

SPR DE BIARRITZ

Transformation de la ZPPAUP en AVAP

Elaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Compte rendu de la commission locale n°6 du 5 décembre 2019

Etaient présents :

- Membres comme Élus :
 - M. VEUNAC, Maire de Biarritz, Président de la CL-AVAP
 - Mme MOTSCH, Conseillère Municipale
 - M. BARUCQ, Adjoint délégué Environnement - Qualité de Vie - Bien-être
 - Mme MIMIAGUE, Adjointe déléguée Logement - Habitat
 - Mme CASTAGNEDE, Adjointe déléguée Culture
- Membres comme Représentants des administrations :
 - Représentant la DREAL : Mme PUCHEU, Inspectrice des sites
- Membres comme personnes qualifiées au titre de la protection du patrimoine :
 - M. PERRET
 - M. REBEYROL
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
 - M. LEPINE
- Associée à l'étude de l'A.V.A.P., avec voix consultative :
 - Mme LE GOFF-DUCHATEAU, Architecte des Bâtiments de France UDAP 64
- Personnes présentes, équipe chargée de l'étude AVAP, non membres de la commission :
 - M. WAGON, chargé d'étude A.V.A.P – GHECO, urbanistes
- Personnes présentes, élus et techniciens non membres de la commission :
 - M. DESTIZON, Adjoint délégué Travaux et Urbanisme
 - M. TOURRET, Directeur Général Adjoint Pôle Urbanisme - Affaires Juridiques Ville de Biarritz
 - M. GONZALEZ, Chargé d'Etudes Patrimoine Urbanisme Service Urbanisme Ville de Biarritz
 - Mme PINATEL, Chef de projet Planification Patrimoine et Paysage, Agglomération Pays Basque

Membres de la commission absents-excusés :

- Membres comme Représentants des administrations :
 - Représentant du Préfet
 - Représentant la D.R.A.C.
- Membres comme personnes qualifiées au titre des intérêts économiques :
 - M. HEGUY

OBJET DE LA REUNION :

Présentation des résultats de l'enquête publique et avis sur les propositions de modifications du dossier soumis à l'enquête publique.

PREAMBULE - Tenue de la Commission Locale de l'AVAP

M. Gonzalez précise que le quorum est atteint. Neuf (9) des douze (12) membres de la CL-AVAP sont présents. La majorité des membres étant présente ou représentée, la CL-AVAP peut valablement délibérer (cf. art. 4.1 du règlement).

1 – INTRODUCTION

Monsieur le Maire introduit la séance en rappelant que la ZPPAUP de Biarritz, créée en 1996, était la première d'Aquitaine. Il précise que la ZPPAUP couvre 300 ha (25,7 % du territoire communal) et que le projet d'AVAP concerne 644 ha (55,2 % du territoire).

Il rappelle les principales étapes de la procédure de transformation de la ZPPAUP (devenue SPR) en AVAP :

- 13 décembre 2013 : Conseil Municipal prescrivant la révision de la ZPPAUP de Biarritz et sa transformation en AVAP, la désignation des membres de la Commission Locale de l'AVAP et les modalités de la concertation.
- 28 mars 2017 : Commission Locale de l'AVAP émettant un avis favorable au projet d'AVAP.
- 11 avril 2017 : Conseil Municipal arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'AVAP de Biarritz.
- 26 septembre 2017 : Avis favorable au projet d'AVAP, à l'unanimité des membres votants, de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA).
- 9 septembre au 11 octobre 2019 : Enquête Publique unique portant sur l'AVAP et la création de 3 Périmètres délimités des abords de Monuments Historiques (PDA).
- 8 novembre 2019 : Remise du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur.
 - o Projet AVAP : Avis favorable avec la réserve que soient intégrées toutes les propositions faites par la commune, de prise en compte des observations des PPA et de la CL-AVAP du 28/03/2017, figurant dans le document informatif joint au dossier d'enquête publique (pièce 5.1a, datée du 9 juillet 2019).
 - o 3 Projets de PDA : Avis favorable

Monsieur le Maire rappelle l'objet de cette séance de la CL-AVAP, à savoir, la présentation des résultats de l'enquête publique et l'avis sur les propositions de modifications du dossier soumis à l'enquête publique.

