

**Vie et  
Boulogne** communauté  
de communes



**Elaboration du Plan de Valorisation de  
l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site  
Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune  
d'Apremont**

Rapport du commissaire enquêteur

# 1 Sommaire

<b>Rapport du commissaire enquêteur.....</b>	<b>1</b>
1 Sommaire .....	2
2 Le projet.....	3
3 Présentation du projet .....	4
4 Composition du dossier .....	9
5 L'enquête publique .....	10
6 Avis de personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale.....	13
7 Avis du public.....	14
8 PV de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage. ....	20
<b>Conclusions et avis du commissaire enquêteur .....</b>	<b>21</b>
9 Rappel du projet .....	22
10 Conclusions motivées .....	23
11 Avis du commissaire enquêteur .....	24

## **2 Le projet.**

### **2.1 Objet de l'enquête**

La commune d'Aprémont bénéficie d'un riche patrimoine urbain et naturel, préservé notamment grâce au site patrimonial remarquable (SPR), ancienne zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU). Afin d'améliorer la préservation de ce patrimoine, il a été décidé de créer un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), document de gestion du SPR.

Lancé en 2021, le projet de PVAP a été arrêté le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire. Après la phase dite de consultation, une enquête publique est organisée afin de recueillir l'avis de la population à partir du lundi 19 février 2024 à 9h00 jusqu'au vendredi 15 mars 2024 à 17h00.

### **2.2 Maître d'ouvrage**

Guy PLISSONNEAU

Président de la communauté de communes Vie et Boulogne

24 rue des Landes

85170 Le Poiré-sur-Vie

### **2.3 Bureaux d'Etudes**

- Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture 168, rue George Sand, 37000 Tours
- Maï Melacca Paysagiste 11 rue Paul Bellamy 44000 Nantes
- Atelier d'Audrey – Dessinatrice en architecture 30 rue H Barbusse 18200 Saint Amand Montrond

### 3 Présentation du projet

#### 3.1 De la ZPPAU au SPR

- **1987** - Création de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain d'Apremont (**ZPPAU**)
- **1991** - la ZPPAU est transformée en **ZPPAU-P** Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Ces outils permettent de protéger tout un secteur, à la différence de la servitude automatique des 500 mètres.

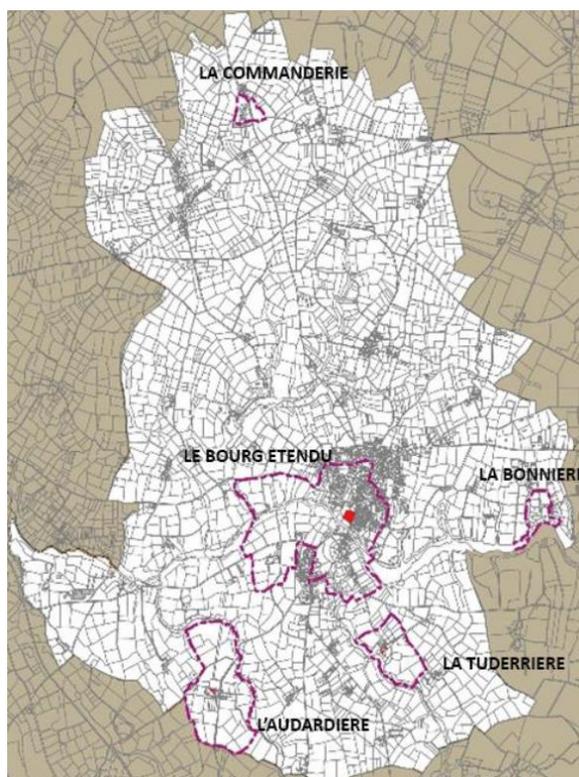
A l'intérieur de chaque secteur la ZPPAUP fixe des prescriptions particulières en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

- **2016**

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi «LCAP» transforme la ZPPAUP en un Site Patrimonial Remarquable (**SPR**). Ce SPR reprend le périmètre de l'ancienne ZPPAUP soit :

- « Le bourg étendu »
- 4 hameaux.
  - La Commanderie
  - La Bonnière
  - La Tuderrière
  - L'Audardière

La carte ci-contre montre ces 5 zones issues de la ZPPAUP qui sont conservées dans le SPR



#### 3.2 Qu'est ce qu'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) visent à protéger des villes, villages ou quartiers remarquables, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Tout comme la protection au titre des monuments historiques, ce classement fait partie des servitudes d'utilité publiques (SUP) fondées sur l'intérêt patrimonial d'un bien.

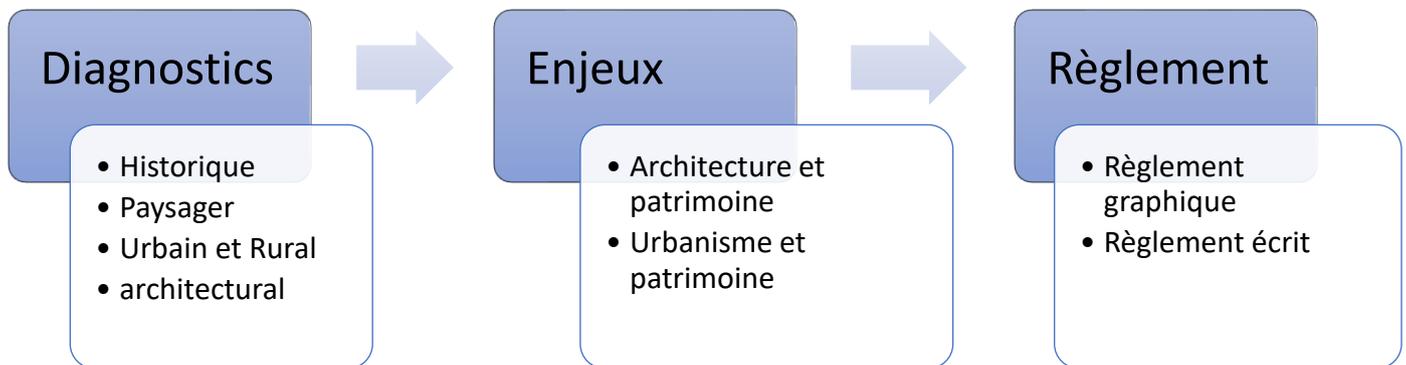
#### 3.3 Qu'est ce qu'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est une des deux outils dédiés à la préservation et à la mise en valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Ce plan est une servitude d'utilité publique<sup>1</sup>. Il est établi sur le périmètre du SPR. L'élaboration est conduite par la collectivité ou l'établissement compétent en matière d'urbanisme.

