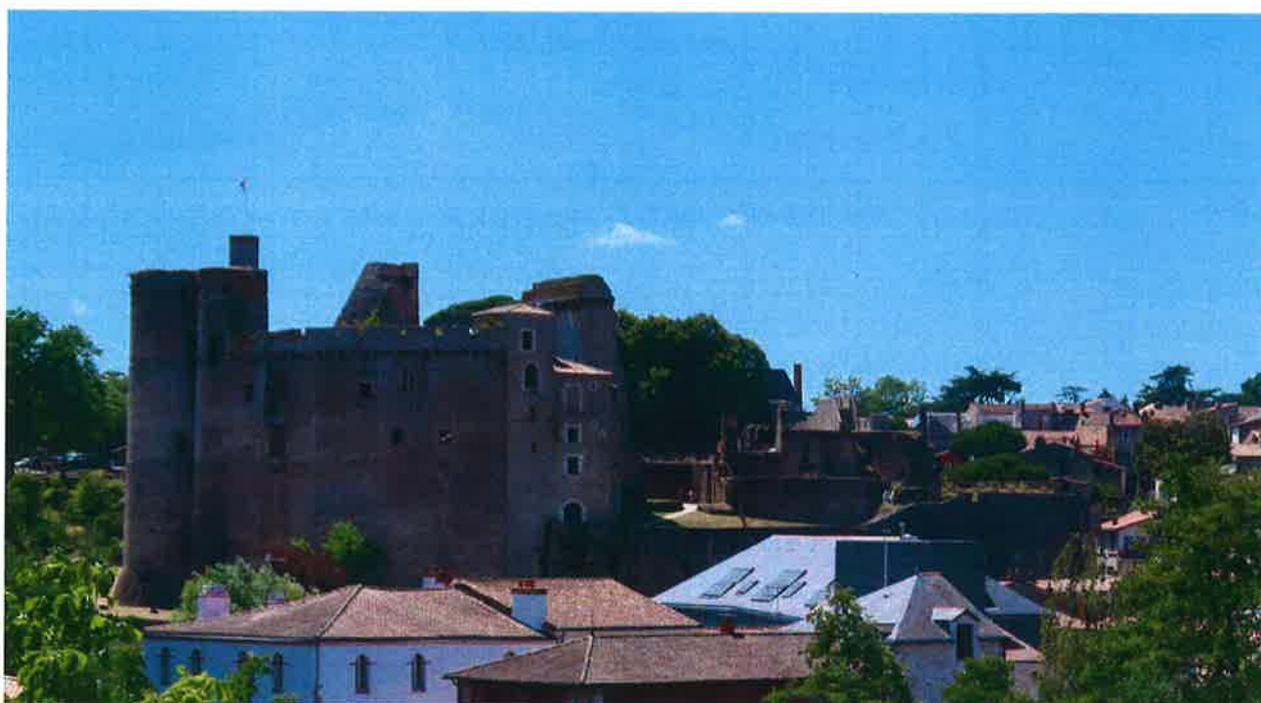


Décision n°E19000072/44 en date du 11 avril 2019
de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

Arrêté N°2019/111 en date du 2 mai 2019
de Monsieur le Maire de Clisson

Département de Loire-Atlantique Commune de Clisson

**Enquête publique relative à la Révision de la
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
(ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
(AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)**



Enquête publique
du Lundi 27 Mai 2019 (09h00) au Vendredi 28 juin 2019 (17h00)

Yves PENVERNE
Commissaire enquêteur
Rapport du Commissaire enquêteur
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur



TABLE DES MATIÈRES

partie 1 - Rapport du Commissaire enquêteur	8
1. Présentation de Clisson.....	8
2. Description du projet.....	10
A. Nature du projet	10
B. Objectif de l'AVAP	11
C. Rappel de la législation	12
D. Site patrimonial Remarquable	13
E. Le dossier d'AVAP	14
3. Concertation préalable.....	15
A. Commission locale de l'AVAP (CLAVAP).....	15
B. Réunions de la CLAVAP	15
C. Information du public	16
4. Spécificités des différents secteurs de l'AVAP soumis à la présente enquête publique.....	17
A. Carte de l'AVAP.....	17
B. Descriptif	17
C. Le règlement	25
5. L'enquête publique.....	25
A. Organisation générale de l'enquête publique	25
B. Publicité de l'enquête publique.....	26
C. Le dossier d'enquête publique.....	28
6. Avis et observations recueillis.....	31
A. Évaluation environnementale.....	31
B. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	31
C. Les observations du public	33
D. Demande du Commissaire enquêteur.....	34
E. Procès-verbal de synthèse des observations	34
7. Réponses apportées par la Commune de Clisson.....	34
A. Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées	34

B. Réponses à la synthèse des observations reçues par le commissaire enquêteur	38
C. Réponse à la demande du commissaire enquêteur	42

Partie 2 - Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur.... 45

1. Le projet soumis à l'enquête publique.....	45
A. Clisson	45
A. Nature du projet	46
B. Objectif de l'AVAP	47
C. Rappel de la législation	48
D. Le dossier d'AVAP.....	49
2. Concertation préalable.....	50
A. Commission locale de l'AVAP (CLAVAP).....	50
B. Réunions de la CLAVAP	50
C. Information du public	51
3. Spécificités des différents secteurs de l'AVAP soumis à la présente enquête publique	52
A. Carte de l'AVAP.....	52
B. Descriptif	52
C. Le règlement	58
4. L'enquête publique.....	58
A. Organisation générale de l'enquête publique	58
B. Publicité de l'enquête publique.....	59
C. Le dossier d'enquête publique.....	61
5. Procès-verbal de synthèse des observations	63
6. Avis du commissaire enquêteur sur les observations et les Réponses apportées par la Commune de Clisson.....	64
A. Évaluation environnementale.....	64
B. Réponses de la commune aux différentes observations et avis des Personnes publiques associées et avis du commissaire enquêteur	64
C. Réponses de la commune aux différentes observations du public et avis du commissaire enquêteur	68
Observations relatives au secteur de la porte sud	71
D. Réponses de la commune à la demande du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur	78

7. Avis d'ensemble du Commissaire enquêteur sur la démarche et le dossier d'AVAP	79
A. Sur la procédure	79
B. Sur la participation du public	79
C. Sur le contenu du projet	80
D. Sur les réponses apportées par la ville aux observations formulées	81
8. Avis du Commissaire enquêteur sur la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)	82
Annexes	85

Les photos, cartes, plans et tableaux du présent rapport sont issus, des différents documents présentés dans le cadre de l'enquête publique¹.

¹ sauf photo de couverture et celles relatives aux commentaires sur la porte sud réalisées par le Commissaire enquêteur,



Enquête publique - Révision de LA ZPPAUP en AVAP valant SPR à Clisson

Décision n°E19000072/44 en date du 11 avril 2019
de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

Arrêté N°2019/111 en date du 2 mai 2019
de Monsieur le Maire de Clisson

Département de Loire-Atlantique Commune de Clisson

**Enquête publique relative à la Révision de la
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
(ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
(AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)**



Enquête publique
du Lundi 27 Mai 2019 (09h00) au Vendredi 28 juin 2019 (17h00)

Yves PENVERNE
Commissaire Enquêteur
Rapport du Commissaire enquêteur

PARTIE 1

-

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. PRÉSENTATION DE CLISSON

Le projet se situe sur la commune de Clisson, située au sud-Est du département de la Loire-Atlantique, en limite des départements de la Vendée et du Maine-et-Loire.

Sa superficie est de 1 140 hectares.

La commune se trouvant à la confluence de la Sèvre nantaise et de la Moine, elle a été victime à plusieurs reprises de fortes crues tout d'abord en 1960. En 1983 tout le bas de la ville a été submergé par la Sèvre.

Clisson se situe à :

- 27 km de Nantes (25 km de l'aéroport Nantes-Atlantique)
- 31 km de Cholet
- 50 km de la Roche-sur-Yon
- 70 km de la côte Atlantique
- 90 km d'Angers
- 390 km de Paris

Elle est la ville centre de la Communauté d'agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo ».

« Clisson Sèvre et Maine Agglo » est le 3^e pôle économique de Loire-Atlantique, plus de 3 800 entreprises, bassin de plus de 43 000 habitants sur les communes de Clisson, Gétigné, Boussay, Gorges, Saint-Lumine-de-Clisson, Saint-Hilaire-de-

Clisson, Aigrefeuille-sur-Maine, Maisdon-sur-Sèvre, Monnières, Remouillé, la Planche et Vieillevigne, Château-Thébaud, Haute-Goulaine, la Haye-Fouassière, Saint-Fiacre-sur-Maine.

La population de Clisson ne cesse d'augmenter :

- 1982 : 4 959 habitants
- 1990 : 5 495 habitants
- 1999 : 5 939 habitants
- 2007 : 6 834 habitants
- 2011 : 6 979 habitants
- 2019 : 7 313 habitants

Clisson a une histoire riche. Elle faisait partie du Duché de Bretagne, et était la clé de voûte de la défense des Marches de Bretagne face au Poitou et à l'Anjou avec son château.

La ville est aussi connue comme *Clisson l'italienne* en raison de son architecture de style italianisant inspirée du modèle toscan.

Elle est reconnue pour sa viticulture, son artisanat, ses commerces et services, son industrie et son tourisme.



Carte de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson
<http://www.valleedecisson.fr/accueil/decouvrir/les-12-communes/>

2. DESCRIPTION DU PROJET

A. Nature du projet

Clisson est édifié sur un éperon rocheux dominant la rive gauche de la Sèvre Nantaise. Son château, dont la construction s'est étalée du 12^e au 17^e siècle, est classé Monument Historique depuis le 13 août 1924.

En raison de son histoire et de sa situation géographique Clisson présente un patrimoine architectural, urbain et paysager d'une grande richesse qu'il convient de préserver.

C'est pour cela qu'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été adoptée le 20 janvier 1994.

Afin de préserver ces richesses, par délibération en date du 18 septembre 2014, la Ville a engagé la mise en révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) adoptée le 20 janvier 1994 et l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de préserver son cadre de vie en intégrant les réflexions complémentaires issues du Grenelle II sur l'environnement et le développement durable, tout en définissant les règles qui s'y appliqueront négociées entre les élus et les services de l'État.

B. Objectif de l'AVAP

L'AVAP a pour objectif la préservation et la mise en valeur des patrimoines : architectural, urbain, paysager et archéologique, en y associant la problématique environnementale et une prise en compte de la question des énergies renouvelables et de la maîtrise énergétique.

Une AVAP est une servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces » Elle remplace dorénavant la ZPPAUP.

Les prescriptions de l'AVAP s'ajoutent aux dispositions du PLU. Tous travaux, à l'exception de ceux effectués sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble compris dans le périmètre d'une AVAP, sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité compétente. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières pour rendre la projet conforme aux prescriptions aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques (rayon de 500 m) dans le périmètre de celle-ci. Au-delà les parties résiduelles de périmètres continuent de s'appliquer.

C. Rappel de la législation

Le dispositif des « aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AVAP) a été introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II ») et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012 :

1) Objet et objectifs d'une AVAP

"A l'instar de la ZPPAUP, l'objet central de l'AVAP porte sur le patrimoine culturel et ses objectifs pour la préservation et la mise en valeur de celui-ci. L'AVAP doit appréhender l'ensemble des champs patrimoniaux d'ordre culturel énoncés par l'article L.642-1 du code du patrimoine. Outre les patrimoines architectural, urbain et paysager, deux champs sont nouvellement mentionnés par rapport aux ZPPAUP : le patrimoine historique et le patrimoine archéologique. Au-delà d'un patrimoine spécialement identifié, le patrimoine culturel peut prendre de très multiples formes. Il ne peut s'agir, cependant, que d'un patrimoine matériel et immobilier car l'AVAP est un instrument de protection d'espaces bâtis ou non et ne peut réglementer un patrimoine mobilier, ni un patrimoine immatériel, ni un savoir-faire. L'AVAP pourra, en revanche, préserver les lieux qui les abritent.

L'AVAP doit considérer toutes les formes de patrimoine, qu'il s'agisse :

-d'éléments entrant dans son champ d'application, qu'il lui revient, de ce fait, de traiter dans son propre cadre réglementaire (cas des abords des monuments historiques et des sites inscrits préexistants),

-d'éléments régis par des textes particuliers (monuments historiques eux-mêmes et vestiges archéologiques par exemple ou sites classés relevant du code de l'environnement), dont elle doit simplement tenir compte.

2) Délimitation d'une AVAP

Le choix du périmètre de l'AVAP doit s'appuyer sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales précitées et appréhender au mieux les limites paysagères à grande échelle. L'aire d'étude de l'AVAP doit donc être suffisamment étendue pour que l'on puisse déduire en toute connaissance de cause le périmètre le plus pertinent de la future servitude.

Un traitement cohérent des abords des monuments historiques doit être assuré par l'AVAP. Il y a donc lieu de choisir un périmètre optimal de l'AVAP évitant le maintien d'abords résiduels au-delà de celui-ci. En effet, contrairement au droit des ZPPAUP la servitude « champ de visibilité » des monuments historiques inclus dans le périmètre de l'aire n'est plus applicable en son sein mais continue de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas(artL.642-7)."

D. Site patrimonial Remarquable

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi CAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ».

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être classés au même titre.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager.

Le dispositif permet d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur un même territoire.

Ces enjeux sont retranscrits dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes :

- soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme)

- soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (servitude d'utilité publique)

Chacun d'eux constitue un facteur de lisibilité pour les porteurs de projets et les habitants.²

E. Le dossier d'AVAP

Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

L'article L631-4 précise que :

"Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend :

1° Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ;

2° Un règlement comprenant :

a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et,

²<http://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Presentation/Sites-patrimoniaux-remarquables>

le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert."

3. CONCERTATION PRÉALABLE

A. Commission locale de l'AVAP (CLAVAP)

Conformément à la réglementation, une commission locale de l'AVAP a été instituée par délibération du Conseil municipal de Clisson en date du 18 septembre 2014.

Elle est composée de :

- trois représentants de l'administration
 - Le Préfet ou son représentant
 - Le Directeur de la DRAC ou son représentant
 - Le Directeur de la DREAL ou son représentant
- Huit représentants de la commune :
 - Le Maire
 - Sept membres du groupe de travail "permis de construire"
- Deux personnes qualifiées au titre du patrimoine culturel
 - Le Président de l'Association "Clisson Histoire et Patrimoine"
 - Le Directeur du CAUE ou son représentant
- Deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques
 - Le Président de l'Association des Commerçants et Artisans de Clisson
 - La Directrice de l'Office de tourisme du Pays du Vignoble de Nantes

B. Réunions de la CLAVAP

La Commission locale de l'AVAP s'est réunie à quatre reprises :

- CLAVAP 1 : Le 3 juin 2015
 - adoption du diagnostic

- CLAVAP 2 : le 30 septembre 2015
 - Validation des enjeux patrimoniaux
 - Validation du projet de périmètre
- CLAVAP 3 : le 16 mars 2016
 - Validation du projet d'AVAP
- CLAVAP 4 : 1^{er} décembre 2017 à
 - Validation du projet d'AVAP modifié

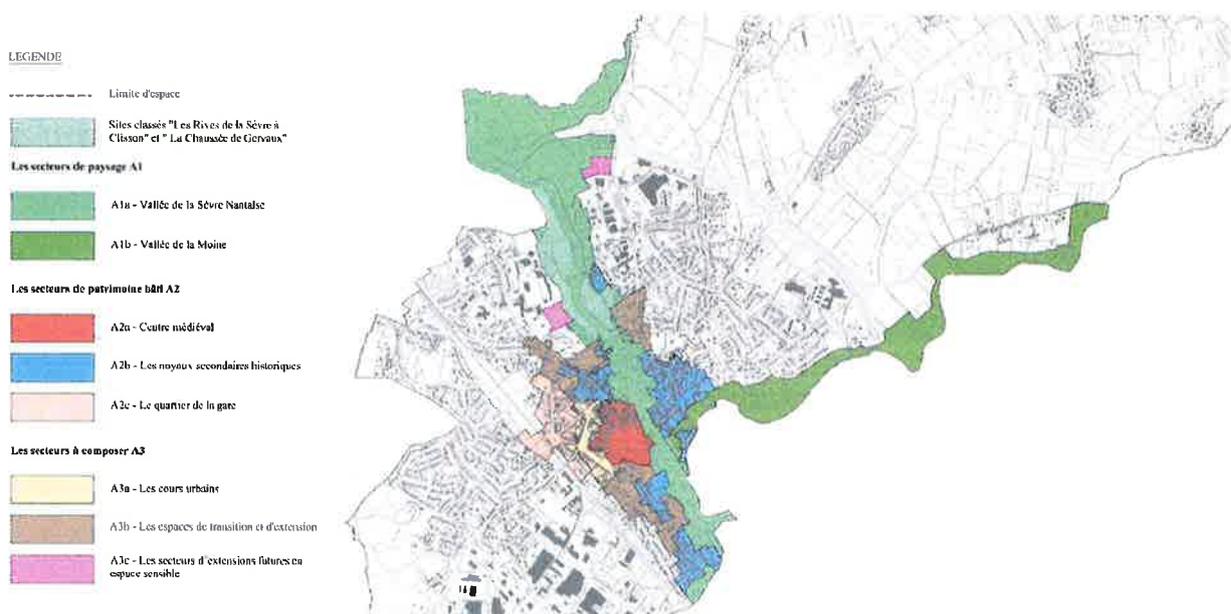
C. Information du public

Préalablement à l'enquête publique, plusieurs informations du public ont été effectuées :

- Jeudi 28 mai 2015 : Hebdo de Sèvre et Maine
- Vendredi 29 mai 2015 : Presse Océan
- Vendredi 29 mai 2015 : Ouest France
- Jeudi 2 juillet 2015 : Hebdo de Sèvre et Maine (qu'est-ce que va changer l'AVAP pour les propriétaires)
- Été 2015 : Clisson Mag "Révision de ZPPAUP en AVAP"
- Hiver 2016 : Clisson Mag "Le Périmètre de l'AVAP, traduction directe des enjeux patrimoniaux"
- Mercredi 16 mars : réunion d'information sur l'AVAP (annoncée dans Ouest France des 4, 5, 15 mars, Presse Océan du 7 mars, l'hebdo de Sèvre et Maine du 10 mars)
- Vendredi 18 mars 2016 : Ouest France – "l'AVAP remplace la ZPPZAUP – Patrimoine : nouveau sigle, même objectif"
- Jeudi 7 avril 2016 : Hebdo de Sèvre et Maine : "Architecture : un règlement plus affiné en centre-ville"

4. SPÉCIFICITÉS DES DIFFÉRENTS SECTEURS DE L'AVAP SOUMIS À LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Carte de l'AVAP



B. Descriptif

1) Le territoire de l'AVAP

Il comprend :

Des secteurs de paysages :

- **La Vallée de la Sèvre Nantaise**, accompagnée d'une ripisylve dense et de jardins qui descendent jusqu'à l'eau. Elle borde le promontoire du château et l'ancien bourg fortifié et porte des éléments de patrimoine hydraulique remarquables qui sont la mémoire du passé de l'industrie hydraulique.



- **la Vallée de la Moine** d'une échelle plus « intime », qui traverse le domaine de la Garenne Valentin et poursuit son cours en bordure de l'espace agricole avec un accompagnement de ripisylve peu dense. Elle marque la limite du territoire de Clisson avec la commune voisine de Gétigné.



Des secteurs de patrimoine bâti :

- Le centre ancien

Il présente une implantation étagée dans la pente contre le château et une identité médiévale qui se traduit dans l'étroitesse de certaines rues et les implantations bâties à l'alignement.



- Les noyaux secondaires historiques
 - Le faubourg Saint-Jacques
 - Le quartier de la Trinité : composé de trois entités avec des modes de fonctionnement et d'implantation distincts.

- Une partie « industrielle » en bord de Sèvre Nantaise.
 - Une partie dense comprise entre la rue de la Vallée, la rue des Cordeliers et la rue de la Moine.
 - Une partie plus « faubourg » le long de la rue de la Trinité jusqu'au carrefour rue du docteur Boutin/Porte Palzaise
- Le quartier Saint-Antoine s'est développé « hors les murs » pour des raisons sanitaires dues à sa vocation hospitalière (hôpital, asile).
 - Le quartier Saint-Gilles : sur le plateau au sud des remparts, autour de l'ancienne chapelle et de son cimetière
 - Le quartier de la Madeleine : premier centre commerçant et structuré qui s'est développé historiquement sur le territoire
 - Les Hauts de Gervaux : petit village à flanc de coteau



Quartier Trinité



Quartier St-Antoine



Quartier St-Jacques



Hauts de Gervaux

- Le quartier de la gare

Ce quartier est composé d'un tissu relativement lâche de belles demeures avec de grands espaces de jardins clos de murs maçonnés percés de portails.