Les documents préparatoires (dématérialisés) ont été transmis aux membres de la CL-AVAP le 20/11/2019 :

- 1 - Le rapport du Commissaire Enquêteur ;
- 2 - Une note synthétique *Ville* relative au rapport du Commissaire Enquêteur (reprise en annexe 1 du présent compte-rendu) ;
- 3 - Le règlement comprenant les modifications mentionnées en rouge ;
- 4 - Les extraits des documents graphiques faisant apparaître les propositions de prise en compte des remarques « Avant-Après » ;
- 5 - Les planches règlementaires comportant les modifications proposées.

2- LES MODIFICATIONS PROPOSEES :

B. Wagon présente et commente un diaporama (avec photos) reprenant les modifications des documents graphiques proposées (les N° correspondent à ceux des observations figurant dans le rapport d'enquête publique).

1 - 12 rue Mazagran/ 9 rue de Proutze	Prise en compte R+2
2- 1 avenue de Verdun	Prise en compte conformité avec le PLU
3 - 5 avenue Edouard VII	Prise en compte de renouvellement urbain en R+6 et conservation des façades (1 ^{ère} catégorie) et inscription en PE8 avec les précisions relatives au volume possible. Ces points seront à valider par l'Architecte des Bâtiments de France
4 - La Folie Boulart	Prise en compte du report des mails arborés
5 - 2 avenue de Tamames	Prise en compte de correction d'erreur graphique
8 – Le Reptou	La prise en compte des demandes se traduit par une application du classement en 3 ^{ème} catégorie des constructions, même issues de modifications récentes, afin d'accompagner leur évolution
11 – 17bis avenue Carnot	Prise en compte de la possibilité de surélever l'immeuble et de le classer en 3 ^{ème} catégorie, car celui-ci apparaît comme un ajout plus tardif.
12 – 10 rue de Courasson	Prise en compte de la possibilité de surélever l'immeuble ; l'Architecte des Bâtiments de France estime que l'éclairage du comble après surélévation doit se faire par lucarnes passantes.
13 – 14 rue d'Alsace	Prise en compte de la possibilité de re-construire en R+2, le bâti actuel présente des hauteurs sous plafond plus importantes en R+1.
14-1&2 - 20 de rue Courasson/ 7 rue d'Augusta	Prise en compte de l'adaptation du tracé de délimitation AVAP suite à la configuration des constructions récentes.
14-3 - 40 rue de Mouriscot	Prise en compte Ajout d'architecture néobasque à protéger (2 ^{ème} catégorie)
14-5 – 7 rue d'Albarrade	Prise en compte de l'ajout d'un immeuble chalet à protéger en 2 ^{ème} catégorie, à égalité de protection avec les chalets de même type.
14-6 – 57 rue Alan Seeger	Prise en compte de l'ajout d'architecture néobasque à protéger en 2 ^{ème} catégorie, y compris l'ancienne maison de gardien
14-7 – 1 rue d'Alger	Prise en compte de correction d'erreur graphique
14-8 – 12 avenue du docteur Claisse	Prise en compte de correction de typologie

14-9&10 - 3 avenue Louis Barthoux	Prise en compte par l'amélioration du dispositif de protection, recalage des trames à la réalité et aux supports graphiques ; amélioration de la présentation du passage public à maintenir sous l'ensemble des « couverts »
14-11 - 46 avenue du Lac Marion	Prise en compte de la protection de l'ancienne ferme et de ses abords, par l'ajout d'un EVP et de la clôture protégée, en préservant une marge d'évolution du bâti sur la limite ouest de la parcelle.
15 - 4 rue de la Poste	Prise en compte de la suppression d'une indication obsolète

Les membres présents de la CL-AVAP émettent un avis favorable sur l'ensemble de ces points avec les précisions suivantes :

- Point 3 : Hôtel Bellevue – 5 avenue Edouard VII :
Le principe de l'inscription d'un nouveau secteur à projet PE 8 est validée. Comme pour les autres secteurs à projet, pour ce secteur PE 8, le rapport de présentation pourra préciser des orientations architecturales et le règlement définira les règles applicables (hauteurs maximales, implantations...). Ces éléments devront être validés par l'ABF.

