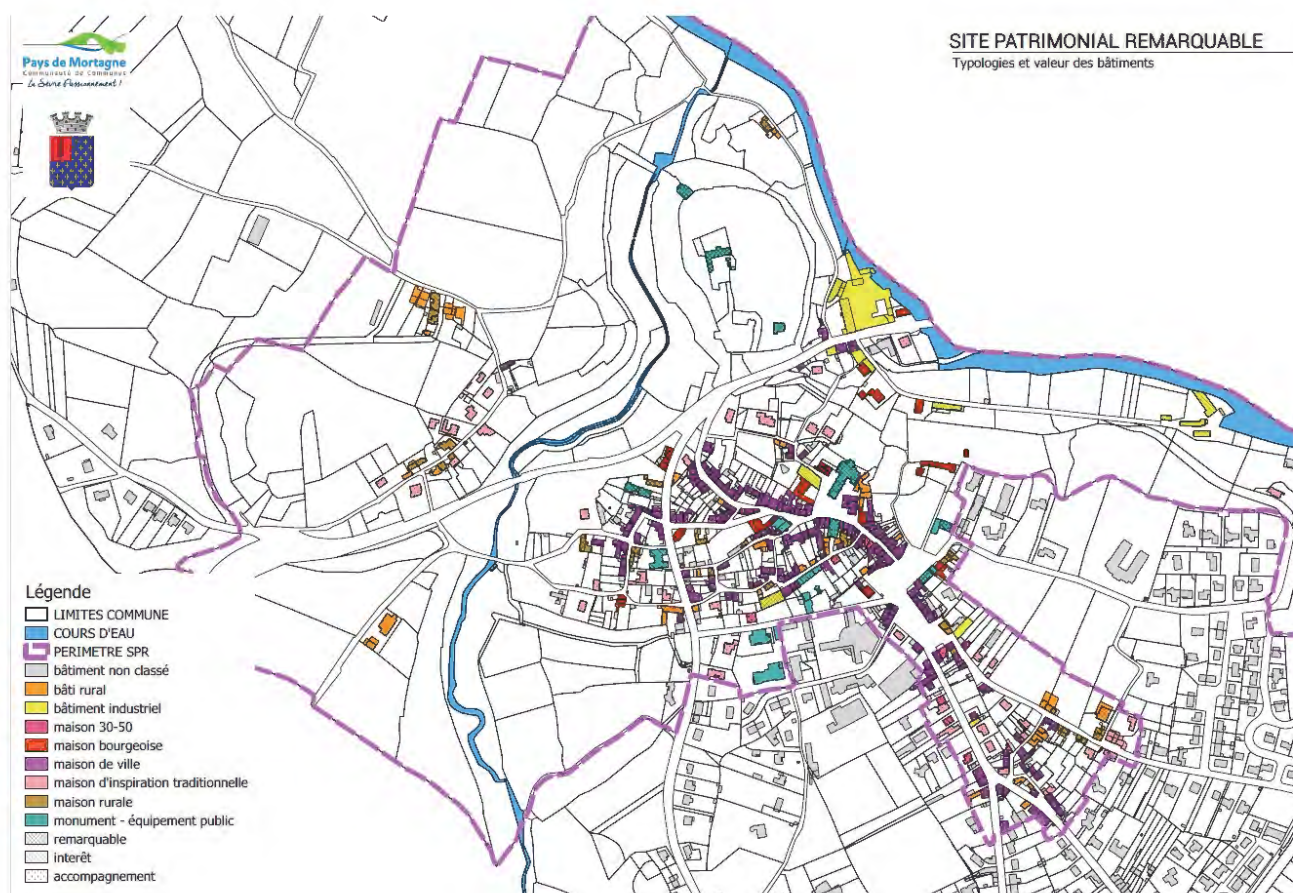


Département de la Vendée

# Enquête publique relative à la Transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Tiffauges en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

