

23 SEP. 2019

Le Président,
et par délégation
Jacques BILLY



DIRECTION RÉGIONALE DE POITOU-CHARENTES
COMMUNE D'ARÇAIS

AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.) sur le territoire de la commune d'Arçais (79)

PROCES VERBAL

L'enquête objet du présent procès-verbal s'est déroulée du **lundi 30 décembre 2013 au mercredi 29 janvier 2014** conformément à **l'arrêté communal n° 61 du 09 décembre 2013** et concerne l'enquête publique sur le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.) sur le territoire d'Arçais (79).

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie d'Arçais pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

Je me suis tenu à la disposition du public :

- **le lundi 30 décembre 2013 de 09h00 à 12h00,**
- **le vendredi 17 janvier 2014 de 09h00 à 12h00**
- **le mercredi 29 janvier 2014 de 14h00 à 17h00.**

Le registre d'enquête a été ouvert préalablement à l'enquête par le maire de la commune d'Arçais, coté et paraphé par moi-même, et conformément à l'article 6 de l'arrêté communal j'ai clos le registre et l'ai emporté avec les courriers annexés et le dossier d'enquête le **29 janvier 2014 à 17h00.**

Cette enquête publique a fait l'objet d'une participation moyenne du public qui ne s'est réellement déplacé que lors de mes permanences, s'installant dans la salle du conseil mise à disposition, et menant un véritable débat ... mais sur des sujets souvent fort éloignés du dossier....

Bilan de la participation du public, 5 personnes le **30 décembre 2013**, 6 personnes le **17 janvier 2014** (dont 2 déjà présentes le 30) et 8 personnes le **29 janvier 2014** dont 3 déjà présentes les 30 décembre et 17 janvier).

Une seule personne a demandé à consulter le dossier en dehors des permanences puis elle s'est déplacée pour me rencontrer à la deuxième permanence et déposer un courrier à la troisième permanence.

Le registre d'enquête présente onze (11) observations, huit (8) annotations (indication simple de la présence de la personne lors de la permanence ou la remise d'un courrier), cinq (5) courriers et une (1) pétition de cinq (5) feuilles et vingt-sept (27) signatures.

1 / Observations relevées sur le registre d'enquête et les courriers annexés.

Les questionnements ci-dessous sont une synthèse des observations et interrogations relevées dans le registre d'enquête et les courriers annexés.

Qui a décidé la composition de la commission communale? Des membres importants (les deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux) étaient absent lors de la dernière réunion d'approbation du projet, quel est leur rôle, comment prendre des décisions pour Arçais en leur absence?

Les observations de la commission municipale ont-elles été prises en compte ?

Pourquoi n'y a-t-il eu aucune réunion publique depuis 2009 ? Quid de la concertation ?

Qui décide et quels sont les critères des classements des parcelles des immeubles et comment sont déterminés les travaux d'entretien ?

Qui désigne les commissions ou les experts pour faire ces choix ?

Des maisons ont été classées, par qui et comment – sur quels critères se base-t-on ?

Des maisons sont classées sans concertation avec les propriétaires et surtout sans autorisation de leur part, de quel droit la mairie et le cabinet Ponant se permettent de prendre des photos en pénétrant dans les propriétés sans demande et autorisation des propriétaires ?

Les travaux seront-ils réalisés par les pouvoirs publics ?

Comment ont été déterminées les limites de l'AVAP ?

Pourquoi le document diagnostic n'est-il pas opposable ?

Le dossier est trop ancien, bâclé et très cher (7900 €), mal renseigné, incomplet, incompréhensible, pourquoi n'a-t-il pas été repris ? Pourquoi les photos exposées ne montrent-elles pas la réalité du village ?

Que signifie des expressions comme : il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable attachés à l'aire... ?

Restauration du bâti ... l'inventaire a été réalisé pour l'ensemble de la commune ... qui a validé cet inventaire, quelle compétence, quel droit ?

Le règlement prévoit la possibilité d'exiger des études et des sondages permettant d'orienter la restauration. Qui va exiger ces études et qui les financera ?

La préservation et la restauration des immeubles remarquables en l'état d'origine des édifices remarquables est la règle. Avant toute intervention il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique.... qui financera l'étude, sur quelle base demandera-t-on une restauration en l'état d'origine ?

Espaces publics et venelles remarquables... la reconstitution d'éléments anciens pourra être imposée... les murs de clôture, de soutènement.... seront protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.... qui pourra imposer leur reconstitution, sur quelle base objective ?

Les haies et arbres ne pourront être abattus sauf pour un renouvellement sanitaire coordonné...faudra-t-il demander à chaque fois une autorisation et qu'est-ce que cela implique ?