La Gare



Anciens ateliers



Annexe de demeure



Entrée piétonne et mur de clôture

Les secteurs à composer :

- Les cours urbains : espaces publics implantés sur le comblement des fossés qui entouraient les fortifications. D'échelles variées, ces espaces sont dédiés au stationnement des voitures.



Avenue du Général Leclerc



Place des Doves

- Les espaces de transition et d'extension : les secteurs de franges des noyaux historiques
- Les secteurs d'extensions futures en espace sensible :
 - zone prévue pour l'extension de la ZA Câlin sur le plateau qui domine la Sèvre se trouve à proximité d'un secteur paysager sensible.



- La zone prévue pour l'extension du collège sur le haut de pente de la Sèvre à proximité du dernier moulin à vent encore visible.



2) Carte des qualités architecturales et paysagères

En complément du périmètre avec ses différents secteurs a été élaborée une carte sur les ensembles bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles.

Les éléments de ces cartes sont repris dans le règlement de l'A.V.A.P. qui y fait référence et encadre les interventions.

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

Les bâtiments remarquables, portés en rouge sur la carte des qualités architecturales et paysagères : bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales exceptionnelles ou représentatives d'un courant architectural, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial, portés en rose sur la carte des qualités architecturales et paysagères : bâtiments anciens présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables, mais restant qualitatifs dans leur traitement. Appartenant à un ensemble urbain, ou isolés au sein de grands espaces de jardins, comme certaines demeures bourgeoises, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.

Les bâtiments d'accompagnement, portés en orange sur la carte des qualités architecturales et paysagères : bâtiments reprenant les codes des immeubles d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui

participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité.

Les bâtiments sans intérêt patrimonial, portés en gris sur la carte qualités architecturales et paysagères: bâtiments repérés mais qui ne constituent pas un enjeu patrimonial.

Les élément non repérés portés en blanc sur la carte des qualités architecturales et paysagères : bâtiments qui n'ont pas été repérés car non vus ou hors du périmètre de l'AVAP.

Les éléments de paysage urbains

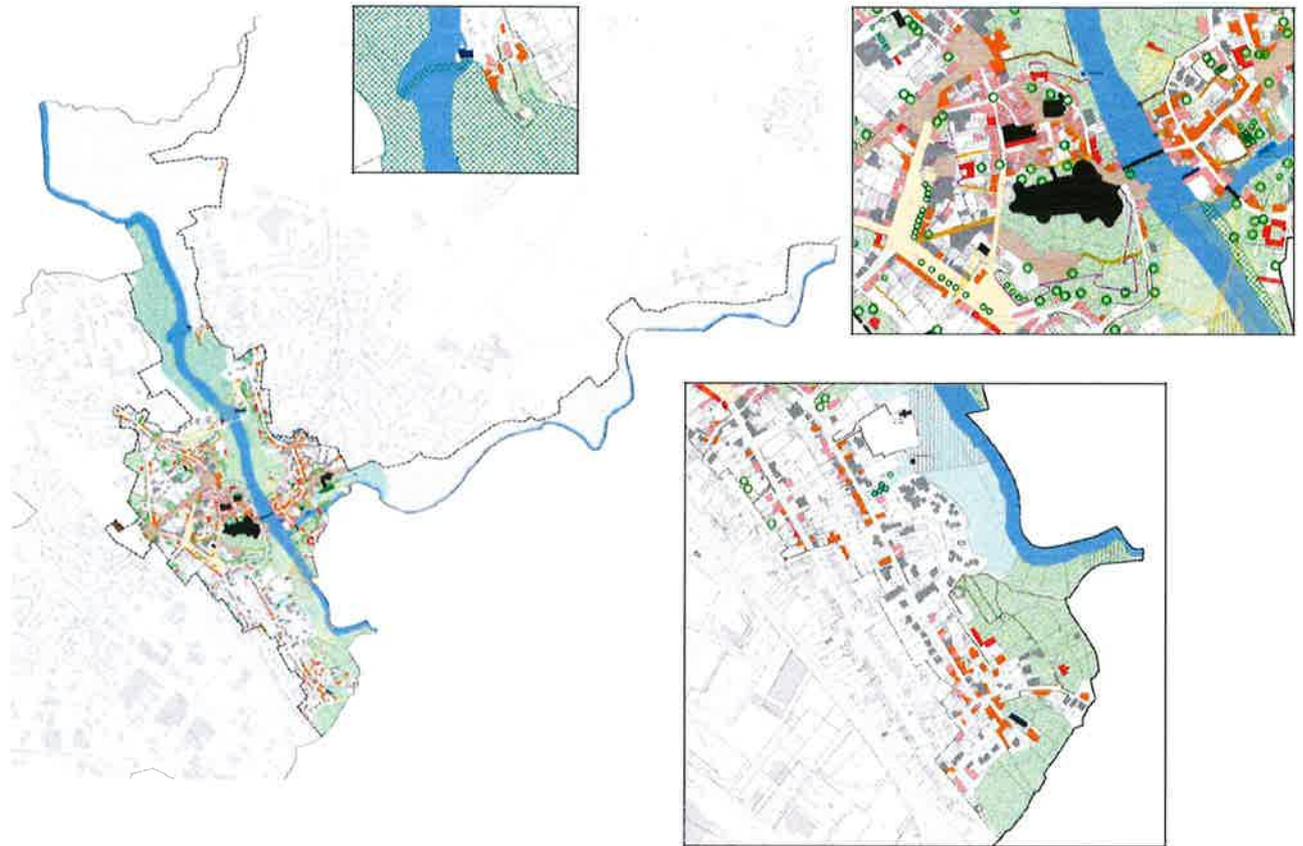
Ces éléments participent à la qualité de l'espace urbain et accompagnent généralement l'architecture et les espaces de paysages (murs de clôtures et portails, espaces publics, ...)

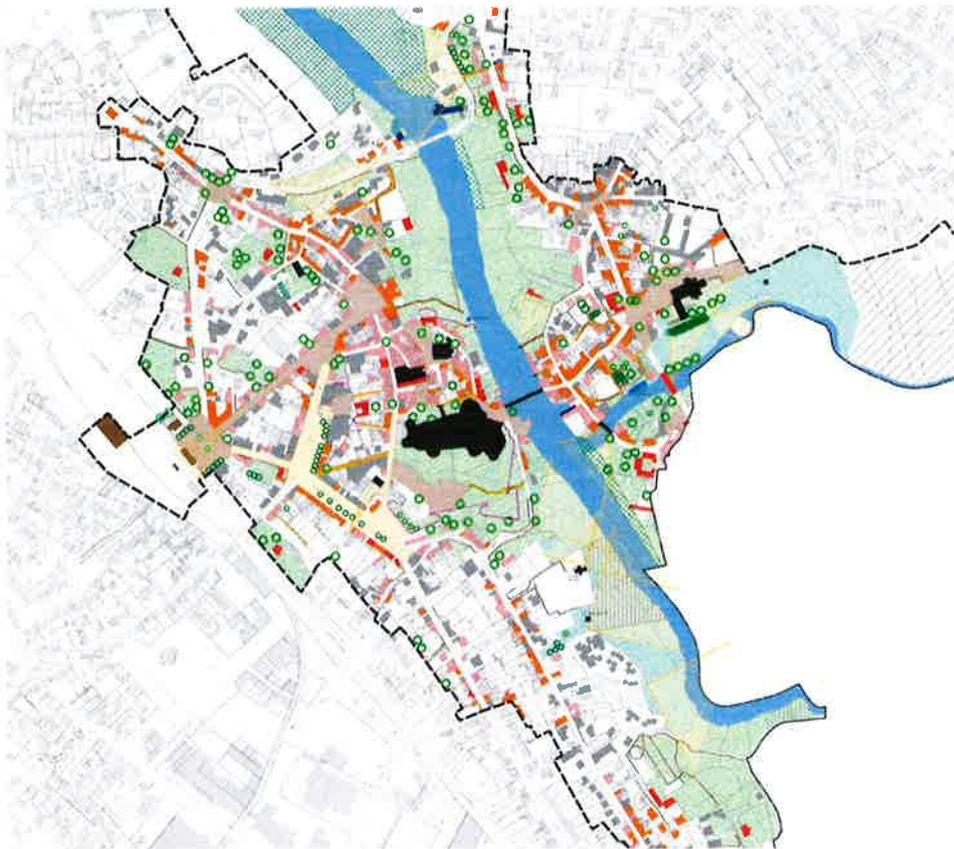
Le patrimoine en réseau :

Il s'agit d'éléments composants un réseau ou une entité de fonctionnement dans leurs relations les uns avec les autres : patrimoine militaire, mémoires de l'ancien tour de ville, éléments du patrimoine hydraulique

Les éléments de paysage végétal et urbain :

différents repérages effectués lors de la trame verte et bleue du diagnostic : arbres isolés ou groupements, parcs ou jardins, espaces verts et espaces de vallées





Règlement graphique avec les cônes de vues et perceptions

La légende de la carte des qualités architecturales et paysagères

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN		LE PATRIMOINE FONCTIONNEL EN RESEAU	
	SITES CLASSÉS ET RIVES DE LA SEVRE A CLISSON ET LA CHAUSSEE DE GERVAIN		ELEMENT DE PATRIMOINE HYDRAULIQUE (moulin, batardeau, diges, vannes, lavoir...)
	MONUMENT HISTORIQUE (MH)		ACCES PUBLICS A L'EAU
	BATIMENT REMARQUABLE		VISITE DU PATRIMOINE MILITAIRE (casernes, caser de toure, espaces verts associés)
	BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL		ELEMENTS DE PATRIMOINE FERROVIAIRE
	BATIMENT D'ALTISSIMO	LE PATRIMOINE PAYSAGER	
	BATIMENT VU MAIS BASS QUALITE PATRIMONIALE		ESPACE DE VUE ET
	BATIMENT SOUS SE		ESPACE DE JARDIN
	ESPACE PUBLIC MAJEUR		ESPACE VERT
	ESPACE PUBLIC EMBLEMATIQUE NECESSITANT UN PROJET DE QUALITE (PROMOTION ET DE VISIBILITE) POUR SAUVEGARDE L'ENVIRONNEMENT (exemples: sous urbanisme)		ECLAIRCIES POUR VISIBILITE DEPUIS LA GARENNE L'EMOT
	PASSAGE EN SUD OUP URBAIN, L'ETUDE, SEULIER		ARBRE ISOLE
	MUR DE CLTURE OU DE SOUTÈNEMENT		ARBRES ALIGÈNEMENT
	CLTURES FERROVIAIRE REMARQUABLE	LES VUES	
			PERIMÈTRE DE PERCEPTION
			POINT DE VUE MAJEUR

C. Le règlement

Cf. ci-dessous

5. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Organisation générale de l'enquête publique

1) Désignation du Commissaire enquêteur

Par Décision n°E19000072/44 en date du 11 avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné M. Yves PENVERNE, inscrit sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs pour l'année 2019, comme commissaire enquêteur.

L'organisation de l'enquête publique a fait ensuite l'objet de l'arrêté municipal N°2019/111 en date du 2 mai 2019.

2) Préparation de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée par la Mairie de Clisson en relation étroite avec le commissaire enquêteur.

Après avoir été contacté par la direction de l'urbanisme de la ville, pour fixer le cadre général de l'enquête publique, une réunion de présentation du projet a eu lieu en mairie le mardi 30 avril 2019 à 14h00 par M. Bernard BELLANGER, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et Mme Clara GOUSSET, Chargée d'étude urbanisme-cadre de vie à la mairie de Clisson. Un dossier complet d'enquête a été remis au Commissaire enquêteur.

La réunion de présentation en bureau a été suivie d'une visite des principaux sites concernés par le projet d'AVAP.

3) Durée de l'enquête publique et Permanences

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mai 2019 09h00 au Vendredi 28 juin 2019 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Trois permanences se sont tenues en mairie :

- Lundi 27 mai 2019 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 juin 2019 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28 juin 2019 de 14h00 à 17h00

Les permanences ont eu lieu dans des bureaux de l'hôtel de ville accessibles depuis l'accueil de la mairie y compris pour les personnes à mobilité réduite.

B. Publicité de l'enquête publique

1) Annonces légales

Les annonces légales ont été insérées dans les deux journaux d'annonces légales "Ouest France 44" et "Presse Océan 44" (vendredi 10 mai 2019), par les soins de la mairie et aux frais du demandeur quinze jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 jours de celle-ci (Jeudi 30 mai 2019).

2) Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie et en différents endroits de la commune : entrée de ville et sites concernés, soit au total 24 points d'affichage.

Une information a été faite sur le site internet de la commune et dans le magazine municipal.

Le Commissaire enquêteur s'est à nouveau rendu sur place le samedi 11 mai pour constater la régularité de l'affichage et vérifier quelques sites.



Exemples d'affichage : route de Cugand à proximité du rond-point et pont Saint Antoine

- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ✔ 1 - Porte palzaise - trottoir piéton en sortant de... | ✔ 2 - Porte palzaise - en direction de la grande rue d... | ✔ 3 - rond point route de nantes.jpg | ✔ 4 - rond point route de nantes côté rue des malif... | ✔ 5 - rond point route de la dourie.jpg | ✔ 6 - rond point route de la dourie - en venant des vi... | ✔ 7 - rond point route de st lumine.jpg | ✔ 8 - rond point route de st lumine, en direction du ... |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ✔ 9 - panneau d'affichage route de gorges (pa... | ✔ 10 - panneau d'affichage route de gorges (parki... | ✔ 11 - parvis de la gare.jpg | ✔ 12 - route de st hilaire proche voie ferrée.jpg | ✔ 13 - rue bertin proche voie ferrée.jpg | ✔ 14 - rond point route de cugand.jpg | ✔ 15 - route de cugand proximité rond point.jpg | ✔ 16 - parking du chateau.jpg |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ✔ 17 - 38 Rue des halles,- entrée d'un terrain appar... | ✔ 18 - Sortie de la rue des halles vers la place st jacq... | ✔ 19 - Entrée de la rue des Halles depuis la place st jac... | ✔ 20 - Porte de la médiatheque municipale, ... | ✔ 21 - post de relevage municipal, angle monté... | ✔ 22 - pont saint-Antoine.j pg | ✔ 23 - angle rue st antoine, rue de la vallée.jpg | ✔ 24 - panneau d'affichage municipam fronton mairi... |

Sites d'affichage

3) Certificats d'affichage

En date du 9 juillet 2019, Monsieur le Maire de Clisson a établi deux certificats administratifs :

- un relatif à l'affichage en mairie de l'arrêté n°2019/111
- un relatif à l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur les lieux de chaque secteur concerné

C. Le dossier d'enquête publique

Le dossier complet sous forme papier a été à disposition du public en mairie de Clisson durant toute l'enquête publique. Un ordinateur était également à disposition du public pour qu'il puisse consulter et télécharger le dossier sous format PDF.

Le dossier était également accessible sur le site de la ville.

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des documents suivants répartis dans six chemises :

1. Chemise contenant des pièces administratives
2. Document de synthèse
3. Fiches d'enjeux patrimoniaux
4. Documents graphiques
5. Règlement littéral
6. Avis des Personnes publiques Associées et de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture

Le dossier était accompagné d'un registre d'enquête publique, aux pages numérotés, dûment signé et paraphé par le commissaire enquêteur

1) Le document de synthèse comprend :

Avant-Propos :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE
ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE
PLANIFICATION

DIAGNOSTIC

I - PRESENTATION GENERALE

A - CONTEXTE TERRITORIAL

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES

C - PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE
ARCHEOLOGIQUE

II - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER : GEOMORPHOLOGIE ET
STRUCTURE PAYSAGERE

A - COMPOSANTES DU SITE

B - ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

III - LOGIQUE D'INSERTION DANS LE SITE

A - MORPHOLOGIE URBAINE - MODE D'UTILISATION DES ESPACES ET
DES SOLS

B - SECTEURS DE SENSIBILITES PATRIMONIALE ET LEURS
COMPOSANTES

RAPPORT DE PRESENTATION

I - ENJEUX PATRIMONIAUX ET MAITRISE ENERGETIQUE

A - Les fiches d'enjeux patrimoniaux

B - Les caractéristiques architecturales - systèmes constructifs

C - La prise en compte des objectifs de développement durable

II - PROPOSITION DE PERIMETRE

III - SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP

IV - CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ANNEXES

ARRETE PREFECTORAL - DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
SOURCES

4) Les fiches d'enjeux patrimoniaux

Au nombre de 17, elles comportent des cartographies et des planches photographiques et étaient composées de trois parties : les spécificités, les éléments constitutifs, les enjeux à détailler dans le règlement de l'AVAP

5) Documents graphiques

Composés de :

- Carte des perceptions
- Carte de la commune
- 3 cartes des qualités architecturales et paysagères (commune, centre, sud)

6) Règlement littéral

Le règlement littéral est composé de deux cahiers :

Premier cahier – Application réglementaire

- I. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- II. LES COMMERCES
- III. LES NOUVEAUX EQUIPEMENTS
- IV. REGLES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS SECTEURS
 - A1 – SECTEURS DE PAYSAGES
 - A2 – SECTEURS DE PATRIMOINE BÂTI
 - 1. LE CENTRE MEDIEVAL
 - 2. LES NOYAUX SECONDAIRES HISTORIQUES
 - 3. LE QUARTIER DE LA GARE
 - A3 – SECTEURS A RECOMPOSER
 - 1. LES COURS URBAINS
 - 2. LES ESPACES DE TRANSITION ET D'EXTENSION

Deuxième cahier – Développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables – encadrement réglementaire

- A. Mitoyenneté
- B. Maintien de l'inertie des murs
- C. Maintien des espaces « tampons »
- D. Intervention sur les menuiseries
- E. Isolation par l'extérieure (ITE)
- F. Supports d'énergies renouvelables
- G. Energie éolienne
- H. Géothermie - attente de données communales
- I. Biomasse

7) Avis des Personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées étaient joints au dossier d'enquête publique

6. AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

A. Évaluation environnementale

Par arrêté en date du 22 janvier 2016, la DREAL a indiqué que le présent projet d'AVAP n'était pas soumis à évaluation environnementale.

B. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Préalablement ou durant l'enquête publique les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis :

Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Pays de la Loire

Avis favorable émis le 19 avril 2019, sous réserves de prendre en compte les remarques suivantes :

- regret concernant l'absence de références à des études archéologiques, expositions, travaux historiques
- qu'en est-il de la cession de la colonne Henri IV au Conseil départemental ?
- la carte liée à un arrêté de préemption archéologique (p35 du document de synthèse) n'est pas à jour et ne fait pas figurer l'arrêté
- de nombreuses informations essentielles (cartographie des entités archéologiques recensées via l'atlas des patrimoines, rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ne figurent pas dans le règlement
- l'arrêté de zonage en vigueur ne figure pas dans l'arrêté
- observation technique sur le terme perméable au lieu d'imperméable

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques

Observation :

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques en date du 22 mars 2019, étaient présents le SCoT - Pays du Vignoble Nantais, la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo, ainsi que M. GUILLOT, Maire de Gétigné et Conseiller Départemental du Canton de Clisson.

La DDTM et Clisson Sèvre et Maine Agglo ont donné un avis favorable.

M. GUILLOT fait remarquer qu'il serait préférable de remplacer « espace vert » par la trame « éclaircie pour visibilité » au niveau du Pavillon des Rochers dans le Domaine de la Garenne Valentin, afin de gérer comme pour la Garenne Lemot la visibilité des éléments bâtis.

Le Pays du Vignoble Nantais a rappelé que le dossier d'AVAP devra être présenté au Comité Syndical du SCoT.

Commune de Saint-Lumine-de-Clisson

Avis émis le 12 mars 2019, pas de remarque à formuler

DREAL des Pays de la Loire

Avis favorable au projet le 12 mars 2019.

Agence Régionale de Santé

Avis émis le 1er mars 2019, pas de remarque formulée.

Syndicat Mixte du Scot et du Pays du Vignoble Nantais

Avis favorable à l'unanimité émis le 5 Mai 2019.

En demandant la correction matérielle des éléments suivants :

- Page 5 du document de synthèse : Le Pôle SCoT est composé de 27 communes.
Le pôle culture-patrimoine comprend 29 communes.

- Page 6 du document de synthèse : Clisson fait partie de Clisson Sèvre et Maine Agglo depuis janvier 2017.

C. Les observations du public

Durant les trois permanences le Commissaire enquêteur a reçu 7 personnes.

5 observations ont été inscrites dans le registre, dont une avec pièces annexées (courrier à la DRAC et 10 photos).

Aucune observation n'a été faite en dehors des permanences.

3 courriels ont été reçus dont deux complétant des observations faites lors de permanences du commissaire enquêteur.

