

COMMUNE DE QUIMPER

FINISTERE

Révision des zones de protection du patrimoine architectural urbain (ZPPAU) et paysager (ZPPAUP) et la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

ENQUETE PUBLIQUE

30 septembre 2016 – 4 novembre 2016

Conclusions et avis de la commission d'enquête

Michelle TANGUY, présidente de la commission d'enquête

Martine VIART, Patrice ROUAT, membres titulaires de la commission d'enquête

Sommaire

Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Le contexte.....	2
1. Rappel du projet objet de l'enquête publique.....	2
2. Bilan de l'enquête publique.....	3
3. Appréciations de la commission d'enquête sur le dossier.....	4
4. Appréciations de la commission d'enquête sur les observations formulées à l'enquête et sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	4
5. Conclusions et avis de la commission d'enquête.....	6

Pour les annexes se reporter aux annexes de la première partie « rapport de la commission d'enquête »

Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Dans son rapport, constituant la première partie du présent document, la commission d'enquête a présenté les trois objets de l'enquête publique (PLU, AVAP et PPM) prescrite par arrêté du maire en date du 22 septembre 2016, la composition des dossiers et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

LE CONTEXTE

La commune de Quimper dispose d'un Plan d'Occupation des Sols qu'elle a fait évoluer par des procédures de révisions, de révisions simplifiées et de modifications avant d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire communal est également couvert par une zone de protection du patrimoine urbain (ZPPAU) couvrant le centre-ville et une zone de protection du patrimoine paysager (ZPPAUP) couvrant les sites et monuments inscrits ou classés situés en périphérie. **La commune a prescrit l'élaboration d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)** en remplacement de la ZPPAU et de la ZPPAUP.

Par souci de simplification administrative les deux procédures (PLU et AVAP), de compétence communale, ont été menées concomitamment. A ces deux procédures s'ajoute une troisième procédure, d'initiative de l'Etat, afin de pouvoir établir des périmètres de protection modifiés (PPM) autour des monuments historiques.

1. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du PADD du PLU afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

« Quimper est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : la ville médiévale sur les rives de l'Odette, les faubourgs constitués le long de grands axes de communication, les manoirs dispersés dans les vallées. Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire et à travers le bâti et la morphologie de la ville et des hameaux » *(extrait du rapport de présentation)*

Le périmètre de l'AVAP se compose de trois secteurs à la morphologie très différente :

- **Le centre historique constitué de la ville médiévale.** Les objectifs sont de protéger la structure urbaine de base, de protéger l'ambiance urbaine, de permettre l'évolution de la ville et de préserver et mettre en valeur les espaces publics.
- **Les Faubourgs.** Les objectifs sont de protéger la structure urbaine de base, de protéger l'ambiance urbaine, de permettre l'évolution de la ville et de préserver et mettre en valeur les espaces publics, préserver et mettre en valeur les limites à l'espace public, préserver et mettre

en valeur les points de vue sur le centre historique et les quartiers XIXème, protéger les éléments paysagers (boisements, arbres isolés) des grands espaces.

- **Les Manoirs, Châteaux et Vallées.** Ces espaces sont des réserves écologiques et constituent les fondations du paysage communal. Les objectifs sont de préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces, préserver les trames végétales existantes, préserver les points de vues sur les vallées et la ville, encadrer les interventions sur le bâti existant et à créer dans le respect des principes de l'architecture rurale traditionnelle d'origine et du cadre naturel, protéger les éléments du patrimoine existant : murs, portails...

Le périmètre de l'AVAP apporte des modifications par rapport à celui de la ZPPAUP. Les servitudes d'utilité publique pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L.341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits sont suspendues dans l'AVAP. La servitude est conservée au-delà de l'AVAP. Les effets des sites classés sont maintenus dans l'AVAP.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet d'AVAP ont été actés par délibération du conseil municipal du 19 mai 2016.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 30 septembre au 4 novembre 2016, dans les conditions précisées par l'arrêté du Maire en date du 12 septembre 2016 (*annexe 1 du rapport d'enquête*).