Suite à une interrogation de Mme Motsch, M. le Maire, M. Destizon et Mme Le Goff-Duchâteau font le point sur les procédures engagées dans le cadre des travaux réalisés sans autorisation par M. DELALONDE (propriétaire du Château Boulart). Monsieur le Maire souligne que la Ville a « fait son travail » en signalant et en constatant à plusieurs reprises les infractions.

Mme Le Goff-Duchâteau remercie la Ville de son intervention et indique que le Préfet a demandé l'intervention des Services de l'Etat sur cette affaire « inacceptable ». L'ABF indique que la DDTM64 a dressé un Procès-Verbal d'infraction et que la DRAC (Muriel MAURIAC – CRMH) va également dresser un PV.

Les autres points issus de l'enquête publique sont également évoqués :

6 – 45 rue de l'Estagnas	Pas de prise en compte : il est confirmé que La totalité du parc actuel de la villa reste protégé et le tampon arboré d'entrée de ville.
7 – 42 rue Gambetta	Sans objet pour l'AVAP
10 – 11bis avenue Pasteur	Pas de prise en compte, il n'est pas opportun d'ajouter des prescriptions supplémentaires
14-4 - illustration	Prise en compte de l'amélioration du tableau des hauteurs et des schémas d'insertion
16 – Océan-Start	Sans objet (ressort du PLU)
17 – 4 rue Louison Bobet	Sans objet pour l'AVAP

Les membres présents de la CL-AVAP ne formulent pas d'observations sur ces points.

Il est rappelé qu'un document informatif « Projet de prise en compte des observations des PPA et de la CL-AVAP du 28/03/2017 » a été joint au dossier d'enquête publique. Ce document a été transmis aux membres de la CL-AVAP le 20/08/2019. Dans son avis favorable, le Commissaire Enquêteur a demandé l'intégration de l'ensemble de ces propositions. Certains points sont évoqués :

- Complément de la légende des plans pour le site classé du rocher de la vierge « Non soumis aux prescriptions de l'AVAP » ;
- Compléments concernant les recommandations archéologiques du Service Régional d'Archéologie ;
- M. Wagon précise que les points relatifs à la typologie ont été complétés et que des « scories » des notes d'études, présentes sur les documents graphiques, notamment « P », pour pierre, « T » pour tripartie, non mentionnés au règlement et obsolètes, ont été supprimées.
- En résumé, les propositions de prises en compte des observations des PPA et de la CL-AVAP du 28/03/2017 ont été intégrées au dossier modifié.

Les membres présents de la CL-AVAP ne formulent pas d'observation sur ces modifications.

Toutefois, Mme Motsch interroge monsieur le Maire sur l'évolution des terrains Gelos (Secteur à projet PE 5) et les opérations pressenties pour ce site. Elle rappelle l'importance qu'elle accorde au devenir culturel du lieu en rapport à son passé et regrette que ce lieu n'ait pas été « sacralisé ».

Monsieur le Maire précise que pour l'instant aucun projet n'a encore été arrêté sur ce site.

M. Wagon et M. Gonzalez indiquent que dans le cadre des modifications définies dans le document informatif, la hauteur maximale sur ce secteur a été ramenée de 12 m (dans le dossier d'AVAP arrêté le 11/04/2017) à « 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toit et 10 m au faitage. Un dépassement ponctuel de la hauteur peut être admis à condition que cela contribue à une meilleure insertion paysagère et architecturale ». De plus, l'AVAP n'a pas pour vocation de réglementer les destinations des constructions ; cela relève du PLU.

Au sujet des panneaux solaires, la question des restrictions portées à l'AVAP est évoquée. M. Barucq insiste sur l'importance des objectifs environnementaux. Il est évoqué le développement des cadastres solaires qui pourraient permettre d'affiner la question et d'introduire de nouvelles dispositions lors d'une modification de l'AVAP.

Mme Le Goff-Duchâteau considère que si les règles prévues ne sont peut-être pas totalement satisfaisantes, elles constituent néanmoins des « mesures conservatoires » dans l'attente des conclusions d'une étude spécifique.

Dans cette attente, et après discussion, il est convenu d'envisager d'ajouter un article « adaptation mineure » permettant d'apporter un peu de souplesse au cas par cas.

