZPPAUP sur la commune de Pouzauges en AVAP avant la promulgation de la loi du 7/07/2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), la CCPP considère que la procédure continue d'être instruite selon les dispositions du Code du patrimoine antérieures.
- Par délibération du conseil intercommunal, la présidente de la CCPP arrête le 14/11/2023 le projet de création d'une « AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont ».
  
- Conformément aux prescriptions du code du patrimoine :
  - Le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont a fait l'objet d'une concertation préalable, dont les modalités d'organisation ont été définies et prescrites par délibération du 13/10/2015. Au terme de cette phase de concertation, aucune observation du public ni aucun avis ou observation des personnes publiques associées (PPA) n'est réputé recueilli.
  - Le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont fait l'objet d'un avis de la commission locale de l'AVAP (CLAVAP).
  - Par délibération du conseil intercommunal le 14/11/2023, la présidente de la CCPP tire le bilan de la concertation et de l'avis de la CLAVAP, et arrête le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.
  - Le projet arrêté de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont a fait l'objet d'un avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

## **Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

- Le projet arrêté de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont a fait l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Pays de la Loire.
- Le projet arrêté de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont a fait l'objet d'un examen par les personnes publiques associées.
- Conformément aux prescriptions du code de l'environnement :
  - La présidente de la CCPP saisit, le 26/03/2024, le Tribunal administratif (TA) de Nantes afin d'obtenir la désignation d'un commissaire enquêteur, chargé de conduire l'enquête publique. Dans le délai imparti de quinze jours à partir de la réception de la demande le 2/04/2024, le président du TA de Nantes désigne le 10/04/2022 le commissaire enquêteur.
  - Par arrêté du 20/06/2024, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et après concertation avec le commissaire enquêteur, la présidente de la CCPP prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

### Le déroulement de l'enquête publique

- Conformément aux prescriptions de l'arrêté intercommunal d'organisation de l'enquête publique :
  - L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 30 jours consécutifs, du 3/09/2024 au 2/10/2024 inclus.
  - Le dossier d'enquête publique a été consultable en ligne sur le site internet de la CCPP et des mairies de Pouzauges et Sèvremont, pendant toute la durée de l'enquête ainsi que sur support papier et à partir d'un poste informatique dédié, au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et Sèvremont, pendant toute la durée de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture au public.
  - Trois registres d'enquête, préalablement cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public, un au siège de la CCPP, un en mairie de Pouzauges et un en mairie de Sèvremont, pendant toute la durée de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture au public.

- Une adresse électronique et une adresse postale au nom du commissaire enquêteur ont été mises à disposition du public pour la transmission de ses observations et propositions.
- Les cinq permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et Sèvremont, aux jours et horaires préalablement fixés par l'arrêté intercommunal.
- Toutes les observations et propositions formulées par le public étaient consultables au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et Sèvremont, sous format papier.

#### La clôture de l'enquête publique

- Conformément aux prescriptions de l'arrêté intercommunal d'organisation de l'enquête publique :
  - Les trois registres d'enquête publique, déposés au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et Sèvremont, ont été clos par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai d'enquête, le 2/10/2024 et mis à sa disposition par la présidente de la CCPP le même jour. Le commissaire enquêteur a également vérifié la complétude des trois exemplaires du dossier d'enquête mis à la consultation du public.
  - Le commissaire enquêteur a rencontré la responsable du service urbanisme et habitat de la CCPP, représentant la présidente de la CCPP, le 7/10/2024, soit moins de huit jours après la réception du registre d'enquête, pour lui communiquer les observations et propositions émises au cours de l'enquête publique et consignées dans un procès-verbal de synthèse.
  - La présidente de la CCPP, représentée par la responsable du service urbanisme et habitat de la CCPP, a produit ses observations en retour, par voie postale avec avis de réception, le 21/10/2024, soit quatorze jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

#### Les dispositions en aval de l'enquête publique

Les résultats de l'enquête sont présentés à la CLAVAP qui émet un avis sur les suites à donner au dossier.

Le projet d'AVAPi sera adapté en tant que de besoin pour tenir compte des avis de la CRPA, des personnes publiques associées, des observations et propositions du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

## **Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

A l'issue, la CCPP saisit le préfet pour accord sur le projet d'AVAPi, éventuellement amendé pour tenir compte de l'avis de la CLAVAP.

