

Révision de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager de Brest (ZPPAUP) et mise à l'étude d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Dossier de concertation préalable

Novembre 2014



Qu'est ce qu'une AVAP ?

Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont été instituées par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE également dite loi « Grenelle II »), en remplacement des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

L'AVAP conserve les principes fondamentaux de la ZPPAUP en intégrant, à l'approche patrimoniale et urbaine de celle-ci, les objectifs du développement durable.

Les ZPPAUP existantes continuent d'exister pendant une durée de 6 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette loi, mais doivent être transformées en AVAP avant cette échéance, faute de quoi elles cesseront de produire leurs effets juridiques.

Comme la ZPPAUP, l'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme.

Une AVAP pour quoi faire ?

Les AVAP peuvent être créées sur des quartiers, des espaces bâtis, des sites non bâtis ou des paysages, situés autour de monuments historiques ou non, pour des motifs d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces compris dans son périmètre.

Elle comprend un règlement opposable à tous travaux ayant pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non. Le règlement de l'AVAP peut comprendre des prescriptions relatives à :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes,
- à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux



→ De quoi est constituée une AVAP

Le dossier d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est constitué des documents suivants:

- un **rapport de présentation** qui expose le projet patrimonial de l'AVAP et présente les objectifs de l'aire en matière de préservation du patrimoine et de prise en compte du développement durable de façon argumentée et justifiée au regard du diagnostic architectural, patrimonial et environnemental dont il reprend la synthèse. Le diagnostic qui est intégralement annexé au rapport de présentation comprend deux parties, l'une relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique, l'autre à l'environnement.

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers, il n'a donc pas d'effet de droit.

- Un **règlement** constitué de dispositions écrites et de documents graphiques, opposables aux tiers et conjointement applicables aux demandes d'autorisations de travaux. Il comprend des prescriptions relatives à l'insertion des projets et à la mise en valeur des patrimoines.

Les règles écrites visent à articuler protection du patrimoine, insertion urbaine et paysagère, économies d'énergie ainsi que protection de l'environnement au sens large. Elles portent sur :

- l'implantation, la dimension, la qualité architecturale des constructions nouvelles ou les aménagements des constructions existantes,
- la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains.
- l'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie, comme à la prise en compte d'objectifs environnementaux

Les documents graphiques définissent le ou les périmètres de l'AVAP, à une échelle permettant d'identifier les îlots de propriétés concernés.

- Ils identifient les différents secteurs à la réglementation propre et peuvent représenter à la parcelle les zones non aedificandi.
- Ils contiennent une présentation graphique des prescriptions énoncées par le règlement.



→ La démarche de création de l'AVAP

L'élaboration de l'AVAP est conduite par et sous la responsabilité de Brest métropole océane. L'architecte des bâtiments de France est associé à la conduite de l'étude, dont le suivi est assuré par une commission locale constituée à l'occasion de son élaboration. Elle fait par ailleurs l'objet d'une concertation avec le public et les acteurs locaux concernés par l'AVAP.

Le déroulement de la procédure

- Délibération du conseil de communauté prescrivant la révision de la ZPPAUP et la mise à l'étude de l'AVAP, définition des modalités de concertation préalable et enfin constitution de la commission locale de l'AVAP chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP.
- Conduites des études par Brest métropole océane en association avec l'architecte des bâtiments de France. Concertation avec le public et les acteurs locaux concernés.
- Délibération du Conseil de Communauté tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'AVAP.
- Consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) et des personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Chambres consulaires, Pays de Brest),
- Enquête publique pour une durée minimale d'un mois
- Délibération du Conseil de communauté portant création de l'AVAP après accord du préfet de département

La commission locale de l'AVAP

La constitution d'une instance locale consultative semblable au dispositif des commissions locales des secteurs sauvegardés est l'une des principales nouveautés introduite par la loi du 12 juillet 2010. Elle est chargée du suivi de la conception puis de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP.

L'objectif est de créer un espace d'échange pérenne accompagnant l'ensemble de la démarche de l'AVAP depuis sa mise à l'étude, en passant par le suivi de cette dernière, jusqu'à son application, après création, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux la commission locale est composée des 15 membres suivants :

- 3 représentants de l'Etat : le Préfet, le directeur régional des affaires culturelles et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- 4 personnes qualifiées, dont 2 au titre du patrimoine culturel local et 2 au titre des intérêts économiques locaux
- 5 représentants de Brest métropole océane
- 3 représentants de la ville de Brest

La commission est obligatoirement présidée par le maire ou le président de l'EPCI concerné.



→ Pourquoi réviser la ZPPAUP en AVAP ?

Un bilan de la ZPPAUP réalisé en 2013 auprès des différents acteurs et joint au présent dossier a mis en évidence l'intérêt de disposer d'un outil de protection du patrimoine architectural brestois et l'évolution positive de la qualité architecturale du centre-ville qu'il a permise.

Par ailleurs, la révision du PLU, en lien avec l'élaboration du plan climat énergie territorial a également fait ressortir l'importance de l'enjeu de réhabilitation énergétique du patrimoine bâti de l'après-guerre. L'élaboration d'une AVAP apparaît pertinente pour disposer d'un cadre d'action permettant de concilier ces deux enjeux.