Les observations recueillies sont les suivantes :

N° obs	date observation	Origine	nom	contenu observation	Thème
1	27/05/2019	registre permanence	Nicolas BREMAND	inquiétude sur le projet de l'association ADJINA	projet ADJINA
2	15/06/2019	registre permanence	Jean-Louis BELLAMY	pérennité de son projet de construction	Porte Sud
3	15/06/2019	registre permanence	X	réserves sur la démarche eu égard du massacre d'arbres remarquables apr le passé. Impact de l'immobilier privé,	remarque générale
4	15/06/2019	registre permanence	Gérard BROUZES	Interrogations sur la mise en valeur de la porte sud	Porte Sud
5	28/06/2019	registre permanence	Gérard BROUZES	interrogation concernant la délivrance de permis de construire à M. BELLAMY	Porte Sud
6	15/06/2019	(permanence) courriel	Jean-Philippe LERAY	demande d'inscrire dans l'AVAP son projet de reconstruction de l'aile nord de l'ancien hospice Ange Guépin	Hospice Ange Guépin
7	14/06/2019	courriel	Hélène GARNIER	le permis de construire délivré pour un projet individuel à proximité du magasin NOZ est-il conforme au projet d'AVAP	Porte Sud
8	17/05/2019	courriel	Jacques LEVESQUE	accord sur le projet (car impliquera une certaine discipline pour les travaux et rénovations de la ville)	remarque générale

D. Demande du Commissaire enquêteur

La circulaire du ministère de la culture et de la communication (Direction générale des patrimoines) n°MCCC1206718C du 2 mars 2012 relative aux AVAP précise que "pour la bonne mise en œuvre des révisions des ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer".

Le commissaire enquêteur aurait aimé avoir connaissance de ce bilan.

E. Procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations formulées ci-dessus a été remis à M. Bernard BELLANGER, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et Mme Clara GOUSSET, Chargée d'étude urbanisme-cadre de vie à la mairie de Clisson le lundi 8 juillet à 14h00.

Un premier échange sur les observations a eu lieu.

Un délai de 15 jours à compter de la présente date de remise du présent procès-verbal, a été donné au pétitionnaire pour apporter ses réponses.

Celles-ci sont parvenues au commissaire enquêteur le lundi 22 mai 2019, donc dans les délais.

7. RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE DE CLISSON

A. Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

Observation :

La CRPA a émis un avis favorable le 19 avril 2019, sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes, qui avaient été soulevées par la DRAC et la CRMH :

Regret concernant l'absence de références à des études archéologiques, expositions, travaux historiques ;

Qu'en est-il de la cession de la colonne Henri IV au Conseil Départemental ?

La carte liée à un arrêté de préemption archéologique (p35 du document de synthèse) n'est pas à jour et ne fait pas figurer l'arrêté ;

De nombreuses informations essentielles (cartographique des entités archéologiques recensées via l'atlas des patrimoines, rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ne figurent pas dans le règlement ;

L'arrêté de zonage en vigueur ne figure pas dans le document de synthèse ;

Observation technique sur le terme perméable au lieu d'imperméable.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les avis et observations de la DRAC et de la CRMH émis dans le cadre de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture seront prises en compte et le dossier sera repris en conséquence :

Les références archéologiques seront complétées ;

A titre d'information, la colonne Henri IV a été cédée au Département (Acte signé le 17 mai 2019) ;

La carte figurant page 35 du document de synthèse sera mise à jour et fera figurer l'arrêté ;

Le règlement sera complété avec les éléments demandés (rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ;

L'arrêté de zonage en vigueur sera ajouté page 3 du document de synthèse ;

La coquille page 78 du rapport de synthèse sera corrigée : il faut effectivement comprendre « imperméable » et non pas « perméable ».

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques

Observation :

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques en date du 22 mars 2019, étaient présents le SCoT - Pays du Vignoble Nantais, la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo, ainsi que M. GUILLOT, Maire de Gétigné et Conseiller Départemental du Canton de Clisson.

La DDTM et Clisson Sèvre et Maine Agglo ont donné un avis favorable.

M. GUILLOT fait remarquer qu'il serait préférable de remplacer « espace vert » par la trame « éclaircie pour visibilité » au niveau du Pavillon des Rochers dans le Domaine de la Garenne Valentin, afin de gérer comme pour la Garenne Lemot la visibilité des éléments bâtis.

Le Pays du Vignoble Nantais a rappelé que le dossier d'AVAP devra être présenté au Comité Syndical du SCoT.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les avis et observations de la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo et du SCoT – Pays du Vignoble Nantais n'appellent pas de remarque de la part du maître d'ouvrage.

La remarque de M. GUILLOT sera prise en compte : la trame « éclaircie pour visibilité » sera ajoutée au plan au niveau du Pavillon des Rochers.

Avis de la Commune de Saint-Lumine-de-Clisson

Observation :

Dans son courrier en date du 12 mars 2019, la Commune de Saint-Lumine-de-Clisson indique n'avoir aucune remarque à faire valoir.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

Observation :

La DREAL indique dans son courrier en date du 12 mars 2019 que le projet va constituer un outil adapté pour assurer la protection d'un patrimoine architectural et paysager dont l'intérêt justifie pleinement la mise en place d'un outil dédié. La DREAL émet un avis favorable au projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis de L'Agence Régionale de Santé (ARS) :

Observation :

L'ARS indique dans son courrier daté du 01 mars 2018 qu'elle ne pourra pas être présente à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Observation :

Le projet d'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable a été présenté en séance publique du Comité Syndical du SCoT le 13 mai 2019. Suite à cette présentation, le Comité Syndical du SCoT demande la correction matérielle des éléments suivants :

Page 5 du document de synthèse : Le Pôle SCoT est composé de 27 communes. Le pôle culture-patrimoine comprend 29 communes.

Page 6 du document de synthèse : Clisson fait partie de Clisson Sèvre et Maine Agglo depuis janvier 2017.

À l'unanimité, les membres du comité syndical, adhérents au pôle SCoT Pays, ont émis un avis favorable au projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les corrections seront apportées pages 5 et 6 du document de synthèse.

Une mise à jour est à prévoir page 7 également (nombre de modifications du PLU).

B. Réponses à la synthèse des observations reçues par le commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête publique, aucun courrier postal n'a été reçu, 3 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur. 5 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête publique :

Observation registre n°1 – M. BREMAND Nicolas

Observation :

« Il est essentiel de mieux encadrer la protection du patrimoine Clissonnais. Il est un atout essentiel de notre ville. Je suis notamment inquiet d'un projet de l'association ADJINA, place de l'Espinose qui porterait atteinte au patrimoine de notre ville. Un meilleur encadrement réglementaire est vital à la préservation de la qualité de vie et du dynamisme de Clisson. La protection des espèces endémiques est essentielle. »

Réponse du maître d'ouvrage :

ADJINA est un programme de l'association « L'Étape » visant à héberger de jeunes mineurs étrangers isolés. Or, si l'association l'Étape a bien une antenne à Clisson, elle n'héberge pas ces jeunes mineurs Place de l'Espinose. L'association n'a d'ailleurs aucun projet dans ce secteur.

Place de l'Espinose, il serait en revanche prévu la construction d'un habitat participatif (aussi appelé habitat groupé), qui n'est pas une structure d'hébergement mais qui est défini comme suit selon la loi ALUR : « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles

destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». Pour simplifier, cela signifie que plusieurs personnes se regroupent pour imaginer un projet immobilier commun, comprenant des espaces privatifs et des accès à des espaces communs à partager comme un jardin ou des pièces de vie.

Le terrain concerné par le projet n'a toutefois pas encore été vendu. Quoi qu'il en soit, toute nouvelle construction venant à y être projetée devra faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire) qui sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France, comme chaque dossier situé dans le périmètre de la future AVAP.

Observation registre n°2 – M. BELLAMY Jean-Louis

Observation :

Monsieur Bellamy s'interroge sur la pérennité de son projet, suite à l'arrêté de Permis de Construire délivré favorablement dans le secteur de la Porte-Sud.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'arrêté de permis de construire a été délivré favorablement le 08 février 2019. Il a été toutefois précisé dans l'Arrêté que les travaux se situaient dans un secteur ayant vocation à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain (voir arrêté en annexe 1).

L'affichage de l'autorisation sur le terrain a été réalisé du 15 mars au 15 mai 2019 selon le pétitionnaire, et le délai légal de 3 mois suivant la délivrance de l'Arrêté durant lesquels la Préfecture ou le Maire peuvent retirer l'autorisation est écoulé. Ainsi, aucun recours n'est plus possible contre cette autorisation. Le projet peut donc être mis en œuvre.

Observation registre n°3 – ANONYME

Observation :

« Je pose de grosses réserves au sujet de la valorisation du patrimoine avec cette démarche. Après le massacre d'arbres remarquables pour des raisons de coûts, il me semble que l'immobilier privé reste une priorité pour la commune ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Les haies et arbres repérés dans les documents d'urbanisme peuvent être abattus sous deux conditions : ces travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme justifiant de la nécessité de l'abattage (sécurité, salubrité publique, destruction des espaces public – voirie, trottoirs - ...) et ces abattages doivent faire l'objet d'une compensation. La commune y veille. L'AVAP vient renforcer ces principes.

Observation registre n°4 et 5 – M. BROUZES Gérard

Observation :

Monsieur Brouzes soulève des interrogations quant à la mise en valeur de la porte Sud et quant à la délivrance du permis de construire de M. Bellamy.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune tient à rappeler que les dossiers de permis de construire sont instruits au regard de la réglementation en vigueur, à savoir celle définie notamment par le Code de l'Urbanisme (Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Clisson) et le Code du Patrimoine (ZPPAUP de Clisson).

Les projets imaginés sous les dernières mandatures n'ont pas valeur réglementaire, et ne peuvent donc être invoqués pour refuser un projet. Par ailleurs, l'absence de mise en vente du terrain concerné empêche sa préemption. Enfin, il est à noter que, si ce secteur fait bien partie de la ZAC du Champ de Foire et du Centre-Ville historique, seuls les secteurs « Connétable » et « Champ de Foire » de la ZAC sont aujourd'hui actifs.

Ainsi, le permis de construire mentionné précédemment a traversé toutes les étapes et consultations nécessaires à son instruction. Entre autres services consultés,

l'Architecte des Bâtiments de France a d'ailleurs donné un avis favorable au projet. En conséquence, le permis a été délivré favorablement par arrêté municipal.

La mise en valeur de la Porte Sud est une préoccupation de la Ville, le devenir de ce secteur étant remis à l'étude. C'est pourquoi le pétitionnaire a été informé dans son arrêté de permis de construire du fait que son projet se situait dans un secteur de futur renouvellement urbain.

8) Courriel n°1 – M. LEVESQUE Jacques

Observation :

« Je suis entièrement d'accord pour la mise en place de l'AVAP. Cela permettra une certaine discipline pour les travaux et rénovations de la ville ».

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Courriel n°2 – Mme GARNIER Hélène

Observation :

Madame Garnier se demande si le projet accordé dans le secteur de la Porte Sud est conforme au projet d'AVAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

La réglementation prévue dans la future AVAP n'aurait pas permis d'interdire cette demande de changement de destination, le règlement n'ayant pas vocation à demander la démolition d'un bâtiment. Il aurait simplement pu encadrer les travaux déclarés.

Courriel n°3 – M. LERAY Jean-Philippe

Observation :

Monsieur Leray demande que son projet de reconstruction de l'aile nord de l'ancien Hospice Ange Guépin soit inscrit dans l'AVAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'ancien Hospice Ange Guépin est repéré dans l'AVAP en tant que « Bâtiment remarquable ». Les extensions autorisées sur ces bâtiments dans le règlement de l'AVAP pourraient permettre le projet de reconstruction.

La salle d'asile a été construite en 1853 – 1854 sur les plans de l'architecte clissonnais Paul Méchinaud. Ce bâtiment a été conçu dès l'origine comme un bâtiment en T. Le « pied » du T, contenant la salle des exercices (salle de classe), a été démoli en 1979.

Afin d'envisager un jour la reconstruction de l'extension sur le tracé d'origine, qui est le souhait du propriétaire, un tracé en pointillé, mémoire de l'ancienne emprise, pourra être figuré au règlement graphique, après accord de la Commission Locale AVAP qui se tiendra avant approbation du dossier d'AVAP.

Il est à noter que, en parallèle de l'AVAP, les autres documents réglementaires en vigueur (PPRI, PLU ...) s'appliquent. Les projets doivent s'y conformer sous peine de ne pouvoir être autorisés.

C. Réponse à la demande du commissaire enquêteur

Observation :

Monsieur le Commissaire Enquêteur indique que « La circulaire du ministère de la culture et de la communication (Direction Générale des Patrimoines) n°MCCC1206718C du 2 mars 2012 relative aux AVAP précise que « pour la bonne mise en œuvre des révisions des ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer ». Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir connaissance de ce bilan.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'élaboration de l'AVAP de Clisson s'est faite dans un contexte particulier, la ZPPAUP devenant caduque si elle n'était pas immédiatement révisée.

Toutefois, le bureau d'étude a bien sûr dressé un bilan de la ZPPAUP, que l'on retrouve en annexe du présent mémoire en réponse (voir annexe 2).

Fait à Rezé le 27 Juillet 2019

Yves PENVERNE

Commissaire enquêteur



Enquête publique - Révision de LA ZPPAUP en AVAP valant SPR à Clisson

Décision n°E19000072/44 en date du 11 avril 2019
de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

Arrêté N°2019/111 en date du 2 mai 2019
de Monsieur le Maire de Clisson

Département de Loire-Atlantique Commune de Clisson

**Enquête publique relative à la Révision de la
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
(ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
(AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)**



Enquête publique
du Lundi 27 Mai 2019 (09h00) au Vendredi 28 juin 2019 (17h00)

Yves PENVERNE
Commissaire Enquêteur
Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Clisson

Le projet se situe sur la commune de Clisson, située au sud-Est du département de la Loire-Atlantique, en limite des départements de la Vendée et du Maine-et-Loire.

Sa superficie est de 1 140 hectares. Sa population de 7 300 habitants est en constante augmentation.

La commune se trouvant à la confluence de la Sèvre nantaise et de la Moine, elle a été victime à plusieurs reprises de fortes crues tout d'abord en 1960. En 1983 tout le bas de la ville a été submergé par la sèvre.

Elle est la ville centre de la Communauté d'agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo », 3^{ème} pôle économique de Loire-Atlantique.

Clisson a une histoire riche. Elle faisait partie du Duché de Bretagne, et était la clé de voûte de la défense des Marches de Bretagne face au Poitou et à l'Anjou avec son château.

La ville est aussi connue comme *Clisson l'italienne* en raison de son architecture de style italianisant inspirée du modèle toscan.

Elle est reconnue pour sa viticulture, son artisanat, ses commerces et services, son industrie et son tourisme.



Carte de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson
<http://www.valleedecisson.fr/accueil/decouvrir/les-12-communes/>

A. Nature du projet

Clisson est édifié sur un éperon rocheux dominant la rive gauche de la Sèvre Nantaise. Son château, dont la construction s'est étalée du 12^e au 17^e siècle, est classé Monument Historique depuis le 13 août 1924.

En raison de son histoire et de sa situation géographique Clisson présente un patrimoine architectural, urbain et paysager d'une grande richesse qu'il convient de préserver.

C'est pour cela qu'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été adoptée le 20 janvier 1994.

Afin de préserver ces richesses, par délibération en date du 18 septembre 2014, la Ville a engagé la mise en révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) adoptée le 20 janvier 1994 et l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de préserver son cadre de vie en intégrant les réflexions complémentaires issues du Grenelle II sur l'environnement et le développement durable, tout en définissant les règles qui s'y appliqueront négociées entre les élus et les services de l'État.

B. Objectif de l'AVAP

L'AVAP a pour objectif la préservation et la mise en valeur des patrimoines : architectural, urbain, paysager et archéologique, en y associant la problématique environnementale et une prise en compte de la question des énergies renouvelables et de la maîtrise énergétique.

Une AVAP est une servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces » Elle remplace dorénavant la ZPPAUP.

Les prescriptions de l'AVAP s'ajoutent aux dispositions du PLU. Tous travaux, à l'exception de ceux effectués sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble compris dans le périmètre d'une AVAP, sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité compétente. Cette autorisations peut—être assortie de prescriptions particulières pour rendre la projet conforme aux prescriptions aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques (rayon de 500 m) dans le périmètre de celle—ci. Au-delà les parties résiduelles de périmètres d'abord continuent de s'applique.

C. Rappel de la législation

Le dispositif des « aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AVAP) a été introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II») et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012. Site patrimonial Remarquable

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi CAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ».

Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être classés au même titre.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager.

Le dispositif permet d'identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur un même territoire.

Ces enjeux sont retranscrits dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes :

- soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (document d'urbanisme)
- soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (servitude d'utilité publique)

Chacun d'eux constitue un facteur de lisibilité pour les porteurs de projets et les habitants.³

D. Le dossier d'AVAP

Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

L'article L631-4 précise que :

"Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend :

1° Un rapport de présentation des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ;

2° Un règlement comprenant :

a) Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

b) Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

d) Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert."

³<http://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Presentation/Sites-patrimoniaux-remarquables>

2. CONCERTATION PRÉALABLE

A. Commission locale de l'AVAP (CLAVAP)

Conformément à la réglementation, une commission locale de l'AVAP a été instituée par délibération en date du 18 septembre 2014.

Elle est composée de :

- trois représentants de l'administration
 - Le Préfet ou son représentant
 - Le Directeur de la DRAC ou son représentant
 - Le Directeur de la DREAL ou son représentant
- Huit représentants de la commune :
 - Le Maire
 - Sept membres du groupe de travail "permis de construire"
- Deux personnes qualifiées au titre du patrimoine culturel
 - Le Président de l'Association "Clisson Histoire et Patrimoine"
 - Le Directeur du CAUE ou son représentant
- Deux personnes qualifiées au titre des intérêts économiques
 - Le Président de l'Association des Commerçants et Artisans de Clisson
 - La Directrice de l'Office de tourisme du Pays du Vignoble de Nantes

B. Réunions de la CLAVAP

La Commission locale de l'AVAP s'est réunie à quatre reprises :

- CLAVAP 1 : Le 3 juin 2015
 - adoption du diagnostic

- CLAVAP 2 : le 30 septembre 2015
 - Validation des enjeux patrimoniaux
 - Validation du projet de périmètre
- CLAVAP 3 : le 16 mars 2016
 - Validation du projet d'AVAP
- CLAVAP 4 : 1^{er} décembre 2017 à
 - Validation du projet d'AVAP modifié

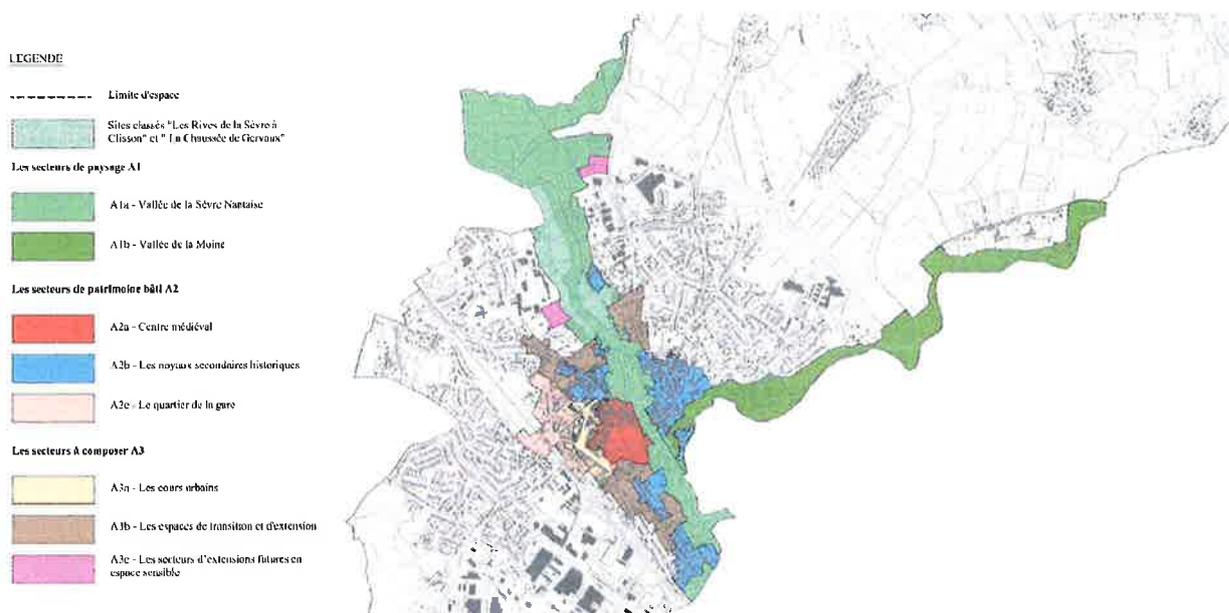
C. Information du public

Préalablement à l'enquête du public, plusieurs informations du public ont été effectuées :

- Jeudi 28 mai 2015 : Hebdo de Sèvre et Maine
- Vendredi 29 mai 2015 : Presse Océan
- Vendredi 29 mai 2015 : Ouest France
- Jeudi 2 juillet 2015 : Hebdo de Sèvre et Maine (qu'est-ce que changer l'AVAP pour les propriétaires)
- Été 2015 : Clisson Mag "Révision de ZPPAUP en AVAP"
- Hiver 2016 : Clisson Mag "Le Périmètre de l'AVAP, traduction directe des enjeux patrimoniaux"
- Mercredi 16 mars : réunion d'information sur l'AVAP (annoncée dans le Ouest France des 4, 5, 15 mars et Presse Océan du 7 mars, l'hebdo de Sèvre et Maine du 10 mars)
- Vendredi 18 mars 2016 : Ouest France – "l'AVAP remplace la ZPPAUP – Patrimoine : nouveau sigle, même objectif"
- Jeudi 7 avril 2016 : Hebdo de Sèvre et Maine : "Architecture : un règlement plus affiné en centre-ville"

3. SPÉCIFICITÉS DES DIFFÉRENTS SECTEURS DE L'AVAP SOUMIS À LA PRÉSENTE ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Carte de l'AVAP



B. Descriptif

1) Le territoire de l'AVAP

Il comprend :

Des secteurs de paysages :

- **La Vallée de la Sèvre Nantaise,**

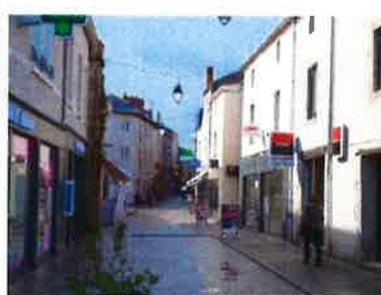


o **la Vallée de la Moine**



Des secteurs de patrimoine bâti :

o Le centre ancien



Les noyaux secondaires historiques

- Le faubourg Saint-Jacques
- Le quartier de la
- Le quartier Saint-Antoine
- Le quartier Saint-Gilles
- Le quartier de la Madeleine
- Les Hauts de Gervaux



Quartier Trinité
Gervaux



Quartier St-Antoine



Quartier St-Jacques



Hauts de

o Le quartier de la gare



La Gare
clôture



Anciens ateliers



Annexe de demeure



Entrée piétonne et mur de

Les secteurs à composer :

o Les cours urbains



Avenue du Général Leclerc



Place des Douves

- o Les espaces de transition et d'extension
- o Les secteurs d'extensions futures en espace sensible :
 - zone prévue pour l'extension de la ZA Câlin



- La zone prévue pour l'extension du collège sur le haut de pente de la Sèvre à proximité du dernier moulin à vent encore lisible.