Le PVAP permet de fixer le cadre dans lequel l'architecte des bâtiments de France (ABF), donne son accord, refuse ou assortit de prescriptions des demandes d'autorisation préalables.

### 3.4 Structure de l'étude.



### 3.5 Diagnostic du site patrimonial remarquable d'Apremont.

La transformation de la ZPPAUP en SPR/PVAP implique une réévaluation complète du patrimoine historique, du patrimoine paysager, du patrimoine urbain et rural, et du patrimoine architectural. Cette démarche découle d'une contrainte administrative mais aussi d'une volonté de la communauté de communes Vie et Boulogne, et de la commune d'Apremont de proposer de nouveaux outils pour préserver et valoriser son site patrimonial remarquable.

Elle induit d'établir un bilan complet sur tous les aspects du patrimoine local. Selon l'intérêt architectural qu'il représente, de s'interroger sur le zonage avec le maintien ou non des zones d'extension et la hiérarchisation des enjeux, de repenser les règles en tenant compte de la typologie des bâtis et de la qualité patrimoniale des édifices.

### 3.6 Les enjeux

Le diagnostic a permis de mettre en lumière les enjeux et les objectifs à atteindre pour élaborer un règlement garantissant le développement et la préservation du patrimoine de la commune d'Apremont.

La perception et la lisibilité de la silhouette du bourg ancien est un enjeu majeur pour le maintien de la qualité paysagère d'Apremont. Les enjeux de perceptions lointaines, justifient le périmètre du site patrimonial remarquable.

En cohérence avec les enjeux révélés par le diagnostic, le périmètre du SPR hérité de la ZPPAUP demeure inchangé.

Afin d'adapter les dispositions réglementaires à la réalité du terrain et aux enjeux, le « bourg central » a été

---

<sup>1</sup> Instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général, **les servitudes d'utilité publique** constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles peuvent affecter directement l'utilisation des sols ou la constructibilité et doivent être à ce titre annexées au document d'urbanisme en vigueur.

Enquête N°E23000198/85  
partagé en 3 secteurs.

- Secteur 1 : « centralité ».

Ce secteur correspond au cœur historique d'Apremont, comprenant le Château, l'église, des bâtiments résidentiels, des commerces et des équipements. Il concentre la majorité des habitations et des édifices remarquables, représentant des enjeux majeurs en matière de patrimoine.

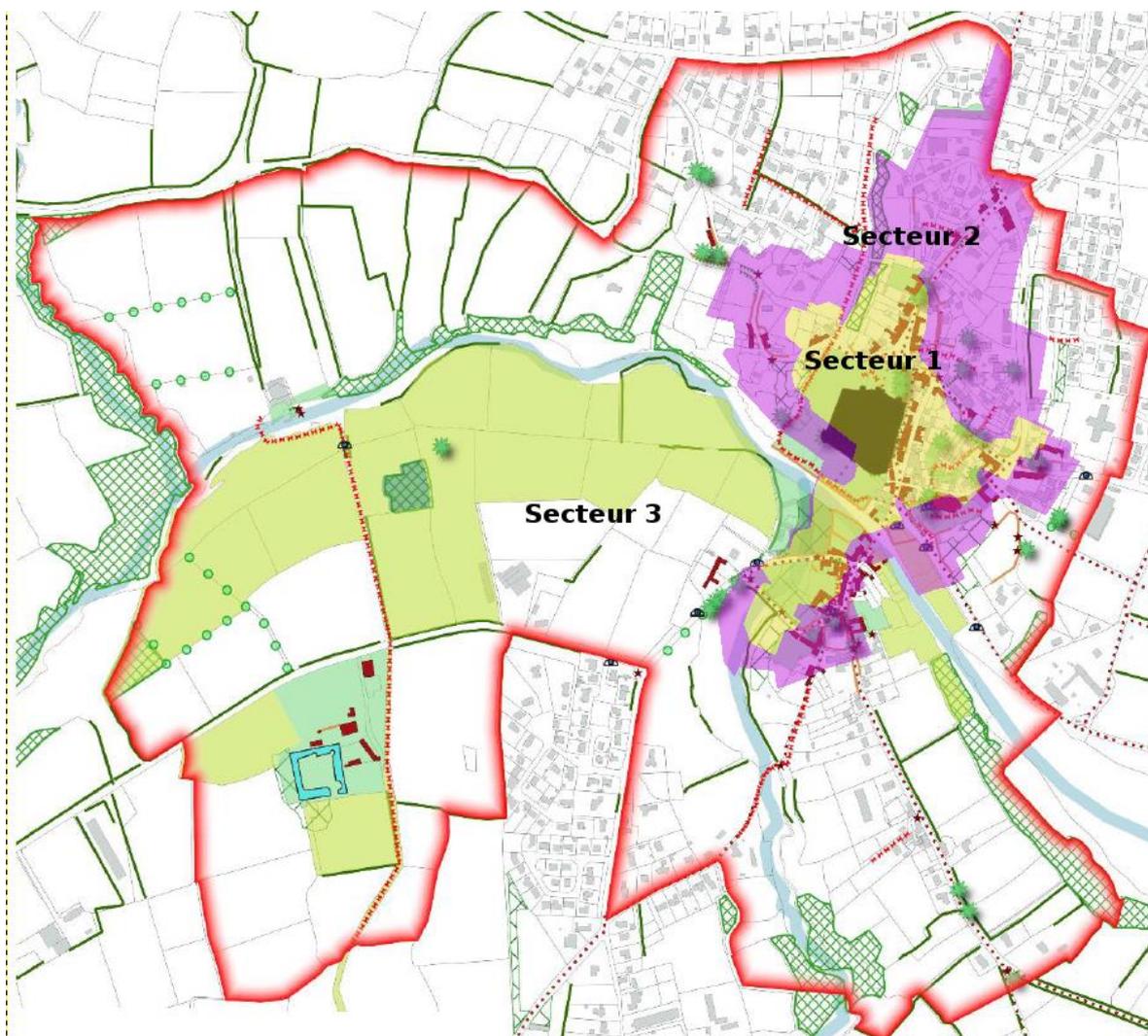
- Secteur 2 : « intermédiaire ».

