

COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DES SITES  
DE BASSE-NORMANDIE

---

Caen

Direction régionale des affaires culturelles

*Salle des commissions (chapelle)*

---

**SÉANCE DU 25 novembre 2015**

Sous la présidence de M. Jean CHARBONNIAUD  
préfet de la région Basse-Normandie,  
préfet du Calvados

représenté par M. Jean-Paul OLLIVIER  
directeur régional des affaires culturelles

---

**PRO C È S - V E R B A L**

---

Caen, le 16 DEC. 2015

Le directeur régional des affaires culturelles

  
Jean-Paul OLLIVIER

---

**Participaient à la réunion** (dans l'ordre alphabétique)

Sous la présidence de **M. OLLIVIER**, directeur régional des affaires culturelles

**M. BIENVENU**, architecte DPLG

**Mme BOUCHINET-DEFRIÈCHES**, animatrice de l'architecture et du patrimoine du Pays d'art et d'histoire du Pays d'Auge

**Mme BRUNAUD-RHYN**, vice-présidente du Conseil départemental de la Manche, le matin

**M. BRUNET**, professeur émérite de l'Université de Caen

**M. FOUCHER**, directeur des Archives et des biens culturels de l'Orne

**Mme FRULEUX** architecte des bâtiments de France adjointe au service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Manche

**M. GRONIER**, délégué régional de la *Fondation du Patrimoine* pour la Basse-Normandie

**M. GERNIGON**, conservateur régional de l'archéologie

**M. GOURBIN**, enseignant à l'école nationale supérieure d'architecture de Normandie

**Mme GROUD-CORDRAY**, vice-présidente de la *Société d'archéologie d'Avranches, Mortain et Granville*

**Mme d'HARCOURT**, déléguée régionale de l'association *La Demeure Historique* pour la Basse-Normandie

**Mme LANGEVIN**, paysagiste au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Manche

**M. LAURENT**, conseiller départemental du Calvados

**M. LAPRIE-SENTENAC**, architecte des bâtiments de France, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine du Calvados

**M. LECHERBONNIER**, directeur de l'inventaire général du patrimoine culturel de la région de Basse-Normandie, l'après-midi

**M. LEFÈVRE**, architecte en chef des monuments historiques, l'après-midi

**M. LUIS**, attaché de conservation du patrimoine à la direction de l'Inventaire général du patrimoine culturel, représentant, le matin, **M. LECHERBONNIER**

**Mme NAOUMENKO**, conservatrice des monuments historiques

**M. PAIN**, conservateur des antiquités et objets d'art du Calvados

**M. PORCQ**, maire-adjoint de Cabourg, suppléant de **M. DUVAL**

**M. ROBLIN**, directeur du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Orne

**M. ROCHAS**, conservateur régional des monuments historiques

**M. TOUSSAINT**, président de l'association *Vieilles Maisons Françaises*

**M. WIRTH**, président de l'association *Union des Parcs et Jardins de Basse-Normandie*, le matin

**Assistaient également :**

**Mme GALLOIS**, suppléante de **M. TOUSSAINT**, association *Vieilles Maisons Françaises*, l'après-midi (sans droit de vote),

→ **En tant qu'agents du service instructeur**

**Mme LOIZEAU**, chargée d'études documentaires à la conservation régionale des monuments historiques

**M. ISTORIK**, secrétaire administratif à la conservation régionale des monuments historiques

**Mme MOUREU**, chargée de la valorisation patrimoniale à la conservation régionale des monuments historiques, le matin

**Etaient excusés :**

**Mme CAUCHY**, vice-présidente du Conseil régional de Basse-Normandie et sa suppléante, **Mme BIHEL**

**M. CHAUVOIS**, vice-président du Conseil régional de Basse-Normandie et son suppléant, **M. LEFRANC**

**M. DUVAL**, maire de Cabourg, représenté par **M. PORCQ**

**Mme FROUEL**, vice-présidente du Conseil départemental de l'Orne et sa suppléante, **Mme BESNARD**

**M. GUÉRY**, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement *par intérim*

**M. MUSSAT**, maire de La Cochère (Orne) et son suppléant **M. GUESDON**

**M. TRÉHET**, maire de Brécey (Manche), et son suppléant **M. LAMY**

**Mme VILLEROY**, directrice du musée de Vire

M. OLLIVIER ouvre la séance à 14 h 40 de cette dernière réunion de la CRPS de Basse-Normandie, dont l'arrêté portant composition du 26 octobre 2011 a été prorogé par le préfet de région jusqu'au 31 décembre 2015, avant l'entrée en vigueur de la nouvelle région de Normandie le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il donne la parole à M. ROCHAS.