2) Carte des qualités architecturales et paysagères

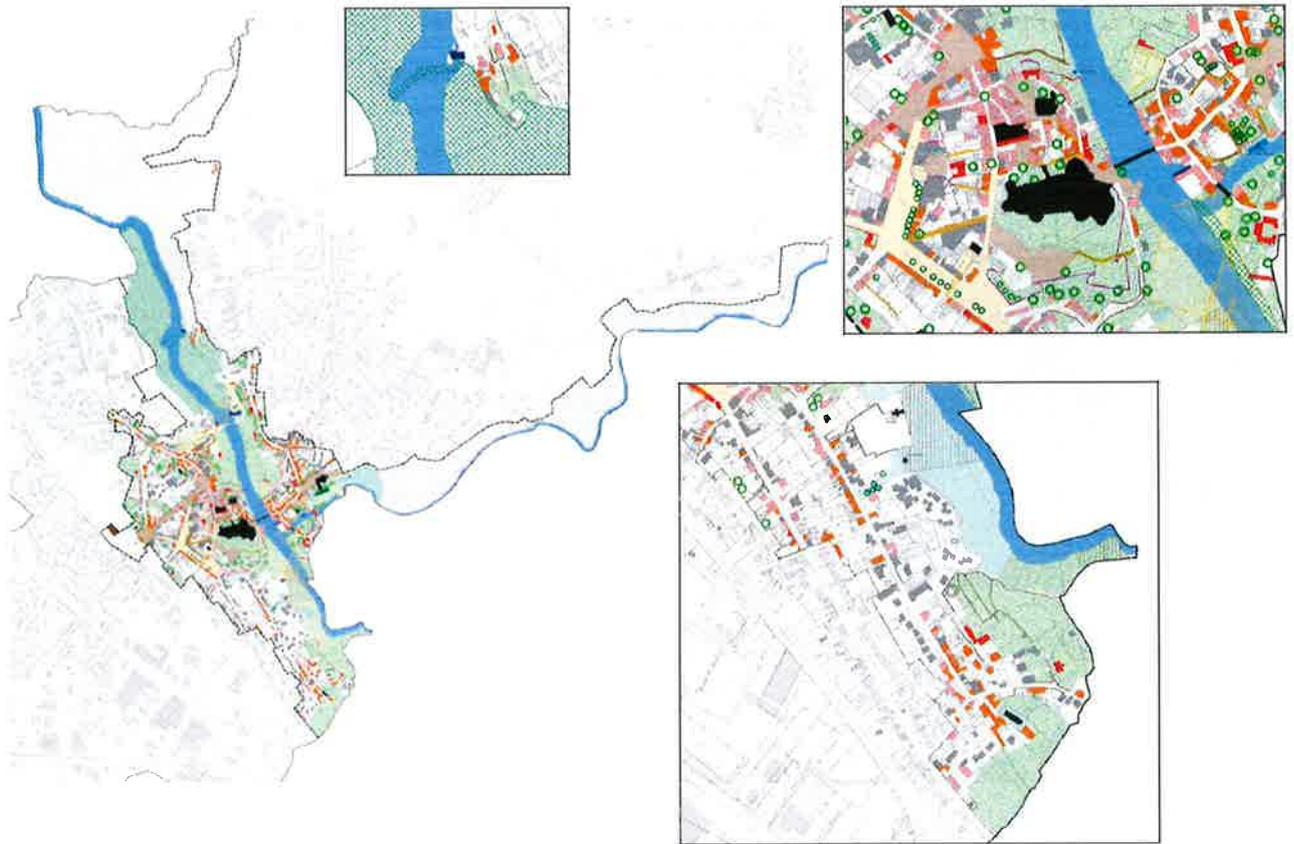
En complément du périmètre avec ses différents secteurs a été élaborée une carte sur les ensembles bâtis historiques et les éléments de paysages sensibles.

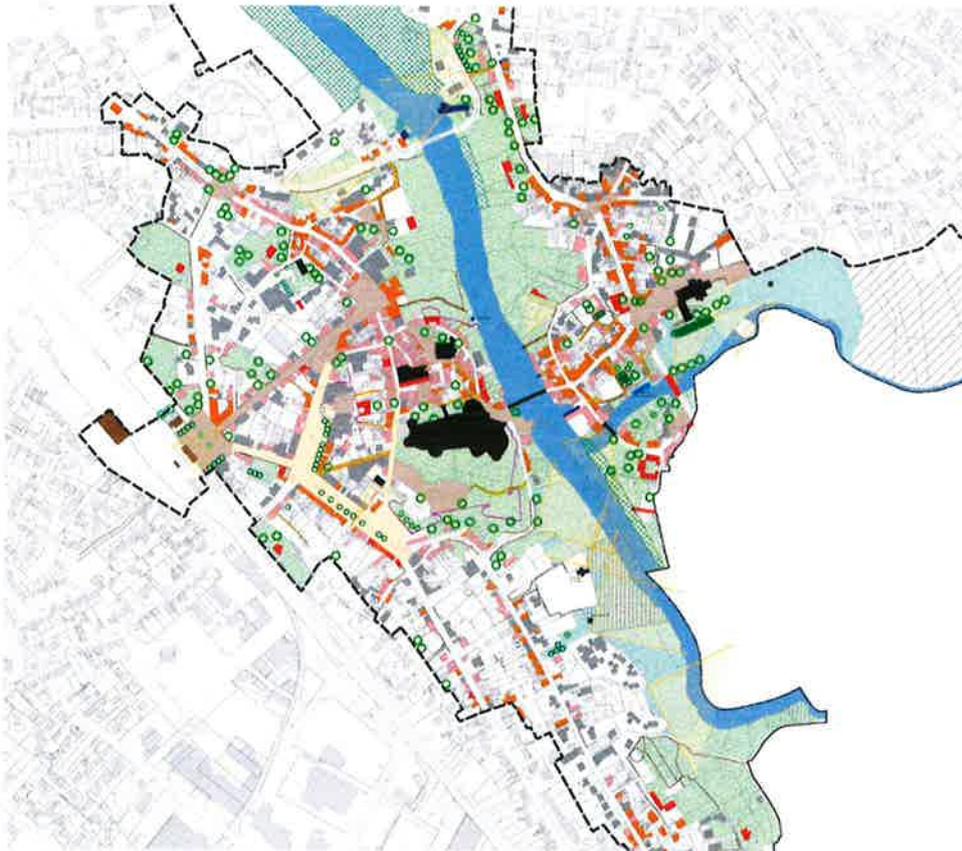
Les éléments de ces cartes sont repris dans le règlement de l'A.V.A.P. qui y fait référence et encadre les interventions.

Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales :

- Les bâtiments remarquables,
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial,
- Les bâtiments d'accompagnement,
- Les bâtiments sans intérêt patrimonial,
- Les éléments non repérés
- Les éléments de paysage urbains
- Le patrimoine en réseau :
- Les éléments de paysage végétal et urbain :

Enquête publique - Révision de LA ZPPAUP en AVAP valant SPR à Clisson





Règlement graphique avec les cônes de vues et perceptions

La légende de la carte des qualités architecturales et paysagères

- | | |
|--|--|
| <p>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none">  SITES CLASSÉS "LES RIVES DE LA SEVRE A CLISSON" ET "LA CHAUSSEE DE GERVAUX"  MONUMENT HISTORIQUE (MH)  BATIMENT REMARQUABLE  BATIMENT D'INTERET PATRIMONIAL  BATIMENT D'ALCOUMPAIGNONNET  BATIMENT VU MAIS SANS QUALITE PATRIMONIALE  BATIMENT NON VU  ESPACE PUBLIC MAJEUR  ESPACE PUBLIC EMBLÉMATIQUE NECESSITANT UN PROJET DE REQUALIFICATION ET DE MISE EN VALUEUR SUR L'ANNABLE (exemples les cours urbains)  PASSAGE EN SECTEUR URBAIN, BOURG, ESCALIER  MUR DE CLOTURE OU DE SOUTÈNEMENT  CLOTURE EN FERROVIERE REMARQUABLE | <p>LE PATRIMOINE FONCTIONNANT EN RESEAU</p> <ul style="list-style-type: none">  ELEMENT DE PATRIMOINE HYDRAULIQUE (moulin, chaudière, bief, vanne, lavoir...)  ACCÈS PUBLICS A L'EAU  VESTIGE DE PATRIMOINE MILITAIRE (caserne, casern de troupe, espaces verts associés)  ELEMENT DU PATRIMOINE FERROVIAIRE <p>LE PATRIMOINE PAYSAGER</p> <ul style="list-style-type: none">  ESPACE DE VALLEE  ESPACE DE JARDIN  ESPACE VERT  ECLAIRCIS POUR VISIBILITE DEPUIS LA GARDENNE LIMOT  ARBRE ISOLE  ARBRE EN ALIGNEMENT <p>LES VUES</p> <ul style="list-style-type: none">  PERIMETRE DE PERCEPTION  POINT DE VUE MAJEUR |
|--|--|



C. Le règlement

Cf. ci-dessous

4. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Organisation générale de l'enquête publique

1) Préparation de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée par la Mairie de Clisson en relation étroite avec le commissaire enquêteur.

Après avoir été contacté par la direction de l'urbanisme de la ville, pour fixer le cadre général de l'enquête publique, une réunion de présentation du projet a eu lieu en mairie le mardi 30 avril 2019 à 14h00 par M. Bernard BELLANGER, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et Mme Clara GOUSSET, Chargée d'étude urbanisme-cadre de vie à la mairie de Clisson. Un dossier complet d'enquête a été remis au Commissaire enquêteur.

La réunion de présentation en bureau a été suivie d'une visite des principaux sites concernés par le projet d'AVAP.

2) Durée de l'enquête publique et Permanences

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mai 2019 09h00 au Vendredi 28 juin 2019 17h00, soit 33 jours consécutifs.

Trois permanences se sont tenues en mairie :

- Lundi 27 mai 2019 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 juin 2019 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28 juin 2019 de 14h00 à 17h00

Les permanences ont eu lieu dans des bureaux de l'hôtel de ville accessibles depuis l'accueil de la mairie y compris pour les personnes à mobilité réduite.

B. Publicité de l'enquête publique

1) Annonces légales

Les annonces légales ont été insérées dans les deux journaux d'annonces légales "Ouest France 44" et "Presse Océan 44" (vendredi 10 mai 2019), par les soins de la mairie et aux frais du demandeur quinze jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 jours de celle-ci (Jeudi 30 mai 2019).

2) affichage

- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ✔ 1 - Porte palzaise - trottoir piéton en sortant de... | ✔ 2 - Porte palzaise -en direction de la grande rue d... | ✔ 3 - rond point route de nantes.jpg | ✔ 4 - rond point route de nantes côté rue des malif... | ✔ 5 - rond point route de la dourie.jpg | ✔ 6 - rond point route de la dourie - en venant des vi... | ✔ 7 - rond point route de st lumine.jpg | ✔ 8 - rond point route de st lumine, en direction du ... |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ✔ 9 - panneau d'affichage route de gorges (pa... | ✔ 10 - panneau d'affichage route de gorges (parki... | ✔ 11 - parvis de la gare.jpg | ✔ 12 - route de st hilaire proche voie ferrée.jpg | ✔ 13 - rue bertin proche voie ferrée.jpg | ✔ 14 - rond point route de cugand.jpg | ✔ 15 - route de cugand proximité rond point.jpg | ✔ 16 - parking du chateau.jpg |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ✔ 17 - 38 Rue des halles, - entrée d'un terrain appar... | ✔ 18 - Sortie de la rue des halles vers la place st jacq... | ✔ 19 - Entrée de la rue des Halles depuis la place st jac... | ✔ 20 - Porte de la médiatheque municipale, ... | ✔ 21 - post de relevage municipal, angle monté... | ✔ 22 - pont saint-Antoine.j pg | ✔ 23 - angle rue st antoine, rue de la vallée.jpg | ✔ 24 - panneau d'affichage municipam fronton mairi... |

Sites d'affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie et en différents endroits de la commune : entrée de ville et sites concernés, soit au total 24 points d'affichage.

Une information a été faite sur le site internet de la commune et dans le magazine municipal.

Le Commissaire enquêteur s'est à nouveau rendu sur place le samedi 11 mai pour constater la régularité de l'affichage et vérifier quelques sites.



Exemples d'affichage :

route de Cugand à proximité du rond-point et pont Saint Antoine

3) Certificats d'affichage

En date du 9 juillet 2019, Monsieur le Maire de Clisson a établi deux certificats administratifs :

- un relatif à l'affichage en mairie de l'arrêté n°2019/111
- un relatif à l'affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur les lieux de chaque secteur concerné

C. Le dossier d'enquête publique

Le dossier complet sous forme papier a été à disposition du public en mairie de Clisson durant toute l'enquête publique. Un ordinateur était également à disposition du public pour qu'il puisse consulter et télécharger le dossier sous format PDF.

Le dossier était également accessible sur le site de la ville.

1) Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des documents suivants répartis dans six chemises :

1. Chemise contenant des pièces administratives
2. Document de synthèse
3. Fiches d'enjeux patrimoniaux
4. Documents graphiques
5. Règlement littéral
6. Avis des Personnes publiques Associées et de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture

Le dossier était accompagné d'un registre d'enquête publique, aux pages numérotés, dûment signé et paraphé par le commissaire enquêteur

2) Le document de synthèse comprend :

Avant-Propos :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE
PLANIFICATION

DIAGNOSTIC

- I - PRESENTATION GENERALE
 - A - CONTEXTE TERRITORIAL
 - B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES

- C - PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE
- II – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER : GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE
 - A - COMPOSANTES DU SITE
 - B - ESPACES NATURELS ET AGRICOLES
- III - LOGIQUE D'INSERTION DANS LE SITE
 - A - MORPHOLOGIE URBAINE – MODE D'UTILISATION DES ESPACES ET DES SOLS
 - B - SECTEURS DE SENSIBILITES PATRIMONIALE ET LEURS COMPOSANTES

RAPPORT DE PRESENTATION

- I – ENJEUX PATRIMONIAUX ET MAITRISE ENERGETIQUE
 - A - Les fiches d'enjeux patrimoniaux
 - B - Les caractéristiques architecturales – systèmes constructifs
 - C - La prise en compte des objectifs de développement durable
- II – PROPOSITION DE PERIMETRE
- III - SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP
- IV – CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ANNEXES

ARRETE PREFECTORAL – DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
SOURCES

3) Les fiches d'enjeux patrimoniaux

Au nombre de 17, elles comportaient des cartographies et des planches photographiques et étaient composées de trois parties : les spécificités, les éléments constitutifs, les enjeux à détailler dans le règlement de l'AVAP

4) Documents graphiques

Composés de :

- Carte des perceptions
- Carte de la commune
- 3 cartes des qualités architecturales et paysagères (commune, centre, sud)

5) Règlement littéral

Le règlement littéral est composé de deux cahiers :

Premier cahier – Application réglementaire

- I. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES
- II. LES COMMERCES
- III. LES NOUVEAUX EQUIPEMENTS
- IV. REGLES SPECIFIQUES AUX DIFFERENTS SECTEURS
 - A1 – SECTEURS DE PAYSAGES
 - A2 – SECTEURS DE PATRIMOINE BÂTI
 - 1. LE CENTRE MEDIEVAL
 - 2. LES NOYAUX SECONDAIRES HISTORIQUES
 - 3. LE QUARTIER DE LA GARE
 - A3 – SECTEURS A RECOMPOSER
 - 1. LES COURS URBAINS
 - 2. LES ESPACES DE TRANSITION ET D'EXTENSION

Deuxième cahier – Développement durable, économie d'énergie et intégration des énergies renouvelables – encadrement réglementaire

- A. Mitoyenneté
- B. Maintien de l'inertie des murs
- C. Maintien des espaces « tampons »
- D. Intervention sur les menuiseries
- E. Isolation par l'extérieure (ITE)
- F. Supports d'énergies renouvelables
- G. Energie éolienne
- H. Géothermie - attente de données communales
- I. Biomasse

6) Avis des Personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées étaient joints au dossier d'enquête publique

5. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à M. Bernard BELLANGER, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et Mme Clara GOUSSET, Chargée d'étude urbanisme-cadre de vie à la mairie de Clisson le lundi 8 juillet à 14h00.

Un premier échange sur les observations a eu lieu.

Un délai de 15 jours à compter de la présente date de remise du présent procès-verbal, a été donné au pétitionnaire pour apporter ses réponses.

Celles-ci sont parvenues au commissaire enquêteur le lundi 22 juillet 2019, donc dans les délais.

Les différentes observations ou remarques des PPA et du public, réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur figurent ci-dessous.

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS ET LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE DE CLISSON

A. Évaluation environnementale

Par arrêté en date du 22 janvier 2016, la DREAL a indiqué que le présent projet d'AVAP n'était pas soumis à évaluation environnementale.

B. Réponses de la commune aux différentes observations et avis des Personnes publiques associées et avis du commissaire enquêteur

Préalablement ou durant l'enquête publique les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis :

Avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

Observation :

La CRPA a émis un avis favorable le 19 avril 2019, sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes, qui avaient été soulevées par la DRAC et la CRMH :

Regret concernant l'absence de références à des études archéologiques, expositions, travaux historiques ;

Qu'en est-il de la cession de la colonne Henri IV au Conseil Départemental ?

La carte liée à un arrêté de préemption archéologique (p35 du document de synthèse) n'est pas à jour et ne fait pas figurer l'arrêté ;

De nombreuses informations essentielles (cartographique des entités archéologiques recensées via l'atlas des patrimoines, rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ne figurent pas dans le règlement ;

L'arrêté de zonage en vigueur ne figure pas dans le document de synthèse ;

Observation technique sur le terme perméable au lieu d'imperméable.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les avis et observations de la DRAC et de la CRMH émis dans le cadre de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture seront prises en compte et le dossier sera repris en conséquence :

Les références archéologiques seront complétées ;

A titre d'information, la colonne Henri IV a été cédée au Département (Acte signé le 17 mai 2019) ;

La carte figurant page 35 du document de synthèse sera mise à jour et fera figurer l'arrêté ;

Le règlement sera complété avec les éléments demandés (rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ;

L'arrêté de zonage en vigueur sera ajouté page 3 du document de synthèse ;

La coquille page 78 du rapport de synthèse sera corrigée : il faut effectivement comprendre « imperméable » et non pas « perméable ».