Les jardins potagers établis dans le cœur des îlots ainsi que les arbres fruitiers installés près des murs en pierre sèches seront conservés et entretenus... entretenus par qui, comment ? Qui va me dire ce que je dois faire chez moi et comment ?

La municipalité aura bien du mal à se réapproprier les venelles, que compte-t-elle faire ?

Pourquoi interdire le PVC pour les menuiseries qui réduit de moitié le coût des rénovations, les crépis à l'ancienne à la chaux qui sont plus onéreux alors que les joints à fleurs de moellons sont aussi esthétiques ?

Pourquoi ne pas laisser la possibilité des huisseries en PVC en particulier en zone non visible du public? Les huisseries bois souffrent de l'humidité, gonflent et se déforment et nécessitent un entretien permanent et coûteux.

Le coût de la pose en rénovation comme en neuf de la tuile en « tige de botte » est supérieur, pas seulement en matériaux mais en temps de pose et l'entretien des toits en « tige de botte » est largement plus compliqué (il faut découvrir pour éliminer la mousse en particulier) ?

La nécessité de conserver et restaurer au niveau des toitures, des charpentes chevillées, des supports de tuiles en roseaux, des planches de grande largeur ainsi que des pannes en troncs dégarnis non équarris... Outre le fait que l'on ne trouve plus de supports en roseaux, les éléments de charpente de l'habitat, monument non classé, ne sont pas visibles de l'extérieur et donc pourquoi les réglementer de la sorte ?

Pourquoi des règles aussi strictes pour les toits, les gouttières, les revêtements, les normes des châssis, les volets roulant, les panneaux solaires (quid du développement durable), les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques, leur interdiction ne constitue-t-elle pas une entrave au droit à l'information et à la communication ?

Le blanc est une aussi belle couleur que celles imposées par la palette du règlement pourquoi le refuser ? Pourquoi la palette de couleur que l'on nous impose est celle des petites cités bretonnes ?

Pour les moindres travaux faudra-t-il une autorisation ?

Avec ce projet les propriétaires du village ne pourront bientôt plus pouvoir faire de travaux tant ce sera onéreux en terme de matériaux, plus les honoraires éventuels aux architectes ou maître d'œuvre, comment feront-ils ?

Les règles imposées en matière de rénovation vont engendrer un important surcoût et de futurs acquéreurs seront découragés par les contraintes imposées dans la restauration de maisons en centre et se tourneront vers d'autres villages, pourquoi imposer cela à Arçais ?

Je n'ai pas les moyens financiers de rénover et mon bâtiment/mon mur/mon hangar, s'écroule (nt) qui va m'imposer de rénover et surtout prendre en charge la rénovation ?

Que ferez-vous contre des particuliers propriétaires qui décident de ne pas rénover, de laisser en l'état leur bien voire de le laisser tomber en ruine ?

La municipalité pense-t-elle que les gens n'ont pas assez de goût pour rénover sans les conseils de personne ?

Pourquoi ne pas faire revenir des commerces avant d'imposer des contraintes ? La municipalité ne se donne pas les moyens pour relancer une activité économique quid du refus d'une boulangerie ?

L'AVAP ne va-t-elle pas englober la commune dans les méandres du surendettement ?

Aujourd'hui pour survivre la commune n'est-elle pas obligée de vendre son patrimoine foncier ?

Pourquoi cette AVAP dans le bourg d'Arçais qui est certes joli mais ne possède aucun monument classé. De plus le patrimoine de la commune fait déjà l'objet de très nombreuses mesures de protection : PLU, ZPS, SIC, Site Classé, Natura 2000 qui constituent autant de contraintes pour ses habitants ?

Au bilan que va m'apporter l'AVAP à moi particulier?

2 / Observations liées à l'étude du dossier et au déroulement de l'enquête

La période choisie pour lancer le projet est-elle la plus propice ?

Arçais a obtenu le label « Petite cité de caractère », mais également celui de « cité remarquable », n'y a-t-il redondance avec un projet d'AVAP ?

Lors de la dernière réunion de la commission il était indiqué que l'AVAP aidera à mener à bien le projet des élus de labéliser la commune « Petite Cité de Caractère ». Le label a été obtenu en 2013 pourquoi continuer la démarche de l'AVAP ?

Est-ce que des aides financières sont possibles pour les rénovations des particuliers et selon quels critères, quels montants?

Le règlement de l'AVAP n'imposera-t-il pas trop de contraintes à vos administrés ? Comment faire appliquer le règlement ? N'est-il pas déjà trop tard pour une grande partie du centre bourg, comment faire pour revenir à des rénovations en accord avec le règlement ?