4-22 mai 2024



## 1<sup>ère</sup> partie : Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : M. AMAT

Juin 2024

## Sommaire

1. Généralités sur la procédure et le dossier d'enquête.....	3
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Maître d'ouvrage.....	3
1.3 Contexte réglementaire.....	3
1.4 Présentation de la commune.....	3
1.4.1 Patrimoine naturel.....	4
1.4.2 Patrimoine historique, architectural et urbain.....	4
1.4.3 Le bourg.....	4
1.4.4 Le patrimoine industriel.....	4
1.5 Le projet de PVAP.....	5
1.6 Le règlement.....	6
1.6.1 Le règlement écrit.....	6
1.6.2 Le règlement graphique.....	6
1.6.3 Concrètement pour les habitants, quelle démarche?.....	6
1.7 Compatibilité du PVAP avec le PLUIH.....	7
1.8 La concertation du public.....	7
1.9 Composition du dossier mis à l'enquête.....	8
1.10 Avis des personnes publiques associées.....	8
1.11 Avis de la MRAe.....	8
2. Préparation et déroulement de l'enquête.....	9
2.1 Préparation de l'enquête.....	9
2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	9
2.3 La publicité.....	9
2.4 Modalités de l'enquête.....	9
2.5 L'enquête.....	10
2.6 Remise du procès-verbal.....	10
2.7 Mémoire en réponse du procès-verbal.....	10
2.8 Analyse des questions et réponses du maître d'ouvrage (MO) issues de son mémoire en réponse.....	11
2 <sup>ème</sup> partie du rapport : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	14

# **1. Généralités sur la procédure et le dossier d'enquête**

## **1.1 Objet de l'enquête**

La commune de Tiffauges est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis le 16 mars 1996 qui a été transformée en site patrimonial remarquable depuis la loi LCAP<sup>1</sup> du 7 juillet 2016.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés pour clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager. Ce dispositif peut revêtir 2 formes :

- soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur qui tient lieu de PLU
- soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) qui constitue une servitude d'utilité publique

La commune a choisi la deuxième solution, c'est l'objet de la présente enquête.

## **1.2 Maître d'ouvrage**

L'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est conduite par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, c'est à dire la communauté de communes du Pays de Mortagne.

## **1.3 Contexte réglementaire**

Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et son élaboration fait l'objet des articles L. 631-4 et D. 631-12 à D. 631-14 du code du patrimoine.

Lorsque adopté, le PVAP sera annexé au PLUI en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement définissent les modalités de la présente enquête publique.

## **1.4 Présentation de la commune**

La commune de Tiffauges est située au nord est de la Vendée, en limite du département du Maine et Loire et a une population de 1581 habitants en 2020 (INSEE). Elle fait partie de la communauté des communes du Pays de Mortagne qui regroupe 11 communes soumises à un PLUI qui régit les constructions et l'occupation des sols de la communauté des communes.

---

<sup>1</sup> LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

### **1.4.1 Patrimoine naturel**

Située dans le bocage vendéen à la confluence de la Sèvre Nantaise et de la Crême, elle se situe entre deux unités paysagères, le haut bocage vendéen en partie est de la commune (relief accidenté) et les bocages vendéens et maugeois à l'ouest (paysage de plateaux et vallées sinueuses).

Le site du bourg ancien de Tiffauges est construit en partie sur un coteau qui descend vers la Crême et le château a été construit sur un éperon rocheux. Le paysage est densément boisé dans les pentes des vallées des cours d'eau de la Sèvre nantaise et de la Crême.

Tous les cours d'eau de la commune sont définis en tant que corridors écologiques permettant aux espèces inféodées aux milieux aquatiques de suivre cette trame « bleue » qui sont recensés dans le schéma régional de cohérence écologique (aujourd'hui intégré au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET).

Le territoire de la commune ne présente aucune zone Natura 2000 mais l'existence d'une ZNIEFF de type I de 0,39 ha «le moulin vieux » et une ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre Nantaise de Cugand à Tiffauges », des zones humides le long de la Crême, ainsi que des espaces boisés classés montrent la richesse en patrimoine naturel de la commune.

### **1.4.2 Patrimoine historique, architectural et urbain**

#### **Monuments historiques**

Tiffauges comporte deux monuments historiques :

- l'ancienne église Saint Nicolas
- un ensemble de vestiges du château médiéval, classé le 9 juillet 1957, la digue sur la Crême et ses aménagements, inscrite le 14 septembre 2018.

Le rayon de protection de 500 m autour des monuments historiques s'applique en dehors de la zone couverte par le périmètre de la PVAP.

### **1.4.3 Le bourg**

Différentes typologies architecturales sont présentes : des maisons rurales, quelques fermes traditionnelles, des maisons de bourg, des maisons bourgeoises dotées de modénatures, quelques rares maisons des années 30-50 et des maisons plus récentes typiquement vendéennes ainsi que des maisons à l'architecture contemporaine. Chaque typologie présente des caractéristiques architecturales et ornementales qui leur sont propres.

### **1.4.4 Le patrimoine industriel**

Tiffauges présente quelques anciens bâtiments industriels, tels que le moulin de la Vallée, le moulin vieux (en ruine) et l'ancienne horlogerie rue des Mines, réhabilitée aujourd'hui en musée.