L'information légale - annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête en 17 lieux distincts - (*annexe 2 du rapport d'enquête*) et complémentaire et les huit permanences de la commission d'enquête en mairie centre et dans les 3 mairies annexes, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur les projets d'AVAP, de PLU et de PPM.

L'enquête publique a connu une affluence régulière. Si plus de 250 personnes ont rencontré les commissaires-enquêteurs lors des permanences, seul un petit nombre d'entre eux s'est intéressé à l'AVAP. L'enquête de l'AVAP a plus intéressé les « hommes de l'art » que les propriétaires.

L'enquête, ouverte le vendredi 30 septembre 2016 à 9h00, s'est terminée le vendredi 4 novembre 2016 à 18h00.

Elle a donné lieu à 4 observations écrites.

La commission d'enquête s'est entretenue avec M. MENGUY, adjoint à l'urbanisme, M. LE GALL, du service juridique de la ville de Quimper et Mme QUINIO responsable planification et droits des sols à la Direction du Développement Urbain, le 15 novembre 2016 pour leur remettre le procès-verbal d'enquête (*annexe 4 du rapport d'enquête*) et le commenter. Lors de cet entretien elle les a invités à lui faire part de leurs observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre aux questions soulevées par la commission d'enquête.

La présidente de la commission d'enquête a réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (*annexe 5 du rapport d'enquête*) par courrier électronique le 29 novembre 2016 et par courrier postal le 2 décembre 2016.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis, la commission d'enquête a :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis du Préfet, de l'Architecte des Bâtiments de France et de la région Bretagne,
- rencontré, le 15 novembre 2016, le maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal des observations.
- étudié le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (*en gras dans le texte*) sur le projet d'AVAP, appréciations éclairées par sa propre lecture de la situation locale, l'examen des observations des intervenants et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage (*en italique dans le texte*).

3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE DOSSIER

La commune de Quimper présente un intérêt architectural et paysager remarquable qui a justifié la création d'une ZPPAU dès 1988 et d'une ZPPAUP en 1996. La commune de Quimper s'est engagée dans la révision des ZPPAU et ZPPAUP permettant ainsi leur transformation en AVAP sur l'ensemble du territoire.

L'AVAP est fondée sur le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du PADD du PLU. Ainsi, l'AVAP doit associer son approche environnementale à celle du PLU et garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces de toutes les composantes (dimension architecturale, urbaine, paysagère, culturelle, historique, archéologique).

Les dispositions de l'AVAP – servitude d'utilité publique – viennent en conséquence renforcer celles du PLU, en mettant en exergue 3 secteurs à la morphologie très différente : le centre historique, les faubourgs, les manoirs, châteaux et vallées.

L'AVAP définit des objectifs de protection et de mise en valeur, en graduant le niveau de protection en fonction de l'intérêt architectural des bâtiments existants. L'AVAP définit en outre des règles pour les murs, murets, espaces publics remarquables, parcs et jardins de qualité, alignement d'arbres, points de vue remarquables...

Le développement durable est d'autre part pris en compte. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment et au paysage environnant. Les objectifs de l'AVAP sont compatibles avec les dispositions du PLU.

Le dossier d'AVAP, très riche en informations et d'une lecture claire et aisée, est complété par un cahier de recommandations illustré permettant de visualiser ce qu'il est possible de faire sur les bâtiments.

Le projet d'AVAP ayant été arrêté le 19 mai 2016, il n'a pas pris en compte la loi du 7 juillet 2016 « loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » (LCAP) qui transforme automatiquement les AVAP et les ZPPAUP en « **site patrimonial remarquable** ». Cette transformation étant automatique, il conviendra d'actualiser le titre du document.

La commission d'enquête prend acte des quelques erreurs relevées par le maître d'ouvrage sur les documents graphiques (*voir annexe 4 du rapport d'enquête*). Erreurs qu'il s'engage à corriger.

4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES A L'ENQUETE ET SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

- Un propriétaire d'un immeuble en centre-ville (observation RQC 19) a, dans le cadre d'un projet de réhabilitation, besoin de faire une ouverture pour accéder au jardin à l'arrière de l'immeuble. Jardin qu'il souhaite transformer en places de stationnement à usage des résidents de l'immeuble (5 appartements). Dans sa rédaction, le règlement de l'AVAP ne permet pas le percement des façades dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble.