Est-ce que la proximité du site classé du marais poitevin impose la mise en place d'une AVAP sur les bourgs en limite du site ?

Le diagnostic qui est la base de l'AVAP n'est-il pas trop ancien, le bureau étude a-t-il fait un passage sur le centre bourg pour au moins constater la nette différence entre son document et la réalité du terrain ?

Afin de pouvoir rédiger mon rapport, je vous demande de me transmettre dans un délai maximum de **15** jours un mémoire en réponse aux observations développées ci-dessus.

A Arçais, le 04 février 2014

Le commissaire enquêteur

M. Jean-Yves Lucas

Le Maire d'Arçais

MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
(A.V.A.P.) sur le territoire de la commune d'Arçais (79)

Monsieur LUCAS,

Veillez trouver ci-dessous le mémoire en réponse aux observations formulées dans le procès-verbal de l'enquête publique pour le projet de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur le territoire de la commune.

Avant de répondre aux questions posées, il est nécessaire me semble-t-il de prendre un peu de recul pour sortir des avis et questions commandés par l'intérêt personnel et individuel.

Un peu d'histoire

Le marais Poitevin est la seconde plus grande zone humide de France. Le développement touristique s'est affirmé depuis les années 60 complétant l'activité économique existante depuis l'assèchement de cette région entre Niort et la mer. Celle-ci est basée sur une agriculture de polyculture élevage avec une extension des cultures maraîchères (haricots) dans les années 50. L'industrie du bois (peuplier) a beaucoup apporté à la région du marais mouillé et notamment par les usines permettant de conserver une importante main d'œuvre dans le pays.

Cet espace est très fragile et lors du développement des cultures intensives il a été nécessaire de le protéger. La création du parc régional était un outil permettant de protéger ce système complexe et fragile. Il s'agissait de freiner les structures intensives au profit des exploitations de polyculture élevage et de prendre en compte la culture locale en termes de mode de vie, d'architecture, d'organisation des villages, d'environnement et des paysages.

En 1992 c'est le lancement des « grands travaux » du Président de la République François Mitterrand sur le secteur Venise Verte qui va donner un élan nouveau à l'ensemble de la région. Que serait devenu le marais sans ces investissements colossaux réhabilitant les espaces publics remarquables et la beauté de nos bourgs.

En 2012, le marais Poitevin déjà en site classé devient « Grand Site de France ».

Dans ce contexte, l'étude du Plan Local d'Urbanisme sur la commune d'Arçais prend tout son sens. Il a été initié par l'équipe municipale du mandat 2001/ 2008. Simultanément, une étude

pour une Zone de Protection du Patrimoine Architectural de l'Urbanisme et du Paysage (ZPPAUP) était enclenchée.

La promotion de la région passe par quelques contraintes

L'activité touristique quant à elle continue à se développer et nombreux sont les habitants de la commune qui bénéficient de ses apports : les bateliers, les loueurs de gîtes et de chambres d'hôtes, les artisans d'Art...

Nous pouvons d'ailleurs remarquer que ce sont souvent les personnes qui vivent du tourisme qui manifestent le plus souvent leur désaccord sur la réglementation architecturale proposée. Pourtant, ce que cherchent avant tout les visiteurs, c'est l'esprit maraîchin de notre village, son caractère et son organisation propres.

Evitons à tout prix de le défigurer !

Les élus ont clairement fait le choix de l'avenir qui passe par une promotion de notre pays, malgré la crise économique grave qui touche en particulier l'immobilier.

Le PLU a été arrêté en mai 2011. L'étude de la ZPPAUP a été stoppée dans sa phase finale par la loi grenelle 2. Elle devait être transformée en AVAP « Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine ». Ce n'est qu'à la sortie des décrets d'application, un an et demie plus tard, que le travail a pu être repris ce qui explique le délai entre la décision de lancer la ZPPAUP et l'aboutissement de l'AVAP.

Pour les élus, le gros du travail d'étude avait été réalisé. En 2013, une nouvelle commission municipale s'est constituée, une nouvelle mise en forme des différents rapports a été opérée, les personnes publiques associées ont donné leur avis : Direction Départementale des Territoires (DDT), Architecte des bâtiments de France (ABF), Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Communauté d'agglomération du Niortais (CAN), Parc Interrégional du Marais poitevin...

En conclusion de cette note de réflexion, **non**, l'AVAP ne « tombe pas comme un cheveu sur la soupe », mais s'insère bien dans la cohérence de l'évolution de notre région. L'enjeu dépasse le simple bénéfice individuel de chacun au profit de la protection de notre culture et d'une promotion de la qualité et de la beauté de notre environnement.

