

## II - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

S'agissant d'architecture le C.E. peut difficilement émettre un avis motivé concernant les critères, (choix et classements des immeubles) qui ont présidés à l'élaboration de l'AVAP. Cependant en analysant les observations recueillies et en allant sur le terrain le C.E. a constaté que beaucoup d'articles du règlement, moyennant étude, méritaient d'être modifiés et/ou précisés. En particulier ceux concernant l'utilisation des matériaux modernes.

Le but de l'AVAP n'est pas de rénover des bâtiments historiques type « *frégate Hermione* », en utilisant les matériaux et les techniques d'époque, mais essentiellement de conserver les esthétiques qui font la particularité et l'attrait de Pornichet. Exercice difficile pour éviter l'excès inverse : mettre en place des décors de théâtre, style « *villages Potemkine* ».

Une réunion de concertation s'est tenue le 28 mars 2013. Une seule observation a figuré sur le registre tenu à la disposition du public en mairie

Le bilan de concertation, favorable, a été annexé au C/R du conseil municipal du 27 juin 2013, conseil qui portait création de l'AVAP.

Les opérations de publicité ont été effectuées bien au-delà ce que prévoit le code de l'environnement.

### Avis et conclusions

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10, L 123-11, L 123-13 et R 123-19 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants ;

VU le code du patrimoine ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n°83- 630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle I ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

VU le décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013 portant arrêt du projet de l'AVAP et du bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n° 136/URBA/2013, de Monsieur le Maire de Pornichet ordonnant la mise à enquête publique du projet d'AVAP ;

VU le dossier d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine arrêté et soumis à l'enquête publique ;

VU que le dossier soumis à enquête publique de l'AVAP de Pornichet prend en compte la dimension du Développement Durable, conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;

VU que le règlement de l'AVAP de Pornichet prend en compte les règles relatives à l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux ;

**Considérant que :**

- L'information des usagers a été effectuée en utilisant un maximum de moyens.
- Les consultations ont pu, dans l'ensemble, se dérouler dans de bonnes conditions.
- De nombreuses personnes, dont environ vingt pendant les permanences du C.E., sont venues se renseigner.
- Les objectifs de L'AVAP sont clairement exposés dans le rapport de présentation.
- Monsieur le Maire de Pornichet dans son mémoire du XX, a donné les réponses aux observations recueillies pendant l'enquête.

**En conséquence :**

Le Commissaire Enquêteur émet un

**Avis favorable****au Projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)  
de la Ville de Pornichet-****Sous réserve que soient modifiés les deux points suivants :****1°) Atlas Office National des Forêts. Classement en NF 31 (non constructibles) de parcelles inoccupées du secteur Sainte Marguerite (Observation du C.E.)**

Le C.E. considère que cette demande de l'O.N.F. est une extrapolation excessive des règlements de l'AVAP interdisant la partition des parcelles contenant des bâtis classés. Une telle modification du statut de ces parcelles est de trop de conséquences et seule une révision du PLU, avec la procédure correspondante, pourrait en toute sécurité juridique changer le classement des parcelles concernées. Il convient donc de maintenir les parcelles AD 752, AV 426 et 427, AR 167, AR 109, AN 735 et 737, AO 105, AO 210, AP 141, AP 269, AP 259 en secteur Ub et dérivés. Quitte à leur imposer un cahier des charges particulier lors d'un éventuel dépôt de demande de permis de construire. Cf. observation du C.E. page 14 de ce rapport.

**2°) Règlement de l'AVAP.****Article 1.2.3. Jardins remarquables, et espaces boisés.**

La rédaction actuelle de cet article peut amener des conséquences non souhaitées. Il convient donc de reprendre la rédaction de cet article tel que décrit pages 14 et 15 du rapport du C.E.

**Par ailleurs le Commissaire Enquêteur demande : que soient étudiées les demandes de modification et/ou de précision énumérées ci-après ; demandes émanant d'observations recueillies au cours de l'enquête.**

1°) Les demandes générales revenant le plus souvent dans les requêtes exposées, qu'elles soient écrites ou verbales, sont :

- L'allongement induit par l'intervention de l'ABF dans les processus de réalisation des travaux et leur contrôle.