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'engagement de la commune à apporter les compléments demandés par la CPRA.

Réunion d'examen conjoint des personnes publiques

Observation :

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques en date du 22 mars 2019, étaient présents le SCoT - Pays du Vignoble Nantais, la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo, ainsi que M. GUILLOT, Maire de Gétigné et Conseiller Départemental du Canton de Clisson.

La DDTM et Clisson Sèvre et Maine Agglo ont donné un avis favorable.

M. GUILLOT fait remarquer qu'il serait préférable de remplacer « espace vert » par la trame « éclaircie pour visibilité » au niveau du Pavillon des Rochers dans le Domaine de la Garenne Valentin, afin de gérer comme pour la Garenne Lemot la visibilité des éléments bâtis.

Le Pays du Vignoble Nantais a rappelé que le dossier d'AVAP devra être présenté au Comité Syndical du SCoT.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les avis et observations de la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo et du SCoT – Pays du Vignoble Nantais n'appellent pas de remarque de la part du maître d'ouvrage.

La remarque de M. GUILLOT sera prise en compte : la trame « éclaircie pour visibilité » sera ajoutée au plan au niveau du Pavillon des Rochers.

Avis du Commissaire enquêteur :

Les observations formulées par la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo et du SCOT sont des rappels de procédures ou des avis favorables qui ne nécessitent pas de compléments particuliers au dossier.

Les avis favorables émis soulignent l'intérêt de la démarche.

Je prends en compte le remplacement de "espace vert" par « éclaircie pour visibilité », le premier terme pouvant effectivement faire penser à un aménagement spécifique.

Avis de la Commune de Saint-Lumine-de-Clisson

Observation :

Dans son courrier en date du 12 mars 2019, la Commune de Saint-Lumine-de-Clisson indique n'avoir aucune remarque à faire valoir.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de l'avis favorable de la Commune de Saint-Lumine-de-Clisson sur le projet.

Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)

Observation :

La DREAL indique dans son courrier en date du 12 mars 2019 que le projet va constituer un outil adapté pour assurer la protection d'un patrimoine architectural et paysager dont l'intérêt justifie pleinement la mise en place d'un outil dédié. La DREAL émet un avis favorable au projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis de la DREAL souligne que ce projet d'AVAP est tout à fait adapté à la situation de Clisson.

Avis de L'Agence Régionale de Santé (ARS) :

Observation :

L'ARS indique dans son courrier daté du 01 mars 2018 qu'elle ne pourra pas être présente à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de remarque à formuler.

Avis du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Observation :

Le projet d'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable a été présenté en séance publique du Comité Syndical du SCoT le 13 mai 2019. Suite à cette présentation, le Comité Syndical du SCoT demande la correction matérielle des éléments suivants :

*Page 5 du document de synthèse : Le Pôle SCoT est composé de 27 communes.
Le pôle culture-patrimoine comprend 29 communes.*

Page 6 du document de synthèse : Clisson fait partie de Clisson Sèvre et Maine Agglo depuis janvier 2017.

A l'unanimité, les membres du comité syndical, adhérents au pôle SCoT Pays, ont émis un avis favorable au projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les corrections seront apportées pages 5 et 6 du document de synthèse.

Une mise à jour est à prévoir page 7 également (nombre de modifications du PLU).

Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends note de l'engagement de la commune à apporter les corrections demandées.

C. Réponses de la commune aux différentes observations du public et avis du commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête publique, aucun courrier postal n'a été reçu, 3 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur. 5 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête publique.

Les observations recueillies sont les suivantes :

Enquête publique - Révision de LA ZPPAUP en AVAP valant SPR à Clisson

N° obs	date observation	Origine	nom	contenu observation	Thème
1	27/05/2019	registre permanence	Nicolas BREMAND	inquiétude sur le projet de l'association ADJINA	projet ADJINA
2	15/06/2019	registre permanence	Jean-Louis BELLAMY	pérennité de son projet de construction	Porte Sud
3	15/06/2019	registre permanence	X	réserves sur la démarche eu égard du massacre d'arbres remarquables apr le passé. Impact de l'immobilier privé,	remarque générale
4	15/06/2019	registre permanence	Gérard BROUZES	Interrogations sur la mise en valeur de la porte sud	Porte Sud
5	28/06/2019	registre permanence	Gérard BROUZES	interrogation concernant la délivrance de permis de construire à M. BELLAMY	Porte Sud
6	15/06/2019	(permanence) courriel	Jean-Philippe LERAY	demande d'inscrire dans l'AVAP son projet de reconstruction de l'aile nord de l'ancien hospice Ange Guépin	Hospice Ange Guépin
7	14/06/2019	courriel	Hélène GARNIER	le permis de construire délivré pour un projet individuel à proximité du magasin NOZ est-il conforme au projet d'AVAP	Porte Sud
8	17/05/2019	courriel	Jacques LEVESQUE	accord sur le projet (car impliquera une certaine discipline pour les travaux et rénovations de la ville)	remarque générale

Observation registre n°1 – M. BREMAND Nicolas

Observation :

« Il est essentiel de mieux encadrer la protection du patrimoine Clissonnais. Il est un atout essentiel de notre ville. Je suis notamment inquiet d'un projet de l'association ADJINA, place de l'Espinose qui porterait atteinte au patrimoine de notre ville. Un meilleur encadrement réglementaire est vital à la préservation de la qualité de vie et du dynamisme de Clisson. La protection des espèces endémiques est essentielle. »

Réponse du maître d'ouvrage :

ADJINA est un programme de l'association « L'Étape » visant à héberger de jeunes mineurs étrangers isolés. Or, si l'association L'Étape a bien une antenne à Clisson, elle n'héberge pas ces jeunes mineurs Place de l'Espinose. L'association n'a d'ailleurs aucun projet dans ce secteur.

Place de l'Espinose, il serait en revanche prévu la construction d'un habitat participatif (aussi appelé habitat groupé), qui n'est pas une structure d'hébergement mais qui est défini comme suit selon la loi ALUR : « une démarche

citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». Pour simplifier, cela signifie que plusieurs personnes se regroupent pour imaginer un projet immobilier commun, comprenant des espaces privatifs et des accès à des espaces communs à partager comme un jardin ou des pièces de vie.

Le terrain concerné par le projet n'a toutefois pas encore été vendu. Quoi qu'il en soit, toute nouvelle construction venant à y être projetée devra faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire) qui sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France, comme chaque dossier situé dans le périmètre de la future AVAP.

Avis du Commissaire enquêteur :

L'AVAP a pour objectif, en raison de sa réglementation particulière, la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Tout projet de construction à l'intérieur de l'AVAP sera donc soumis à des contraintes plus fortes que dans les autres secteurs de la commune.

Le règlement de l'AVAP est donc une garantie supplémentaire vis-à-vis de la préservation de la qualité de vie et du patrimoine architectural et environnemental de la ville.

Observation registre n°3 – ANONYME

Observation :

« Je pose de grosses réserves au sujet de la valorisation du patrimoine avec cette démarche. Après le massacre d'arbres remarquables pour des raisons de coûts, il me semble que l'immobilier privé reste une priorité pour la commune ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Les haies et arbres repérés dans les documents d'urbanisme peuvent être abattus sous deux conditions : ces travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme justifiant de la nécessité de l'abattage (sécurité,

salubrité publique, destruction des espaces public – voirie, trottoirs - ...) et ces abattages doivent faire l'objet d'une compensation. La commune y veille. L'AVAP vient renforcer ces principes.

Avis du Commissaire enquêteur :

L'AVAP est davantage protectrice que les règles générales du PLU que ce soit pour la qualité architecturale des nouvelles constructions ou les modifications sur les constructions existantes.

Les abattages d'arbres et de haies répondent à des règles qui ne sont pas assouplies par l'AVAP.

Courriel n°1 – M. LEVESQUE Jacques

Observation :

« Je suis entièrement d'accord pour la mise en place de l'AVAP. Cela permettra une certaine discipline pour les travaux et rénovations de la ville ».

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

Avis du Commissaire enquêteur :

M. Levesque souligne l'un des objectifs de l'AVAP.

Observations relatives au secteur de la porte sud

Afin d'une meilleure compréhension de la problématique de la porte sud et du permis de construire mis en cause, il m'apparaît plus pertinent de regrouper les différentes observations s'y rattachant.

Plan du secteur :



La porte sud vue de la rue des Halles :





Observation registre n°2 – M. BELLAMY Jean-Louis

Observation :

Monsieur Bellamy s'interroge sur la pérennité de son projet, suite à l'arrêté de Permis de Construire délivré favorablement dans le secteur de la Porte-Sud.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'arrêté de permis de construire a été délivré favorablement le 08 février 2019. Il a été toutefois précisé dans l'Arrêté que les travaux se situaient dans un secteur

ayant vocation à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain (voir arrêté en annexe 1).

L'affichage de l'autorisation sur le terrain a été réalisé du 15 mars au 15 mai 2019 selon le pétitionnaire, et le délai légal de 3 mois suivant la délivrance de l'Arrêté durant lesquels la Préfecture ou le Maire peuvent retirer l'autorisation est écoulé. Ainsi, aucun recours n'est plus possible contre cette autorisation. Le projet peut donc être mis en œuvre.

Avis du Commissaire enquêteur :

Cette observation est à rapprocher des observations 4 et 5 du registre, du courriel n°2.

Le permis de construire a été délivré en fonction de la réglementation s'appliquant au début de cette année 2019.

J'ai pu constater que le permis de construire était toujours affiché lors de mon passage sur le site le 8 juillet 2019.

Effectivement, tout recours contre ce permis de construire n'est maintenant plus possible, mais le bénéficiaire du permis de construire a été informé dans l'arrêté correspondant que les travaux se situaient dans un secteur ayant vocation à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Cette dernière devrait permettre d'améliorer la visibilité de la porte sud.

Les conséquences de l'opération de renouvellement urbain seront alors à prendre en compte et respecteront la réglementation de l'AVAP.



Porte Sud vue de l'Avenue du Général Leclerc

Construction faisant l'objet du permis de construire dont la bénéficiaire est Mme BELLAMY.

On distingue en arrière-plan le haut de la porte Sud.

Courriel n°2 – Mme GARNIER Hélène

Observation :

Madame Garnier se demande si le projet accordé dans le secteur de la Porte Sud est conforme au projet d'AVAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

La réglementation prévue dans la future AVAP n'aurait pas permis d'interdire cette demande de changement de destination, le règlement n'ayant pas vocation à demander la démolition d'un bâtiment. Il aurait simplement pu encadrer les travaux déclarés.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le règlement de l'AVAP n'a effectivement pas pour vocation de demander la démolition d'immeuble existant, mais de réglementer les nouveaux travaux.

Le réaménagement du secteur de la Porte sud devrait être intégré dans un projet de renouvellement urbain.

Observation registre n° 4 et 5 – M. BROUZES Gérard

Observation :

Monsieur Brouzes soulève des interrogations quant à la mise en valeur de la porte Sud et quant à la délivrance du permis de construire de M. Bellamy.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune tient à rappeler que les dossiers de permis de construire sont instruits au regard de la réglementation en vigueur, à savoir celle définie notamment par le Code de l'Urbanisme (Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Clisson) et le Code du Patrimoine (ZPPAUP de Clisson).

Les projets imaginés sous les dernières mandatures n'ont pas valeur réglementaire, et ne peuvent donc être invoqués pour refuser un projet. Par ailleurs, l'absence de mise en vente du terrain concerné empêche sa préemption. Enfin, il est à noter que, si ce secteur fait bien partie de la ZAC du Champ de Foire et du Centre-Ville historique, seuls les secteurs « Connétable » et « Champ de Foire » de la ZAC sont aujourd'hui actifs.

Ainsi, le permis de construire mentionné précédemment a traversé toutes les étapes et consultations nécessaires à son instruction. Entre autres services consultés, l'Architecte des Bâtiments de France a d'ailleurs donné un avis favorable au projet. En conséquence, le permis a été délivré favorablement par arrêté municipal.

La mise en valeur de la Porte Sud est une préoccupation de la Ville, le devenir de ce secteur étant remis à l'étude. C'est pourquoi le pétitionnaire a été informé dans son arrêté de permis de construire du fait que son projet se situait dans un secteur de futur renouvellement urbain.

Avis du Commissaire enquêteur :

La mise en valeur de la porte sud me paraît effectivement importante et je prends note de la réponse de la commune de Clisson qui précise qu'une future opération de renouvellement urbain prendra en compte cette problématique.

Le permis de construire dont il est fait mention a été délivré conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance et aucun recours n'a été fait à l'encontre de cette opération.

7) Courriel n°3 – M. LERAY Jean-Philippe

Observation :

Monsieur Leray demande que son projet de reconstruction de l'aile nord de l'ancien Hospice Ange Guépin soit inscrit dans l'AVAP.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'ancien Hospice Ange Guépin est repéré dans l'AVAP en tant que « Bâtiment remarquable ». Les extensions autorisées sur ces bâtiments dans le règlement de l'AVAP pourraient permettre le projet de reconstruction.

La salle d'asile a été construite en 1853 – 1854 sur les plans de l'architecte clissonnais Paul Méchinaud. Ce bâtiment a été conçu dès l'origine comme un bâtiment en T. Le « pied » du T, contenant la salle des exercices (salle de classe), a été démoli en 1979.

Afin d'envisager un jour la reconstruction de l'extension sur le tracé d'origine, qui est le souhait du propriétaire, un tracé en pointillé, mémoire de l'ancienne emprise, pourra être figuré au règlement graphique, après accord de la Commission Locale AVAP qui se tiendra avant approbation du dossier d'AVAP.

Il est à noter que, en parallèle de l'AVAP, les autres documents réglementaires en vigueur (PPRI, PLU ...) s'appliquent. Les projets doivent s'y conformer sous peine de ne pouvoir être autorisés.

Avis du Commissaire enquêteur

Quel que soit l'intérêt architectural et historique du projet envisagé par M. Leray, la réglementation de l'AVAP ne peut déroger aux autres réglementations en vigueur et notamment le PPRI.

La proposition de la commune de Clisson consistant à proposer à la Commission Locale de l'AVAP de faire figurer en pointillé l'extension sur le tracé d'origine, même s'il ne donne pas satisfaction dans l'immédiat au demandeur, permet d'acter l'intention de ce projet en cas de d'éventuelles modifications des réglementations ci-dessus évoquées.

D. Réponses de la commune à la demande du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur

Observation :

Monsieur le Commissaire Enquêteur indique que « La circulaire du ministère de la culture et de la communication (Direction Générale des Patrimoines) n°MCCC1206718C du 2 mars 2012 relative aux AVAP précise que « pour la bonne mise en œuvre des révisions des ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer ». Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir connaissance de ce bilan.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'élaboration de l'AVAP de Clisson s'est faite dans un contexte particulier, la ZPPAUP devenant caduque si elle n'était pas immédiatement révisée.

Toutefois, le bureau d'étude a bien sûr dressé un bilan de la ZPPAUP, que l'on retrouve en annexe du présent mémoire en réponse (voir annexe 2).

Avis du Commissaire enquêteur :

Les tableaux transmis en réponse à mon PV de synthèse des observations sont ceux figurant dans le document de présentation. Ils sont intitulés dans ce dernier "document de travail". C'est sans doute pour cela que l'on y trouve des formules interrogatives du type "Existe-t-il des fournisseurs de cette brique spécifique ?"

Les tableaux comportent d'ailleurs en conclusion la phrase "Ces premiers bilans et questionnements sur le document ont été croisés avec les difficultés d'applications que rencontre le service instructeur et évalués par la suite en comité technique. Ces différentes étapes ont permis de définir l'orientation choisie pour le document d'AVAP".

La commune souligne que le planning pur l'élaboration de l'AVAP a été resserré pour éviter que la ZPPAUP deviennent caduque (en raison des délais liés à l'élaboration du dossier de la ZA Câlin).

Ces documents dits de travail, doivent donc être considérés comme l'évaluation définitive de la ZPPAUP.

Les différentes observations issues de cette évaluation ont été prises en compte lors des réunions du comité technique. Je considère donc que l'évaluation de la

ZPPAUP a été suffisamment poussée pour que les enseignements issus de cette évaluation aient été pris en compte dans l'élaboration de l'AVAP.

7. AVIS D'ENSEMBLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DÉMARCHE ET LE DOSSIER D'AVAP

A. Sur la procédure

La procédure s'est déroulée d'une façon tout à fait satisfaisante. Toutes les informations nécessaires dont j'avais besoin m'ont été apporté.

Les services de la mairie ont suivi la procédure au quotidien. Monsieur le Conseiller municipal délégué à l'urbanisme et Madame la chargée d'étude urbanisme-cadre de vie de la ville étaient présents tous les deux aux réunions de travail que j'ai eues en mairie. Ils s'assuraient également du bon déroulement de la procédure

B. Sur la participation du public

La participation du public a été moyenne, voire faible, durant toute la procédure. Aucune observation n'a été formulée sur le registre en dehors des permanences. Le public a en effet préféré me rencontrer pour faire part de leurs observations.

Les personnes que j'ai rencontrées pour deux d'entre elles étaient directement concernées par le projet (l'une eu égard à un permis de construire accordé et ne pouvant plus faire l'objet de recours, l'autre par un permis de construire ayant été refusé).

Les autres personnes avaient un avis plus général sur le projet, ou étaient préoccupées par la mise en valeur de la Porte sud.

L'information du public a été bonne. De nombreuses affiches ont été disposées à l'entrée de la ville et dans les secteurs concernés. Plusieurs informations ont été faites dans le magazine municipal et sur le site internet de la ville.

L'intitulé de l'enquête figurant sur les affiches pouvait paraître un peu abscons (mais interpellatif ...) : "REVISION ZPPAUD EN AVAP VALANT SPR", cependant le premier paragraphe de l'affiche explicitait tous ces termes.

D'une façon générale cette révision de la ZPPAUD en AVAP a été très bien perçue par le public.

C. Sur le contenu du projet

Le dossier présenté lors de l'enquête publique était clair et bien illustré (cartes, photos).

La ville de Clisson est riche d'histoire et possède un patrimoine architectural lié à cette histoire qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Clisson est située dans un site remarquable à la confluence de la Sèvre nantaise et de la Moine.

Le projet d'AVAP permet de mieux cadrer les prescriptions à respecter lors des travaux réalisés par les propriétaires à l'intérieur du périmètre. Ces prescriptions sont moins sujettes à interprétation que dans le cas de l'ancienne ZPPAUP et rendront plus aisée l'instruction des autorisations de construire.

Les vues sur les vallées et les bâtiments historiques sont bien pris en compte : abords des monuments historiques et des sites inscrits préexistants, monuments historiques eux-mêmes et vestiges archéologiques par exemple ou sites classés relevant du code de l'environnement.

Le périmètre de l'AVAP retenu a été ajusté à la marge par rapport à celui de la ZPPAUP pour tenir compte des projets de la commune à la frontière de ce dernier (secteur de la gare et ZA Câlin).

L'évaluation de la ZPPAUP a fourni les indications nécessaires pour adapter le règlement et réduire les risques d'interprétation de ce dernier.

On peut regretter que cette AVAP arrive un peu tard, puisque le futur règlement n'a pas pu s'appliquer au permis de construire délivré à proximité de la Porte sud. Les travaux auraient pu être encadrés différemment, comme le souligne la commune en réponse à une observation, sans pour autant permettre d'imposer la

démolition du bâtiment objet de la transformation. Mais le projet de renouvellement urbain de la ZAC multi sites de Clisson devrait apporter une solution plus globale à la mise en valeur de la porte sud.

D. Sur les réponses apportées par la ville aux observations formulées

La ville s'est montrée attentive aux différentes observations formulées.

Elle apportera les compléments ou corrections demandées par les personnes publiques associées et propose des pistes de solution sur le long terme pour la mise en valeur de la porte sud et l'ancien Hospice Ange Guépin.

Pour toutes ces raisons j'émet un avis favorable, sans réserve, au projet d'AVAP présenté par la ville de Clisson.