Ce secteur est situé au contact du cœur historique, en partie en co-visibilité avec le Château et l'église. Il est composé essentiellement de bâtiments d'habitation, assez hétérogènes dans leur époque de construction, leur implantation et leur aspect. Cet ensemble constitue une véritable transition avec le cœur historique, notamment dans ses vues.

- Secteur 3 « intérêt paysager ».

Ce secteur correspond à la fois aux extensions pavillonnaires du centre-bourg mais aussi aux secteurs plus ruraux le long de La Vie tels que les secteurs des Châtaigniers et du Moulin de Gorgeau d'intérêt paysager indéniable. Globalement, les lotissements sont sans co-visibilité avec le château et le cœur historique

Les trois secteurs du centre.



En rouge l'ancien secteur « bourg étendu » de la ZPPAUP.

- **Secteur 4** « hameaux d'intérêts patrimonial »

Les 4 hameaux déjà identifiés dans la ZPPAUP (la Commanderie, la Bonnière, l'Audardière et la Tuderrière)

### 3.7 Le règlement.

Il va permettre la traduction réglementaire des enjeux.

#### 3.7.1 Le règlement graphique permet :

- D'identifier les limites des différents secteurs du site patrimonial remarquable.
- De localiser les immeubles bâtis protégés classés par typologie.
  - La demeure et se(s) dépendances(s) notées « D »
  - L'annexe, notée « A »
  - La maison de bourg, notée « B »
  - Les édifices singuliers, notés « S »
  - Les bâtiments d'intérêt patrimonial dans les hameaux, notés « H ».
- De repérer les points de vue à préserver.

#### 3.7.2 Le règlement écrit

Il s'organise par type de travaux (restauration, modification, constructions nouvelles), puis selon les 4 secteurs du PVAP, il fournit des prescriptions particulières pour les bâtiments protégés, repérés sur le document graphique.

#### Un exemple illustrant la structure du règlement:

##### **Usage des tuiles dans les couvertures**

Sur l'ensemble des bâtiments protégés et non protégés dans les secteurs 1, 2, 3, et 4.

*Dans le cas de couverture en tuiles, elles sont :*

*\* utilisées sur des faibles pentes, généralement autour de 30% ;*

*\* en terre cuite, de teinte rouge nuancée de brun, panachée rouge-orangé pouvant être nuancée de brun.*

Sur les bâtiments protégés et dans le secteur 1

\* Sont interdites, les tuiles à emboîtement, dites mécaniques

Sur les bâtiments non protégés du secteur 2

\* Les tuiles à fond plat pourront être tolérées, à l'exclusion des tuiles formant la dernière ligne à l'égout qui devra être réalisée avec une tuile courbe.

\* Les tuiles à emboîtement, dites mécaniques peuvent également être admises. Dans ce cas, une tuile sablière sera utilisée comme tuile de débord, imitant la forme courbe de la tuile canal

On trouve des prescriptions détaillées, diversifiées en fonction des secteurs et du type de bâtiment, sur les toitures, les cheminées, l'implantation des nouveaux bâtiments, les lucarnes, les façades, les ouvertures, les enduits, les couleurs autorisées, l'isolation, les panneaux solaires, .... Mais aussi les clôtures les portails, les annexes, les terrasses, ...

Les fiches pédagogiques annexées aident le public à bien comprendre les prescriptions du PVAP, et à les adapter à leurs projets.

### 3.8 Médiation et participation citoyenne.

Pendant toute la phase d'élaboration du projet, la communauté de communes Vie et Boulogne et la

Enquête N°E23000198/85

commune d'Aprémont ont tenu à associer le public. Ainsi, des registres en mairie et au siège de la communauté de communes ont été mis en place dès le début des études afin de recueillir les avis, questions et/ou remarques des habitants.

Une réunion publique le 10 mars 2022 a rassemblé une quarantaine de personnes.

Une rencontre avec l'Architecte du patrimoine, suivie d'une déambulation dans tout le bourg le 11 mai 2022 a permis à une quinzaine de personnes d'obtenir réponses aux questions qu'ils se posaient.