Après accord du préfet, l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont pourra être créée, après délibération du conseil communautaire, par la présidente de la CCPP.

Dès que l'AVAPi sera créée, elle se transformera automatiquement en site patrimonial remarquable (SPR).

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public sur support papier au siège de la CCPP, dans les mairies de Pouzauges et de Sèvremont et par voie dématérialisée sur le site internet de la CCPP, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

### **7.3 Conclusions motivées**

#### **7.3.1 Rappel de la législation**

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont regroupés dans un même document mais dans une présentation séparée.

Le commissaire enquêteur, n'ayant pas à dire le droit, s'attache donc aux considérations de faits qui motivent ses conclusions et en constituent le fondement.

Son avis découlera de ses conclusions.

#### **7.3.2 Conclusions sur le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.**

- **Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique :**
  - Je considère que la concertation préalable au projet de création d'une AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont a bien été mise en œuvre par la CCPP, dans les conditions prévues par délibération du conseil communautaire, et je prends plus particulièrement en compte qu'aucune observation ni aucun avis n'a été réputé formulé à ce stade amont de la procédure.
  - Je considère que l'enquête publique relative au projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont a bien été organisée par la CCPP, dans les conditions prévues par le code de l'environnement et notamment en concertation avec le commissaire enquêteur.
  - Je note qu'une rencontre avec les maires des communes concernées par le projet a été organisée pour me permettre de mieux appréhender certains aspects du dossier et visiter les lieux concernés par le projet.

En outre, j'ai pu, à cette occasion, constater la régularité de l'affichage mis en place par les services des mairies.

- Je souligne que les élus des communes et la responsable du service urbanisme de la CCPP ont nettement collaboré pour organiser les meilleures conditions matérielles d'information du public et de recueil de ses observations ou propositions.
- Je considère que l'enquête publique relative à l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont s'est déroulée régulièrement, dans le strict cadre de la réglementation en vigueur, ainsi que dans de bonnes conditions d'accueil du public et de mise à disposition du dossier d'enquête.
- Je considère que l'ensemble des modes de recueil des observations et propositions du public prévus par arrêté intercommunal, tant sur support papier que par voie électronique, était opérationnel dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.
- Je considère que la clôture de l'enquête publique relative au projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont est en tout point conforme à la réglementation en vigueur.

En conclusion, j'estime que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique en objet ont pleinement permis au public d'exprimer ses observations et propositions sur le projet d'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont et de participer ainsi à la prise de décision de la présidente de la CCPP.

• **Sur le dossier soumis à enquête publique :**

- Je considère que le dossier du projet arrêté était conforme à la réglementation en vigueur au titre du code du patrimoine. Il comprenait notamment :
  - un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental (joint au rapport),
  - un règlement comprenant des prescriptions,
  - un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non,
  - les comptes-rendus de réunions de la commission locale de l'AVAP (CLAVAP),
  - l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA),

- l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire,
  - les avis des Personnes publiques associées (PPA) saisies,
  - les pièces administratives (arrêté intercommunal prescrivant la mise à l'étude, arrêté intercommunal arrêtant le projet de création de l'AVAPi, arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique).
- Je note qu'un bilan de la concertation préalable au projet de création de l'AVAPi n'a pas été rédigé et par conséquent pas présenté dans le cadre du dossier soumis à enquête.
  - Je note que le dossier est resté en ligne, sur le site internet de la CCPP et des mairies de Pouzauges et Sèvremont, pendant toute la durée de l'enquête. Il a également été mis à disposition du public au siège de la CCPP et en mairies de Pouzauges et Sèvremont, pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture, sous forme papier, et sous forme dématérialisée sur un poste informatique dédié.
  - Je me suis en outre assuré, notamment à chaque permanence, que les documents mis à disposition du public sous forme papier et sous forme électronique étaient rigoureusement identiques.

En conclusion, je regrette que le dossier soumis à enquête publique ne comprenne pas le bilan de la concertation préalable au projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont. J'estime néanmoins, compte tenu de l'absence d'observations formulées par le public à ce stade amont, que le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet. Il permet au public d'accéder à toutes les informations pertinentes pour favoriser sa participation effective.