## 1.5 Le projet de PVAP

Une politique de protection de ces espaces s'est mise en place depuis plusieurs dizaines d'années afin de conserver la qualité du cadre de vie du territoire communal.

Les sites patrimoniaux remarquables, dont fait partie Tiffauges, 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* ».

La ZPPAUP instaurée en 1996 et transformée en site patrimonial remarquable (SPR) en 2016 est un document ancien devenu obsolète, inadapté aux évolutions de l'urbanisme notamment avec la mise en place du PLUIH adopté le 3 juillet 2019.

L'objectif de la démarche « PVAP » est de mettre à jour cet ancien document. Pour cela il est nécessaire de réaliser un inventaire précis du patrimoine architectural et urbain de la commune afin d'affiner les niveaux de protection des bâtiments selon le degré d'authenticité des bâtiments, leur valeur esthétique ou leur valeur d'ancienneté. L'architecte des bâtiments de France a accompagné le projet tout au long de son élaboration. Le projet a été arrêté le 16 septembre 2021.

A noter que le périmètre de la PVAP reste identique à celui de la ZPPAUP : il concerne la vieille ville de Tiffauges, le château, l'ancien quartier Saint Lazare, les vallées de la Sèvre (entre la moulinette et le moulin vieux) et de la Crême (entre le château et le chemin de l'Arche), le prieuré, les Hautes Aires et les Basses Aires.

Le diagnostic effectué a permis de définir des enjeux que la communauté des communes souhaite préserver ou mettre en valeur :

### **Patrimoine naturel :**

- préserver le paysage identitaire et les points de vue à conserver
- planter des espèces adaptées et locales, protéger les parcs et jardins de pleine terre afin de maintenir la qualité de vie de la commune, protéger les arbres remarquables, favoriser la perméabilité des sols et limiter l'artificialisation des sols (risque inondation), végétaliser les espaces publics

### **Patrimoine urbain :**

- préserver la trame urbaine et historique
- préserver l'épannelage<sup>2</sup> général des quartiers protégés, les séquences urbaines remarquables,
- maintenir la morphologie urbaine d'alignement et des clôtures dans les bourgs anciens,
- mettre en valeur les places et espaces publics, préserver les vues lointaines vers les signaux urbains (l'église)

### **Patrimoine architectural :**

- identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale
- valoriser l'architecture ancienne, respecter les typologies et leurs caractéristiques
- mettre en valeur les monuments au sein du tissu ancien

---

2 Épannelage : en matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain (source : Wikipédia).

- privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens
- favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes afin de permettre à la ville d'évoluer
- favoriser l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain
- permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants par des techniques respectueuses de leur qualité architecturale
- protéger les éléments de petit patrimoine (calvaires, puits..) qui participent à la richesse patrimoniale de la commune
- maîtriser l'évolution des bâtiments existants non protégés afin de préserver l'identité des quartiers protégés

La définition de ces enjeux a servi de fondement à l'élaboration des règlements écrit et graphique.

A noter que le diagnostic a également mis en évidence un certain nombre de dégradations du bâti au sein du périmètre du SPR tels que fenêtres agrandies, enduits ciments, parpaings non enduits, volets/portes/fenêtres/gouttières en PVC, volets roulants encastrés... mesures qui viennent appauvrir l'identité urbaine et architecturale de la commune.

## **1.6 Le règlement**

### **1.6.1 Le règlement écrit**

Un règlement écrit définit les prescriptions spécifiques destinées à préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune. Il est illustré de croquis et d'un lexique afin de rendre sa compréhension plus aisée.

Il a été adapté à la fois aux nouveaux secteurs du PLUIH et ses prescriptions réglementaires ainsi que, lorsque possible, avec les prescriptions réglementaires des aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Mortagne-sur-Sèvre et de Mallièvre pour une meilleure cohésion d'ensemble.

### **1.6.2 Le règlement graphique**

Une carte graphique fait apparaître le périmètre couvert par le PVAP, la typologie des constructions, les bâtiments protégés/non protégés et les cônes de vue qu'il y a lieu de protéger (voir page de garde de ce rapport).

### **1.6.3 Concrètement pour les habitants, quelle démarche?**

Lorsqu'un bâtiment doit faire l'objet de travaux, un propriétaire est invité à consulter tout d'abord le règlement graphique afin de connaître le classement de son bâtiment avant de consulter le règlement écrit qui permet de connaître les prescriptions qui s'y attachent et s'assurer que le projet est conforme à celui-ci. Par exemple, remplacer une toiture, remplacer des fenêtres, mettre des volets, isoler le bâtiment, installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture... A noter qu'un nuancier définit les couleurs autorisées pour les menuiseries.