M. ROCHAS accueille les nouveaux membres de la commission : M. LAURENT conseiller départemental du Calvados, Mme BRUNAUD-RHYN, conseillère départementale de la Manche et Mme FROUEL, conseillère départementale de l'Orne. Il précise qu'une nouvelle CRPS de Normandie sera constituée pour 2016. Il fait part de la liste des membres de la CRPS excusés et constate que le quorum est atteint.

Il demande si le procès-verbal de la CRPS du 29 avril 2015 appelle des observations. Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Il indique que sont inscrits à l'ordre du jour deux projets d'AVAP, avec deux propositions de périmètres de protection modifiés, et cinq propositions de protection au titre des monuments historiques. Il donne la parole à Mme MOUREU pour une présentation des étapes de la procédure des dossiers d'AVAP.

Mme MOUREU précise que le projet proposé à Villers-sur-Mer est la transformation d'une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) en AVAP, alors qu'à Villedieu-les-Poêles, il s'agit de la création d'une AVAP.

Elle rappelle qu'adoptée le 19 juin 2009, la ZPPAUP de Villers-sur-Mer est l'une des plus récentes ZPPAUP créées en Basse-Normandie, ce qui explique que le projet soumis à l'avis des membres de la CRPS constitue d'avantage une actualisation du dispositif de 2009 au regard de son bilan qu'une refonte de la ZPPAUP comme cela a été le cas pour Deauville.

Mme Moureu indique que la mise à l'étude d'une AVAP à Villers-sur-Mer a été décidée par délibération du conseil municipal du 29 mars 2013, confirmée par délibération du 13 décembre 2013. La commission locale de l'AVAP a été installée le 11 février 2014 avec adoption en séance de son règlement intérieur. La phase de concertation avec le public s'est déroulée du 2 avril au 20 août 2015. L'avis de la commission locale sur le projet d'AVAP a été recueilli lors de sa réunion du 7 septembre 2015. Sur la base de cet avis, favorable à la majorité des voix, le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2015.

#### **I – Examen des projets d'aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et des propositions de périmètres de protection modifiés (PPM)**

##### **Calvados – VILLERS-SUR-MER – Projet de création d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

Rapporteurs : Mme VIGNERON, responsable du service aménagement du territoire à la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie  
M. LAPRIE-SENTENAC, architecte des bâtiments de France, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine du Calvados

Présent : M. DURAND, maire de Villers-sur-Mer

M. DURAND précise que la ZPPAUP a été créée par la commune en 2009 pour ne plus voir disparaître les belles villas et les beaux parcs qui font la spécificité de Villers-sur-Mer. La ZPPAUP avait déjà intégré le volet paysager. La commune ne voulait pas perdre la ZPPAUP aux termes de la loi modifiée du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2, prévoyant que les ZPPAUP existantes

disparaîtront si elles n'ont pas été transformées en AVAP avant le 14 juillet 2016. La commune a donc décidé d'engager la procédure de transformation de la ZPPAUP en AVAP. Le dossier de la ZPPAUP avait été très bien réalisé, il sera repris pour l'essentiel dans la nouvelle AVAP. C'est pourquoi la commune n'a pas estimé nécessaire de recourir à un bureau d'études. Elle a travaillé en concertation avec le service urbanisme de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie pour procéder aux ajustements nécessaires et à une évolution douce de la ZPPAUP qui a très bien fonctionné jusqu'à présent.

Des réunions publiques de concertation ont eu lieu, mais peu de personnes y ont participé (15 à 20). Les habitants avaient compris la ZPPAUP et accepté les contraintes qu'elle instaurait pour la préservation du patrimoine.