Pendant tout l'été 2022, une exposition s'est tenue dans la mairie d'Aprémont.

Une nouvelle réunion publique a été organisée le 24 janvier 2023 juste avant le début de l'enquête publique.

Enfin, un guide pratique du PVAP et des accompagnements financiers sera réalisé à l'issue de la procédure afin de communiquer auprès du plus grand nombre.

## 4 Composition du dossier

1. Pièces administratives.
  - 1.1. Note de présentation 22 pages
  - 1.2. Délibération du conseil communautaire du 22 novembre 2021 d'engager l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) se substituant au règlement applicable au sein du SPR de la commune d'Apremont.
  - 1.3. Décision de la MRAe du 27 octobre 2022 après examen au cas par cas dispensant le projet de PVAP d'une étude environnementale.
  - 1.4. Délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2023 arrêtant le projet de PVAP.
  - 1.5. Avis
    - ✓ Avis du département de la Vendée.
    - ✓ Avis de la DRAC
    - ✓ Avis de la communauté de communes Terres de Montaigu.
    - ✓ Avis de la commune de Rocheservière
    - ✓ Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
    - ✓ Avis du syndicat mixte Yon et Vie porteur du SCoT
  - 1.6. L'arrêté du 5 janvier 2024 de monsieur le Président de la communauté de communes Vie et Boulogne prescrivant la présente enquête publique.
  - 1.7. Avis annonçant la présente enquête publique
  - 1.8. Les attestations de parution Médialex dans Ouest France et le Courrier Vendéen
    - ✓ Première parution le 01 février 2024
    - ✓ Seconde parution le 22 février 2024
2. Les pièces du PVAP
  - 2.1. RPD
    - ✓ Rapport de Présentation 126 pages
    - ✓ Annexe au RPD Atlas des cartes historiques 5 pages
  - 2.2. Le règlement graphique
    - ✓ Le centre bourg format A0
    - ✓ Le centre bourg Nord-Ouest format A2
    - ✓ Le centre bourg Sud-Ouest format A2
    - ✓ L'Audardière
    - ✓ La Tuderrière
    - ✓ La Bonnière
    - ✓ La Commanderie
    - ✓ 16 documents « Cônes de vue »
  - 2.3. Le règlement écrit
    - ✓ Règlement écrit 33 pages et 63 pages d'annexes

## 5 L'enquête publique

### 5.1 Contexte réglementaire

L'article L631-4 du code de l'urbanisme définit ce qu'est un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et comment il est établi.

L'article L151-43 du code de l'urbanisme précise comment le PVAP est annexé aux documents d'urbanisme.

Les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement définissent les modalités de la présente enquête publique.

### 5.2 Autorité organisatrice de l'enquête

Communauté de communes Vie et Boulogne

Z.A. de la Gendronnière

24 rue des Landes

85170 Le Poiré sur Vie

### 5.3 Préparation de l'enquête

#### 27 octobre 2023

Désignation par monsieur le président du tribunal administratif de Nantes de monsieur Dutour Jacques comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du site patrimonial remarquable d'Apremont (85).  
Enquête N°E23000198/85

#### 23 novembre 2023

Organisation d'une rencontre pour préparer l'enquête.

Un lien pour télécharger le dossier du PVAP est envoyé au commissaire enquêteur

#### 19 décembre 2023 10h00

Réunion de préparation dans les locaux de la communauté de communes au Poiré sur Vie.

Sont présents :

- Madame Coralie Malidin chargée de mission à la communauté de communes.
- Madame Lise Guerineau du service urbanisme de la communauté de communes
- Monsieur Bruno Drapeau du service urbanisme de la mairie d'Apremont
- Monsieur Jacques Dutour commissaire enquêteur désigné pour la présente enquête

L'historique du projet est présenté. Les grandes lignes qui ont guidé à sa conception sont définies.

Les modalités de l'enquête sont choisies (date, permanences, affichage, publicité, gestion des observations...)

#### 05 janvier 2024

Signature par monsieur le président de la communauté de communes Vie et Boulogne de l'arrêté N°2024 AR01 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique.

#### Le 2 février 2024

Vérification par le commissaire enquêteur de la complétude du dossier papier. Emargement du dossier et du registre. Organisation des procédures de collecte des observations, des courriers, des courriels. Visite de la salle mise à disposition pour les permanences.

#### **5.4 Visite sur le terrain**

##### **Le 12 décembre 2023.**

Visite dans le bourg. Recherche et observation de quelques demeures, maisons de bourgs, puis visite dans tous les hameaux d'intérêt patrimonial.

##### **Le 2 février 2024**

Visite dans le bourg afin de bien identifier les différents secteurs : centralité, intermédiaire et intérêt paysager, recherche des différents cônes de vue.

#### **5.5 Modalités de l'enquête**

Le siège de l'enquête est situé à la mairie d'Apremont, 9 Place calvaire, 85220 Apremont

L'enquête commencera le lundi 19 février 2024 à 9h00 et se terminera le vendredi 15 mars à 17h00

Le public pourra consulter le dossier en version papier à la mairie d'Apremont et en version dématérialisée sur le site Internet de la commune. Un poste informatique sera mis à la disposition du public à la mairie d'Apremont.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur à la mairie d'Apremont aux jours et heures d'ouverture au public
- Par correspondance à monsieur le commissaire enquêteur, mairie d'Apremont 85220 Apremont
- Par courriel à l'adresse suivante : [enquetepublique@vieetboulgne.fr](mailto:enquetepublique@vieetboulgne.fr)

Toutes les observations et propositions transcrites sur les registres, ou transmises par correspondance, seront reprises sur le site internet de la communauté de communes pour être accessibles, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête publique. Les données personnelles de type adresse postale, adresse électronique, téléphone seront masquées. Seuls les noms, prénoms et le texte de l'observation resteront visibles, excepté pour les contributions anonymes.