Cette démarche locale procède de la même dynamique qui a déclenché les Grands Travaux, la création du Parc régional du Marais poitevin ou du classement en grand site de France. Les élus sont bien conscients des limites de ces actions.

Il faut préciser que d'ores et déjà des aides financières sont possibles pour la rénovation extérieure du bâti sur la base d'une convention entre la région et les communes qui ont un patrimoine remarquable. La marque « petites cités de caractère » a été obtenue grâce à la mise en œuvre de l'AVAP qui conditionne l'accession aux subventions tant pour les collectivités que pour les professionnels et les particuliers.

Je vais maintenant reprendre point par points les questions posées dans votre procès-verbal.

L'enquête objet du procès-verbal s'est déroulée du lundi 30 décembre 2013 au mercredi 29 janvier 2014 conformément à l'arrêté communal n° 61 du 09 décembre 2013 et concerne l'enquête publique sur le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.) sur le territoire d'Arçais (79).

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie d'Arçais pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

Monsieur le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public le lundi 30 décembre 2013 de 09h00 à 12h00, le vendredi 17 janvier 2014 de 09h00 à 12h00 le mercredi 29 janvier 2014 de 14h00 à 17h00.

Le registre d'enquête a été ouvert préalablement à l'enquête par le maire de la commune d'Arçais.

Le registre d'enquête présente onze observations, huit annotations (indication simple de la présence de la personne lors de la permanence ou la remise d'un courrier), cinq courriers et une pétition de cinq feuilles et vingt-sept signatures.

1/ Observations relevées sur le registre d'enquête et les courriers annexés.

Qui a décidé la composition de la commission communale? Des membres importants (les deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques locaux) étaient absent lors de la dernière réunion d'approbation du projet, quel est leur rôle, comment prendre des décisions pour Arçais en leur absence?

La Commission a été choisie par les élus.

Les observations de la commission municipale ont-elles été prises en compte ?

Les remarques de la commission lors de la réunion de février 2013 ont bien été prises en compte. Les modifications ont été apportées aux documents avant le passage en CRPS en mars 2013.

Pourquoi n'y a-t-il eu aucune réunion publique depuis 2009? Quid de la concertation?

Le passage de la ZPPAUP en AVAP a créé de grands décalages et a retardé la procédure au moins d'un an et demi.

Qui décide et quels sont les critères des classements des parcelles des immeubles et Comment sont déterminés les travaux d'entretien ?

L'inventaire a été réalisé sur le terrain par les architectes du cabinet Ponant et prend en compte les éléments visibles depuis l'espace public (façades, toitures...).

La classification repose sur une analyse du patrimoine suivant les critères ci-après :

- *typologie de la construction*
- *époque de construction*
- *valeur du bâtiment (rareté, importance symbolique...)*
- *qualité (état de conservation, mise en œuvre des matériaux, altérations...)*

Cette analyse repose donc sur des critères les plus objectifs possibles.

A ces critères s'ajoute l'expérience du cabinet d'étude qui a déjà réalisé de nombreuses autres études comparables.

La classification des bâtiments différencie 3 grands types :

- Les Bâtiments remarquables

Ce sont des immeubles remarquables par leur qualité architecturale (architecture prestigieuse, soignée...), par leur place symbolique dans la commune (bâtiment lié à l'Histoire de la commune), qui se singularisent par rapport au reste du patrimoine d'Arçais.

- Les Bâtiments de qualité

Ces immeubles constituent le fond patrimonial de la commune. Ce sont les bâtiments plus « courants » mais qui donnent corps à l'ambiance urbaine ou rurale d'Arçais et à son identité particulière. Leur qualité tient à un ensemble cohérent d'éléments : volumétrie, toiture, ouvertures proportionnées, matériaux...

Certains de ces immeubles de qualité ont subi des transformations dommageables telles que : agrandissement ou modification de baies, création de porte de garage, surélévation...

Ils sont alors référencés «à réhabiliter». Les immeubles ayant subi des transformations trop importantes sont inclus dans la catégorie «faible intérêt».

- Les Bâtiments de faible intérêt

Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

La typologie et la classification réalisées ont été transmises à la mairie au moment du diagnostic pour vérification et compléments éventuels.

Qui désigne les commissions ou les experts pour faire ces choix ?

La commune associée à l'Architecte des Bâtiments de France.

Des maisons ont été classées, par qui et comment – sur quels critères se base-t-on ?

La commune associée à l'Architecte des Bâtiments de France.

Des maisons sont classées sans concertation avec les propriétaires et surtout sans autorisation de leur part, de quel droit la mairie et le cabinet Ponant se permettent de prendre des photos en pénétrant dans les propriétés sans demande et autorisation des propriétaires?

Les photos ont été prises à l'extérieur des propriétés à partir du domaine public.