Réponse du maître d'ouvrage :

Proposition de modification de la rédaction de l'article 2.1.2.21 pour reprendre la rédaction de l'article 1.1.3.20.

Nouvelle rédaction : "Le percement de nouvelles portes de garage est exceptionnellement autorisé sous réserve de prendre en compte l'ordonnancement de la façade. Cette nouvelle ouverture devra être traitée sous forme de porte cochère avec jambages et linteau en pierre en anse de panier."

Appréciation de la commission d'enquête :

La loi ALUR préconise de réhabiliter les bâtiments existants dans les centres urbains afin de les redynamiser et lutter contre l'étalement urbain. Ce projet rentre également dans les orientations de réhabilitation de l'habitat existant présenté dans le PADD et propose une meilleure gestion du stationnement en centre-ville.

La commission d'enquête se félicite de la souplesse apportée au règlement tout en insistant sur le fait qu'une vigilance, apportée par l'ABF et le service urbanisme de la Ville de Quimper, sera nécessaire.

- Un architecte(LQC48) rappelle que la préservation du patrimoine n'est pas incompatible avec la création architecturale. Il note que la rédaction du règlement du projet d'AVAP ne permettrait plus certaines des réalisations (exemples : le musée des beaux-arts, la médiathèque...).

Il s'étonne par ailleurs que des exigences très voisines de celles applicables pour les immeubles d'intérêt architectural, s'appliquent aux constructions neuves.

Il lui paraît important d'introduire de la souplesse dans le règlement pour les constructions neuves et les extensions. Un règlement trop strict risque d'entraîner des transgressions à la règle.

Les articles 2.2.3.17 « les façades visibles depuis l'espace public devront être recouvertes d'un enduit mince ou de pierre » et 2.2.3.20 « l'isolation extérieure des façades à l'alignement sur rue devront être recouvertes d'un enduit mince, de pierre ou de zinc », applicables aux faubourgs lui semblent contradictoires.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage souligne que « l'ensemble des observations portées sur l'AVAP sont pertinentes ». Il propose, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, la correction de certains articles du règlement (voir annexe 3 du rapport d'enquête).

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que le maître d'ouvrage s'est rapproché de l'Architecte des Bâtiments de France afin d'apporter un peu de souplesse dans le règlement notamment en ce qui concerne les équipements collectifs de gabarit important, les matériaux des façades.... Il ne semble pas à la

commission d'enquête que les assouplissements apportés au règlement nuisent aux objectifs recherchés par l'AVAP.

- Le propriétaire du manoir du Toulven (LQC 54), ayant en projet la restauration des anciennes dépendances (aujourd'hui en mauvais état), demande qu'elles soient « étoilées ».

Réponse du maître d'ouvrage :

« Erreur matérielle de report de la protection au titre des sites : bien distinguer les sites classés des sites inscrits et ajouter les pointillés de périmètres de secteurs AVAP autour des sites inscrits (notamment Toulven/Saint Cadou, Lanroz et Stangala). »

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission prend bonne note de la réponse du maître d'ouvrage.

- Un intervenant EQC19 (= LQC27) fait part de son inquiétude quant à la rédaction des articles 1.3.4, 2.3.4, et 3.3.4 de l'AVAP. Les rédactions conduisent à une impossibilité d'envisager tous types de projets structurants dans le périmètre du PLU ; la vocation du PLU n'est-elle pas de fixer les règles générales d'utilisation du sol pour mettre en œuvre la politique d'aménagement du territoire ce qui nécessite d'intégrer tous les paramètres ? Au même titre que la classification des immeubles remarquables mentionnés aux articles 1.1.1 du règlement, il demande une rédaction identique pour le classement des arbres et des alignements d'arbres remarquables à savoir : « les modifications de l'état d'origine et des suppressions partielles d'arbres ou d'alignements d'arbres peuvent être admises exceptionnellement dans le but d'aménagements significatifs et des changements de destination sous réserve d'aboutir à un projet d'ensemble de qualité. Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les aménagements visant à donner au projet une cohérence d'ensemble ».