M. LAPRIE-SENTENAC présente le diagnostic de la commune. Il indique que le travail de transformation de la ZPPAUP en AVAP s'est fondé pour l'essentiel sur le dossier de l'actuelle ZPPAUP qui est récent (2009), bien délimité, et comprend un excellent document, clair, ce qui a permis aux habitants de s'approprier la ZPPAUP.

Il rappelle le site géographique de la commune, délimité par les falaises des Vaches Noires et de Houlgate à l'ouest, et par le marais de Blonville-sur-Mer à l'est. La station balnéaire de Villers-sur-Mer est créée au XIX<sup>e</sup> siècle, avec les premières villas construites d'abord sur les hauteurs, puis la commune s'est développée entre l'église et le littoral avec des villas édifiées sur la digue littorale. Au XX<sup>e</sup> siècle la zone des marais a été urbanisée. Le diagnostic insiste notamment sur l'intérêt des clôtures et des espaces boisés. Il présente le plan de repérage des éléments paysagers et bâtis.

Il précise qu'un travail a également été entrepris pour faire concorder le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et l'AVAP. Des terminologies ont été modifiées, comme par exemple la hauteur à l'égout qui ne figure pas dans le PLUi, pour s'aligner sur le PLUi.

Mme VIGNERON indique que le dossier d'AVAP a été élaboré comme une évolution douce de la ZPPAUP prenant en compte l'expérience de sa mise en œuvre depuis 2009. L'on passe d'une logique de protection de la ZPPAUP à une logique de valorisation de l'AVAP. Elle rappelle les objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi relatifs à l'urbanisme et aux paysages, au patrimoine et à l'environnement. Le règlement de l'AVAP doit être compatible avec le règlement du PLUi, une harmonisation a été mise en œuvre dans ce sens. Pour le patrimoine bâti, sont distingués les éléments exceptionnels, remarquables, intéressants et en rupture. Le périmètre de l'AVAP ne change pas par rapport à la ZPPAUP. Une actualisation a eu lieu pour dix bâtiments qui ont changé de catégorie. Il y a également une simplification des règles paysagères.

M. ROCHAS juge l'étude très détaillée. L'AVAP permet de régler les problèmes particuliers relatifs aux bâtiments en copropriété. Il demande s'il y a eu des conflits entre le patrimoine et le plan de prévention des risques.

Mme VIGNERON répond qu'il n'y a pas eu le cas de conflit entre préservation du patrimoine et plan de prévention des risques. Elle ajoute que les extensions de bâtiments ne sont pas possibles en bord de mer.

M. LAPRIE-SENTENAC précise que sur le plan de l'urbanisme, l'objectif était de faire coïncider l'AVAP avec le PLUi, et sur le plan architectural, pour les bâtiments remarquables, les extérieurs sont figés mais peuvent évoluer pour les bâtiments intéressants. Pour les parcs, il faut les maintenir et prévoir des adaptations permettant des aménagements

M. LAURENT demande s'il y a eu une consultation du CAUE.

Mme VIGNERON répond que non, mais que le CAUE assure des permanences en mairie.

M. BRUNET remarque que le règlement requiert une autorisation pour arracher les haies des clôtures. Il souhaiterait que des dispositions soient également prévues pour assurer le maintien et le renouvellement des haies. Il ne comprend pas une phrase du règlement indiquant que les haies séparatives devront être binées du côté intérieur de la parcelle. Il ne voit pas comment l'on peut tailler ces haies, car il faudrait alors aller sur la parcelle voisine appartenant à un autre propriétaire.

M. LAPRIE-SENTENAC rappelle que les haies sont protégées pour être préservées. Il note le caractère judicieux de la remarque relative aux haies séparatives, ce point devra être modifié.

M. WIRTH demande ce qui est prévu pour les volets roulants.

M. LAPRIE-SENTENAC indique qu'ils sont interdits pour les immeubles exceptionnels et remarquables. Pour les autres cas, le coffre doit être intégré et non visible.

M. TOUSSAINT souhaiterait savoir s'il y a, parmi les bâtiments *en rupture*, des bâtiments publics, et que compte faire la commune pour réduire les câbles électriques aériens.