Les travaux seront-ils réalisés par les pouvoirs publics ?

Non

Comment ont été déterminées les limites de l'AVAP ?

Suivant l'intérêt du patrimoine bâti et paysager de la commune. Le périmètre a été ensuite entériné par la commission en concertation avec les services de l'Etat.

Pourquoi le document diagnostic n'est-il pas opposable?

Dans une AVAP, c'est le rapport de présentation, le zonage et le règlement qui sont opposables.

Le dossier est trop ancien, bâclé et très cher (7900 €), mal renseigné, incomplet, incompréhensible, pourquoi n'a-t-il pas été repris? Pourquoi les photos exposées ne montrent-elles pas la réalité du village ?

Remarque excessive

Que signifie des expressions comme : il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable attachés à l'aire... ?

Le rapport de présentation sert à expliquer et justifier les dispositions retenues (zonage, règlement) et notamment les parties règlementaires traitant du développement durable.

Restauration du bâti ... l'inventaire a été réalisé pour l'ensemble de la commune ... qui a validé cet inventaire, quelle compétence, quel droit ?

Cf ci-dessus.

Le règlement prévoit la possibilité d'exiger des études et des sondages permettant d'orienter la restauration. Qui va exiger ces études et qui les financera ?

C'est l'ABF qui pourra les exiger dans de rares cas, et les propriétaires qui les payeront.

La préservation et la restauration des immeubles remarquables en l'état d'origine des édifices remarquables est la règle. Avant toute intervention il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique... Qui financera l'étude, sur quelle base demandera-t-on une restauration en l'état d'origine ?

Espaces publics et venelles remarquables. .. la reconstitution d'éléments anciens pourra être imposée... les murs de clôture, de soutènement.... seront protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.... qui pourra imposer leur reconstitution, sur quelle base objective?

L'ABF pourra imposer leur reconstitution sur la base de l'inventaire et éventuellement d'une vérification sur le terrain.

Cette reconstitution pourra se faire par mimétisme avec les espaces publics ou venelles qui existent encore et avec l'aide de professionnels.

Les haies et arbres ne pourront être abattus sauf pour un renouvellement sanitaire coordonné. ..faudra-t-il demander à chaque fois une autorisation et qu'est-ce que cela implique?

Il existe déjà des autorisations de défrichement prévues au Code de l'Environnement.

Les jardins potagers établis dans le cœur des îlots ainsi que les arbres fruitiers installés près des murs en pierre sèches seront conservés et entretenus... entretenus par qui, comment ? Qui va me dire ce que je dois faire chez moi et comment ?

La municipalité aura bien du mal à se réapproprier les venelles, que compte-t-elle faire?

Pourquoi interdire le PVC pour les menuiseries qui réduit de moitié le coût des rénovations, les crépis à l'ancienne à la chaux qui sont plus onéreux alors que les joints à fleurs de moellons sont aussi esthétiques?

Le patrimoine traditionnel supporte mal les matériaux synthétiques (PVC) comme les enduits contemporains. Ceux-ci nuisent à sa conservation.

Pourquoi ne pas laisser la possibilité des huisseries en PVC en particulier en zone non visible du public? Les huisseries bois souffrent de l'humidité, gonflent et se déforment et nécessitent un entretien permanent et coûteux.

L'aluminium est autorisé sur les façades non visibles de l'espace public pour le bâti ancien, et le PVC est autorisé pour les constructions neuves.

Le coût de la pose en rénovation comme en neuf de la tuile en « tige de botte » est supérieur, pas seulement en matériaux mais en temps de pose et l'entretien des toits en « tige de botte » est largement plus compliqué (il faut découvrir pour éliminer la mousse en particulier)?

C'est une exigence systématique des secteurs protégés et les artisans peuvent à l'heure actuelle se fournir en tuiles tige de botte à ergot tout aussi aisées à poser et à un prix similaire.

La nécessité de conserver et restaurer au niveau des toitures, des charpentes chevillées, des supports de tuiles en roseaux, des planches de grande largeur ainsi que des pannes en troncs dégarnis non équarris... Outre le fait que l'on ne trouve plus de supports en roseaux, les éléments de charpente de l'habitat, monument non classé, ne sont pas visibles de l'extérieur et donc pourquoi les réglementer de la sorte ?

Le règlement écrit : « conserver dans la mesure du possible ». Car la Commission connaît les difficultés de remettre en place de tels éléments. Mais si cela est possible, il est demandé de les conserver en tant que patrimoine et savoir-faire local.

Pourquoi des règles aussi strictes pour les toits, les gouttières, les revêtements, les normes des châssis, les volets roulant, les panneaux solaires (quid du développement durable), les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques, leur interdiction ne constitue-t-elle pas une entrave au droit à l'information et à la communication ?