Ensuite, la communauté des communes donnera son avis mais c'est surtout l'architecte des bâtiments de France qui donnera son aval avant toute autorisation. Il est recommandé de le consulter avant d'envisager de faire des travaux.

## 1.7 Compatibilité du PVAP avec le PLUIH

Le PVAP est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat.

## 1.8 La concertation du public

Pendant toute la phase d'élaboration du PVAP, une concertation du public s'est déroulée d'après les modalités suivantes : information dans la presse locale, sur les sites internet de la commune et de la communauté des communes, dans le bulletin communal et intercommunal et mise à disposition d'un registre dans la mairie de Tiffauges et au siège de la communauté des communes ainsi que d'une adresse mail. De plus, une exposition composée de 3 panneaux a été mise en libre accès à la mairie de Tiffauges. Un boitage a averti la population qu'une réunion publique de présentation du projet aurait lieu le 2 septembre 2021.

Au cours de la réunion publique, quatre questions ont été posées :

1- le projet a-t-il pris en compte la notion d'isolation extérieure des bâtiments ?.

L'isolation par l'extérieur ne sera permise que pour des bâtiments ne faisant pas l'objet de protection forte. En effet, l'architecte des bâtiments de France estime que ce type d'isolation peut dénaturer l'architecture et les décors de façades (voir procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage en annexe).

2- Le PVAP aura-t-il une influence sur la réglementation concernant les ouvrages (pont, digues) sur les cours d'eau ?. Est-ce le patrimoine qui l'emporte sur l'environnement ou l'inverse ?

Le maître d'ouvrage indique que la réponse est complexe car elle touche différentes compétences et juridictions. Il faudrait prendre contact avec la police de l'eau et la DDTM de Vendée afin de présenter tout projet.

3- Le projet a-t-il prévu une extension de son périmètre ?

A priori il serait difficile de faire évoluer le périmètre SPR/PVAP, dossier qui devrait être instruit par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA), procédure longue et complexe, alors que dans le cas présent, seule la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) est sollicitée.

4- Faut-il informer les futurs acquéreurs d'un bien de l'existence d'un SPR/PVAP ?

S'agissant d'une servitude d'utilité publique s'imposant aux règles du PLUI, cela est obligatoire.

Par ailleurs, le bilan de la concertation montre qu'aucune observation n'a été enregistrée sur les registres mis à disposition, ni aucun mémo reçu à l'adresse dédiée.

## 1.9 Composition du dossier mis à l'enquête

Les pièces administratives :

- Délibération du conseil de la communauté de communes du pays de Mortagne n°18-065 daté du 18 avril 2018 et prescrivant la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Tiffauges en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Délibération du conseil de la communauté de communes du Pays de Mortagne du 15 septembre 2021 faisant état du bilan de la concertation et d'arrêt du projet
- Décision de la MRAe Pays de la Loire après examen au cas par cas du projet de PVAP de la commune de Tiffauges
- Courrier de la direction régionale des affaires culturelles du 8 juillet 2022 donnant son avis sur le projet
- Arrêté communautaire n° 2024-004 16 avril 2024 prescrivant ouverture de l'enquête publique relative à la modification de la ZPPAUP en PVAP

Le rapport de présentation du PVAP (53 pages) et son Annexe : le diagnostic (91 pages)

Le règlement du PVAP (51 pages)

Le règlement graphique du site patrimonial remarquable/PVAP

*Ces trois documents ont été élaborés avec le concours du bureau d'étude A4plusA.*

L'avis d'enquête

L'attestation de parution du premier avis dans la presse (Medialex)

## 1.10 Avis des personnes publiques associées

Seule la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) s'est exprimée sur le projet de modification de la ZPPAUP en PVAP et a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et modifications qu'il importerait d'apporter au diagnostic, au rapport de présentation et au règlement écrit. Pour ce dernier, cela concerne l'intégration des panneaux photovoltaïques, la hauteur des bâtiments et la typologie.

## 1.11 Avis de la MRAe

Il s'agit de la décision après examen au cas par cas du projet de PVAP. Dans son avis<sup>3</sup>, la MRAe a jugé qu'une évaluation environnementale ne sera pas nécessaire, le projet n'ayant pas d'impact sur l'environnement.