Le public pourra rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences qu'il tiendra à la mairie d'Apremont, aux jours et heures ci-après :

- Lundi 19 février 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Mardi 27 février 2023 de 16h00 à 19h00 ;
- Samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 15 mars 2024 de 14h00 à 17h00.

Il a été choisi pour les permanences 4 jours différents, dont un samedi, avec des horaires variés pour favoriser la participation du public.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis a été affiché au siège de la communauté de communes et en mairie d'Apremont au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

13 affiches au format A2 conformes à la réglementation sont installées sur le territoire de la commune, à

Enquête N°E23000198/85

chacune des entrées du bourg et dans chacun des villages concernés par l'enquête.

L'enquête est annoncée sur le site internet de la communauté de communes « Vie et Boulogne. Le dossier complet y est téléchargeable

Un avis d'enquête est publié

- ✓ Le premier février 2024 dans « Ouest France » et le « Courrier Vendéen ».
- ✓ Le second avis est rappelé dans les deux journaux le 22 février 2024.

## **6 Avis de personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale.**

### **6.1 Avis de la MRAe.**

Après étude :

- Des caractéristiques du projet de PVAP,
- Des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et des incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine,

La MRAe conclut que le projet de PVAP du site patrimonial d'Aprémont n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables.

Elle décide que le projet de PVAP n'est pas soumis à étude environnementale.

### **6.2 Avis du Conseil départemental de la Vendée.**

Il apporte quelques informations concernant une piste cyclable, un chemin de randonnée, les infrastructures routières et précise que le préfet de région doit être saisi de tous les dossiers dont la superficie est supérieure à 3 hectares.

### **6.3 Avis de la DRAC**

La Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) a donné un avis favorable au projet de PVAP sous réserve :

- D'interdire la pose de panneaux photovoltaïques sur le secteur 1 « Centralité »
- De différencier la notion de « parc ou jardin de pleine terre » et « espace libre à dominante végétale ». Et de préciser les prescriptions pour les uns et pour les autres.
- Travailler sur les nuances de couleur locales.

### **6.4 Avis de la communauté de communes Terres de Montaigu.**

Pas d'observations particulières.

### **6.5 Avis de la commune de Rocheservière.**

Pas d'observations particulières.

### **6.6 Avis du Syndicat Mixte Yon et Vie, porteur du SCoT**

Avis favorable

## 7 Avis du public

### 7.1 Déroulement des permanences

- Le lundi 19 février 2024, permanence de 9h00 à 12h00.

Dans une salle de la mairie d'Apremont. La salle est accessible aux PMR, elle est claire bien équipée. L'accès à internet fonctionne bien.

Essai de l'adresse courriel destinée au recueil des observations.

Une personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur. Elle enverra une contribution par courriel.

- Le mardi 27 février permanence de 16h00 à 19h00

Dans la salle des mariages, accessible aux PMR. Aucune visite.

Un courrier a été reçu le 26 février.

- Le samedi 2 mars 2024 de 9h00 à 12h00

Dans la salle des mariages. Aucune visite.

- Le vendredi 15 mars 2024 de 14h00 à 17h00

Permanence dans le bureau de madame la Maire d'Apremont

Visite d'un habitant qui demande quelques renseignements

Clôture du registre par le commissaire enquêteur.

### 7.2 Participation du public - analyse quantitative

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Peu de personnes ont participé à l'enquête. Lors des permanences, je n'ai rencontré que 2 visiteurs et je n'ai recueilli que 4 observations.

Le public a été particulièrement bien informé lors de l'élaboration du projet de PVAP : Réunion publique, échange avec l'architecte des bâtiments de France, exposition, ateliers participatifs, et pour finir, trois semaines avant le début de l'enquête, une nouvelle réunion publique. Quand l'enquête publique est arrivée, les habitants étaient déjà bien informés. De plus, pour les résidents du secteur 3 la mise en place du PVAP allège les contraintes. Cela peut expliquer la faible participation.

Note. Le 19 février, lors de la première permanence, j'ai testé l'adresse courriel. Pour cela j'ai envoyé une observation de contrôle. Elle n'est pas comptabilisée dans les observations du public.

J'ai collecté 4 observations

Observation	Origine	Auteur de l'observation
Obs 1	Courrier	Mme Baptiste Joëlle
Obs 2	Registre	Mr et Mme Wateau
Obs 3	Courriel	Mme Arto Catherine
Obs 4	Courriel	M Robion Druelle B

### 7.3 Analyse des observations du public

Aucune observation ne remet en cause le projet dans son ensemble. Des corrections, des précisions sont juste demandées

#### Observations n°1 et 4

- Elles concernent la rue de la Petite Rochette située dans le secteur N°3 du projet de PVAP. Il est demandé un allègement des prescriptions dans leur secteur.
- Dans le projet soumis à l'enquête publique, ce sont les secteurs 1, 2 et 4 qui sont concernés par les prescriptions les plus rigoureuses. En secteur 3 le PVAP est bien moins exigeant.
  - Dans l'observation N°1, un projet de construction est envisagé (parcelle AK198). La ZPPAUP impose des dimensions et des formes précises pour les ouvertures. Ces contraintes ne permettent pas de réaliser un projet comme ils le souhaitent. Qu'en sera-t-il avec le PVAP ?
  - Dans l'observation N°4, un projet de rénovation et d'extension est pour l'instant bloqué par les mesures exigées dans la ZPPAUP. Qu'en sera-t-il avec le PVAP ?