L'urbanisme et le patrimoine ont des exigences parfois contradictoires avec le goût de chacun.

Le blanc est une aussi belle couleur que celles imposées par la palette du règlement pourquoi le refuser? Pourquoi la palette de couleur que l'on nous impose est celle des petites cités bretonnes?

Le nuancier est celui des Petites Cités de Caractères des Deux-Sèvres, qui ne se trouve pas en Bretagne.

Pour les moindres travaux faudra-t-il une autorisation ?

Les demandes d'autorisations sont les mêmes qu'auparavant

Avec ce projet les propriétaires du village ne pourront bientôt plus pouvoir faire de travaux tant ce sera onéreux en terme de matériaux, plus les honoraires éventuels aux architectes ou maître d'œuvre. Comment feront-ils?

Les règles imposées en matière de rénovation vont engendrer un important surcoût et de futurs acquéreurs seront découragés par les contraintes imposées dans la restauration de maisons en centre et se tourneront vers d'autres villages, pourquoi imposer cela à Arçais ?

Les communes classées et protégées développent un fort attrait touristique qu'elles souhaitent en général conserver.

Je n'ai pas les moyens financiers de rénover et mon bâtiment/mon mur/mon hangar, s'écroule (nt) qui va m'imposer de rénover et surtout prendre en charge la rénovation?

Des aides financières sont maintenant possibles, l'obtention de l'AVAP permet d'accéder à la marque « petites cités de caractère » qui nous amène à bénéficier

de subventions de la région par l'adhésion à « village de caractère ». (Voir note de synthèse)

Que ferez-vous contre des particuliers propriétaires qui décident de ne pas rénover, de laisser en l'état leur bien voire de le laisser tomber en ruine?

La municipalité pense-t-elle que les gens n'ont pas assez de goût pour rénover sans les conseils de personne ?

Il ne s'agit pas d'une affaire de « goût » mais d'une affaire de « connaissance fine du patrimoine »

Pourquoi ne pas faire revenir des commerces avant d'imposer des contraintes? La municipalité ne se donne pas les moyens pour relancer une activité économique quid du refus d'une boulangerie?

Hors sujet

L'AVAP ne va-t-elle pas englober la commune dans les méandres du surendettement ?

Hors sujet

Aujourd'hui pour survivre la commune n'est-elle pas obligée de vendre son patrimoine foncier ?

La dynamique d'une commune est de créer, donc de réinvestir et pourquoi pas le produit de la vente d'un patrimoine amorti !

Pourquoi cette AVAP dans le bourg d'Arçais qui est certes joli mais ne possède aucun monument classé. De plus le patrimoine de la commune fait déjà l'objet de très nombreuses mesures de protection: PLU, ZPS, SIC, Site Classé, Natura 2000 qui constituent autant de contraintes pour ses habitants ?

L'AVAP s'appuie essentiellement sur les contraintes du PLU.

Au bilan que va m'apporter l'AVAP à moi particulier?

Voir ci-dessus les aides apportées par la région « villages de caractère » et une plus-value sur l'immobilier qui d'année en année se remarquera après l'homologation « Petites Cités de Caractère® »

2/Observations liées à l'étude du dossier et au déroulement de l'enquête

La période choisie pour lancer le projet est-elle la plus propice ?

Les élus n'ont pas eu le choix de la procédure !

Arçais a obtenu le label « Petite Cité de Caractère », mais également celui de « Village de caractère », n'y a-t-il pas redondance avec un projet d'AVAP ?

Non, nous sommes dans la cohérence de la démarche pour l'attribution des aides possibles.

Lors de la dernière réunion de la commission il était indiqué que l'AVAP aidera à mener à bien le projet des élus de labéliser la commune « Petite Cité de Caractère ». La marque a été homologuée et obtenue en 2013. Pourquoi continuer la démarche de l'AVAP ?

Cf ci-dessus

Est-ce que des aides financières sont possibles pour les rénovations des particuliers et selon quels critères, quels montants ?

Chaque cas est particulier, nous ne rentrerons pas ici dans les détails des règles d'attribution.

Le règlement de l'AVAP n'imposera-t-il pas trop de contraintes à vos administrés ? Comment faire appliquer le règlement ? N'est-il pas déjà trop tard pour une grande partie du centre bourg, comment faire pour revenir à des rénovations en accord avec le règlement ?

Malheureusement, pour certaines situations, ce qui est déjà fait est dommageable mais il n'est jamais trop tard pour mieux faire !

Est-ce que la proximité du site classé du marais poitevin impose la mise en place d'une AVAP sur les bourgs en limite du site ?