Au sujet des toitures végétalisées, après discussion, il est convenu de ne pas apporter de modification.

3- CONCLUSIONS

Monsieur le Maire procède au vote sur l'ensemble des données diffusées et les choix retenus.

L'avis est favorable à l'unanimité.

M. le Maire remercie les membres de la commission, les Services et l'équipe d'étude pour leur contribution assidue.

SPR DE BIARRITZ

Transformation de la ZPPAUP en AVAP

Commission locale du 5 décembre 2019

Synthèse de l'enquête publique

L'**enquête publique unique** a porté à la fois sur la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Biarritz devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) et sa **transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et de la création de trois Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques.**

Objectifs principaux de l'AVAP

- La transformation de la ZPPAUP pour tenir compte de l'évolution législative et du Grenelle II.
- L'extension du périmètre pour intégrer les entités et quartiers identitaires à valeur culturelle, historique, architecturale et quartiers à forte valeur paysagère et/ou environnementale.
- La requalification du plan réglementaire sur l'ensemble du périmètre :
 - . sur les quartiers et avenues : requalification du bâti (catégories), compléments de protections sur les murs, clôtures, détails architecturaux et jardins visibles de l'espace public,
 - . globalement : la requalification des protections de bâtis, tout en prenant en compte la grande capacité de mutation de ces îlots (anciens hangars, espaces libres, usages mixtes),
 - . la protection de parcs et jardins majeurs,
 - . la protection des masses boisées majeures.

Le périmètre de l'AVAP résulte du croisement :

- des approches renforcées **paysagères et environnementales** : intégration à l'AVAP des entités paysagères principales,
- de l'approche **historique**, en prenant en compte la ville d'avant-guerre (avant 1939), caractérisée par des constructions encore « traditionnelles » (carte 1937),
- d'une **réévaluation par immeuble, à la parcelle, du patrimoine bâti** : élargissement du périmètre pour prendre en compte des immeubles, groupes d'immeubles et secteurs urbains d'intérêt.

La procédure administrative

Par délibération du 13 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville Biarritz a décidé de prescrire la révision de la ZPPAUP de Biarritz et sa transformation en AVAP.

Le dossier d'arrêt du projet d'AVAP a été examiné lors de la Commission Locale de l'AVAP (CL-AVAP) du 28 mars 2017.

Le Conseil Municipal du 11 avril 2017 a arrêté le bilan de la concertation et le projet d'AVAP.

La Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) réunie le 26 septembre 2017, a émis un avis favorable au projet d'AVAP, à l'unanimité des membres votant.

La ZPPAUP de Biarritz est devenue depuis le 8 juillet 2016 un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le règlement applicable dans le SPR reste celui de la ZPPAUP.

L'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du Lundi 9 septembre 2019 à 9h00 au Vendredi 11 octobre 2019 à 17h00.

Pendant l'enquête, on peut estimer qu'il y a eu une faible mobilisation du public, mais on constate que le dossier a beaucoup été consulté sur le site internet du registre dématérialisé et sur le site de la Ville de Biarritz.

Sur le site du registre dématérialisé, à mi-enquête, dès le 26 septembre, déjà 267 visiteurs avaient consulté le dossier d'enquête.

Pendant toute l'enquête, ce sont 477 visiteurs qui sont venus consulter le dossier. Les nombreuses consultations du dossier sur les deux sites montrent que la publicité a bien été réalisée et que le public avait un intérêt pour le sujet.

Requête concernant	Nombre d'observations	Pétitionnaire
Reclassement ou classement du patrimoine bâti	7	3-8 (2)-9-14 (3)
Erreur matérielle relevée sur la carte	7	5-8-13-14 (3)-15
Demande de changement de prescription de hauteur des constructions	4	1-3-11-12
Question réglementaire	4	7 (2)-16-17
Modification de périmètre	2	14 (2)
Modification dans le règlement	2	14 (2)
Rajout protection des abords	1	14
Changement de typologie des constructions	1	14
Modification pour alignement de construction neuve	1	2
Classement d'une parcelle en "jardin d'agrément"	1	9
Reclassement d'une parcelle "Parcs et jardins" en zone constructible	1	6
Rajout d'un alignement d'arbres remarquables	1	4
Alignement d'arbres remarquables à conserver	1	9
Destruction d'un arbre	1	10
TOTAL	34	17

Documents graphiques :

Voir les planches Avant-Après annexées à la présente diffusion.