---

3 Décision n°2021DKPDL70/PDL-5533



## 2. Préparation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Préparation de l'enquête

La décision du tribunal administratif de Nantes n°E24000062/85 du 4 avril 2024 a désigné Mireille Amat en tant que commissaire enquêteur pour cette enquête.

Suite à sa désignation, celle-ci a rencontré le 12 avril 2024 dans les locaux de la communauté des communes le maître d'ouvrage représenté par Mmes Jessica Gautron et Gittard qui lui ont exposé en détail le projet de modification de la ZPPAUP en PVAP.

Il s'agissait également de préparer l'enquête. Un échange a eu lieu sur les modalités de l'enquête devant faire l'objet de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

La visite des lieux s'est faite le même jour en parcourant les rues de Tiffauges avec une mise en lumière des points particuliers de la commune : architecture, jardins, murets...

### 2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté communautaire n°2024-004 du 16/04/2024 signé par le président de la communauté des communes prescrit l'ouverture de l'enquête et définit ses modalités telles que dates, permanences, publicité, moyens de participation du public, procédures d'ouverture et de fermeture du registre...

### 2.3 La publicité

La publicité de l'enquête a été faite suivant la réglementation : l'avis d'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête (19 avril) et dans la première semaine de celle-ci dans 2 journaux locaux, Ouest France et la Vendée Agricole (10 mai).

Toutefois, la première parution de la Vendée Agricole a été omise par erreur dans la version papier du journal, mais a bien été publiée dans la version électronique du journal. Le commissaire enquêteur a jugé que cet incident n'entachait pas l'enquête étant donné que les 4100 abonnés de la Vendée Agricole le reçoivent simultanément en versions papier et numérique.

Par ailleurs, l'avis d'enquête était consultable sur les sites internet de la commune de Tiffauges et sur celui de la communauté des communes du Pays de Mortagne, sur les réseaux sociaux, sur la porte d'entrée de la mairie ainsi qu'en plusieurs points « stratégiques » de la commune (château, Halles, Places Gilles de Rais, commerces, stade de foot...).

### 2.4 Modalités de l'enquête

L'enquête aura une durée de 18 jours soit du 4 au 22 mai.

Le public pourra déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête en mairie de Tiffauges ouvert par le commissaire enquêteur aux heures d'ouverture habituelles de la mairie,
- au siège de la communauté des communes à Chanverrie,
- à l'aide de deux adresses internet [www.paysdemortagne.fr](http://www.paysdemortagne.fr) et [www.tiffauges.fr](http://www.tiffauges.fr),
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Tiffauges.

Le public pourra rencontrer le commissaire enquêteur au cours des deux permanences de 3 h en mairie de Tiffauges soit :

le samedi 4 mai de 9 h à 12 h

le mercredi 22 mai de 9 h à 12 h

A la fin de l'enquête, le commissaire a clos le registre d'enquête.

## 2.5 L'enquête

Deux personnes se sont rendues à la première permanence, et une à la deuxième et dernière permanence.

### Permanence du 4 mai, ouverture de l'enquête

**Observation n°1** d'une personne habitant les Basses Aires et qui souhaite savoir s'il pourra installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de sa maison qui est visible de l'espace public.

**Observation n°2** de M. Renaudineau habitant 2 rue du Puits Pelé à Tiffauges, dans un bâtiment protégé. Il possède un garage dont il voudrait électrifier la porte – toutefois, les modèles existants présentent des panneaux horizontaux ce qui serait contraire au règlement.

### Permanence du 22 mai, clôture de l'enquête

**Observation n°3** de M. Vallet, habitant 8 place Gilles de Rais, qui souhaiterait éventuellement installer des panneaux photovoltaïques sur son garage (rue des Douves) et sur le toit d'une dépendance à peine vue de la rue des Douves et pas du tout de la Place Gilles de Rais.

## 2.6 Remise du procès-verbal

Vu le faible nombre d'observations recueillies, la remise du procès-verbal a pu se faire à la fin de la dernière permanence en présence de Mmes Gautron et Giffard de la communauté des communes du Pays de Mortagne.

## 2.7 Mémoire en réponse du procès-verbal

Celui-ci a été reçu électroniquement dans les délais impartis, c'est à dire quinze jours après la remise du procès-verbal soit le 5 juin 2024. Le procès-verbal et la réponse du maître d'ouvrage sont en annexe de ce rapport.

## 2.8 Analyse des questions et réponses du maître d'ouvrage (MO) issues de son mémoire en réponse

Dans les observations 1 et 3, il est demandé s'il est possible de mettre des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments.

Les deux observations concernent des bâtiments non protégés (une maison aux Basses Aires visible de la voie publique et un garage/dépendance proches de la place Gilles de Rais).