Ce n'est pas obligatoire mais une incitation forte a été opérée auprès des élus par les services de l'État pour la mise en place d'un règlement complémentaire au site classé afin d'harmoniser le village et son environnement. (Voir aussi la note de synthèse historique)

Le diagnostic qui est la base de l'AVAP n'est-il pas trop ancien, le bureau étude a-t-il fait un passage sur le centre bourg pour au moins constater la nette différence entre son document et la réalité du terrain ?

A Arçais, le 18 février 2014
Pour le Maire d'Arçais, l'Adjoint chargé de l'urbanisme
Bernard LEYSSENE

ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.) sur le territoire de la commune d'Arçais (79)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappel du projet

L'enquête publique concerne le projet de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le territoire de la commune d'Arçais

Déroulement de l'enquête

J'ai été désigné par décision n° **E13000325/86** en date du **21 novembre 2013**, de Madame le Président du Tribunal Administratif faisant suite à la lettre enregistrée le **06 novembre 2013** de Monsieur le Maire d'Arçais demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.) sur le territoire de la commune d'Arçais.

L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a été signé le **09 décembre 2013**.

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la mairie plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et affiché sur les panneaux de la mairie et du centre bourg. Cet avis a également été joint au bulletin communal distribué à l'ensemble des administrés plusieurs jours avant le début de l'enquête.

Un affichage « sur site » a été effectué par la mise en place de panneaux réglementaires (format, couleurs et dimensions) en bordure de route aux limites strictes de l'AVAP (centre Bourg et La Garenne) ainsi qu'en bordure des axes routiers menant à Arçais en limites communales.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'une insertion par les soins de la mairie dans deux journaux locaux avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours conformément à la réglementation.

- le Courrier de l'Ouest des **12 décembre 2013** (avec un rectificatif le **14 décembre 2013** lié à une erreur de retranscription, la première insertion indiquant le vendredi 14 janvier pour la seconde permanence du commissaire enquêteur au lieu du vendredi 17 janvier) **et 04 janvier 2014** et La Nouvelle République des **12 décembre 2013 et 04 janvier 2014**,

Les documents mis à la disposition du public durant les 31 jours consécutifs de l'enquête sont :

- Le dossier AVAP composé du Rapport de Présentation, du Règlement, du Document Graphique et du document Annexes – Diagnostic et recommandations – ainsi que d'un document regroupant les Avis des personnes et organismes associés et consultés sur le projet d'AVAP.
- L'arrêté municipal n° 61 prescrivant l'enquête publique,

- Le dossier administratif regroupant les annonces légales, les documents liés au projet de ZPPAUP, la mise en place de la Commission Locale de l'AVAP et ses études, le PV de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites.
- Le registre d'enquête ouvert par la mairie et paraphé par mes soins.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la mairie.

Conformément à l'arrêté municipal je me suis tenu à la disposition du public :

- **le lundi 30 décembre 2013 de 09h00 à 12h00**
- **le vendredi 17 janvier 2014 de 09h00 à 12h00**
- **le mercredi 29 janvier 2014 de 14h00 à 17h00**

J'ai clos l'enquête en mairie d'Arçais le mercredi 29 janvier 2014 à **17h00**, en signant et emportant le dossier, le registre d'enquête et les courriers annexés.

Cette enquête publique a fait l'objet d'une participation moyenne du public qui ne s'est réellement déplacé que lors de mes permanences, s'installant dans la salle du conseil mise à disposition, et menant entre eux un véritable débat,... mais sur des sujets souvent fort éloignés du dossier....

Le **04 février 2014** j'ai rencontré en mairie d'Arçais, Monsieur le Maire, et lui ai remis le procès-verbal (annexes) en lui demandant de répondre aux observations relevées au cours de l'enquête et à l'étude du dossier d'enquête sous la forme d'un mémoire en réponse dans les **15** jours.

Le **17 février 2014**, je recevais par courriel le mémoire en réponse, et le **20 février 2014** la version papier.

Aucun incident n'a été répertorié pendant la période d'enquête.

Relevé des observations

Le registre d'enquête présente onze (11) observations, huit (8) annotations [indication simple de présence d'une personne ou de remise d'un courrier sans autre commentaire], cinq (5) courriers et une (1) pétition.

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant l'élaboration du projet

L'élaboration du projet a subi de nombreuses vicissitudes. Commencée il y a 9 ans en parallèle des études de révision du PLU, sous le régime de la Z.P.P.A.U.P elle a dû s'adapter aux nouvelles dispositions de l'A.V.A.P. fixées par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 et le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011.

La nouvelle procédure a été initiée le **05 mars 2012** et fait l'objet d'une étude détaillée dans mon rapport.