#### Que répondez-vous à ces observations ?

#### Réponse du maître d'ouvrage.

Concernant l'observation n°1, les règles créées par le PVAP partagent l'objectif évoqué. En effet, le règlement est conçu de manière que les nouvelles constructions et/ou restaurations soient adaptées à leur environnement. Ainsi, dans le sous-secteur 3, correspondant à un secteur notamment pavillonnaire, le règlement indique : "Les constructions nouvelles sont admises sous réserve de leur bonne intégration architecturale et de leur harmonie avec les constructions existantes auxquelles elles se rapportent, les constructions contigües à la parcelle du projet et en cohérence avec les caractéristiques du secteur. Ainsi : [...] le rythme, le format et l'ordonnement\* des percements à privilégier sont ceux de la construction principale ou ceux dominants du secteur ; [...]"

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises sous réserve d'un parti-pris architectural contemporain ou d'une meilleure insertion architecturale et/ou environnementale."

D'autre part, concernant l'observation n°4, les habitations au sein de la rue de la petite Rochette sont classées pour une partie en dehors du SPR et au sein du secteur 3. Les bâtiments existants ne sont pas identifiés.

Au sein du secteur 3, le PVAP permet :

- de manière générale, la réhabilitation du bâti comme suit : les [...] réhabilitations du bâti doivent s'intégrer aux caractéristiques du secteur dans leur implantation, forme, volumétrie, rythme, matériau et aspect architectural dans le but d'assurer une introduction qualitative mettant en valeur le patrimoine Apremontais."

- l'installation de panneaux solaires comme suit : " Les capteurs solaires, notamment photovoltaïques ou thermiques, sont admis sous réserve de s'intégrer de la manière la plus harmonieuse possible avec le bâti et son environnement. Leur installation est privilégiée :

-de manière regroupée et en bas de versant de la couverture ;

-avec des cadres métalliques et des panneaux de teinte sombre et mate."

Ainsi, le PVAP peut être considéré comme plus souple dans certains secteurs ayant des enjeux moins élevés en termes de patrimoine, tels que dans le sous-secteur 3, notamment au niveau des dimensions des ouvertures. A noter qu'au sein du PVAP, chaque projet est autorisé sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Ce dernier vérifiera donc la compatibilité du projet avec le

### **Commentaire du commissaire enquêteur.**

La réponse du maître d'ouvrage est en cohérence totale avec l'objectif affiché : « Permettre le développement du territoire en garantissant sa préservation ». Le diagnostic a identifié des secteurs moins sensibles en termes de patrimoine. Les prescriptions y sont donc moins contraignantes. Toutefois, afin de préserver la cohérence avec l'existant, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire pour l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### **Observation N°2**

- Il est demandé de revenir sur l'obligation de placer des intercalaires dans le double vitrage en plus des petits bois fictifs.
- L'auteur de l'observation souligne que cela est très couteux.

### **Que répondez-vous à cette demande ?**

### **Réponse du maître d'ouvrage.**

Le PVAP a pour objectif préserver le patrimoine existant tout en permettant son évolution. En effet, le règlement est conçu de manière que les nouvelles constructions et/ou restaurations soient adaptées à leur environnement et aux enjeux patrimoniaux. Les spécificités patrimoniales peuvent en effet parfois entraîner un coût supplémentaire lors de nouvelles constructions et/ou restaurations.

A noter qu'une information sera faite aux agents immobilier et notaires afin que les futurs acquéreurs des biens soient informés des règles spécifiques d'Apremont.

Par ailleurs, certains projets pourront bénéficier d'aides financières dans le cadre des "petites citées de caractères", de ma prime rénov' ou encore de la fondation du patrimoine.

La question concernant l'obligation des intercalaires sera réétudiée lors de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur et avant l'approbation du document.

### **Commentaire du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement à réétudier cette prescription.

### **Observation N°3**

Elle comprend 3 points :

**1-** Un projet existe de faire du manoir de la Tuderrière, un centre d'art et d'histoire. Actuellement, le PLUi bloque ce type de projet. Pouvons-nous profiter de l'élaboration de ce PVAP pour autoriser ce projet ?

Le PVAP peut-il autoriser ce projet ?

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le PVAP ne régit pas la destination des constructions, c'est le rôle du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Cette enquête publique n'a pas pour objet l'évolution du PLUi-H de Vie et Boulogne mais le PVAP au sein du SPR d'Apremont.

### **Commentaire du commissaire enquêteur.**

Effectivement, cette question ne concerne pas le PVAP.

**2-** Une fontaine voutée (parcelle C110 et C134), au bord du chemin est en cours de disparition. Serait-

Enquête N°E23000198/85

il possible de la répertorier comme petit patrimoine à préserver ?  
Allez-vous ajouter cette fontaine à l'inventaire du petit patrimoine ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Tout d'abord, le règlement du PVAP prévoit que la restauration est admise dans le respect des dispositions d'origine.

La question du classement sera étudiée lors de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur et avant l'approbation du document.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte.

3- Peut-on modifier le règlement du PVAP de façon à autoriser les panneaux solaires sur les dépendances de la Tuderrière?