Le MO explique que le règlement n'autorise pas l'installation de panneaux photovoltaïques sur des pans de toits visibles depuis la voie publique et que la commune de Tiffauges et la communauté de communes souhaitent maintenir cette règle afin de préserver l'aspect des toitures dans le secteur soumis au PVAP visibles depuis l'espace public ce qui est une règle commune pour les 3 SPR du territoire (Tiffauges, Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre).

Le commissaire enquêteur a indiqué que certains modèles récents de panneaux photovoltaïques sont de moins en moins perceptibles car mieux intégrés aux toits voire même d'une couleur identique aux tuiles (voir « tuiles solaires sur le site d'Actu Environnement, installées à proximité d'un bâtiment classé en Saône et Loire) ou imitant des ardoises. Ces tuiles solaires sont très bien intégrées à la toiture.

Le maître d'ouvrage reconnaît dans son mémoire en réponse qu'il serait intéressant d'étudier avec l'ABF, la possibilité d'installer des dispositifs photovoltaïques moins impactant visuellement sur des pans de toiture visibles depuis l'espace public et que cet échange aura lieu en commission locale des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** *Le commissaire enquêteur comprend que la décision d'accepter de tels panneaux photovoltaïques ne peut être prise sans l'aval de la commission des sites patrimoniaux remarquables mais estime que dans la mesure où de tels dispositifs (tuiles solaires ou ardoises solaires) ont été acceptés dans d'autres sites classés, et avec l'aval de l'ABF, il serait judicieux de faire évoluer le règlement dans ce sens.*

Concernant l'observation n°2, il s'agit de l'électrification d'une porte de garage sur un bâtiment protégé, les modèles de telles portes dans le commerce existent mais en général sont souvent faites en PVC avec des lames horizontales.

Le MO rappelle que concernant les portes de garage, le règlement indique : les portes cochères, les portes de service et les portes de garage doivent être en bois peint, à lames verticales, sans écharpes. Leurs ferrures doivent être peintes de la même couleur que la porte. Les portes accordéon sont interdites, ainsi que les hublots.

Le MO indique par ailleurs que des portails de garage électrifiés à lames verticales existent dans le commerce.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** *le fait qu'il faille une porte en bois diminue sans doute les possibilités offertes dans le commerce (souvent en aluminium ou PVC) et je suggère à M. Vallet de se rapprocher du MO lorsqu'il sera prêt à changer sa porte de garage pour étudier les alternatives à ce moment là.*

## **Questions du commissaire enquêteur (CE)**

1- Le règlement n'autorise pas les toits terrasse, le commissaire enquêteur demande si les toits terrasses végétalisés sont envisageables ce qui isole thermiquement les bâtiments et végétaliserait davantage la ville. A noter que l'architecture contemporaine est envisageable sous certaines conditions afin de faire évoluer la ville et éviter sa muséification.

Le MO indique que les toits terrasse ne sont pas autorisés sur les constructions existantes (édifices protégés et non protégés) afin de permettre une cohérence adaptée aux caractéristiques architecturales locales. Par contre l'architecture contemporaine peut être exprimée au sein des secteurs à urbaniser AUH (voir zonages du PLUI) où les toits terrasse sont autorisés. Leur aspect sera étudié par l'ABF.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** *le commissaire enquêteur estime que le MO pourrait faire la distinction entre un toit terrasse nu et un toit terrasse végétalisé (cf musée de l'Historial de la Vendée) ce qui ne serait pas déplacé au vu des nombreux jardins de la commune de Tiffauges.*

2- Concernant l'isolation thermique extérieure (ITE) des bâtiments, le règlement l'interdit sur les bâtiments protégés mais l'autorise sur des édifices non protégés sous réserve «qu'elles n'empiètent pas sur l'espace public et que les façades ne présentent pas de modénatures ». L'ITE des maisons vendéennes revêt fréquemment la forme d'un bardage imitation bois que le commissaire enquêteur estime dénature le paysage urbain et porterait préjudice aux intentions du PVAP.

Le MO répond qu'il ne souhaite pas interdire ce type de procédés de façon générale mais que malgré tout le service instructeur sera vigilant quant à l'aspect esthétique du bardage employé.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** *le CE estime cette réponse satisfaisante.*

3- Le CE est surpris que pour les extensions d'édifices protégés, le bois ne soit pas autorisé, car ce matériau peut revêtir maintes formes et peut s'intégrer en harmonie avec les bâtiments existants (cf fig 78, 9 rue du Prieuré).