8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA RÉVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER ZPPAUP) EN AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Après avoir,

Étudié le dossier constitué par la commune de Clisson (Loire-Atlantique) mis à l'enquête publique en application de l'arrêté du Maire en date Arrêté N°2019/111 en date du 2 mai 2019, en vue de la Révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Visité les secteurs de la ville concernés par le projet, en présence de Monsieur le conseiller municipal délégué à l'urbanisme et de Madame la chargée d'étude urbanisme-cadre de vie de la ville,

Pris acte du fait que l'objet de l'enquête publique relève bien d'une procédure de révision de ZPPUP en AVAP,

Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête en liaison avec les élus et les services de la commune de Clisson,

Constaté la publication des avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales (Ouest-France et Presse-Océan) à deux reprises (avant et après le début de l'enquête) et sur le site internet de la commune,

Vérifié les conditions d'affichage durant l'enquête

Accueilli le public durant trois permanences tenues en mairie de Clisson

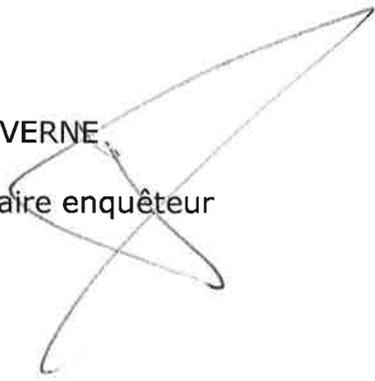
Établi et présenté le procès-verbal de synthèse des observations aux représentants du Maire et recueilli et examiné les réponses,

Et considérant le bilan avantages – inconvénients du projet tel que discuté précédemment,

Je donne un avis favorable au projet de Révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Fait à Rezé le 27 Juillet 2019

Yves PENVERNE
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXES

1. Arrêté N°2019/111 en date du 2 mai 2019 de Monsieur le Maire de Clisson
2. Annonce journaux
3. Affichage :
 - a. liste des lieux
 - b. plan
 - c. certificats d'affichage
4. PV de synthèse et réponses de la commune

ARRÊTÉ DU MAIRE

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
Arrêté décidant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
portant sur la révision de la ZPPAUP en AVAP valant SPR

N° 2019/111

Le Maire de Clisson,

VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU le Code du Patrimoine et notamment les articles L631-1 et suivants ;
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
VU la loi LCAP du 07 juillet 2016 ;
VU la loi ALUR du 24 mars 2014 et notamment l'article 162 ;
VU la loi dite « Grenelle II » n°2016-788 du 12 juillet 2010 et notamment son article 28 ;
VU l'ordonnance n°2016-106 du 03 août 2016 ;
VU le décret 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au Patrimoine, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;
VU la circulaire du 02 mars 2012 relative aux AVAP ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clisson, approuvé par délibération en date du 27 janvier 2011, révisé et modifié le 24 février 2011, le 20 septembre 2012, le 28 mars 2013, le 27 juin 2013, le 29 janvier 2015 et 29 septembre 2016, mis en compatibilité le 17 janvier 2019 ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°14.09.21 en date du 18 septembre 2014 prescrivant le principe d'une mise à l'étude d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP), définissant les modalités de la concertation et portant création de la Commission Locale pour le suivi, la conception et la mise en œuvre de l'AVAP ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 22 janvier 2016 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet d'AVAP de la commune de Clisson ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°17.12.09 en date du 14 décembre 2017 portant arrêt de l'AVAP, futur SPR ;
VU le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques qui s'est tenue le 22 mars 2019 ;
VU l'avis favorable de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture en date du 19 avril 2019 ;
VU la décision n°E19000072/44 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 11 avril 2019, désignant Monsieur Yves PENVERNE en qualité de commissaire-enquêteur ;
VU les pièces du dossier soumises à l'enquête publique ;
Considérant que les projets d'AVAP mis à l'étude avant le 08 juillet 2016 sont instruits puis approuvés conformément aux articles L642.1 à L621.10 du Code du Patrimoine dans leur rédaction antérieure ;

ARRÊTE

- Article 1 -** Le projet de révision de la ZPPAUP de Clisson en AVAP valant SPR sera soumis à enquête publique du lundi 27 mai 2019 à 09h00 au vendredi 28 juin 2019 à 17h00 soit pendant 33 jours consécutifs ;
- Article 2 -** Monsieur Yves PENVERNE, ingénieur en chef territorial, a été désigné commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes ;
- Article 3 -** Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-enquêteur, seront déposés en Mairie de Clisson, pendant 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h15 et de 13h30 à 17h00 ;
- Article 4 -** Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner, éventuellement, ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courriel à l'adresse enquete.avap@mairie-clisson.fr, ou par écrit, à l'attention de :
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Clisson
3 Grande rue de la Trinité
44 190 CLISSON

Article 5 - Le commissaire-enquêteur recevra en mairie les :

- Lundi 27 mai 2019, de 9h00 à 12h00
- Samedi 15 juin 2019, de 9h00 à 12h00
- Vendredi 28 juin 2019, de 14h00 à 17h00

Article 6 - Toute information sur le dossier d'enquête peut être obtenue de l'autorité compétente - la Mairie de Clisson - à l'adresse suivante : enquete.avap@mairie-clisson.fr
Par ailleurs, le dossier d'enquête publique au complet sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune de Clisson à l'adresse suivante : <http://www.mairie-clisson.fr>

Article 7 - Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans le département :

1. Presse-Océan ;
2. Ouest-France.

Article 8 - Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en Mairie et par tout autre procédé en usage dans la Commune, pour permettre la plus large information du public. L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat.

Article 9 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1 du présent Arrêté, les registres seront clos et signés par le Commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours, pour transmettre au Maire de la Commune de Clisson le dossier, avec son rapport dans lequel figureront son avis et ses conclusions motivées.

Article 10 - Une copie du rapport du Commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes. Le public pourra consulter ce rapport en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 11 - A l'issue de l'enquête, le projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Clisson sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture et des personnes publiques associées et consultées, ainsi que des résultats de l'enquête publique. Il sera soumis pour avis au Préfet de Région avant approbation par le Conseil Municipal de Clisson.

Article 12 - Ampliation du présent Arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Fait à Clisson, le 30 avril 2019

Certifié conforme

Publié et affiché, le 02 mai 2019

Xavier Bonnet
Maire



iciaires et légales

Ouest-France Loire-Atlantique
Jeudi 30 mai 2019

Unateubriant au 17, rue
31, 44110 Châteaubriant,
rès, les articles 3, 4, 6, 7 et
diliés.
stitution de la société a été
e Journal Ouest France de
t, le 5 juin 2012 et au
un 2012 n° 20120107.
sera faite au greffe du
mmerce de Nantes.

avis
érance.

LES LIQUIDATEURS

Loire-Atlantique.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Basse-Goulaine, du 25 mai 2019, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : société par actions simplifiée.
Dénomination : Tornies.
Siège : centre commercial Pôle Sud, route de Clisson, 44115 Basse-Goulaine.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
Capital : 5 000 euros.
Objet : l'activité de restauration rapide, comprenant la préparation, la vente à consommer sur place ou à emporter de tous produits alimentaires, boissons non alcoolisées et snacks.
L'achat et la vente de tous produits alimentaires, confiseries et boissons non alcoolisées.
La vente de tous biens et/ou la prestation de tous services en liens avec l'activité exercée.
Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Transmission des actions : la cession des actions de l'associé unique est libre.

Agrément : les cessions d'actions au profit d'associés ou de tiers sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.

Président : M. Thomas Prodhomme, demeurant 10, rue Gracchus-Babeuf, 14460 Colombelles.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes.

Pour avis
La Président.

CABINET DREAN

Avocat
Parc d'Innovation Bretagne-Sud
56000 VANNES
Tél. 02 97 54 05 29

AVIS DE CONSTITUTION

Sulvant acte sous seing privé en date à Vannes du 24 mai 2019, il a été constitué une société à responsabilité limitée présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : Les Damesurs Salines.

Capital : dix mille euros (10 000 euros).
Siège social : 14, avenue de la Brière, 44350 Guérande.

Objet : agence immobilière, transactions immobilières ; transaction de pas de porte, de location, droit au bail, fonds de commerce d'entreprise et/ou titres de sociétés à objet professionnel, commercial ou artisanal d'immobilier professionnel (industriel, commercial, artisanal, libéral, etc) ; gestion immobilière ; prospection foncière.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Gérant : Mme Margaux Leblanc demeurant à Rezé (44400), 2, impasse Julien-Marchais,
RCS de Saint-Nazaire.

La Gérance.

Commune de CLISSON Révision de la ZPPAUP en AVAP valant SPR

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2019/111 en date du 30 avril 2019, M. le Maire de la commune de Clisson a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le projet porte sur la révision de l'actuelle Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Elles s'ajoutent aux dispositions du Plan local d'urbanisme.

À cet effet, M. Yves Penverne, Ingénieur en chef territorial, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par une décision du tribunal administratif de Nantes. L'enquête publique sera ouverte du lundi 27 mai 2019 au vendredi 28 juin 2019 inclus, soit 33 jours consécutifs à la mairie de Clisson (3, Grande Rue de la Trinité, 44190 Clisson).

M. Penverne sera présent à la mairie de Clisson pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : le lundi 27 mai 2019 de 9 h 00 à 12 h 00, le samedi 16 juin 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi 28 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au siège de l'enquête pendant toute la durée de celle-ci ; ainsi que sur le site internet de la mairie de Clisson à l'adresse suivante :

<http://www.mairie-clisson.fr>

Chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux horaires d'ouverture de la mairie ou les adresser par courrier à M. le Commissaire enquêteur, mairie, 3, Grande Rue de la Trinité, 44190 Clisson, ou par courrier à :

enquête.avap@mairie-clisson.fr

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées à l'autorité compétente en charge du projet à l'adresse suivante :

enquête.avap@mairie-clisson.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Clisson pendant un an, où toute personne pourra en prendre connaissance. Ces documents seront également publiés pendant la même durée sur le site internet de la commune :

<http://www.mairie-clisson.fr/>

À l'issue de l'enquête et au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet d'AVAP pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

Autres légales

CDC HABITAT SOCIAL VEND UN APPARTEMENT

2, rue des Saphirs
à Saint-Herblain (44800)

T2, lot 122, UG 7449 de 55,4m² au 3e étage. DPE : vierge (absence de facture énergétique). Prix locataire du département est : 95.500 euros hors frais de notaire et bancaires.

Une cave incluse dans le prix. Lot soumis à la copropriété. Nombre de lots dans le copro : 104. Quote part de charges annuelles : 1 280 euros. Pas de procédure en cours.

Contact : CDC Habitat Ventes, Mme Guglielmoni, tél. 09 79 99 02 15, gaelle.guglielmoni@cdc-habitat.fr

Offre réservée exclusivement aux locataires de la CDC Habitat Social du département du 44 ainsi qu'aux gardiens de CDC Habitat Social, pendant deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité prévues par l'article R-443-12 du CCH.

RENAULT GRANITHEE LEGE 02 40 04 91 56
OUVERT LE SAMEDI MATIN DE 8H A 12H,
www.renault-charrier.fr.

Lexus



Punto, 1.2 6v 68 ch. lounge 5p, 05/2016, 69 ch., 4 cv., 33 408 km, 5 places. Clim. auto, Essence, Boîte de vitesse manuelle, Gps, Abs, Esp, Fermeture centralisée, Bluetooth, Couleur gris, 6 880 €
LE TEMPLE AUTOMOBILES Voie express Nantes/Vannes à Vigneux de Bretagne. www.lta.com. Tél: 02 40 57 12 98



Ci 200h, 200h business, Berlina, 08/2015, 99 ch., 4 cv., 65 643 km, 5 pl., Clim. auto, Hybride, Cache bagages, Jantes alu, Kit bluetooth, Radar de recul, Radio commande volant, Régulateur de vitesse, Rétroviseurs & Vitres électriques, GPS, 17 980 €, reprise possible.
PLUCHON AUTOMOBILES tel 02 40 54 78 00 www.pluchon-automobiles.com

Ford



Focus, 1.5 tdc1 120 s&s executive, Berlina, 06/2017, 120 ch., 6 cv., 30 067 km, 5 places, Diesel, Boîte de vitesse manuelle, Garantie 12 mois, 15 990 €
RENAULT ST NAZAIRE 02 49 88 36 30

Mercedes



Classe a, (w177) 180 a 116 ch. arrg lino 7p-dcl, 04/2019, 116 ch., 5 cv., 10 km, 5 places, Clim. auto, Diesel, Boîte de vitesse automatique, Gps, Jantes alu, Radars de recul, Bluetooth, Couleur noir, 34 880 €

LE TEMPLE AUTOMOBILES Voie express Nantes/Vannes à Vigneux de Bretagne. www.lta.com. Tél: 02 40 57 12 98



Kuga, 2.0 tdc1 150 s&s 4x2 sport platinum, 4x4 - s.u.v., 06/2015, 150 ch., 8 cv., 95 903 km, 5 places, Diesel, Boîte de vitesse manuelle, Couleur noir, Garantie 6 mois, 16 890 €
RENAULT ST NAZAIRE 02 49 88 36 30



CLASSE CLK CABRIO-LET C 208 (08/1999-09/2 CLK Cab 230 K, Avantgarde, essence, 197 ch., 13 cv., 03/2000, 143 800 km, 7 600 €, Particulier, 161, 0807771119 ou 0807771119

Hyundai



I10, 1.1 pack, 07/2008, 66 ch., 4 cv., 64 000 km, 5 places, Essence, Boîte de vitesse manuelle, Vitres av électriques, Fermeture centralisée, Couleur noir, 4 990 €
LE TEMPLE AUTOMOBILES Voie express Nantes/Vannes à Vigneux de Bretagne. www.lta.com. Tél: 02 40 57 12 98



Gls, (x166) 350d 258 ch. 4matic 9g-tronic, 09/2016, 258 ch., 16 cv., 59 228 km, 7 places, Clim. auto, Diesel, Boîte de vitesse automatique, Gps, Altelage, Toit ouvrant panoramique, Bluetooth, Couleur brun, 83 990 €
LE TEMPLE AUTOMOBILES Voie express Nantes/Vannes à Vigneux de Bretagne. www.lta.com. Tél: 02 40 57 12 98



Ix35, 1.7 crdi 115 ch. pack business blue drive, 4x4 - s.u.v., 11/2013, 8 cv., 92 483 km, 5 places, Clim. auto, Diesel, Régulateur/Limitateur de vitesse, Caméra recul, Jantes alu, Kit bluetooth, Radar avant/recul, Rétroviseurs & Vitres électriques, GPS, Cache bagages Garantie 6 mois, 12 490 €
PLUCHON AUTOMOBILES tel 02 40 54 78 00 www.pluchon-automobiles.com



Cls, Classe cls shooting brake 250 cdi blueefficiency a, Break, 04/2013, 204 ch., 11 cv., 125 564 km, 4 places, Clim. auto, Diesel, Boîte de vitesse automatique, Couleur marron, Garantie 6 mois, 21 999 €
RENAULT ST NAZAIRE 02 49 88 36 30

Kia

Mini

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Presse Océan, ou pour tout autre journal, sur notre site www.medialex.fr

Pour faire paraître une annonce légale :
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€/min)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr
Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence stipulé dans l'art. 2 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2018, à 16 € HT la ligne, ce qui correspond à 1,35 € HT la ligne/colonne. Les annonces sont informées que conformément au décret no 2019-1547 du 20 décembre 2019, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce déposés et publiés dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mis en ligne dans une base de données numérique centralisée.

Marchés publics

Procédure adaptée



Travaux de gros entretien sur le patrimoine

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Identification de l'organisme qui passe le marché : Atlantic Habitatations SA d'ILM. Adresse : allée Jean-Raulo, BP 90029, 44914 Saint-Herblain cedex, représentée par Jean-Marie Beguet en sa qualité de maître d'ouvrage et pouvoir adjudicateur.

Procédure, mode de passation : procédure adaptée ouverte conformément à l'article 42 de l'ordonnance n° 2015-999 du 23 juillet 2015 et de l'article n° 27 de l'arrêté n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Objet du marché : travaux de gros entretien sur le patrimoine d'Atlantic Habitatations.
Catégorie de services :
Marché de travaux allots : 6 lots techniques séparés sans macro lot.
Lieu d'exécution du marché : secteur divers logements occupés, multi-sites parties communes.
Caractéristiques principales du marché : le marché de travaux débute à compter de sa signature ou de la date précisée dans le marché, il est conclu pour une durée de 6 mois.
Date d'engagement : juin 2019.
Modalité d'obtention du dossier de consultation : le dossier de consultation est téléchargeable gratuitement sur la plateforme de dématérialisation à l'adresse suivante : <http://www.synapse-ouest.com>
Qualification, compétence "amianté" sous-section 4 obligatoire.
Conditions de participation : la transmission des candidatures et des offres aura lieu obligatoirement par voie électronique sur la plateforme : <http://www.synapse-ouest.com> et devra parvenir au plus tard le jeudi 6 juin 2019 à 12 h 00, terme impératif.
Remise des candidatures : pour tout renseignement relatif à l'usage de la plateforme, les entreprises peuvent s'adresser à l'équipe support de Synapse Ouest support@synapse-ouest.com ou par téléphone au 02 99 55 02 05.
Délai minimum de validité des offres : 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.
Date d'envoi de l'avis pour publication : 6 mai 2019.

Commune des Sorinières

Marché de programmation pour le réaménagement des bâtiments scolaires (y compris restaurants scolaires), périscolaires (accueils périscolaires, centre de loisirs et espaces jeunes)

PROCÉDURE ADAPTÉE

Identification de l'organisme qui passe le marché : mairie des Sorinières, 49, rue Georges-Clemenceau, 44840 Las Sorinières.
Tél. 02 40 13 00 00, fax 02 40 05 77 86.
Pouvoir adjudicateur : Mme Christèle Scoutto, maire de la commune.
Type de marché : marché de fourniture courante et service.
Objet du marché : marché de programmation pour le réaménagement des bâtiments scolaires (y compris restaurants scolaires), périscolaires (accueils périscolaires, centre de loisirs et espaces jeunes).
Lieu d'exécution : Les Sorinières.
Critères d'attribution : offre la plus économiquement avantageuse appréciée en fonction des critères suivants :
Critères, pondération :
1. prix des prestations : 40 %
2. délais d'exécution : 10 %
3. valeur technique : 50 %
3.1. présentation des candidats et de ses moyens d'actions (moyens techniques et humains, nombre, qualification, encadrement) et référencement : 20 %
3.2. compréhension du besoin, méthodologie, organisation technique pour la réalisation optimale des prestations : 30 %
Date limite de réception des offres : vendredi 7 juin 2019 avant 12 h 00 au format dématérialisé.
Délai de validité des offres : 90 jours à compter de la date limite de réception des offres.
Retrait du dossier de consultation : le dossier de consultation doit être téléchargé sur la plateforme dématérialisée : www.ville-sorinières-marches.com
Date d'envoi du présent avis à la publication : 2 avril 2019.

Marchés publics

Procédure formalisée

Commune de Pontchâteau

Fourniture de repas en liaison froide destinés à la restauration scolaire

PROCÉDURE OUVERTE

Noté, adresse du pouvoir adjudicateur : commune de Pontchâteau, mairie de Pontchâteau, place Dominique-David, Contact : restauration scolaire, à l'attention de M. Renaud Paszeland, F-44180 Pontchâteau. Tél. (+33) 2 40 88 16 25, E-mail : rpaszeland@pontchateau.fr
Adresse du profil d'acheteur (URL) : <https://demat.centre-des-marches.com/7048733>
Objet du marché : fourniture de repas en liaison froide destinés à la restauration scolaire.
Classification CPV : 55523100.
Type de marché : fournitures.
Critères d'attribution :
1. valeur technique, pondération : 60 %
2. prix des prestations, pondération : 40 %
Variantes :
Des variantes seront prises en considération : oui.
Informations sur les options :
Options : non.
Type de procédure : ouverte.
Date limite de réception des offres ou des demandes de participation : 11 juin 2019, 12 h 00.
Références des avis comportant la totalité des renseignements : l'intégrant de l'annonce a été transmise au BOAMP et au JOUE le 6 mai 2019.