Dans le secteur de la Tuderrière, tous les bâtiments sont repérés comme protégés (repère « H »). Le règlement y interdit la pose de capteurs solaires

Pouvez-vous répondre favorablement à cette demande ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Pour rappel, hors des bâtiments classés monuments historiques, le PVAP classe les bâtiments de La Tuderrière au sein du secteur 4 et identifiés "H". Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments identifiés "H". Ils ont été classés ainsi au vu de leur intérêt patrimonial majeur. A noter que le classement à proximité immédiate des bâtiments cités comme monument historique renforce l'intérêt de protéger les constructions environnantes.

Toutefois, la question de l'autorisation des panneaux solaires sur lesdits bâtiments sera étudiée lors de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur et avant l'approbation du document.

#### Commentaire du commissaire enquêteur.

Une telle ouverture ne peut être envisagée qu'après une étude au cas par cas, de façon à s'assurer que le site n'est pas dégradé.

### 7.4 Observation du commissaire enquêteur

L'identification des limites entre les secteurs 1, 2 et 3 n'est pas facile à identifier dans les différents documents du dossier.

La carte de la page 104 du rapport de présentation gagnerait en lisibilité en étant à une plus grande échelle, un format A3 par exemple.

Dans le plan au format A0 du règlement graphique, les limites entre les secteurs 1, 2, et 3 ne sont pas évidentes à voir. Le tracé est peu visible.

De plus, la légende correspondant aux différents tracés n'est pas complète.

Limites	
.....	Limite de commune
---	Limite de site patrimonial remarquable
	Secteur 1 : Centralité
	Secteur 2 : Intermédiaire
	Secteur 3 : Intérêt paysager
	Secteur 4 : Hameaux patrimoniaux

## Qu'allez-vous faire pour améliorer la lisibilité de ces documents ?

### Réponse du maître d'ouvrage

La carte de la page 104 du rapport de présentation sera ajoutée en A3 pour améliorer sa lisibilité.

Conformément à la réglementation, la légende utilisée est celle de la légende nationale qui ne peut pas être modifiée. Une carte d'information sera ajoutée avec les secteurs représentés par des aplats de couleurs.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

C'est une bonne idée. Cela permettra au public de mieux appréhender ce document.

## 7.5 Avis de la Commission Régionale du patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

L'avis est favorable. Il s'accompagne des réserves suivantes :

✓ « Le règlement pour le secteur 1 « centralité » ne doit pas permettre la pose de panneaux solaires photovoltaïques ou de panneaux solaires thermiques »

Dans le projet soumis à l'enquête,

- Les panneaux solaires restent « admis sous réserve sur les bâtiments non protégés, uniquement s'ils sont non visibles depuis l'espace public, et les vues repérées sur le plan graphique. »
- La même prescription s'applique aux bâtiments protégés repérés « A » et « B ».
- Pour les bâtiments repérés « D » et « H » et « S », ils sont interdits, mais avec une dérogation notable concernant les écoles et la mairie.

Il est demandé une interdiction totale des panneaux solaires dans le secteur 1.

### Allez-vous modifier le règlement en ce sens dans le document définitif ?

### Réponse du maître d'ouvrage.

La question de l'interdiction totale des panneaux solaires dans le secteur 1 sera étudiée lors de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur et avant l'approbation du document.

Toutefois, il peut d'ores et déjà être indiqué que la collectivité souhaite lever les réserves de la CRPA en vue de l'approbation du PVAP. Il est rappelé que la règle au sein du secteur 1, telle qu'écrite aujourd'hui restreint déjà la possibilité d'implantation de panneaux solaires.

### Commentaire du commissaire enquêteur.

Dans le cœur historique d'Apremont, tout panneau solaire impacterait négativement le site. Les bâtiments municipaux (écoles, mairie) doivent eux aussi conserver un aspect traditionnel.

✓ « Le règlement doit aussi différencier la notion de « parc ou jardin de pleine terre » et « espace libre à dominante végétale ». Dans ce cadre, il importerait de préciser la possibilité ou pas de construire des annexes, des extensions, des piscines et il faudrait aussi identifier des zones inconstructibles afin de préserver et mettre en valeur la composition spatiale, tant architecturale que paysagère. »

Dans le projet actuel, ces deux notions sont déjà différenciées :

- Sur le règlement graphique
- Sur le règlement écrit. Mais le texte qui accompagne chacune de ces deux notions est

Enquête N°E23000198/85

rigoureusement identique.

Les possibilités de construire des annexes, des extensions sont précisées.

**Pensez-vous retravailler ce point ?**

**Réponse du maître d'ouvrage.**

En effet, il est nécessaire de différencier les règles de ces deux types de protection.

Les nouvelles règles seront étudiées lors de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur et avant l'approbation du document.

**Commentaire du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur prend acte.

✓ Le nuancier des couleurs devra être reconsidéré en réinterrogeant l'utilisation des couleurs locales.

**Pouvez-vous répondre favorablement à cette demande ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

Le nuancier sera étudié lors de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur et avant l'approbation du document en s'appuyant sur les couleurs locales.

**Commentaire du commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur prend acte.

## **8 PV de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.**

### **8.1 Le procès-verbal de synthèse**

Il a été remis et commenté le 22 mars 2024 à 14h00 en mairie d'Apremont en présence de Madame Gaëlle Champion, maire d'Apremont, de madame Coralie Malidin, chargée d'aménagement à la communauté de communes Vie et Boulogne, de monsieur Bruno Drapeau du service urbanisme de la commune d'Apremont.