Les objectifs fixés par le conseil de communauté

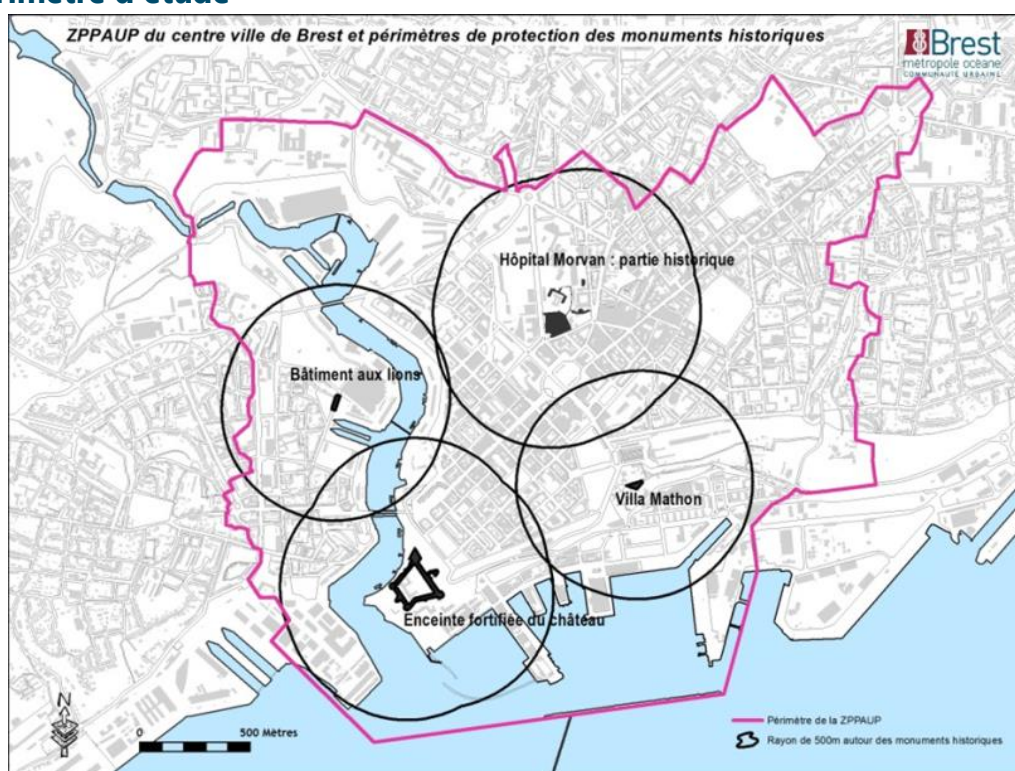
La création d'une AVAP permettra de prendre en compte les transformations de la ville depuis 2001 et de mieux répondre aux enjeux identifiés dans le PLU facteur 4, en ce qui concerne notamment, la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, culturel et environnemental, au service de l'attractivité résidentielle et touristique de la métropole.

Il s'agit de faire évoluer la ZPPAUP afin notamment de :

- Préciser les conditions de renouvellement urbain dans le centre-ville et de réfléchir aux modalités d'évolution des formes et de la silhouette urbaines,
- Concilier préservation du patrimoine architectural et amélioration de la performance énergétique du bâti,
- S'appuyer sur le patrimoine brestois comme levier d'attractivité et de développement économique,
- Valoriser la relation à la rade et la Penfeld en tirant parti de la topographie
- Renforcer la présence de la nature en ville et mettre en scène un réseau d'espaces publics de qualité

Il s'agit enfin d'articuler cette démarche de valorisation du patrimoine d'après-guerre avec la candidature de la ville de Brest au label « ville d'art et d'histoire ».

Le périmètre d'étude





La concertation préalable : votre avis nous intéresse

Ce que dit la loi

La démarche de révision de l'AVAP comprend une concertation préalable avec le public afin de lui permettre d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler ses observations et propositions. Cela nécessite de mettre en place des outils d'information et de dialogue adaptés.

La concertation doit être :

- Assurée dès la décision de mise à l'étude du projet et tout le long de l'élaboration du projet
- Ouverte à tous, habitants, associations locales, acteurs locaux...et de manière générale à toutes les personnes concernées
- Organisée par la collectivité, selon les modalités qu'elle a choisi par une délibération

Les modalités retenues par le Conseil de Communauté

Les modalités de concertation ont été définies par une délibération du 21 novembre 2014 qui prévoit :

- La mise à disposition de registres et d'une adresse électronique pendant toute la durée de la concertation destinée à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population.
- L'organisation de réunions publiques d'écoute et d'information aux étapes clés de l'élaboration du projet
- L'utilisation de différents supports : affiches, plaquettes, articles dans la presse locale ou sur le site internet de Brest métropole océane pour informer le public
- La réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet, dont les dates seront publiées en temps opportun dans la presse locale.

Ce qu'il faut attendre de la concertation

La concertation préalable n'est pas une enquête publique !

- La concertation porte sur les objectifs et les orientations générales du projet d'AVAP
- Elle n'a pas pour objet de recueillir, ni de prendre en compte les demandes particulières : celles-ci le seront au moment de l'enquête publique

Elle doit être ...

- Une phase privilégiée d'échanges de points de vue, pour un enrichissement du projet
- La recherche d'une vision partagée autour d'un projet d'intérêt général

Ses effets :

Au vu des remarques qui auront été recueillies tout au long de l'élaboration du projet, le conseil de Communauté arrêtera le bilan de la concertation puis arrêtera le projet d'AVAP qui sera ensuite soumis à enquête publique