Commune de Saint-Mars-de-Coutais

Fourniture et livraison de repas en liaison chaude pour le restaurant scolaire et l'accueil de loisirs du mercredi

APPEL D'OFFRES OUVERT

Nom et adresse officielle de l'organisme acheteur : commune de Saint-Mars-de-Coutais, Correspondant : Mme Sylvie Roy, DCS, 14, rue Saint-Médard, 44680 Saint-Mars-de-Coutais, tél. 02 40 31 50 23. Courriel : smdcsecogen@orange.fr
Adresse internet du profil acheteur : https://www.achatpublic.com/adm/ent/gen/ent_recherche.do
Principale(s) activité(s) du pouvoir adjudicateur : services généraux des administrations publiques.
Objet du marché : fourniture et livraison de repas en liaison chaude pour le restaurant scolaire et l'accueil de loisirs du mercredi.
Type de marché de fournitures : achat.
Classification CPV (vocabulaire commun des marchés) : objet principal : 55523100.
Lieu d'exécution et de livraison : rue des Chaponnières, 44880 Saint-Mars-de-Coutais.
La procédure d'achat du présent avis est ouverte par accord sur les marchés publics de l'OMC.
Caractéristiques principales :
Des variantes seront-elles prises en compte : oui.
Descriptions concernant les achats complémentaires : repas adulte.
Prestations divisées en lots : non.
Durée du marché ou délai d'exécution : 24 mois à compter de la notification du marché.
Date prévisionnelle de début des prestations (marché de fournitures/services) : 2 septembre 2019.
L'attribution du marché est soumise à d'autres conditions particulières : non.
Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.
Unité monétaire utilisée, l'euro.
La transmission et la vérification des documents de candidature peut être effectuée par le dispositif marché public simplifié sur présentation du numéro de Site : non.
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (réglement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).
Date limite de réception des offres : 12 juin 2019 à 17 h 00.
Date d'envoi du présent avis à la publication : 6 mai 2019.
Adresse auprès de laquelle les documents peuvent être obtenus :
Adresse internet : <https://publication.marchesonline.com/publication/actien/apeConsultationAcces.do?idConsultation=Mx5E50TzNg%30%3D>

Avis d'attribution

marchés publics et privés

Commune des Sorinières

Mise en accessibilité de bâtiments communaux 2019

AVIS D'ATTRIBUTION

Date de l'avis d'attribution : 7 mai 2019.
Genre : travaux.
Marché de mise en accessibilité de bâtiments communaux 2019.
Type : MAPA.
Marché attribué à : Sociélé FL Construction, 20, rue d'Allemagne, 44333 Nantes.
Montant : 99 872 euros HT.
Pouvoir adjudicateur : mairie de Las Sorinières.

Commune des Sorinières

Contrat d'entretien des locaux 2019-2022

AVIS D'ATTRIBUTION

Date de l'avis d'attribution : 7 mai 2019.
Genre : fournitures et services.
Marché de : contrat d'entretien des locaux 2019-2022.
Type : MAPA.
Marché attribué à : Saprena, 8, rue des Côtéaux de Grand-Lieu, 44630 Bouaye.
Montant : 72 652,44 euros HT.
Pouvoir adjudicateur : mairie de Las Sorinières.

Commune de Les Sorinières

Fourniture et pose de modulaires

AVIS D'ATTRIBUTION

Date de l'avis d'attribution : 7 mai 2019.
Genre : fournitures et services.
Marché de : fourniture et pose de modulaires.
Type : MAPA.
Marché attribué à : Algéco, 10, rue de la Flamme-Olympique, 44850 Pont-Saint-Martin.
Montant : 102 674 euros HT.
Pouvoir adjudicateur : mairie de Las Sorinières.

Avis administratifs

Commune de CLISSON
Révision de la ZPPAUP
en AVAP valant SPR

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2019/111 en date du 30 avril 2019, M. le Maire de la commune de Clisson a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le projet porte sur la révision de l'actuelle Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Elles s'ajoutent aux dispositions du Plan local d'urbanisme.

À cet effet, M. Yves Penverne, ingénieur en chef territorial, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par une décision du tribunal administratif de Nantes. L'enquête publique sera ouverte du lundi 27 mai 2019 au vendredi 28 juin 2019 inclus, soit 33 jours consécutifs à la mairie de Clisson (3, Grande Rue de la Trinité, 44190 Clisson). M. Penverne sera présent à la mairie de Clisson pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : le lundi 27 mai 2019 de 9 h 00 à 12 h 00, le samedi 16 juin 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi 28 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au siège de l'office pendant toute la durée de celle-ci ainsi que sur le site internet de la mairie de Clisson à l'adresse suivante : <http://www.mairie-clisson.fr/>. Chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux horaires d'ouverture de la mairie ou les adresser par courrier à M. le Commissaire enquêteur, mairie, 3, Grande Rue de la Trinité, 44190 Clisson, ou par courrier à : enquete.avap@mairie-clisson.fr

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées à l'autorité compétente en charge du projet à l'adresse suivante : enquete.avap@mairie-clisson.fr. À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Clisson pendant un an, où toute personne pourra en prendre connaissance. Ces documents seront également publiés pendant la même durée sur le site internet de la commune : <http://www.mairie-clisson.fr/>. À l'issue de l'enquête et au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet d'AVAP pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

Préfecture de la LOIRE-ATLANTIQUE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Commune de MARSAC-SUR-DON

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

Par arrêté préfectoral n° 2019/ICPE/126 en date du 16 avril 2019, une consultation du public est prévue à la mairie de Marsac-sur-Don, pendant une période de quatre semaines du lundi 27 mai 2019 au vendredi 21 juin 2019 inclus, portant sur la demande présentée par le Gasc Casing de La Roche en vue de procéder à la reconstruction d'un élevage de vaches laitières à Marsac-sur-Don au lieu-dit La Portais.
Quinze jours avant l'ouverture de la consultation, soit à partir du vendredi 10 mai 2019, l'information du public est assurée par le présent avis qui sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture : www.loire-atlantique.gouv.fr, accompagné de la demande de l'exploitant. Pendant la durée de la consultation, le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre de consultation ouvert à cet effet à la mairie de Marsac-sur-Don, aux jours et heures habituels d'ouverture.
Toute correspondance pourra être adressée, en mairie de Marsac-sur-Don, et à la préfecture par voie postale ou, le cas échéant, par voie électronique (pref-icpe@loire-atlantique.gouv.fr) avant la fin du délai de consultation du public.
La décision intervenant à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral d'enregistrement délivré par le préfet éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales fixées par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral de refus.

Vie des socié

VIA CAPELL
SARL au capital de
Siège social
10, rue du Président
44000 NANTES
751 713 900 RCS

MODIFICAT

Suivant assemblée générale annuelle et extraordinaire du 18 avril 2019, il a été décidé l'élection du siège social au Paul-Cézanne, 75006 Paris. La société sera ré-imm RCS de Paris.

En 18 et 50, 50 toi ont é

Didier d'œu préci de l'pear, nord, jourd est e fau von grc En tai

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Presse Océan, ou pour tout autre journal, sur notre site www.medialex.fr

Pour faire paraître une annonce légale :
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€/mn)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr
Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2016, 4,16 € ht la ligne, ce qui correspond à 1,55 € ht le mn/col.
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Avis administratifs

Commune de **CLISSON**
Révision de la ZPPAUP
en AVAP valant SPR

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2019/111 en date du 30 avril 2019, M. le Maire de la commune de Clisson a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le projet porte sur la révision de l'actuelle Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Elles s'ajoutent aux dispositions du Plan local d'urbanisme.

À cet effet, M. Yves Penverne, ingénieur en chef territorial, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par une décision du tribunal administratif de Nantes. L'enquête publique sera ouverte du lundi 27 mai 2019 au vendredi 28 juin 2019 inclus, soit 33 jours consécutifs à la mairie de Clisson (3, Grande Rue de la Trinité, 44190 Clisson).

M. Penverne sera présent à la mairie de Clisson pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : le lundi 27 mai 2019 de 9 h 00 à 12 h 00, le samedi 15 juin 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi 28 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique sera consultable au siège de l'enquête pendant toute la durée de celle-ci ainsi que sur le site internet de la mairie de Clisson à l'adresse suivante : <http://www.mairie-clisson.fr/>. Chacun pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique aux horaires d'ouverture de la mairie ou les adresser par courrier à M. le Commissaire enquêteur, mairie, 3, Grande Rue de la Trinité, 44190 Clisson, ou par courriel à : enquete.avap@mairie-clisson.fr. Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées à l'autorité compétente en charge du projet à l'adresse suivante : enquete.avap@mairie-clisson.fr.

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Clisson pendant un an, où toute personne pourra en prendre connaissance. Ces documents seront également publiés pendant la même durée sur le site internet de la commune : <http://www.mairie-clisson.fr/>.

À l'issue de l'enquête et au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet d'AVAP pourra être approuvé par délibération du conseil municipal.

Vie des sociétés

JD RENOV'HABITAT

Société à responsabilité limitée
Au capital de 5 000 euros
Siège social : 3, Le Mortier
44390 NORT-SUR-ERDRE
802 280 979 RCS Nantes

AVIS DE MODIFICATIONS

Aux termes d'une délibération en date du 30 avril 2019, la collectivité des associés a pris acte de la démission de M. Didier Raimbaud de ses fonctions de gérant à compter du 30 avril 2019 et a décidé de ne pas procéder à son remplacement ; décidé de transférer le siège social du 3, Le Mortier, 44390 Nort-sur-Erdre au 20, La Bulsonnière, 44390 Nort-sur-Erdre à compter du 30 avril 2019, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Pour avis
La Gérance.

Autres légales

CDC HABITAT SOCIAL VEND UN APPARTEMENT

2, rue des Saphirs
à Saint-Herblain (44800)

T2, lot 122, UG 7449 de 55,4m² au 3^e étage. DPE : vierge (absence de facture énergétique). Prix locataire du département : 85.500 euros hors frais de notaire et bancaires. Une cave incluse dans le prix. Lot soumis à la copropriété. Nombre de lots dans la copro : 104. Quote part de charges annuelles : 1 260 euros. Pas de procédure en cours. Contact : CDC Habitat Ventes, Mme Guiglemon, tél. 09 79 99 02 15, gaelle.guiglemon@cdc-habitat.fr. Offre réservée exclusivement aux locataires de la CDC Habitat Social du département du 44 ainsi qu'aux gardiens de CDC Habitat Social, pendant deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicités prévues par l'article R-443-12 du CCH.

Associations, organisateurs
de spectacles, malles...

Passer votre info sans quitter votre bureau !

Une réunion, une fête, un tournoi
à annoncer ? Pour paraître dans Presse
Océan et maville.com : saisissez votre info
sur www.infocale.fr

maville.com Presse Océan

Spécial Fête des Mères - Fête des Pères.

Un cadeau à ouvrir tous les jours !

**65%
DE RÉDUCTION**
49€ pour 3 mois
au lieu de 143,55€

Presse Océan

Comment profiter de cette offre ?

Gagnez du temps :
abo.presseocean.fr/bonnefete

02 40 44 24 24 (prix d'un appel local)
CODE : S193PFDM - AP3C
du lundi au vendredi de 8h à 18h
et le samedi de 8h à 12h 30

Bulletin d'abonnement

à renvoyer complété dans une enveloppe non affranchie à :
Service Clients - Libre réponse 94114 - 35099 Rennes Gedex 9

OUI, je souhaite m'abonner et je choisis la formule qui me convient :

- Formule Intégrale : pendant 3 mois 7/7, le journal papier et ses suppléments livrés à domicile + un accès aux contenus numériques (2 éditions locales du journal numérique, l'édition du soir, les archives et l'actu en direct) pour 49€ au lieu de 143,55€, soit 65% de réduction C193PFDM/1
- Formule Papier seul : pendant 3 mois 7/7, le journal et ses suppléments livrés pour 49€ au lieu de 92€, soit 47% de réduction

* Les exclusivités abonnés sur leplac.presseocean.fr

Je remplis mes coordonnées

Mme M.

Nom Prénom

Adresse

CP Ville

Tél. Date de naissance :

En renseignant mon email, j'accède à mes contenus numériques :

Email :

Je règle 49€ par :

carte bancaire N°

Expire fin : Cryptogramme : 3 derniers chiffres au dos de ma carte

chèque bancaire ou postal à l'ordre de Presse Océan

Signature obligatoire

Fait à :

Le :

Enquête publique
AVAP Clisson

Lieux d'affichage

- 1 – Porte Palzaise, trottoir piéton entre la boulangerie et le parking de la rue du docteur boutin
- 2 - Porte Palzaise, côté place
- 3 – Rond-point route de Nantes, totem d'affichage municipal
- 4 – rond-point route de nantes, côté rue des malifestes
- 5 - rond-point route de la dourie en allant en direction des villages
- 6 – rond-point route de la dourie en venant des villages
- 7 – rond-point route de st lumine
- 8 – rond-point route de st lumine vers le collège Rosa Parks
- 9 – Recto du panneau d'affichage route de Gorges, proche intermarché
- 10 – Verso du panneau route de Gorges, proche intermarché
- 11 – Parvis de la Gare
- 12 – Route de Saint-Hilaire, proche voie ferrée
- 13 – Rue Bertin proche voie ferrée
- 14 – rond-point route de cugand, en direction de cugand
- 15 – route de cugand en direction de clisson, proche du rond-point
- 16 – parking du château
- 17 – 38 rue des Halles, entrée d'une propriété communale visible depuis espace public
- 18 – Sortie de la rue des halles vers la place st jacques
- 19 – entrée de la rue des halles depuis la place st jacques
- 20 – porte de la médiathèque municipale, place jacques demy
- 21 – poste de relevage municipal, angle montée de l'éperon et pont de la ville
- 22 – Pont Saint-Antoine
- 23 – angle rue st antoine – rue de la vallée
- 24 – panneau d'affichage fronton de la mairie, 3 Grande rue de la Trinité.



➤ **Hôtel de Ville**
3, Grande rue de la Trinité
44190 Clisson
Tél. 02 40 80 17 80
contact@mairie-clisson.fr
www.mairie-clisson.fr

Monsieur PENVERNE Yves
4, rue de la Trocardière
44400 REZE

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Monsieur Xavier Bonnet, Maire de la Commune de Clisson, soussigné,

Certifie

Que l'avis de l'enquête publique relative à la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui s'est déroulée du 27 mai au 28 juin 2019, a été affiché du 09 mai 2019 au 28 juin 2019 inclus en Mairie, ainsi que sur les lieux de chaque secteur concerné par cette procédure.

« Fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit ».

Clisson, le 9 juillet 2019,

Xavier Bonnet
Maire





➤ **Hôtel de Ville**
3, Grande rue de la Trinité
44190 Clisson
Tél. 02 40 80 17 80
contact@mairie-clisson.fr
www.mairie-clisson.fr

Monsieur PENVERNE Yves
4, rue de la Trocardière
44400 REZE

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Monsieur Xavier Bonnet, Maire de la Commune de Clisson, soussigné,

Certifie

Que l'arrêté n°2019/111 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été affiché du 02 mai 2019 au 28 juin 2019 inclus en Mairie de Clisson.

« Fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit ».

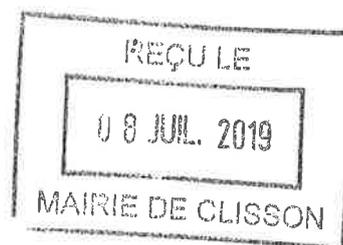
Clisson, le 09 juillet 2019,

Xavier Bonnet
Maire



Département de Loire-Atlantique

Commune de Clisson



**Révision de la
Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et
Paysager (ZPPAUP)
en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

- Arrêté de Monsieur le Maire de Clisson N°2019/111 en date du 30 Avril 2019
- Enquête publique du Mercredi 27 Mai 2019 (09h00) au vendredi 28 Juin 2019 (17h00)

**Procès-verbal de synthèse des observations recueillies
lors de l'enquête publique**

Le soussigné, Yves PENVERNE, désigné Commissaire enquêteur (CE) par décision n°E19000072/44 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 11 avril 2019, a établi conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Clisson le présent PV de synthèse concernant l'enquête publique pour la Révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Ce dernier a été présenté aux représentants de la commune de Clisson, le lundi 08 juillet 2019 à 14h00.

Consécutivement à la demande de Révision de la ZPPAUP) en AVAP valant Site SPR sur la commune de Clisson, la nature et la synthèse des observations faites par les personnes publiques associées et le public, par courrier ou par écrit sur le

registre mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique (EP) qui s'est déroulée du lundi 27 mai 2019 (09h00) au vendredi 28 juin 2019 (17h00) sont consignés ci-dessous.

1 - Organisation générale de l'enquête publique

La commune a disposé des affiches en différents endroits de la commune, tout particulièrement aux entrées et au niveau du secteur concerné par la révision.

Les annonces légales ont été insérées dans deux journaux d'annonces légales (Ouest-France et Presse Océan)

Une information a été faite dans le journal municipal et sur le site internet de la commune.

Pour recueillir les informations du public, la commune a mis en place :

- Un recueil des observations disponible en Mairie
- Une adresse internet dédiée (enquête.avap@mairie-clisson.fr)

2 - Avis des Personnes publiques associées

Préalablement ou durant l'enquête publique les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis :

a) Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Pays de la Loire

Avis favorable émis le 19 avril 2019, sous réserves de prendre en compte les remarques suivantes :

- regret concernant l'absence de références à des études archéologiques, expositions, travaux historiques
- qu'en est-il de la cession de la colonne Henri IV au Conseil départemental ?

- la carte liée à un arrêté de préemption archéologique (p35 du document de synthèse) n'est pas à jour et ne fait pas figurer l'arrêté
- de nombreuses informations essentielles (cartographie des entités archéologiques recensées via l'atlas des patrimoines, rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ne figurent pas dans le règlement
- l'arrêté de zonage en vigueur ne figure pas dans l'arrêté
- observation technique sur le terme perméable au lieu d'imperméable

b) Commune de Saint-Lumine-de-Clisson

Avis émis le 12 mars 2019, pas de remarque à formuler

c) DREAL des Pays de la Loire

Avis favorable au projet le 12 mars 2019.

d) Agence Régionale de Santé

Avis émis le 1er mars 2019, pas de remarque formulée.

e) Syndicat Mixte du Scot et du Pays du Vignoble Nantais

Avis favorable émis le 5 Mai 2019.

3 - Les observations du public

Un dossier ainsi que le registre d'enquête public ont été mis à disposition du public en mairie de Clisson ainsi qu'un poste informatique.

Trois permanences se sont tenues en mairie :

- Lundi 27 mai 2019 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 juin 2019 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28 juin 2019 de 14h00 à 17h00

Les permanences ont eu lieu dans des bureaux de l'hôtel de ville facilement accessibles depuis l'accueil de la mairie y compris pour les personnes à mobilité réduite.

4 - Les observations recueillies

Durant ces trois permanences le Commissaire enquêteur a reçu 7 personnes.

5 observations ont été inscrites dans le registre, dont une avec pièces annexées (courrier à la DRAC et 10 photos).

Aucune observation n'a été faite en dehors des permanences.

4 courriels ont été reçus dont deux complétant des observations faites lors de permanences du commissaire enquêteur.

Les observations recueillies sont les suivantes :

N° obs	date observation	Origine	nom	contenu observation	Thème
1	27/05/2019	registre permanence	Nicolas BREMAND	inquiétude sur le projet de l'association ADJINA	projet ADJINA
2	15/06/2019	registre permanence	Jean-Louis BELLAMY	pérennité de son projet de construction	Porte Sud
3	15/06/2019	registre permanence	X	réserves sur la démarche eu égard du massacre d'arbres remarquables apr le passé. Impact de l'immobilier privé,	remarque générale
4	15/06/2019	registre permanence	Gérard BROUZES	Interrogations sur la mise en valeur de la porte sud	Porte Sud
5	28/06/2019	registre permanence	Gérard BROUZES	interrogation concernant la délivrance de permis de construire à M. BELLAMY	Porte Sud
6	15/06/2019	(permanence) courriel	Jean-Philippe LERAY	demande d'inscrire dans l'AVAP son projet de reconstruction de l'aile nord de l'ancien hospice Ange Guépin	Hospice Ange Guépin
7	14/06/2019	courriel	Hélène GARNIER	le permis de construire délivré pour un projet individuel à proximité du magasin NOZ est-il conforme au projet d'AVAP	Porte Sud
8	17/05/2019	courriel	Jacques LEVESQUE	accord sur le projet (car impliquera une certaine discipline pour les travaux et rénovations de la ville)	remarque générale

5 - Demandes du Commissaire enquêteur

La commune devra répondre aux réserves de la DRAC et aux observations individuelles point par point.

Question du Commissaire enquêteur :

La circulaire du ministère de la culture et de la communication (Direction générale des patrimoines) n°MCCC1206718C du 2 mars 2012 relative aux AVAP précise que "pour la bonne mise en œuvre des révisions des ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer".

Je souhaiterais avoir connaissance de ce bilan.

6 – Envoi des réponses

Les réponses de la Commune devront me parvenir, obligatoirement par courrier électronique (yves.penverne@gmto.fr), éventuellement en parallèle par voie postale (Yves PENVERNE, 4 rue de la rue de la Trocardière 44400 – Rezé) au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de la réception du présent procès-verbal, soit le lundi 22 juillet 2019.

Fait à Rezé le lundi 8 juillet 2019,

Le Commissaire enquêteur,


Yves PENVERNE,

Reçu le 8 juillet 2019

M. Bellanger,

Conseiller Municipal délégué
à l'Urbanisme





**Révision de la Zone de Protection du Patrimoine
Architectural, Urbain et Paysager en Aire de Mise en
Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, valant Site
Patrimonial Remarquable**

Mémoire en réponse

au procès-verbal de synthèse rédigé par Monsieur Yves PENVERNE, commissaire enquêteur



I. L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure de révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Clisson en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été prescrite par la délibération n°14.09.21 du Conseil Municipal du 18 septembre 2014.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mai 2019 au vendredi 28 juin 2019 inclus à la mairie Clisson, conformément à l'arrêté n°2019/111 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision de la ZPPAUP en AVAP valant SPR, pris par le Maire de Clisson le 02 mai 2019.