M. DURAND précise que la commune a engagé avec le Syndicat départemental d'énergies du Calvados un programme d'enfouissement des réseaux dans le quartier des Bosquets qui s'étalera sur cinq ou six ans en fonction des contraintes budgétaires. Pour les bâtiments *en rupture*, il s'agit de bâtiments privés.

M. GRONIER estime que sur les bâtiments *intéressants*, il faudrait autoriser les panneaux photovoltaïques s'ils ne sont pas visibles.

M. LAPRIE-SENTENAC indique que cela constitue une prescription du règlement : les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

M. PORCQ demande si les nouveaux matériaux de rénovation ont été pris en compte dans l'AVAP.

M. LAPRIE-SENTENAC rappelle que la préservation du patrimoine implique un maintien des savoir-faire des artisans et des métiers. Pour l'isolation thermique, les menuiseries en bois sont imposées. Elles présentent des qualités équivalentes aux menuiseries en PVC.

M. BIENVENU demande si pour les constructions neuves il y a des critères relatifs aux éléments faisant saillie sur le domaine public les autorisant.

Mme VIGNERON répond par la négative. L'alignement et les retraits doivent être respectés.

M. ROCHAS remercie M. le maire qui se retire.

**Avis : A l'unanimité, la commission émet un avis favorable au projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Villers-sur-Mer.**

**Calvados – VILLERS-SUR-MER – Proposition de périmètre de protection modifié (PPM) dans le cadre du projet d'AVAP de Villers-sur-Mer – Eglise**

Rapporteur : M. LAPRIE-SENTENAC, architecte des bâtiments de France, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine du Calvados

Présent : M. DURAND, maire de Villers-sur-Mer

M. LAPRIE-SENTENAC rappelle que la commune a deux monuments historiques, l'église, classée par arrêté du 20 décembre 2006 et le château de Villers, inscrit par arrêté du 28 mars 2003. Les abords du monument historique disparaissent dans le périmètre de l'AVAP, mais sont maintenus au-delà de celui-ci. C'est pourquoi il est proposé de modifier le périmètre de protection de l'église. L'ensemble des secteurs situés en covisibilité avec l'église ont été pris en compte pour déterminer un nouveau périmètre de protection modifié (PPM). Le PPM occupe une superficie de 19,49 ha, correspondant à 23,35 % du périmètre initial de 500 mètres couvrant 83,50 ha. Pour ce qui concerne le château de Villers, situé à l'extérieur de la zone urbaine, dans un secteur naturel et agricole avec très peu de covisibilités, un PPM n'aurait pas de sens. C'est pourquoi il est proposé de maintenir le périmètre de protection actuel de 500 mètres.

M. TOUSSAINT est perplexe sur le projet de PPM et juge trop forte la réduction des abords.

M. LAPRIE-SENTENAC indique que le projet de loi sur la création, l'architecture et le patrimoine (CAP) en cours d'examen parlementaire, va modifier le régime actuel.

M. ROCHAS observe que l'objectif est de simplifier l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Dans le périmètre de l'AVAP, c'est l'instruction au titre de l'AVAP qui prévaudra et non plus les anciens abords.

Mme d'HARCOURT estime que les covisibilités peuvent changer dans le temps. Elle remarque que les PPM sont en fait le plus souvent des « PPR », périmètres de protection réduits.

M. LAPRIE-SENTENAC précise qu'il s'agit d'éviter les superpositions de protection et que l'AVAP prévaudra.

M. TOUSSAINT craint les conséquences de la loi CAP sur les abords des monuments historiques. En cas de disparition de l'AVAP, les périmètres de protection des monuments historiques s'appliqueront à nouveau. Or si tous les PPM en vigueur sont des PPM réduits, cela aboutira sur le terrain à un recul important des servitudes de protection au titre des abords.

Mme d'HARCOURT considère qu'en cas de disparition de l'AVAP, il faudrait revenir aux périmètres de protection initiaux.

**Avis : À l'unanimité, moins une abstention, la commission émet un avis favorable à la proposition de périmètre de protection modifié de l'église de Villers-sur-Mer.**