Pour cela Il serait souhaitable que les délais réglementaires de réponse des autorités compétentes, prévus pour les dépôts de permis de construire, ne soient pas trop allongés. (Article0.4) Pourrait-on envisager de préciser ces éventuels délais « supplémentaires » en proposant une modification du code de l'urbanisme ?

- L'interdiction des PVC et autres matériaux modernes.

Le but recherché étant essentiellement la conservation des aspects extérieurs, serait-il possible de tolérer, en particulier pour des rénovations, l'utilisation, de ces matériaux sous réserve d'une bonne qualité et surtout de leur aspect, forme, dessin (identiques à ceux d'origine) et couleurs en harmonie avec les bâtiments ?

De même pour le ciment sur les souches de cheminée. Ne peut-on pas moduler ce point en fonction de l'aspect général du bâtiment et des possibilités de ciments teintés dans la masse?

- Concernant les procédés modernes, l'AVAP ne les prend pas suffisamment en compte. Qu'en sera-t-il des techniques nouvelles pouvant apparaître ?

## 2°) Les demandes ponctuelles sur des articles du règlement.

**Article 1.1.** Peu-t-on mieux rédiger cet article concernant le respect des méthodes de construction, des règles de l'art et des façons de faire de l'époque de manière qu'il soit bien perçu comme une recommandation ?

**Article 1112 :** Analyse du bâtiment : est-il possible de préciser que l'analyse sera faite par l'AFB et sera gratuite ?

**Article 1116 :** L'accès aux compteurs et boîtiers d'alimentation devant rester libre pour les services il paraît difficile d'appliquer cet article. Pourrait-on n'imposer que la couleur, en harmonie avec le bâti ou la végétation voisine ? Cette obligation pourrait-elle à la charge des organismes et services de distribution ?

**Article 11211 :** Peut-on préciser simplement : « les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public » ?

**Article 11212 :** Ciment sur les souches de cheminée. Ne peut-on pas moduler ce point en fonction de l'aspect général du bâtiment et des possibilités de ciments teintés dans la masse?

**Articles 1124 et 1125 :** Le règlement concernant l'entretien des parements de pierre paraît effectivement assez peu réaliste.

**Article 11227 :** Bois peints. Il s'agit de l'aspect une fois peint. la nature exacte des essences est-elle primordiale ? Peut-on ajouter : « *ou essences similaires* » ?

**Articles 11240, 11434 et 1145 :** Il conviendrait, pour ces articles de moduler les interdictions ou autorisations en fonction de la qualité et de l'aspect des vitrages : Ne peut-on autoriser d'autres possibilités que le « copier-coller » de petits carreaux à l'ancienne ? Pourquoi interdire les doubles portes-fenêtres ?

**Article 11250 :** Il serait souhaitable de préciser davantage les formes des oculi.

**Article 12511 :** Clôtures séparatives. Le terme « *identique* » semble un peu trop restrictif. Peut-on le remplacer par « *comparable en dimensions et en nature* ».

**Article 213 :** Bardage en bois naturel à lames verticales. Cet article est effectivement en contradiction avec les articles 1.1.2.29, 1.1.3.33, et 1.1.4.14. Il semblerait qu'il s'agisse là d'un malencontreux "copier-coller". Sauf à constituer une dérogation pour les « *autres immeubles* » (Cf. article 212) auquel cas il faut le préciser, cet article est à corriger pour lire : « *L'aspect extérieur des façades doit être enduit* ».

**Demande de l'observation R06 :** Modifier la disposition des arbustes pour permettre la desserte et l'aménagement de la parcelle. Cette opération devrait pouvoir être autorisée dans le cadre de l'article 1.2.2.6 dans la mesure où la totalité des arbustes sera conservée et les bonnes pratiques observées. Peut-être serait-il intéressant que cette possibilité, si elle est acceptée, soit inscrite dans le règlement, assortie d'une demande obligatoire d'autorisation ? Ceci dans le même cadre que pour les parcelles libres du secteur Sainte Marguerite.

**Pour terminer, le C.E. transmet, pour information, à la Mairie de Pornichet le point suivant :**

Sortant du cadre de l'enquête publique, de nombreuses observations, tant orales qu'écrites demandent, pour éviter les abatages "sauvage" une surveillance plus attentive des arbres et plantations et le renforcement des règlements de police et des sanctions afférentes.

Fait à Nantes le 04 février 2014

Jean-Louis RENAULT  
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JL Renault', written over a horizontal line.