A la suite de l'examen des remarques et de l'avis du commissaire enquêteur, les points suivants font l'objet d'une prise en compte ou non :

Remarques	Prise en compte pour la création
1 -12 rue Mazagran/ 9 rue de Proutze	Prise en compte Possibilité de construire en R+2
2- 1 avenue de Verdun	Prise en compte Mise en conformité avec la modification n°10 du PLU
3 - 5 avenue Edouard VII	Prise en compte Possibilité de R+6 et conservation des façades (1 ^{ère} catégorie)
4 - La Folie Boulart	Prise en compte Report des mails arborés
5 - 2 avenue de Tamames	Prise en compte Correction d'erreur graphique
6 – 45 rue de l'Estagnas	Pas de prise en compte Préservation du parc de la villa et du tampon arboré d'entrée de ville (abords BAB)
7 – 42 rue Gambetta	Sans objet pour l'AVAP
8 – Le Reptou	Prise en compte des demandes
9 – 9 impasse Grammont	Pas de prise en compte
10 – 11bis avenue Pasteur	Pas de prise en compte Pas de nécessité de prescription supplémentaire
11 – 17bis avenue Carnot	Prise en compte Possibilité de surélever l'immeuble
12 – 10 rue de Courasson	Prise en compte Possibilité de surélever l'immeuble
13 – 14 rue d'Alsace	Prise en compte Possibilité de re-construire en R+2
14-&2 - 20 de rue Courasson/ 7 rue d'Augusta	Prise en compte Ajustements du périmètre AVAP
14-3 - 40 rue de Mouriscot	Prise en compte Ajout d'architecture néobasque à protéger (2 ^e catégorie)
14-4 - illustration	Prise en compte schéma
14-5 – 7 rue d'Albarrade	Prise en compte Protection de l'immeuble chalet 2 ^e catégorie
14-6 – 57 rue Alan Seeger	Prise en compte Protection Ajout d'architecture néobasque 2 ^e catégorie
14-7 – 1 rue d'Alger	Prise en compte Correction d'erreur graphique
14-8 – 12 avenue du docteur Claisse	Prise en compte Correction typologie
14-9 & 10 - 3 avenue Louis Barthoux	Prise en compte Amélioration du dispositif de protection, recalage des trames à la réalité
14-11 - 46 avenue du Lac Marion	Prise en compte Protection de l'ancienne ferme et ses abords Ajustement des limites des secteurs PC1 et PN
15 - 4 rue de la Poste	Prise en compte Suppression d'une indication obsolète
16 – Océan-Start	Sans objet (relève du PLU)
17 – 4 rue Louison Bobet	Sans objet pour l'AVAP

Le commissaire enquêteur a relaté l'avis des PPA :

Remarques	Prise en compte pour la création
<p>Secteur PE5, 7 m à l'acrotère ou à l'égout de toit et 10 m au faitage. Un dépassement ponctuel de la hauteur peut être admis à condition que cela contribue à une meilleure insertion paysagère et architecturale.</p> <p>Secteur PE6, 8 m hors tout.</p> <p>Voir détails des modifications proposées par la commune en p 4 et 5 de la pièce 5.1.a.</p>	<p>Pris en compte (et repris aussi par le PLU)</p>
<p>Sur les modalités d'application des adaptations mineures, la DDTM64 demande de compléter le mode d'emploi du règlement en p 14: "<i>Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application peut être soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine.</i>"</p>	<p>Pris en compte</p>
<p>Une remarque est faite sur le lexique, qui "<i>devra être vérifié, précisé ou complété pour éviter toute ambiguïté sur l'utilisation de certains termes</i>" et donne l'exemple de certains termes à rajouter comme Intérêt collectif et/ou de services publics (Constructions et Installations) ; Mobilier Urbain ; Saisonnière (construction et installation) ; Temporaire (construction et installation).</p>	<p>Pris en compte</p>
<p>Concernant les termes du règlement "<i>sont soumis à conditions</i>", la DDTM64 indique que "<i>le seuil autorisé est imprécis</i>".</p> <p>La commune propose des modifications en p 41, 43, 45 et 143 du règlement de l'AVAP.</p>	<p>Pris en compte</p>
<p>Concernant les arbres abattus, le règlement doit être précisé et complété, cette remarque a aussi été faite par la DREAL.</p> <p>La commune propose une modification du règlement en p 45 et p 47 : "<i>Tout arbre abattu dont le tronc mesure plus de 78 cm de circonférence (à 1m du sol) doit être remplacé par une nouvelle plantation de même essence ou d'essence locale adaptée, de même port, sur l'unité foncière</i> ».</p>	<p>Pris en compte</p>