Je considère que la procédure définie par la loi du 12 juillet 2010 a été respectée.

Le projet a été conduit de manière suivie et sérieuse dans le cadre de la Commission locale en permettant une bonne concertation entre la commune et les services de l'Etat.

Le public a été associé à la première phase du projet.

L'avis de la Commission Locale a été respecté quant à ses recommandations en particulier celles liées au périmètre de l'AVAP.

L'équipe municipale mène à son terme le projet initié sous une mandature précédente.

Concernant l'opportunité du projet

La commune d'Arçais a un potentiel architectural urbain et paysager d'une grande valeur, et son rapport à l'eau amplement souligné. Mais l'évolution actuelle indique une dégradation du site par l'abandon de certains bâtis ou des rénovations peu en rapport avec les notions de préservation du patrimoine et de développement durable.

Lors de la mise en place du site classé sur le marais mouillé, les bourgs limitrophes n'ont pas été intégrés dans les périmètres de protection du site pour éviter trop de contraintes. A charge de ces petites villes de mettre en place une ZPPAUP (transformée en AVAP par la loi dite Grenelle 2) afin de compléter la protection architecturale et environnementale.

La mise en place de l'AVAP est également la suite logique du label « Petite cité de Caractère » et la garantie du maintien de cette marque.

Arçais est également classé au niveau régional en tant que « village de caractère ». Tous ces critères imposent ou imposeront des contraintes mais conditionnent des aides et subventions pour aider à la rénovation du patrimoine bâti et naturel dans l'emprise de l'AVAP.

Concernant le contenu du projet

Je considère que ce projet est conforme à l'article L.642-1 du code du Patrimoine. Il s'appuie sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental. Il prend en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Le volet architectural retrace l'historique du bourg et examine les caractéristiques paysagères la morphologie urbaine et la typologie du bâti pour ensuite dresser un inventaire patrimonial.

Le volet environnemental dresse un état initial avant d'analyser de manière très complète le tissu bâti au regard du développement durable.

Ce diagnostic permet de souligner les points négatifs de l'évolution actuelle du bourg d'Arçais et de proposer des recommandations qui aideront à élaborer en particulier le règlement.

Le Rapport de Présentation présente de manière claire le projet en partant de la synthèse du diagnostic et en définissant le périmètre, les enjeux et les objectifs de l'A.V.A.P.

Le Règlement précise strictement les conditions de restauration du bâti existant, des réalisations de constructions neuves et d'extensions ainsi que celles de l'entretien ou de la rénovation des espaces libres.

Le Document graphique est clair et précis.

Concernant l'avis des Personnes Publiques Associées

Les avis exprimés sont favorables (de même que ceux non exprimés dans le délai de deux mois) au projet avec quelques recommandations qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Ces recommandations ont dans l'ensemble été prises en compte.

Concernant le Public

Je considère que le public a peu participé à cette enquête malgré une importante information de la part du porteur de projet, affichage règlementaire, affichage sur site, parution dans la presse, site internet de la mairie et distribution individuelle d'un avis d'enquête inséré dans le bulletin municipal distribué quelques temps avant l'enquête.

Treize personnes au total sont venues me rencontrer lors des permanences, ce qui n'est guère représentatif d'une commune de plus de 600 habitants. Ces mêmes personnes ont noté leurs observations sur le registre ou déposé des courriers et une pétition de 27 signatures. L'étude de ces interventions montre que leurs rédacteurs ne sont pas tous formellement opposés au projet et mais indiquent surtout une inquiétude sur les contraintes imposées par cette nouvelle réglementation. Les personnes franchement opposées à la mise en place de l'AVAP développent dans leurs écrits nombre d'assertions qui n'ont que peu de rapport avec le dossier.

Concernant le déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été conforme à la réglementation et procès verbal de déroulement légal a été noté dans mon rapport.

CONCLUSION GENERALE

Je considère que le projet de création de l'A.V.A.P. est conforme au sens de l'article 28 de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010. Ce projet est justifié par la proximité du site classé du Marais Poitevin. Il est le prolongement naturel des labels « Petite Cité de Caractère » et de «village de caractère » et dénote la volonté de la municipalité de suivre et d'accompagner l'évolution et l'extension du village en respectant le bâti, les paysages existants et les contraintes environnementales et architecturales et en redonnant à ce petit bourg un attrait à même de générer le retour des commerces et services et de favoriser le tourisme.

Compte tenu de ces considérations et de tout ce qui précède, j'émet un avis

FAVORABLE

Au projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur le territoire de la commune d'Arçais.

A Azay le Brûlé, le 28 février 2014

Le commissaire enquêteur

M. Jean-Yves Lucas