Le MO indique que malgré la réglementation concernant les extensions des édifices protégés, il serait intéressant d'étudier l'emploi du bois en harmonie avec le bâtiment existant dans le cadre d'un projet d'extension et que cet échange aura lieu en commission locale des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** *le CE estime cette réponse satisfaisante.*

4- Le CE suggère de réaliser une brochure pédagogique destinée au public sur la reconquête des performances énergétiques du bâti lors de la réhabilitation du patrimoine et qui indiquerait, notamment au travers de schémas, les différentes techniques existantes et les conséquences de chacune sur l'aspect du bâti. Cela aurait le mérite d'indiquer clairement les possibilités offertes aux propriétaires de bâtiments à isoler.

Le MO indique envisager de faire réaliser un guide d'informations sur les performances énergétiques pour la rénovation des bâtiments anciens, utilisable sur l'ensemble du territoire du Pays de Mortagne.

**Commentaires du commissaire enquêteur** : le CE estime cette réponse tout à fait satisfaisante.

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet de la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport.

Fait le 15 juin 2024

Le commissaire enquêteur :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Guat.", with a large, stylized flourish underneath.

## Département de la Vendée

# Enquête publique relative à la Transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Tiffauges en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

4-22 mai 2024



## 2<sup>ème</sup> partie du rapport : Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : M. AMAT  
Juin 2024

## **Présentation succincte du projet**

La situation géographique de Tiffauges située à la confluence des vallées de la Sèvre Nantaise et de la Crême et sa topographie (éperon rocheux) en a fait une place forte au Moyen Age. Plus tard, des industries se sont installées le long des rivières, dont il ne reste aujourd'hui que des bâtiments évocateurs de cette période. La commune de Tiffauges est donc riche d'un patrimoine historique, architectural et naturel avec des points de vue remarquables sur la commune.

Pour protéger ce riche patrimoine, la commune s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 1996 qui, de fait a été transformée en site patrimonial remarquable (SPR) suite à la loi LCAP, loi à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 17 juillet 2016.

Mais les prescriptions de la ZPPAUP manquent de précisions, l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est difficile et le document n'est pas en phase avec le PLUIH approuvé en 2019 ; il était nécessaire de faire évoluer le document afin de permettre son adaptation aux nouveaux besoins liés à la vie actuelle (isolation des bâtiments, installation de panneaux photovoltaïques..), d'où la démarche d'élaboration d'un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) par la commune, porté par la communauté des communes.

Cette élaboration a demandé un recensement et une analyse très précise de chaque bâtiment, de son intérêt patrimonial mais également des murs en pierre, des jardins, arbres, boisements et petit patrimoine (calvaires, puits..). C'est donc un recensement bien plus exhaustif que celui de la ZPPAUP qui a été réalisé, sans oublier les points de vue du paysage sur la commune qu'il y a lieu de conserver. Le périmètre de la ZPPAUP restera le même. Deux degrés de protections des bâtiments (protégés et non protégés) sont proposés ainsi que la protection de certains murs remarquables, des boisements, arbres et jardins ainsi que des cônes de vue sur la commune.

Le PVAP est doté d'un règlement écrit qui définit les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions récentes ou déjà existantes. Il détaille notamment les matériaux utilisés, l'implantation, la volumétrie etc. Il édicte les règles relatives à la conservation et/ou à la mise en valeur du patrimoine, ainsi que les espaces naturels ou urbains. Une description précise des bâtiments, monuments, espaces publics, jardins, murs, petit patrimoine.. ainsi que les plantations et mobiliers urbains devant faire l'objet d'une protection ou conservation est nécessaire. Il précise également les différents bâtiments ou lieux à mettre en valeur ou éventuellement à requalifier pour des raisons culturelles, historiques et/ou architecturales. Pour une meilleure compréhension, le document est illustré de croquis et d'un lexique.

Une carte graphique représente le périmètre qui est concerné par le plan, notamment les immeubles protégés qu'ils soient bâtis ou non et dont la conservation, la restauration mais aussi la requalification ou la mise en valeur sont imposées. A noter qu'il est également nécessaire de tenir compte de la carte réglementaire du PLUIH qui comprend 10 zones/secteurs spécifiques identifiés au PLUI.

## **L'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément au texte de l'arrêté communautaire n°2024-004 du 16 avril 2024 avec un accueil chaleureux du personnel de la mairie de Tiffauges.