Remarques	Prise en compte pour la création
. Concernant la compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU, la DDTM64 demande que ce chapitre soit " <i>vérifié, précisé ou complété</i> "	Pris en compte
I'Etat (DREAL) . Souligne que la création de l'AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes du site classé du Rocher de la Vierge, qu'il convient de préciser dans le règlement.	Pris en compte
La DREAL indique que le pittosporum est classé parmi les espèces invasives et demande de le supprimer de la liste des essences à privilégier	Pris en compte
. Typologie des constructions : (p.55 à 77), la DREAL indique qu'il <i>apparaît quelques « distorsions » entre des typologies définies dans le règlement et celles indiquées sur les plans réglementaires ; une harmonisation sera recherchée.</i> La commune précise en p 12 de la pièce 5.1.a : <i>Deux typologies sont portées au règlement (en directives), mais pas sur le plan règlementaire :</i> • <i>Le néo-Renaissance (assimilé au néogothique au plan)</i> • <i>L'anglo-normand</i> <i>Cette précision pourrait être ajoutée au plan après l'enquête publique</i>	Pris en compte. De plus, il apparaît que certaines typologies citées en « dispositions cadre » au règlement n'apparaissent pas (sur le plan « R » rural a été ajouté). Des typologies issues des documents d'étude, mais sans effet réglementaire ou de dispositions-cadre au règlement n'avaient plus à apparaître au plan : Une typologie « E » équipement est remplacée par la nomination sur le plan des équipements publics. Une typologie « T » pour maisons tripartites et intégrée dans « M » maisons. Des résidus ponctuels d'indications « P » pour façades en pierre sont supprimés, car partiels. Le style Néo-normand est ajouté
- I'Etat (DRAC) , un complément archéologique doit être versé au dossier. La commune en p 12 de la pièce 5.1.a. indique : <i>Le règlement de l'AVAP sera modifié comme suit :</i> <i>Un nouveau paragraphe « Recommandations du Service Régional d'Archéologie (SRA) de Nouvelle-Aquitaine sera ajouté à la fin de l'article I. 1.3.5 « AVAP et archéologie ». (Voir le texte en annexe 3 de la pièce 5.1.a).</i> <i>L'arrêté Préfectoral de zonage archéologique concernant BIARRITZ (N°AZ.07.64.1) du 17 décembre 2008 sera intégralement reproduit dans le Diagnostic à la fin de l'article « IC) SITES ARCHEOLOGIQUES » (Voir en annexe 4 de la pièce 5.1.a).</i>	Pris en compte

Le commissaire enquêteur a relaté l'avis de la Commission Locale de l'AVAP d'arrêt :

Remarques	Prise en compte pour la création
<p>Les membres de la CL-AVAP ont aussi fait des remarques, certaines déjà mentionnées par les PPA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur des constructions secteur PE5. - Pour les arbres, « <i>remplacer l'aspect quantitatif</i> " par « <i>assurer le renouvellement par une essence locale adaptée</i> » et remplacer « <i>même essence</i> » par « <i>même port</i> ». - Compléter le lexique. - Typologie des immeubles. <p>Il a été également demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souhait d'une relecture « littéraire » du dossier pour en parfaire l'expression et corriger quelques points. <p>La commune a confirmé en p 13 de la pièce 5.1.a :</p> <p><i>"Les vérifications diverses et améliorations rédactionnelles seront mises en œuvre en cohérence avec les remarques qui seront faites dans le cadre de l'enquête publique."</i></p> <p>De même concernant le graphisme, la commune a indiqué : <i>"un affinement sera réalisé pour la publication lors de la création de l'AVAP pour être adapté à la fois à la lecture écran (internet) et à la version papier."</i></p>	<p>Pris en compte</p>