Un procès-verbal a été établi par Monsieur Yves PENVERNE, Commissaire enquêteur. Il a été remis à la commune le 08 juillet 2019, à 14h00.

II. AVIS DE LA COMMISSION REGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE (CRPA)

La CRPA a émis un avis favorable le 19 avril 2019, sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes, qui avaient été soulevées par la DRAC et la CRMH :

- Regret concernant l'absence de références à des études archéologiques, expositions, travaux historiques ;
- Qu'en est-il de la cession de la colonne Henri IV au Conseil Départemental ?;
- La carte liée à un arrêté de préemption archéologique (p35 du document de synthèse) n'est pas à jour et ne fait pas figurer l'arrêté ;
- De nombreuses informations essentielles (cartographique des entités archéologiques recensées via l'atlas des patrimoines, rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ne figurent pas dans le règlement ;
- L'arrêté de zonage en vigueur ne figure pas dans le document de synthèse ;
- Observation technique sur le terme perméable au lieu d'imperméable.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les avis et observations de la DRAC et de la CRMH émis dans le cadre de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture seront prises en compte et le dossier sera repris en conséquence :

- Les références archéologiques seront complétées ;
- A titre d'information, la colonne Henri IV a été cédée au Département (Acte signé le 17 mai 2019) ;
- La carte figurant page 35 du document de synthèse sera mise à jour et fera figurer l'arrêté ;
- Le règlement sera complété avec les éléments demandés (rappel de la législation concernant les découvertes fortuites, l'usage des détecteurs à métaux, l'archéologie programmée et préventive) ;
- L'arrêté de zonage en vigueur sera ajouté page 3 du document de synthèse ;
- La coquille page 78 du rapport de synthèse sera corrigée : il faut effectivement comprendre « imperméable » et non pas « perméable ».

III. AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques en date du 22 mars 2019, étaient présents le SCoT - Pays du Vignoble Nantais, la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo, ainsi que M. GUILLOT, Maire de Gétigné et Conseiller Départemental du Canton de Clisson.

La DDTM et Clisson Sèvre et Maine Agglo ont donné un avis favorable.

M. GUILLOT fait remarquer qu'il serait préférable de remplacer « espace vert » par la trame « éclaircie pour visibilité » au niveau du Pavillon des Rochers dans le Domaine de la Garenne Valentin, afin de gérer comme pour la Garenne Lemot la visibilité des éléments bâtis.

Le Pays du Vignoble Nantais a rappelé que le dossier d'AVAP devra être présenté au Comité Syndical du SCoT.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les avis et observations de la DDTM, Clisson Sèvre Maine Agglo et du SCoT - Pays du Vignoble Nantais n'appellent pas de remarque de la part du maître d'ouvrage.

La remarque de M. GUILLOT sera prise en compte : la trame « éclaircie pour visibilité » sera ajoutée au plan au niveau du Pavillon des Rochers.

Parallèlement, des courriers ont été reçus en mairie, de la part de différentes Personnes Publiques Associées :

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-LUMINE-DE-CLISSON

Dans son courrier en date du 12 mars 2019, la Commune de Saint-Lumine-de-Clisson indique n'avoir aucune remarque à faire valoir.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

AVIS DE LA DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT (DREAL)

La DREAL indique dans son courrier en date du 12 mars 2019 que le projet va constituer un outil adapté pour assurer la protection d'un patrimoine architectural et paysager dont l'intérêt justifie pleinement la mise en place d'un outil dédié. La DREAL émet un avis favorable au projet.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS) :

L'ARS indique dans son courrier daté du 01 mars 2018 qu'elle ne pourra pas être présente à la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

AVIS DU COMITE SYNDICAL DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT ET DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS

Le projet d'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable a été présenté en séance publique du Comité Syndical du SCoT le 13 mai 2019. Suite à cette présentation, le Comité Syndical du SCoT demande la correction matérielle des éléments suivants :

- Page 5 du document de synthèse : Le Pôle SCoT est composé de 27 communes. Le pôle culture-patrimoine comprend 29 communes.
- Page 6 du document de synthèse : Clisson fait partie de Clisson Sèvre et Maine Agglo depuis janvier 2017.

A l'unanimité, les membres du comité syndical, adhérents au pôle SCoT Pays, ont émis un avis favorable au projet.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les corrections seront apportées pages 5 et 6 du document de synthèse. Une mise à jour est à prévoir page 7 également (nombre de modifications du PLU).

IV. REPONSES A LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au cours de l'enquête publique, aucun courrier n'a été reçu. 5 observations ont été écrites au registre d'enquête publique :

OBSERVATION REGISTRE N°1 – M. BREMAND NICOLAS

« Il est essentiel de mieux encadrer la protection du patrimoine Clissonnais. Il est un atout essentiel de notre ville. Je suis notamment inquiet d'un projet de l'association ADJINA, place de l'Espinose qui porterait atteinte au patrimoine de notre ville. Un meilleur encadrement réglementaire est vital à la préservation de la qualité de vie et du dynamisme de Clisson. La protection des espèces endémiques est essentielle. »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : ADJINA est un programme de l'association « L'Etape » visant à héberger de jeunes mineurs étrangers isolés. Or, si l'association l'Etape a bien une antenne à Clisson, elle n'héberge pas ces jeunes mineurs Place de l'Espinose. L'association n'a d'ailleurs aucun projet dans ce secteur.

Place de l'Espinose, il serait en revanche prévu la construction d'un habitat participatif (aussi appelé habitat groupé), qui n'est pas une structure d'hébergement mais qui est défini comme suit selon la loi ALUR : « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». Pour simplifier, cela signifie que plusieurs personnes se regroupent pour imaginer un projet immobilier commun, comprenant des espaces privatifs et des accès à des espaces communs à partager comme un jardin ou des pièces de vie.

Le terrain concerné par le projet n'a toutefois pas encore été vendu. Quoi qu'il en soit, toute nouvelle construction venant à y être projetée devra faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire) qui sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France, comme chaque dossier situé dans le périmètre de la future AVAP.

OBSERVATION REGISTRE N°2 – M. BELLAMY JEAN-LOUIS

Monsieur Bellamy s'interroge sur la pérennité de son projet, suite à l'arrêté de Permis de Construire délivré favorablement dans le secteur de la Porte-Sud.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'arrêté de permis de construire a été délivré favorablement le 08 février 2019. Il a été toutefois précisé dans l'Arrêté que les travaux se situaient dans un secteur ayant vocation à faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain (*voir arrêté en annexe 1*). L'affichage de l'autorisation sur le terrain a été réalisé du 15 mars au 15 mai 2019 selon le pétitionnaire, et le délai légal de 3 mois suivant la délivrance de l'Arrêté durant lesquels la Préfecture ou le Maire peuvent retirer l'autorisation est écoulé. Ainsi, aucun recours n'est plus possible contre cette autorisation. Le projet peut donc être mis en oeuvre.

OBSERVATION REGISTRE N°3 – ANONYME

« Je pose de grosses réserves au sujet de la valorisation du patrimoine avec cette démarche. Après le massacre d'arbres remarquables pour des raisons de coûts, il me semble que l'immobilier privé reste une priorité pour la commune ».

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les haies et arbres repérés dans les documents d'urbanisme peuvent être abattus sous deux conditions : ces travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme justifiant de la nécessité de l'abattage (sécurité, salubrité publique, destruction des espaces public - voirie, trottoirs - ...) et ces abattages doivent faire l'objet d'une compensation. La commune y veille. L'AVAP vient renforcer ces principes.

OBSERVATION REGISTRE N°4 ET 5 – M. BROUZES GERARD

Monsieur Brouzes soulève des interrogations quant à la mise en valeur de la porte Sud et quant à la délivrance du permis de construire de M. Bellamy.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La commune tient à rappeler que les dossiers de permis de construire sont instruits au regard de la réglementation en vigueur, à savoir celle définie notamment par le Code de l'Urbanisme (Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Clisson) et le Code du Patrimoine (ZPPAUP de Clisson).

Les projets imaginés sous les dernières mandatures n'ont pas valeur réglementaire, et ne peuvent donc être invoqués pour refuser un projet. Par ailleurs, l'absence de mise en vente du terrain concerné empêche sa préemption. Enfin, il est à noter que, si ce secteur fait bien partie de la ZAC du Champ de Foire et du Centre-Ville historique, seuls les secteurs « Connétable » et « Champ de Foire » de la ZAC sont aujourd'hui actifs.

Ainsi, le permis de construire mentionné précédemment a traversé toutes les étapes et consultations nécessaires à son instruction. Entre autres services consultés, l'Architecte des Bâtiments de France a d'ailleurs donné un avis favorable au projet. En conséquence, le permis a été délivré favorablement par arrêté municipal.

La mise en valeur de la Porte Sud est une préoccupation de la Ville, le devenir de ce secteur étant remis à l'étude. C'est pourquoi le pétitionnaire a été informé dans son arrêté de permis de construire du fait que son projet se situait dans un secteur de futur renouvellement urbain.

Par ailleurs, 3 mails ont été adressés au commissaire enquêteur :

MAIL N°1 – M. LEVESQUE JACQUES

« Je suis entièrement d'accord pour la mise en place de l'AVAP. Cela permettra une certaine discipline pour les travaux et rénovations de la ville ».

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

MAIL N°2 – MME GARNIER HELENE

Madame Garnier se demande si le projet accordé dans le secteur de la Porte Sud est conforme au projet d'AVAP.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La réglementation prévue dans la future AVAP n'aurait pas permis d'interdire cette demande de changement de destination, le règlement n'ayant pas vocation à demander la démolition d'un bâtiment. Il aurait simplement pu encadrer les travaux déclarés.

MAIL N°3 - M. LERAY JEAN-PHILIPPE

Monsieur Leray demande à ce que son projet de reconstruction de l'aile nord de l'ancien Hospice Ange Guépin soit inscrit dans l'AVAP.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'ancien Hospice Ange Guépin est repéré dans l'AVAP en tant que « Bâtiment remarquable ». Les extensions autorisées sur ces bâtiments dans le règlement de l'AVAP pourraient permettre le projet de reconstruction.

La salle d'asile a été construite en 1853 - 1854 sur les plans de l'architecte clissonnais Paul Méchinaud. Ce bâtiment a été conçu dès l'origine comme un bâtiment en T. Le « pied » du T, contenant la salle des exercices (salle de classe), a été démoli en 1979.

Afin d'envisager un jour la reconstruction de l'extension sur le tracé d'origine, qui est le souhait du propriétaire, un tracé en pointillé, mémoire de l'ancienne emprise, pourra être figuré au règlement graphique, après accord de la Commission Locale AVAP qui se tiendra avant approbation du dossier d'AVAP.

Il est à noter que, en parallèle de l'AVAP, les autres documents réglementaires en vigueur (PPRI, PLU ...) s'appliquent. Les projets doivent s'y conformer sous peine de ne pouvoir être autorisés.

V. DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur indique que « La circulaire du ministère de la culture et de la communication (Direction Générale des Patrimoines) n°MCCC1206718C du 2 mars 2012 relative aux AVAP précise que « pour la bonne mise en œuvre des révisions des ZPPAUP en AVAP, il convient de dresser un bilan des ZPPAUP existantes pour établir la nature des adaptations à opérer ». Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir connaissance de ce bilan.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'élaboration de l'AVAP de Clisson s'est faite dans un contexte particulier, la ZPPAUP devenant caduque si elle n'était pas immédiatement révisée. Toutefois, le bureau d'étude a bien sûr dressé un bilan de la ZPPAUP, que l'on retrouve en annexe du présent mémoire en réponse (*voir annexe 2*).

Le présent mémoire en réponse est transmis ce jour à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

A Clisson, le 22 juillet 2019,

Le Maire,
Xavier BONNET



MAIRIE de
CLISSON

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n° 2019/046

Dossier déposé le 07/12/2018 et complet le 07/12/2018	
Par :	Madame BELLAMY MARCELLE
Demeurant à :	2 PLACE LEMOT 44190 CLISSON
Sur un terrain sis :	1 AV DU GENERAL LECLERC 44190 CLISSON
Parcelle cadastrée :	AK 1003, AK 1007, AK 283, AK 284
Nature des travaux :	Changement de destination d'un atelier en habitation

N° PC 044 043 18 A1052

Le Maire de la commune de CLISSON,

VU la demande de permis de construire présentée le 07/12/2018 par Madame BELLAMY MARCELLE,

VU l'objet de la demande :

- pour le changement de destination d'un atelier en habitation,
- sur un terrain situé 1 Avenue du Général Leclerc, à CLISSON,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants ;

VU l'arrêté n° 2014/116 en date du 14 avril 2014, portant délégation à Monsieur Bernard BELLANGER, Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 27 janvier 2011, révisé les 24/02/2011 et 20/09/2012, modifié les 24/02/2011, 20/09/2012, 28/03/2013, 27/06/2013, 29/01/2015 et 29/09/2016 ;

VU le Code du Patrimoine ;

VU la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvé le 25/04/1994 ;

VU l'avis Favorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en date du 22/01/2019 ;

VU le règlement de la zone Ua ;

Considérant que le projet porte sur le changement de destination d'un atelier en habitation, zone Ua au plan local d'urbanisme,

ARRETE

Article 1

Le présent permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article suivant.

Article 2

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Loire-Atlantique :

- Les encadrements des fenêtres et de l'ouverture de la porte d'entrée de la façade sur rue comporteront un linteau et également des jambages et appuis (pour les fenêtres) en briques pleines afin de reprendre cette modénature des habitations de la rue représentative de l'architecture Clissonnaise. Un calepinage des entourages de baie sera transmis à l'Architecte des bâtiments de France pour avis.
- Les enduits seront de facture traditionnelle sans baguette d'angle (les produits prêt à l'emploi et la chaux colorées sont proscrits). Un échantillon d'enduit sera présenté à l'Architecte des bâtiments de France pour avis.
- La couverture sera réalisée en tuile canal gironde 50 Poudoux ou équivalent. Le faitage sera posé avec embarrure et créte réalisée à la chaux naturelle.
- Les menuiseries seront en bois et recevront une peinture d'une teinte neutre autre que blanc et le ton bois (RAL7035 ou RAL 1013 ou RAL 6019 ou similaire).
- Les éléments de zinguerie (gouttière et descente EP) seront en zinc quartz.

Clisson, le 8 février 2019
Le Maire,
Xavier BONNET

INFORMATION :

Ce projet se situe dans le périmètre de la ZAC multi sites de Clisson concernée par des opérations de renouvellement urbain.

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une Taxe d'Aménagement (TA), et une Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) qui seront dues par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Vous serez informé ultérieurement du montant de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) dont vous serez redevable pour votre projet.

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2018, la commune est située dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par un ou des foyers de termites en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le conseil municipal n'a pas délibéré pour délimiter des secteurs dans lesquels une injonction de procéder dans les six mois à la recherche de termites peut être prise en application de l'article L.133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme de 2 mois équivaut au rejet implicite de la demande de recours gracieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification aux bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois au maximum si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en trois exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier. Le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.

Annexe 2 : Bilan de la ZPPAUP

Document de travail

Révision et transformation de la ZPPAU de CLISSON en AVAP

Observations / sources	ZPPAU
<p>Attention à l'obligation de compatibilité qui existe aujourd'hui entre AVAP et PLU : les règlements peuvent se compléter mais ne peuvent pas se contredire.</p> <p>Peut-être envisager de rares adaptations mineures, permettant de définir un temps de réponse adapté et une soumission à la CLAVAP ?</p> <p>Existe-t-il des fournisseurs de cette brique spécifique (3,5x11x22) ?</p>	<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en forme correspondant à une structure de POS. Il ne s'agit pas d'un document d'urbanisme mais d'une servitude, ce qui peut créer des confusions et ne peut être présenté de la sorte aujourd'hui. - Même remarque sur le repérage d'espaces boisés classés. et la réglementation de coupe et d'abattage. Il n'est pas précisé que cette autorisation relève d'une autorisation préfectorale. - Il est également fait état de réglementation pour le site classé, et les Monuments historiques : Il s'agit d'une erreur, le site classé a sa législation propre, comme les Monuments Historiques (article 1 ZPB) - En entrée d'article 2 ZPB, il est fait référence aux occupations et utilisation du sol interdites dans le POS. Les deux documents n'ayant pas la même durée de vie, ni la même destination, il faut éviter de faire référence au document d'urbanisme dans le règlement de servitude. De plus, les interdictions s'appliquent de fait car le document le plus restrictif s'applique. - Ne pas reprendre des parties explicatives du rapport de présentation dans le corps du règlement. - De nombreuses mises à contribution de l'ABF – attention au temps d'instruction des dossiers qui est passé à un mois. - Détail de la Chantignole avec demande de reproduction spécifique en cas de remplacement - Article ZPB 11 : Regrouper plutôt ensemble les matériaux de maçonnerie, et les matériaux de couvertures (pour les tuiles utilisées en décors italianisants, faire une partie « traitement des décors » - L'interdiction des menuiseries plastiques doit être plus clairement établie : bois obligatoire sur une ligne, et « menuiseries de plastique de couleur trop blanche interdites » quelques lignes en dessous. - Demande de recourir au même mobilier que ceux utilisés dans la propriété de la Garene LEMOT : attention à la nécessité d'entretien dans un espace urbain, de résistance, et de coût : nous ne sommes pas en MH. - ZPN zone inconstructible : attention car extensions mesurées possibles, même si rares. - Imprecision de certaines formulations trop évasives et sujettes à interprétations et à recours : « il est souhaitable », « peuvent être », « favorisent ». - De manière générale, pourquoi vouloir italianiser, y compris dans la végétation, alors qu'une partie de

avril 2015

BE-AUA

Compléments à apporter au dossier pour sa transformation en AVAP	<p>la reconstruction concernant la ville médiévale et le quartier St Antoine (partie ancienne) s'est faite sur le modèle traditionnel ? cf. rapport de présentation p.12</p> <p>Documents graphiques – cartographie réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La différence de report sur le plan entre édifice important et architecture majeure ne se traduit pas dans le règlement - Trame EBC correspondant à celle d'un document d'urbanisme. 	
	<p>Préciser le rapport entre AVAP et site inscrit (suspension des effets) ainsi que l'autonomie législative du site classé et des MH par rapport à la servitude</p> <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir les éléments du répertoire architectural Clissonnais qui pourraient servir de cadre aux projets d'expression contemporaine. • Proposer un encadrement des constructions neuves de référence traditionnelle et une interdiction de matériaux pour les créations contemporaines. • Imposer des règles d'aspect et d'impact pour les couvertures des bâtiments dans les perspectives remarquables : exemple émergence du moulin transformé en hôtel depuis la place de la Trinité et le belvédère derrière la mairie. • Encadrer les portes de garages, ou l'aspect des portes d'entrées. • Encadrer les piscines et annexes de jardins si elles sont envisagées – avis Commission • Encadrer les revêtements de sols. <p>En parallèle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un Glossaire. 	

	<p>Diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complément des connaissances avec les données Unesco, Ville et Pays d'Art et d'Histoire, etc. - Fonctionnement écologique et biodiversité de l'ensemble urbain - Plan paysager général (espaces privés et publics) / Carte des enjeux paysagers + hiérarchisation cohérente avec la réalité des éléments sur le terrain. - Perceptions paysagères – perspectives à compléter <p>Carte des qualités architecturales et paysagères</p>	
Nouvelles thématiques	<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'isolation par l'extérieur. - Réflexion sur les matériaux envisageables sur les huisseries - La possibilité de double vitrage sur menuiserie ancienne ou de vitrage en intérieur. Permettant de maintenir les menuiseries anciennes en améliorant l'isolation – déjà évoqué dans le règlement de la ZPPAU - Les revêtements de sols y compris sur espace privé : problématique de l'imperméabilisation des sols et les dégradations qui en découlent - L'intégration adaptée des systèmes d'énergies renouvelables, préciser la question de l'implantation des capteurs solaires (à croiser avec les vues, les orientations et l'intégrité des couvertures, etc.), la géothermie et sa mise en œuvre, etc. <p>Diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potentiel de développement des énergies renouvelables - Analyse environnementale <p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilité avec le PADD du PLU - Présentation des éléments proposés pour la maîtrise énergétique tout en préservant les éléments de patrimoine et l'identité urbaine de Clisson... 	

	<p>Les documents graphiques :</p> <p><u>Question sur l'extension du périmètre</u> : intégration de certains ensembles viticoles du plateau comme la Doune et la Suardière.</p> <p>Les périmètres de protections modifiés</p> 	<p>Réflexion en parallèle sur les articles L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme :</p> <p>Bourmignat, La Brenionnière, le Pertuis Fouque, Le Saizay</p> <p>Ainsi que les réseaux de Croix, puits, mares, moulin, etc.</p>
--	--	--