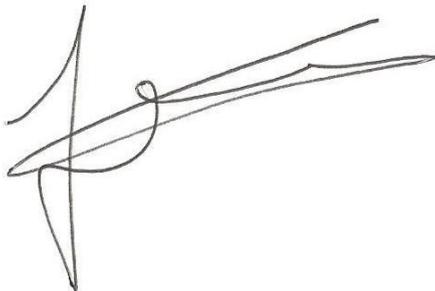
### **8.2 Le mémoire en réponse**

Il a été transmis au commissaire enquêteur le 5 avril par voie électronique. Le président de la communauté de communes Vie et Boulogne, monsieur Guy Plissonneau a signé ce mémoire électroniquement.

Fait au Perrier, le 9 avril 2024

Le commissaire enquêteur

Jacques Dutour

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JD' or similar, written in a cursive style.



# **Elaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune d'Apremont**

## **Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

## **9 Rappel du projet**

La commune d'Apremont est dotée d'un riche patrimoine tant architectural qu'urbain ou paysager. Pour le protéger, en 1987, la commune a créé une ZPPAU transformée en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 1991.

En 2016, la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi «LCAP» transforme la ZPPAUP en un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

A l'intérieur de cette zone, certaines dispositions, datant de 1991, apparaissent comme obsolètes vis-à-vis des projets de constructions/rénovations actuelles et du nouveau règlement du PLUi-H. Elles manquent de précision. Elles s'appliquent uniformément sur tout le territoire concerné par le SPR.

Un règlement nouveau est nécessaire afin de mieux coller à la réalité du territoire.

Il est choisi d'élaborer un Plan de Protection de L'Architecture et du Patrimoine. Ce plan, qui constitue une servitude d'utilité publique, comprend notamment une cartographie et des règles relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes (matériaux, implantation, volumétrie, abords), à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains, à la conservation ou la restauration des éléments remarquables identifiés (immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, plantations, mobiliers urbains)...

Pendant toute la durée de l'élaboration de ce plan, le public a été associé à travers des réunions, des expositions, des ateliers.

Le diagnostic a permis de confirmer le périmètre du site. Mais, dans le « bourg étendu » 3 secteurs ont été définis. Dans le secteur « centralité », le cœur historique, les prescriptions sont les plus contraignantes. Dans le secteur intermédiaire une plus grande liberté est laissée, enfin dans le troisième secteur, on s'attache essentiellement à l'aspect paysager.

Lancé en 2021, le projet de PVAP a été arrêté le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire.

L'enquête, non soumise à étude environnementale, s'est déroulée du 19 février 2024 au 15 mars 2024.

## 10 Conclusions motivées

✓ Le choix de se doter d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine pour la gestion et la mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Apremont est pertinent. Cet outil élaboré par la collectivité locale, avec la participation de l'Architecte des Bâtiments de France, correspond à l'ambition de la communauté de communes : Permettre le développement du territoire en garantissant sa préservation.

Il permettra de clarifier plus précisément pour les habitants ce qui sera admis et ce qui ne le sera pas, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

✓ Le dossier comprend toutes les pièces requises par la réglementation.

✓ Les Procédures administratives ont toutes été respectées

✓ L'enquête publique s'est déroulée sans problème.

✓ Le projet n'a suscité aucun avis défavorable des personnes publiques sollicitées avant le début de l'enquête.

Certes, la DRAC a émis quelques réserves. Mais, dans son mémoire en réponse, la communauté de communes a signalé que tous ces points seront à l'ordre du jour de la prochaine commission locale du site patrimonial remarquable d'Apremont qui se déroulera après la remise des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur. Il est important que ces réserves soient levées avant l'approbation du PVAP.

✓ Le projet n'a suscité aucun avis défavorable de la part de la population pendant l'enquête. Le public s'est très peu mobilisé. Il faut souligner que pendant toute l'élaboration du projet, le public a été amplement informé. On peut supposer qu'il n'est pas hostile au PVAP et qu'implicitement il y adhère.

✓ Les 4 secteurs sont bien définis, en cohérence avec le diagnostic. Le découpage respecte la morphologie urbaine et les évolutions historiques du bourg. Il est totalement justifié.

✓ Le règlement, particulièrement précis et détaillé, est rédigé avec une réelle volonté de pédagogie. Les prescriptions sont accompagnées de dessins explicatifs. Les fiches descriptives annexées au règlement aideront le public à bien appréhender la problématique de ce document.

✓ Le projet est compatible avec le PLUiH de la communauté de communes « Vie et Boulogne »

## 11 Avis du commissaire enquêteur

En conclusion, J'estime que ce projet correspond parfaitement aux objectifs que la communauté de communes « Vie et Boulogne » et la commune d'Apremont se sont fixés de préserver et de valoriser le patrimoine de cette ville.

J'émet un **avis favorable** au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune d'Apremont, présenté par la communauté de communes « Vie et Boulogne »

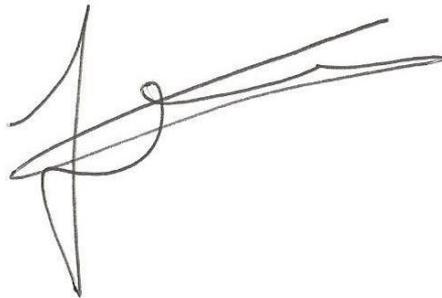
En reprenant à mon compte les réserves de la DRAC. C'est-à-dire :

- Interdire, en secteur 1 « centralité », les panneaux solaires, que ce soit photovoltaïque ou thermique.
- Mieux différencier la notion de « parc ou jardin de pleine terre » et « espace libre à dominante végétale »
- Retravailler le nuancier des couleurs en réinterrogeant l'utilisation des couleurs locales.

Fait au Perrier, le 9 avril 2024

Le commissaire enquêteur

Jacques Dutour



## Annexes :

Le Procès Verbal de synthèse du commissaire enquêteur et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage