

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DE LA COMMISSION LOCALE AVAP

MERCREDI 08 JUILLET 2015

EN MAIRIE DE VILLERS SUR MER

Présents : Mrs et Mmes DURAND – LAMORLETTE – VINCENT – FORIN – SAULETEL –
CONSTENSOUX – GENAIN – LEPELTIER – LAPRIE SENTENAC - MOUREU –COQUET –
GUIOCHON – DEHOULLE – VIGNERON – TAJAN - CHAPRON

Membres titulaires :

Monsieur Jean-Paul DURAND, Maire de Villers-sur-Mer
Monsieur Bernard LAMORLETTE, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme
Monsieur Catherine VINCENT, Maire-adjoint en charge de l'Environnement
Monsieur Patricia FORIN, Maire-adjoint
Monsieur Bruno SAULETEL, conseiller municipal
Madame Céline CONSTENSOUX-BEQUET, conseillère municipale
Madame Catherine GENAIN, conseillère municipale
Madame Danièle MOUREU, représentante du DRAC et du Préfet
Madame Catherine COQUET, artisan commerçant-tapissier décorateur ((personne qualifiée
au titre des intérêts économiques locaux)
Monsieur Thierry DEHOULLE, artisan maçon (personne qualifiée au titre des intérêts
économiques locaux)
Madame Claudine GUIOCHON, professeur (personne qualifiée au titre du patrimoine culturel
local)
Monsieur Alain LEPELTIER, artisan menuisier (personne qualifiée au titre du patrimoine
culturel local)

Invité avec voix consultative :

Dominique LAPRIE-SENTENAC, Architecte des Bâtiments de France

Assistés de :

Monsieur Didier TAJAN, Directeur Général des Services
Madame Marie-Paule CHAPRON, Secrétaire
Madame Caroline VIGNERON, DGA CCCCCF

Monsieur le Maire ouvre la séance et fait un tour de table et présente les nouveaux élus de la
CLAVAP issus des élections municipales de Mars 2014. L'objectif de la réunion est de
présenter les grandes lignes du diagnostic, le projet de règlement et de document graphique

document graphique afin que la commission puisse donner un avis sur le projet d'AVAP qui a été envoyé à chaque membre le 19 juin 2015 sous format DVDROM.

Les thématiques suivantes sont abordées avec un support powerpoint (annexé au présent compte-rendu) et un document graphique:

-Rappel (éléments déjà vus lors de la CLAVAP d'installation du 11/02/2014) :
Définition d'une AVAP, pourquoi une AVAP à Villers-sur-Mer, évolutions par rapport à la ZPPAUP, contenu du dossier d'AVAP, le rôle de la commission locale

- Les enjeux de l'AVAP
- Les entités urbaines et paysagères
- Projet de document graphique en montrant les changements de classification du patrimoine bâti et paysager
- Evolution du périmètre
- Evolutions du règlement écrit
- Compatibilité entre les dispositions projetées de l'AVAP et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- Procédure d'élaboration du document : prochaine étapes

Une fois la présentation effectuée, Monsieur le Maire ouvre le débat.

Mme MOUREU s'étonne que la CLAVAP ne se soit pas réunie pour une présentation thématique sur le diagnostic de l'AVAP.

Monsieur le Maire souligne que la ZPPAUP de Villers-sur-Mer étant particulièrement récente (2009), celle-ci est composée d'un diagnostic architectural et patrimonial très complet qu'il convient de reprendre dans le cadre de l'AVAP. Seul, un volet environnemental a été ajouté. De plus, la philosophie générale du règlement graphique reste la même :

-5 secteurs (centre-ville, front de mer, villas de la plage, lotissements de la plaine et villas sur les hauteurs) dont un seul connaît une légère modification pour plus de cohérence avec le PLUi et la réalité sur le terrain ;

-quelques classifications à la hausse ou à la baisse du bâti d'intérêt patrimonial et une poursuite de la protection du patrimoine végétal de Villers-sur-mer.

M. LAPRIE-SENTENAC poursuit en précisant qu'il n'a pas semblé nécessaire de modifier le périmètre de l'AVAP et que les évolutions entre le dossier de ZPPAUP et celui de l'AVAP sont issus certes de la législation, mais également de l'expérience tirée de l'application de la ZPPAUP.

Mme GENAIN interroge l'assemblée sur les possibilités ou non de protéger également le patrimoine bâti et naturel situé aux alentours de l'AVAP. M. Durand répond que sur ces secteurs, le Plan local d'Urbanisme intercommunal s'applique, document qui fait l'objet d'une modification pour tendre vers une démarche plus qualitative.

L'ensemble des changements réglementaires entre ZPPAUP et AVAP sont présentés aux membres de la commission. M. LAPRIE-SENTENAC explique la légende du document graphique et la réglementation associée.

M. SAULETEL évoque l'actualisation nécessaire du cadastre autour du rond-point des Tennis : les services en prennent bonne note.

Mme GUIOCHON se demande si les maisons neuves autour du rond-point précédemment cité seront classées au titre de l'AVAP. M. LAPRIE-SENTENAC répond par la négative.

La définition de l'Annexe fait débat : les 20m² proposés, conformément à la définition du PLUi, semblent insuffisants par rapport aux besoins des propriétaires.

La difficulté réside dans le détournement de la règle. En effet, les annexes limitées à 20m² sont permises dans les parcs protégés. A ce titre, ce bâti doit conserver dans le temps sa vocation d'annexe.

Mme GUIOCHON fait remarquer que l'interdiction d'apposer du bardage isolant sur les murs en brique, pierre, colombages et ornements est en contradiction avec les directives gouvernementales liées aux économies d'énergie. M. LAMORLETTE apporte la précision selon laquelle les directives gouvernementales sont édictées sous réserve de la préservation des centres anciens, des lieux d'intérêt patrimonial...

Mme GUIOCHON demande si la pose de panneaux photovoltaïques au sol est interdite. M. LAMORLETTE répond que celle-ci peut être interdite sur la base de l'article 11 du PLUi s'il y a remise en cause de l'aspect extérieur.

M. LEPELETIER témoigne des difficultés pour les artisans de respecter les DTU (document technique unifié) sur les villas anciennes quand la ZPPAUP/AVAP contraint à une réfection à l'identique. A titre d'exemple, les garde-corps d'origine ne sont plus aux normes actuelles en termes de hauteur, d'écartement des barreaux.... Si une personne tombe, la responsabilité de l'entrepreneur est engagée.

M. LAPRIE-SENTENAC répond que chaque projet doit être regardé au cas/cas pour trouver une solution adaptée.

M. LAMORLETTE complète le propos en citant le code de l'urbanisme qui oblige la reconstruction à l'identique après un sinistre. Le législateur a donc fait primer l'esthétique sur l'aspect sécuritaire et technique des DTU dans le cas des reconstructions après sinistres.

M. le Maire insiste sur la sécurité qui doit primer sur le reste tout en respectant les caractéristiques des villas exceptionnelles/remarquables.

PROPOSITION des élus : prévoir dans le règlement la possibilité d'assouplir la reconstruction à l'identique du bâti dans les cas exclusifs où des problèmes de sécurité sont en jeu.

M. LEPELETIER s'interroge sur les pouvoirs dont disposent la mairie contre les artisans qui ne respectent pas les règles d'urbanisme.

M. TAJAN explique la procédure : des procès-verbaux sont dressés par le maire et envoyés au procureur. La difficulté rencontrée vient de la lenteur de la justice à statuer sur les cas

d'espèces. Des courriers ont été envoyés aux entreprises locales pour les sensibiliser sur les matériaux autorisés dans les documents d'urbanisme.

PROPOSITION : M. le maire informe l'assemblée qu'il prendra rendez-vous avec le Procureur pour le sensibiliser aux problématiques susmentionnées et espérer améliorer le respect de la procédure.

Mme GUIOCHON, partisane de la protection, interpelle néanmoins les élus et l'ABF sur le coût d'entretien à l'identique des villas ayant un très fort intérêt architectural et patrimonial.

M. LAPRIE-SENTENAC explique que la contrainte existait avant la servitude d'utilité publique avec le périmètre de 500 autour des Monuments Historiques. Or, l'AVAP permet la discussion entre les porteurs de projet, de la mairie et de l'ABF et l'adaptation.

M. GENAIN précise que des aides de l'Etat existent sous forme de défiscalisation.

Des aides communales peuvent être également sollicitées pour les ravalements et les clôtures sous conditions.

La commission locale émet un avis favorable sur le projet d'AVAP - dont la nécessité fait l'unanimité - assorti de quelques observations tendant vers plus de souplesse réglementaire :

-L'adaptation réglementaire relative à l'assouplissement de la reconstruction à l'identique du bâti, dans les cas exclusifs où des problèmes de sécurité sont en jeu, est la bienvenue.

-La taille de l'annexe fixée à 20m² est insuffisante

-Le PVC pourrait être autorisé car son esthétisme s'améliore.

-Mme MOUREU précise que le projet est louable. Un temps supplémentaire pour la discussion aurait été le bienvenu.

PROPOSITION des élus : Nouvelle réunion de la CLAVAP à la rentrée 2015 avant l'arrêt du projet

-Il est souhaité une interruption rapide des travaux non conformes à la réglementation d'urbanisme.

PROPOSITION du maire : assermentation d'un policier municipal pour des interventions rapides de constat d'infraction à la réglementation.

FIN de la réunion : 20 H 30