BORDEAUX MÉTROPOLE

Recueil des actes administratifs

Délibération n°2016-236

Révision de la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Lormont en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)-Approbation de l'AVAP.

Conseil métropolitain du 29 Avril 2016

Le dossier est consultable en mairie de Lormont et à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux-Métropole.

BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	*Délibération*
	Séance publique du 29 avril 2016	***N° 2016-236***

Convocation du 22 avril 2016
Aujourd'hui vendredi 29 avril 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, M. Alain CAZABONNE, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès LAURENCE-VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Michel VERNEJOUL, M. Max COLES, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Josiane ZAMBON, Mme Andréa KISS, M. Jean-Pierre TURON, M. Kévin SUBRENAT, Mme Véronique FERREIRA, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Frédérique LAPLACE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON
M. Jean-Louis DAVID à M. Stéphan DELAUX
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à M. Jacques GUICHOUX
Mme Zeineb LOUNICI à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 12h30
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h35
M. Patrick BOBET à M. Michel LABARDIN à partir de 13h15
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h20
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h45
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET de 9h45 à 11h25
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h50
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h50
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 10h40
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h25
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h50
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 10h00
Mme Véronique FERREIRA à Mme BOST à partir de 11h30
M. Marick FETOUH à Mme Laurence DESSERTINE à partir 11h45 et à M. Fabien ROBERT à partir de 12h50
Mme Béatrice de FRANÇOIS à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 12h35
Mme Magali FRONZES à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h50
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h35
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45 et à M. Pierre HURMIC à partir de 13h10
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h05 et à Mme Chantal CHABBAT à partir de 13h15
M. Alain JUPPE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h50
Mme Andréa KISS à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h35
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h40
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL à partir de 12h10
Mme Christine PEYRE à Mme Agnès VERSEPUY à partir de 13h15

M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h40
M. Benoit RAUTUREAU à M. Franck RAYNAL à partir de 12h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI de 11h00 à 12h00
M. Clément ROSSIGNOL PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h05
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 10h00
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h05
M. Thierry TRIJOULET à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h30
M. Alain TURBY à M. Michel DUCHENE à partir de 12h25
M. Michel VERNEJOUL à M. Gérard DUBOS à partir de 11h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 avril 2016	*Délibération*
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages**	***N° 2016-236***

Révision de la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Lormont en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) - Approbation de l'AVAP

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La zone de Protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Lormont a été créée par arrêté préfectoral le 12 janvier 2004, afin d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Conformément aux dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite Grenelle II en date du 12 juillet 2010 et de la loi Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, les Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysage doivent être transformées en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine avant le 14 juillet 2016. Passé ce délai, la ZPPAUP devient caduque et perd ainsi ses effets.
L'AVAP « a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. »

Par délibération en date du 27 septembre 2013, le Conseil communautaire a autorisé la révision de la ZPPAUP du vieux Lormont en AVAP afin de pérenniser la politique de préservation du patrimoine et d'intégrer les objectifs de développement durable.

En collaboration avec l'Architecte des bâtiments de France, la ville et les différents acteurs du territoire, un travail exhaustif a été réalisé par le bureau d'étude afin de proposer un document qualitatif, respectant les orientations édictées par les textes réglementaires.

Le dossier d'AVAP, ainsi élaboré, est composé de trois pièces :
- le rapport de présentation, qui présente les objectifs mis en évidence par le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental,
- le règlement écrit, qui fixe des prescriptions en adéquation avec les éléments patrimoniaux identifiés dans le respect du développement durable,

- le plan réglementaire qui fixe des prescriptions en termes de protections sur les espaces bâtis et les espaces libres.
Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental est annexé au dossier.

L'étude a mis en évidence la richesse du paysage du bourg de Lormont, malgré certaines transformations et aménagements non maitrisés :
- un écrin de nature formé par les coteaux boisés et les berges plantées de la Garonne,
- des arbres remarquables et des jardins privés visibles depuis l'espace public qui marquent le paysage,
- des vues remarquables sur les toitures de tuiles,
- une organisation urbaine en village-rue, dictée par la morphologie du terrain naturel entre Garonne et plateau,
- deux axes de développement (nord-sud et est-ouest) qui accueillent des ensembles architecturaux homogènes constitués d'échoppes, de maisons de ville et d'immeubles,
- un bâti en pierre avec des éléments de modénatures de qualité,
- un rapport bâti / espaces publics riche avec des perrons singuliers.

Parallèlement, le site présente des atouts environnementaux notables (natura 2000, zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 coteau de Lormont, présence de l'Angélique des Estuaires, potentiel solaire consécutif à un ensoleillement important), mais aussi des contraintes environnementales : risques d'inondation, retrait/gonflement des argiles, effondrement et éboulements du coteau, érosion des berges. La pluviométrie importante peut également occasionner des difficultés en matière de gestion des eaux pluviales, accentuées par la présence du coteau, par la topographie pentue et par l'imperméabilisation des sols et des fonds de parcelles.