Autres remarques principales du commissaire enquêteur

Remarques	Prise en compte pour la création
<p>Le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, sur le diagnostic de l'annexe "Etude de clôture", indique que d'une manière générale une grande partie des légendes et des croquis sont difficilement lisibles, car souvent beaucoup trop petits.</p> <p>Le commissaire enquêteur préconisait de les agrandir afin d'assurer une meilleure lisibilité, ce que confirme la commune dans son mémoire en p 52 :</p> <p><i>"Le document « Etude des clôtures » a été établi pour une sortie papier au format A3, très lisible. Dans le dossier définitif de création de l'AVAP ce document sera intégré dans ce format."</i></p>	<p>Prise en compte</p>
<p>Règlement : les typographies utilisées, leur corps, les tailles de titre et leur couleur, les puces, alinéas ou lettres pour les sous-parties... ne sont pas du tout identiques selon les parties. Cette non-uniformisation ne simplifiant pas la lecture.</p> <p>Une relecture doit être faite également pour respecter les règles typographiques françaises</p>	<p>Pris en compte</p>

<p>Croquis règle de hauteur : Une attention particulière peut être donnée p 116, même si le tableau en p 117 reprend en partie ces chiffres qui indiquent les hauteurs maximales, ces règles de hauteur sont fondamentales et doivent être lisibles. Le commissaire enquêteur préconise de faire des scannes de meilleure qualité et agrandir ces croquis accompagnés de leur légende, ce qui faciliterait la compréhension du public.</p>	<p>Pris en compte</p> <p>Toutefois le format du règlement restera inchangé pour son usage pratique. Les croquis sont lisibles ; c'est une question de diffusion suivant imprimantes.</p>
<p>Compléments du lexique</p>	<p>Pris en compte</p>
<p>Dans le CR de la commission locale n°5 du mardi 28 mars 2017, p 6 "Cartouche des plans", Mme Mabile précise qu'il faut préciser que les règles de hauteur à l'immeuble par 1, 2, 3, 4, 5... indiquées dans un cercle ne s'appliquent qu'en PA et PB."</p> <p>Le commissaire enquêteur confirme la demande de ce rajout sur tous les plans et également à préciser en P14 du règlement, mode d'emploi.</p>	<p>Prise en compte.</p> <p>Toutefois de nouvelles précisions sont apportées au règlement, car les règles particulières se trouvent aussi en d'autres zones que PA et PB. L'article IV.1.4/5 s'applique à toutes les zones sur lesquelles des hauteurs particulières suivant le tableau, sont mentionnées (les titrages seront modifiés).</p> <p>En outre la déclinaison des étages indiquée par des chiffres (2 pour R+2, 3 pour R+3, etc.) sera prolongée jusqu'au chiffre maximal existant au plan au-delà du 5 actuellement porté au tableau."</p>
<p>Dans son PV de synthèse, le commissaire enquêteur demande pourquoi les panneaux solaires ne sont pas autorisés pour TOUTES les habitations, si non visibles de l'espace public ?</p>	<p>La sélection de ce qui est « vu de l'espace public » pose un problème juridique, car il oblige l'instructeur à apprécier sur le terrain. De plus l'architecture se lit aussi depuis les étages des résidents et sur leur 2, 3 ou 4 façades ...</p>
<p>Toitures végétalisées.</p>	<p>Le développement du dispositif nécessiterait la généralisation des couvertures terrasses, et la disparition du paysage de tuiles, ce qui n'est pas compatible avec le paysage urbain dominant inscrit, dans son principe, dans l'AVAP. S'agissant de terrasses artificielles sur supports étanches qui exigent un entretien régulier, l'intérêt écologique n'est pas certain à petite échelle. Les adaptations mineures permettent de s'adapter aux situations.</p>
<p>Sur les demandes de répétitions de prescriptions ventilées sur divers chapitres (les dispositifs environnementaux).</p>	<p>Non retenu</p> <p>Il importe d'éviter les doublons source de contradictions et de difficultés d'interprétation</p>