• **Sur le projet de rapport de présentation des objectifs de l'aire :**

- Dans la forme, je considère que le rapport de présentation des objectifs de l'aire est de très bonne facture. Composé de 78 pages, agrémentées de nombreuses photos, plans et schémas, il offre de façon très complète :
  - un rappel du diagnostic en deux parties :
    - une partie relative au patrimoine décliné en cinq grandes catégories : paysager et écologique, urbain, historique et archéologique, architectural, d'intérêt culturel. Cette

- approche permet de déterminer clairement l'intérêt, les caractéristiques et l'état de ce patrimoine,
- une partie relative à l'environnement, comportant notamment :
    - une analyse de la morphologies bâtie et la densité des constructions au regard de leur capacité à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables,
    - une analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés, permettant de déterminer des objectifs d'économie d'énergie ou d'exploitation des énergies renouvelables.
  - une synthèse des approches patrimoniale et environnementale relativement aux cinq finalités du développement durable de l'Agenda 21 qui conduit à définir cinq enjeux prioritaires déterminant les orientations de l'AVAPi pour ce qui concerne son périmètre et les prescriptions réglementaires.
  - Dans le fond :
    - J'observe néanmoins que les objectifs de l'aire n'ont pas été exprimés en regard des orientations du PADD du PLUi, arrêté en 2019. Pour autant, le rapport traite l'ensemble des sujets abordés sur le fondement du diagnostic.
    - N'étant nullement expert, je ne suis pas compétent pour évaluer la pertinence du périmètre de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont pour ce qui concerne le patrimoine bâti et les espaces. Je note que ce périmètre a été validé sans réserves par la CRPA et la CLSPR en liaison avec l'ABF. Je considère donc que le périmètre du projet d'AVAPi est adapté aux enjeux patrimoniaux.
  - Je note cependant que les attendus retenus par délibération intercommunale du 14/11/2023 sont entre autres : intégrer l'AVAP dans la démarche du PLUi, ce qui permet de renforcer le caractère patrimonial et sa prise en compte dans le document d'urbanisme.
  - J'observe enfin que la présidente de la CCPP a convenu qu'une correction du rapport de présentation et du règlement était nécessaire afin de mettre en cohérence les deux documents, avant approbation du projet d'AVAPi et intégration de ses prescriptions dans le PLUi.

En conclusion, je regrette que le rapport de présentation n'ait pas justifié expressément la compatibilité des dispositions du projet de création de l'AVAPi avec les six orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi du pays de Pouzauges en vigueur.

J'estime cependant que ce rapport a permis d'une part de correctement justifier les objectifs de développement durable retenus pour l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont et d'autre part d'apporter au public toutes les informations nécessaires à leur compréhension.

- **Sur le projet de règlement de l'aire :**
  - Dans le fond, n'étant nullement expert, je ne suis pas compétent pour évaluer la pertinence des règles relatives :
    - à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
    - à la conservation ou 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.
    - Je note que ce projet de règlement a été validé sans réserves par la CLSPR en liaison avec l'ABF, la CRPA, la MRAe et les personnes publiques associées sollicitées.
  - J'observe que les propositions de modification du règlement, portant sur les dispositions écrites, formulées par les participants à l'enquête publique, notamment le maire de Sèvremont et l'Association écologique du haut bocage vendéen, ont toutes été prises en compte par la CCPP.
  - Dans la forme, en revanche, j'ai exprimé de nombreuses interrogations quant à la clarté des règles écrites, relevant des lacunes, des imprécisions, voire des incohérences avec les documents graphiques. En particulier sur :
    - la classification des éléments du patrimoine,
    - le mode d'emploi,
    - la présence éventuelle de parcelles *non aedificandi*,
    - les effets de la création de l'AVAPi (financements associés, outils de médiation-participation),
    - l'absence d'un volet pédagogique en annexe (instruction des demandes avec en particulier rôle de l'ABF, carnet de recommandations architecturales, guide des essences végétales),
    - des erreurs de numérotation de paragraphes.

- Je considère en particulier que le mode d'emploi n'est pas immédiatement accessible à un public par définition non initié. Ce sentiment est d'ailleurs partagé par l'ensemble des personnes rencontrées au cours de l'enquête publique y compris le service instructeur d'urbanisme de la CCPP. Fondamentalement, le règlement de l'AVAPi est censé être mis à disposition du simple citoyen et doit comporter un mode opératoire facile à mettre en pratique par tout pétitionnaire.
- J'observe par ailleurs que les attendus expressément retenus par délibération intercommunale du 14/11/2023 sont entre autres : 1. Pouvoir avoir une règle « acceptable par le plus grand nombre », 2. Disposer d'un nouveau règlement « plus pédagogique, plus pratique avec une entrée en fonction des types de travaux (toiture, ravalement, menuiseries, etc.) ».

En conclusion, j'estime que, pour assurer la rigueur attendue d'un document juridiquement opposable aux tiers, et le rendre plus pédagogique, plus pratique, plus accessible aussi bien aux services instructeurs d'urbanisme qu'à la population ou aux entreprises, le projet de règlement (titres I, II, III) pourrait être repris et nettement corrigé dans sa forme.

Je note que cet important travail de toilettage des règles écrites et de réévaluation par la CLSPR avant approbation a été dûment identifié par la CCPP.

• **Sur le projet de document graphique :**

- Je considère que les trois plans composant le document graphique précisent correctement les périmètre général de l'AVAPi et les secteurs identifiés dans le règlement écrit, à dominante bâtie (SU1 et SU2) ou naturelle ou agricole (SP).
- Je note cependant des incohérences entre la nomenclature de la légende des plans et les dispositions écrites du projet de règlement, en particulier relatives à la typologie des éléments du patrimoine.
- Je regrette que la légende des plans du projet de document graphique ne respecte pas celle prévue à l'article D. 631-14 du code du patrimoine et fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2018.
- J'observe que les propositions de modification du règlement, portant sur le document graphique, formulées par les participants à l'enquête publique, notamment le maire de Sèvremont et l'Association écologique du haut bocage vendéen, ont toutes été prises en compte.

En conclusion, compte tenu que le document graphique a la même portée juridique que les dispositions réglementaires, j'estime que les trois plans constitutifs du projet de document graphique pourraient être amendés et leur légende mise en conformité avec le projet de règlement de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.  
Je note que ce travail de toilettage du document graphique et de réévaluation par la CLSPR avant approbation a été dûment identifié par la CCPP.

• **Sur la publicité de l'enquête publique :**

- Je considère que les mesures pour la publicité de l'enquête, prises quinze jours avant le début de l'enquête, étaient conformes à la réglementation en vigueur.
- Je considère que l'avis d'enquête a été porté à la connaissance du public par voie d'affichage au siège de la CCPP, en mairies de Pouzauges et Sèvremont et sur les sites concernés par le projet, ainsi que par voie dématérialisée sur le site internet de la CCPP et des mairies, et par voie de publication de presse, dans deux journaux locaux.
- Je note que la mairie de Sèvremont a complété la publicité légale de l'enquête au moyen de la lettre d'informations adressée hebdomadairement à ses administrés sous forme électronique.

En conclusion, j'estime que les moyens de publicité mis en œuvre ont permis d'aviser correctement le public de la tenue de l'enquête publique relative au projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.

• **Sur la participation du public :**

- Je considère que la participation du public en cours d'enquête a été faible à Sèvremont et à Pouzauges.
- Je considère que ce manque d'intérêt pourrait venir :
  - pour la commune de Pouzauges, de ce que ses habitants ont intégré la nécessaire protection de leur cadre de vie exceptionnel après 33 années de mise en œuvre d'une ZPPAUP, créée en 1991,
  - plus généralement, pour le pays de Pouzauges, de la tenue immédiatement préalable (entre le 1<sup>er</sup> juin et le 16 juillet) d'une concertation publique sur la définition, dans le cadre de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAenR) sur le territoire des communes.

## Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont

- Je note qu'aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.
- Je constate que le projet d'AVAPi n'a suscité aucune opposition. Les Pouzaugeais et Sèvremontains sont en effet bien sensibilisés à la démarche de valorisation du patrimoine de leur « pays » :
  - la richesse du patrimoine n'est plus à démontrer : châteaux, donjons, églises, murailles, clochers, venelles, moulins, bois, lacs...
  - les politiques locales de développement, en particulier touristique, mettent significativement l'accent sur la valorisation du patrimoine et l'accueil des visiteurs,
  - les animations locales sont régulièrement organisées, notamment grâce à un réseau associatif important,
  - dès 2020, la commune de Pouzauges obtient le label « Petite Cité de caractère » et fait partie des neuf communes vendéennes du réseau actuel. Le regard sur la ville a changé et les habitants eux-mêmes ont pris conscience de vivre au milieu d'un patrimoine sauvegardé, car si le label s'applique au bâti public, il concerne tout autant le bâti privé.

En conclusion, j'estime que le projet de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont ne soulève pas d'objections particulières du public. Il est au contraire favorablement accueilli tant par les élus des communes concernées que par la population ayant participé à l'enquête publique y compris l'association écologique du haut bocage vendéen (AEHBV).

### • Sur le caractère d'intérêt général du projet :

- Je note que l'AVAPi porte sur une partie réduite du territoire : 5,1 % du territoire de la commune de Pouzauges et 2,2 % du territoire de la commune de Sèvremont.
- Je regrette que la proposition de définition des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques, envisagés ultérieurement dans le cadre de la révision du PLUi du pays de Pouzauges, n'ait pas été instruite conjointement avec l'enquête publique de création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.
- J'observe que :
  - le patrimoine des deux communes de Pouzauges et de Sèvremont se compose d'une grande diversité de sites urbains, ruraux ou paysagers et possède des atouts majeurs sur le plan touristique,
  - les élus ont besoin de se doter d'un outil permettant la bonne gestion et la valorisation de ce patrimoine, dans le respect des

- principes du développement durable, et dégagé du seul pouvoir discrétionnaire de l'architecte des bâtiments de France,
  - sur la commune de Sèvremont, la législation des abords des monuments historiques, qui constitue à ce jour la seule protection du patrimoine (rayon de 500 m), ne tient pas compte des réalités sur le terrain, mais de la seule notion de co-visibilité et ne permet pas de gérer efficacement le patrimoine bâti et paysager,
  - sur la commune de Pouzauges, la transformation en AVAP de la ZPPAUP actuellement en vigueur était une obligation faite par la loi Grenelle II aux communes avant l'échéance du 14 juillet 2015. A défaut de transformation, le régime des abords des monuments historiques était rétabli de plein droit. La loi du 7 juillet 2016 a supprimé l'échéance, les procédures en cours pouvant s'achever selon les dispositions antérieures et les règlements continuant à s'appliquer,
  - dès la création de l'AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont, le règlement rédigé en tenant compte des spécificités de l'architecture et du paysage local, sera opposable aux tiers. Les pétitionnaires disposeront d'un document précis définissant les règles de construction ou de réhabilitation des bâtiments, des conseils pour la restauration du bâti ancien, pour la création ou la restauration des clôtures et des plantations.
- Je considère que ce dispositif va :
    - permettre de protéger et de mettre en valeur le patrimoine historique, architectural, urbain et paysager des deux communes,
    - assurer un développement urbain en harmonie avec le patrimoine existant,
    - contribuer à conserver ou améliorer la qualité des espaces publics, jardins, plantations,
    - permettre aux pétitionnaires de bénéficier à terme d'avantages fiscaux ou d'aides financières pour les inciter à effectuer des travaux de maintien en bon état,
    - permettre aux différents acteurs, pétitionnaires, services d'urbanisme instructeurs, architecte des bâtiments de France, de disposer de règles explicites et partagées.
  - Je considère également que ce dispositif :
    - constituera une atteinte au droit de propriété, une interdiction ou limitation du droit d'utiliser le sol avec la mise place d'une servitude d'utilité publique,
    - limitera les enjeux environnementaux en matière d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie pour les particuliers, notamment pour la pose des panneaux solaires ou l'isolation,

- engendrera, avec le plan de valorisation qui suivra, des contraintes sur le choix des matériaux, des couleurs, des techniques de construction, des traitements d'espaces publics, de mobilier urbain, etc. avec d'éventuelles répercussions financières liées à l'emploi de certains matériaux ou méthodes constructives.

En conclusion, j'estime, au vu de ce bilan, que, malgré les contraintes engendrées par les règles et prescriptions, qui peuvent être perçues comme une certaine atteinte au droit de propriété, ce projet d'AVAP sera manifestement bénéfique au territoire du pays de Pouzauges en participant à un développement urbain et paysager respectueux du patrimoine des deux communes de Pouzauges et de Sèvremont. Je regrette que la possibilité d'avantages fiscaux et d'aide pour les travaux ne soit pas précisée comme un effet positif du classement au titre des sites patrimoniaux remarquables.

## **8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

### **8.1 Rappel de la législation**

Le commissaire enquêteur formule un avis personnel sur la globalité du projet soumis à l'enquête. Cette étape est importante car elle a des conséquences administratives et juridiques quant à la suite qui peut être donnée au projet. La motivation de l'avis est obligatoire.

L'avis du commissaire enquêteur peut être différent de celui exprimé par le public, une jurisprudence constante le précise, mais en ne formulant pas d'avis, le commissaire enquêteur contrevient à ses obligations.

Selon l'article R123-19 du Code de l'environnement, cet avis peut se présenter sous l'une des trois formes :

- Avis favorable : le commissaire enquêteur approuve le projet sans réserves. Cependant, il peut assortir son avis favorable de recommandations qui découlent de son analyse personnelle du projet, qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou pas : l'avis demeure favorable.
- Avis favorable sous réserves : le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable. Celles-ci doivent être toutes acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme défavorable. Cela implique que ces conditions soient réalisables (c'est-à-dire qu'elles puissent être levées par le maître d'ouvrage lui-même) et

exprimées avec clarté et précision afin de ne laisser subsister aucune ambiguïté.

- Avis défavorable : le commissaire enquêteur désapprouve le projet. Dans ce cas, l'avis entraîne des conséquences administratives et juridiques quant à la suite qui peut être donnée au projet. En effet, lorsque l'avis est défavorable, tout requérant peut saisir le juge administratif des référés en vue d'obtenir la suspension de la décision prise par l'autorité compétente. Il est fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci. Par ailleurs, tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur doit faire l'objet d'une nouvelle délibération motivée (article L123-16 du Code de l'environnement).

## **8.2 Avis du commissaire enquêteur sur le projet soumis à enquête**

Après avoir étudié le dossier, visité les lieux, pris en compte et analysé les observations recueillies ainsi que les réponses formulées par la CCPP, et conduit cette enquête publique en toute impartialité, je considère que :

- l'enquête publique relative au projet s'est déroulée en toute conformité avec la procédure en termes de code de l'environnement,
- le public a été effectivement informé et associé au processus de décision pour la création d'une AVAPi sur les communes de Pouzauges et Sèvremont,
- le projet tient compte de manière proportionnée des contraintes nécessaires à la protection d'un ensemble intercommunal de très grande qualité, ce qui lui confère un caractère d'intérêt général indéniable.

Je recommande cependant, avant approbation :

- d'une part, d'établir le projet de création d'AVAPi sur le fondement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur,
- d'autre part, d'amender significativement la forme du corps réglementaire de façon à le rendre pratique, clair dans son mode d'emploi et rigoureux, en particulier en assurant la cohérence entre les règles écrites et le document graphique,

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

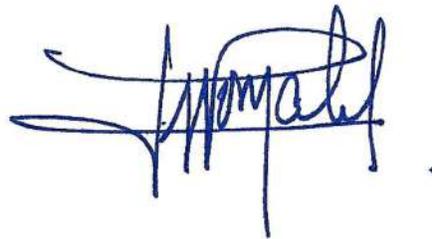
- enfin, pour une bonne information du public et afin qu'il dispose des éléments sur les conséquences de la création de l'AVAPi, futur SPR, et des incidences sur sa vie quotidienne, de compléter le rapport de présentation – non opposable – par des fiches à valeur pédagogique (instruction des demandes avec en particulier rôle de l'ABF, carnet de recommandations architecturales, guide des essences végétales, fiscalité et aides pour les travaux).

Finalement,

**Je donne un avis favorable à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont.**

Fait à La Tranche sur Mer, le 25 octobre 2024

**Philippe GONZALES**  
Commissaire enquêteur



**PIÈCES JOINTES  
AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**ENQUÊTE**  
**réalisée du 3 septembre 2024 au 2 octobre 2024**

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Philippe GONZALES**  
**Décision N° E24000066/85**  
**du TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES**

**Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur les communes de Pouzauges et Sèvremont**

**LISTE DES PIÈCES JOINTES**

<b>P.J. N° 1</b>	Délibération n° CC13101503 du 13/10/2015 (extrait du registre)
<b>P.J. N° 2</b>	Délibération n° CC09021609 du 9/02/2016 (extrait du registre)
<b>P.J. N° 3</b>	Délibération n° CC07022322 du 7/02/2023 (extrait du registre)
<b>P.J. N° 4</b>	Avis de la CLSPR du 6/11/2023 (compte-rendu réunion n°3 CLSPR)
<b>P.J. N° 5</b>	Délibération n° CC14112316 du 14/11/2023 (extrait du registre)
<b>P.J. N° 6</b>	Arrêté intercommunal n° CC2024_155R du 20/06/2024 prescrivant l'enquête publique
<b>P.J. N° 7</b>	Compte-rendu n° 1 réunion CLSPR du 28/03/2023
<b>P.J. N° 8</b>	Compte-rendu n° 2 réunion CLSPR du 30/05/2023
<b>P.J. N° 9</b>	Modification de la désignation des représentants à la CLSPR – 4/04/2023
<b>P.J. N° 10</b>	Modification de la liste des membres de la CLSPR – 9/04/2024
<b>P.J. N° 11</b>	Avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture – 8/04/2024
<b>P.J. N° 12</b>	Décision 2024DKPDL1/PDL-2023-7485 de la Mission régionale d'autorité environnementale – 5/02/2024
<b>P.J. N° 13</b>	Lettre de la présidente de la CCPP du 26/03/2024, pour la désignation d'un commissaire enquêteur (CE)
<b>P.J. N° 14</b>	Décision du président du Tribunal Administratif de Nantes n° E242000066/85 du 10/04/2024
<b>P.J. N° 15</b>	Déclaration sur l'honneur du CE du 11/04/2022
<b>P.J. N° 16</b>	Avis d'enquête publique
<b>P.J. N° 17</b>	Attestation de parution du premier avis dans deux journaux régionaux
<b>P.J. N° 18</b>	Capture d'écran de la page du site internet officiel de la CCPP
<b>P.J. N° 19</b>	Copie de l'annonce « 1 <sup>er</sup> AVIS » Ouest-France parue le 5/08/2024
<b>P.J. N° 20</b>	Copie de l'annonce « 1 <sup>er</sup> AVIS » Vendée agricole parue le 9/08/2024
<b>P.J. N° 21</b>	Schéma d'implantation des avis sur les sites
<b>P.J. N° 22</b>	Certificat d'affichage de la présidente de la CCPP
<b>P.J. N° 23</b>	Photographies <i>in situ</i> des affiches installées
<b>P.J. N° 24</b>	Attestation de parution du deuxième avis dans deux journaux régionaux
<b>P.J. N° 25</b>	Copie de l'annonce « 2 <sup>ème</sup> AVIS » Ouest-France parue le 6/09/2024
<b>P.J. N° 26</b>	Copie de l'annonce « 2 <sup>ème</sup> AVIS » Vendée agricole parue le 6/09/2024
<b>P.J. N° 27</b>	Capture d'écran de la page du site internet officiel de la mairie de Pouzauges
<b>P.J. N° 28</b>	Capture d'écran de la page du site internet officiel de la mairie de Sèvremont
<b>P.J. N° 29</b>	Lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse des observations du 7/10/2024
<b>P.J. N° 30</b>	Registre d'enquête siège CCPP, avec ses 3 documents annexés, clos par le commissaire enquêteur le 2/10/2024
<b>P.J. N° 31</b>	Registre d'enquête mairie Pouzauges, clos par le commissaire enquêteur le 2/10/2024
<b>P.J. N° 32</b>	Registre d'enquête mairie Sèvremont, clos par le commissaire enquêteur le 2/10/2024