Le périmètre de l'AVAP est composé de quatre secteurs délimités en fonction de la cohérence et de l'homogénéité des lieux :
- les quais de Garonne qui forment une structure paysagère homogène en pieds de coteaux avec des séquences boisées qui alternent avec des séquences bâties sur deux ou trois niveaux,
- le village-rue, qui se caractérise par un bâti dense le long des axes historiques, et dont les ensembles architecturaux à l'alignement sur les axes urbains majeurs forment une charpente urbaine dans l'écrin boisé des coteaux ; les parcelles de petite dimension sont occupées par des constructions en pierre de deux ou trois niveaux et de petits jardins de ville,
- le village plateau, qui correspond aux abords des axes urbains majeurs, avec une autre forme urbaine, du bâti diffus organisé plus aléatoirement sur la parcelle (peu d'alignement sur rue, hauteur du bâti d'un ou deux niveaux avec de plus grands jardins),
- le secteur des coteaux boisés qui comprend l'ensemble du front de coteaux boisés dominant les quais, la Garonne et le bâti du vieux bourg ; cette unité paysagère forme un écrin végétal et accueille de belles villas et châteaux.

La réglementation s'attache à encadrer la réhabilitation, la rénovation et la restauration du bâti ancien dans un souci de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager.
En particulier, pour les secteurs des quais de Garonne et du village-rue, les principaux objectifs sont : valoriser les séquences urbaines homogènes avec leurs variations de hauteur, préserver la structure urbaine, les alignements de façades, le paysage de toitures, et les jardins, notamment ceux contre le coteau boisé.
Au niveau des quais de Garonne, il s'agit plus de préserver la ripisylve et les plantes vivaces protégées ; au niveau du village-rue, les perrons d'entrée sont à valoriser.
Pour le secteur village plateau, les règles doivent permettre l'évolution du bâti et la densification du secteur en respectant l'architecture, l'échelle et les proportions ; un enrichissement de l'écriture architecturale par d'éventuels traitements contemporains qualitatifs des surélévations ou extensions est attendu.
Au niveau des coteaux boisés, la réglementation vise en particulier à permettre le respect, l'entretien et la valorisation de l'écrin boisé dominant le vieux bourg.

Le règlement graphique de l'AVAP fait non seulement apparaitre le périmètre et les secteurs, mais aussi les différentes typologies de bâti, les types de protection du bâti, du petit patrimoine et des arbres, les masses boisées à préserver.
Afin de mieux prendre en compte le contexte, le règlement définit pour chaque parcelle :
- les constructions protégées ou non,
- les implantations possibles,
- les hauteurs de constructions,
- les espaces libres à préserver.

Pour chacun des secteurs identifiés, les principes de développement durable ont été pris en compte et intégrés aux dispositions réglementaires.
D'une part, la structure urbaine ancienne intègre déjà les attentes du développement durable : continuité des constructions, orientation, compacité du bâti, utilisation de matériaux locaux et pérennes. De plus, les jardins en cœur d'îlot et à flanc de coteau sont préservés, avec des minima d'espaces en pleine terre pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Les arbres remarquables recensés sont protégés.
D'autre part, la recherche d'économies d'énergie passe par une meilleure compréhension des contraintes environnementales et des pathologies du bâtiment : prise en compte de l'équilibre hygrométrique du bâtiment entre isolation et ventilation, des facteurs d'altération de la pierre et des techniques d'entretien.
Par ailleurs, les prescriptions veillent à une meilleure insertion paysagère et à une intégration architecturale des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces dispositifs peuvent être autorisés s'ils ne nuisent pas à la qualité du patrimoine et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dans certains secteurs.
Enfin, l'AVAP privilégie l'usage d'essences locales et à l'inverse limite le recours à des espèces végétales invasives et non adaptées.

Le 8 avril 2015, la commission locale de l'AVAP, instance consultative chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP, a approuvé le périmètre de l'Aire et a émis un avis favorable au projet présenté lors de la séance, dans la mesure où l'AVAP a pour finalité de révéler, protéger et accompagner le développement harmonieux du vieux Lormont qui présente des enjeux architecturaux, paysagers, environnementaux et patrimoniaux.

Le 29 mai 2015, le Conseil de Métropole a arrêté le projet d'AVAP et le bilan de la concertation qui s'est tenue de septembre 2013 à mai 2015. La concertation a permis aux habitants et aux usagers du territoire de s'exprimer sur le projet d'AVAP notamment lors des réunions publiques ; une exposition publique itinérante a également été mise en place.

Les personnes publiques associées ont été consultées en juin 2015 et ont donné un avis favorable. L'avis favorable de l'État était assorti de réserves afin que des précisions soient apportées. Ces compléments ont été intégrés au dossier (l'annexe, sous forme de CD-Rom, détaille plus précisément les ajustements apportés).

Conformément à l'article L642-3 du code du patrimoine, le projet arrêté a été soumis le 03 septembre 2015 à l'avis de la Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS), qui a émis un avis favorable sous réserve d'étendre le périmètre de l'AVAP au parc de l'Hermitage et d'étendre « *le zonage en intégrant la définition d'une approche de la zone tampon, du patrimoine mondial* ». Ces remarques n'ont pas donné lieu à modification du dossier d'AVAP tel que présenté à l'enquête publique. En effet, le PLU 3.1, arrêté en Conseil de Métropole en juillet 2015, prend bien en compte la valeur paysagère du parc de l'Hermitage et dispose d'outils qui assurent la préservation et la mise en valeur du patrimoine à une échelle bien plus large que celle de l'AVAP de Lormont.