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage propose la rédaction suivante de l'article 1.3.4.2 "Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour permettre des aménagements d'intérêt général. (...)". Cette proposition de correction a été validée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

- Une intervenante (RPH 18) remarque que sur un des plans de l'AVAP, le grand-chêne situé près de l'entrée de la ferme de Kerlagatu n'est pas considéré comme un arbre remarquable. Selon elle, cet arbre date probablement de l'époque de Briot de la Mallerie. La cession de la parcelle à la ville aurait été faite à la condition que cet arbre soit préservé et protégé.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les observations sur Kerlagatu (à l'exception du nom déjà évoqué) seront vérifiées sauf l'arbre qui est hors périmètre AVAP.

Appréciation de la commission d'enquête :

La situation de l'arbre hors périmètre de l'AVAP explique que celui-ci n'ait pas été recensé. La commission d'enquête précise néanmoins que dans le cadre de l'enquête publique du PLU, menée concomitamment à celle de l'AVAP, elle a recommandé que les arbres remarquables isolés extérieur à l'AVAP fassent l'objet d'un recensement et puissent être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme le sont par exemple les alignements d'arbres.

5. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet d'AVAP, des observations des intervenants à l'enquête et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage et de l'avis du Préfet et de l'Architecte des Bâtiments de France, la commission d'enquête considère que :

- La commune de Quimper présente un intérêt architectural (connu et reconnu) et paysager (lié à sa topographie particulièrement chahutée) remarquable ;
- les différentes entités visibles sur la Ville de Quimper créent une variété d'environnements et de milieux qui font l'objet de mesures de protections architecturales et environnementales inscrites dans un périmètre adéquat ;
- l'environnement qualitatif des différents secteurs définis à l'AVAP justifie de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces ;
- les dispositions de l'AVAP –servitude d'utilité publique- viennent renforcer celles du PLU en mettant en exergue 3 sites particulièrement sensibles sur le plan patrimonial et/ou environnemental : le centre historique, les faubourgs, les manoirs, châteaux et vallées ;
- l'AVAP définit des objectifs de protection et de mise en valeur pour les 3 secteurs identifiés en graduant le niveau de protection en fonction de l'intérêt architectural des bâtiments existants ou de l'intérêt paysager ;
- le développement durable est pris en compte. L'amélioration des performances énergétiques et les réhabilitations thermiques sont encouragées. La production d'énergies renouvelables est encouragée dans le respect des caractéristiques patrimoniales ;
- le règlement de l'AVAP inclut des règles urbaines, architecturales et paysagères, permettant la préservation des paysages et du bâti qui constituent et marquent l'identité du territoire, tout en veillant à permettre l'évolution et l'extension de la ville dans le respect à la fois des paysages existants et des contraintes environnementales des lieux ;
- les modifications de certains articles du règlement, proposées par le maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et validée par l'Architecte des Bâtiments de France, assouplissent certaines dispositions jugées trop contraignantes sans toutefois dénaturer l'objectif de protection ;
- l'AVAP constitue un « outil » à destination des propriétaires mais également des services instructeurs, complémentaire aux orientations définies au PADD du PLU.

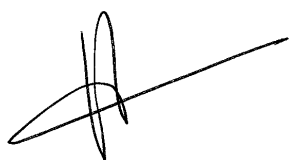
Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations, la commission d'enquête estime que les objectifs poursuivis sont bien de nature à protéger le patrimoine mais également à le valoriser en introduisant des règles proportionnées à chacun des 3 secteurs définis : le centre historique constitué de la ville médiévale - les faubourgs - les Manoirs, Châteaux et Vallées.

En conséquence de quoi elle émet un **avis favorable** au projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur le territoire de la commune de Quimper.

Le 20 décembre 2016

La commission d'enquête,

Michelle TANGUY, présidente

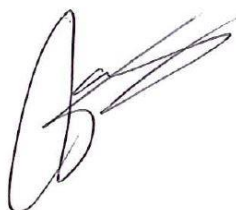
A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a diagonal line.

Les membres titulaires,

Martine VIART

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' and 'V' followed by a horizontal stroke.

Patrice ROUAT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' and 'R' followed by a horizontal stroke.