L'enquête publique s'est déroulée ensuite du 02 novembre au 02 décembre 2015 en mairie de Lormont et à Bordeaux Métropole. Deux personnes se sont prononcées sur le projet, l'une pour porter à la connaissance du commissaire enquêteur les éléments qui présentent un intérêt patrimonial à l'extérieur du périmètre de l'AVAP, l'autre pour contester la protection de son bien. Pour faire suite aux conclusions du commissaire enquêteur des ajustements et des précisions ainsi que la correction d'erreur de mise en page ont été apportés au dossier (l'annexe, sous forme de CD-Rom, détaille plus précisément les amendements apportés au dossier d'AVAP).

La commission locale de l'AVAP s'est réunie le 15 février 2016 afin de prendre connaissance des avis recueillis ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ; elle a émis un avis favorable aux évolutions du projet suite à l'enquête publique.

Par courrier en date du 29 mars 2016 Monsieur le Préfet de la Gironde a donné son accord sur le dossier de révision de la ZPPAUP en AVAP de Lormont.

En conséquence, il est proposé d'approuver le dossier de révision de la ZPPAUP de Lormont en vue de la création de l'AVAP de Lormont.

A l'issue de cette approbation, conformément à l'article L642-1 du code du patrimoine, qui dispose que l'AVAP a le caractère d'une servitude d'utilité publique, l'AVAP de Lormont sera annexée au Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole lors d'une prochaine mise à jour.

Ceci étant exposé il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (loi ENE dite Grenelle II), remplaçant les ZPPAUP par des AVAP,

VU l'article 162 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi *pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR)*, sur le délai de validité des ZPPAUP,

VU les articles L642-1 à L642-10 du code du patrimoine,

VU le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif à l'AVAP,

VU l'arrêté préfectoral du 12 janvier 2004 portant création de la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager de la commune de Lormont,

VU l'arrêté préfectoral du 24 mars 2015 ne soumettant pas l'élaboration de l'AVAP à évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil communautaire du 21 juillet 2006 approuvant le Plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2013 portant sur la révision de la ZPPAUP de Lormont en AVAP, la désignation des membres de la commission locale et les modalités de concertation,

VU la délibération du Conseil communautaire du 23 mai 2014 portant sur les nouvelles désignations de la représentation de la Communauté urbaine de Bordeaux au sein de divers organismes,

VU la délibération du Conseil de Métropole du 29 mai 2015 arrêtant le projet d'AVAP,

VU la délibération du Conseil de Métropole du 29 mai 2015 arrêtant le bilan de la concertation,

VU les avis des personnes publiques associées et de la Commission régionale du patrimoine et des sites,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

VU l'avis favorable de la commission locale de l'AVAP en date du 15 février 2016,

VU l'accord du Préfet de la Gironde en date du 29 mars 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE, suite aux lois ENE du 12 juillet 2010 et ALUR du 24 mars 2014, le dispositif des Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) se substitue désormais à celui des Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et a pour ambition de développer une nouvelle approche qualitative en intégrant à la démarche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable,

CONSIDERANT QUE les dispositions relatives à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine qui figurent dans la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Lormont deviennent caduques à la date du 14 juillet 2016 si celle-ci n'est pas transformée en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),

CONSIDERANT QUE le Conseil métropolitain a arrêté le projet d'AVAP dans le but de pérenniser la politique de préservation du patrimoine du bourg de Lormont, que le projet d'AVAP a pour objet de préserver et de valoriser le patrimoine local et d'intégrer les préoccupations environnementales,

CONSIDERANT QUE le projet d'AVAP a fait l'objet d'avis favorables pendant la période de consultation et d'un avis favorable du commissaire enquêteur,

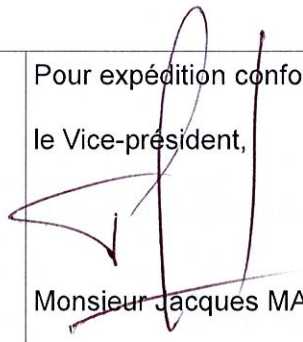
CONSIDERANT QUE le projet d'AVAP après enquête publique a fait l'objet d'ajustements et de précisions, découlant soit des avis, soit de l'enquête publique, qui ne modifient pas le projet dans son ensemble.

DECIDE

ARTICLE UNIQUE : D'approuver le projet d'AVAP de Lormont, avec pour finalité de révéler, protéger et accompagner le développement harmonieux du vieux Lormont qui présente des enjeux architecturaux, paysagers, environnementaux et patrimoniaux conformément au dossier joint en annexe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 avril 2016

Le Service du Contrôle de la légalité des actes administratifs de la Préfecture de La Gironde a déclaré avoir reçu ce document le : 13 MAI 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Jacques MANGON