La publicité de l'enquête a été faite suivant la réglementation, l'avis d'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans la première semaine de celui-ci dans 2 journaux locaux. Par ailleurs, l'avis d'enquête était consultable sur les sites internet de la commune de Tiffauges et sur celui de la communauté des communes du Pays de Mortagne, sur les réseaux sociaux, sur la porte d'entrée de la mairie ainsi qu'en plusieurs points « stratégiques » de la commune (château, Halles, Places Gilles de Rais, commerces, stade de foot...).

Seules 3 personnes sont venues à l'enquête principalement grâce à l'avis d'enquête jaune placardé en divers points de la ville.

Deux observations concernent la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur des pans de toits d'un bâtiment non protégé d'une part et sur le garage et la dépendance d'un bâtiment protégé d'autre part, visibles depuis l'espace public. Alors que cela est interdit dans le règlement de la PVAP, je suggère dans mon procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage qu'il analyse la possibilité, en accord avec l'architecte des bâtiments de France, de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sous forme de tuiles solaires (couleur rouge ou ardoise), technologie récente et qui demeure très peu visible ; elles ont déjà été installées à proximité de bâtiments classés en France. Il me semble que l'installation de panneaux photovoltaïques devrait pouvoir être envisagé par ceux qui le souhaitent car c'est un moyen facile d'obtenir de l'énergie renouvelable, de plus est dans un but d'autoconsommation. Le maître d'ouvrage a été à l'écoute de cette solution et indique qu'elle sera examinée lors de la commission locale des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne.

La troisième observation concernait la possibilité d'installer une porte de garage électrifiée sur un bâtiment protégé, portes qui existent couramment en PVC ou aluminium à lames horizontales ce qu'interdit le règlement. Le maître d'ouvrage réitère cette interdiction mais indique que des portes électrifiées à lames verticales existent dans le commerce.

J'ai personnellement posé plusieurs questions relatives au règlement (voir première partie de ce rapport), notamment vis à vis de l'utilisation du bois pour les extensions, la possibilité d'installer des toits terrasse végétalisés, l'isolation extérieure des bâtiments et la réalisation d'un guide pédagogique destiné au public sur ce sujet. Le maître d'ouvrage a été réceptif à ces suggestions et indique qu'elles seront examinées lors de la commission locale des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne. Le procès-verbal et le mémoire en réponse sont en annexe de ce rapport.

## **Commentaires et conclusions du commissaire enquêteur**

Cette enquête n'a mobilisé que très peu de monde, ce qui était déjà le cas lors de la concertation qui a eu lieu tout au long de l'élaboration du projet de PVAP et où aucune observation n'a été



enregistrée sur les registres ou adresse internet. Seules quatre questions ont été posées lors de la réunion publique. On peut supposer que les raisons de cette faible participation sont les suivantes :

- la population est consciente qu'elle habite une commune patrimoniale, elle y est attachée et accepte les contraintes liées à un règlement qui prescrit des mesures chargées de la protéger ;
- lors de l'élaboration du projet de PVAP et grâce à la réunion publique et aux articles du bulletin municipal et de la presse, les habitants ont compris et accepté l'évolution de la ZPPAUP en PVAP.

A noter qu'aucun membre du public ne s'oppose au projet de PVAP ni la direction régionale des affaires culturelles qui émet un avis favorable sous réserve que ses observations soit prises en compte. De plus, le projet n'aura pas d'incidences sur l'environnement ainsi que l'a souligné la MRAe dans sa décision après examen au cas par cas<sup>4</sup>.

Il est indéniable que le patrimoine historique, architectural et paysager de la commune est riche et qu'il est nécessaire de le préserver, le mettre en valeur, voire le restaurer tout en faisant évoluer le document qui le régit pour être en adéquation avec la vie actuelle. Le document de la ZPPAUP était devenu obsolète et ne permettait pas ces évolutions, ni d'y intégrer les zonages du PLUIH.

Au travers du PVAP, la communauté des communes du Pays de Mortagne a fait le choix de ne pas sanctuariser la commune, elle pourra évoluer avec son époque dans le respect du règlement et des prescriptions qu'il contient et permettre à la commune de garder son identité et ses particularités et ainsi éviter la banalisation des espaces, du paysage urbain et la perte de repères des habitants.

Il me semble que ces mesures sont nécessaires, importantes et très positives.

Toutefois, le PVAP est une servitude d'utilité publique qui s'imposera pour tout projet à l'intérieur du périmètre du site patrimonial remarquable représentant une contrainte au public concerné. Cependant, la population est déjà concernée par les règles liées à la ZPPAUP, elle y est accoutumée et ne semble pas s'en offusquer étant donné la faible participation à la concertation et à l'enquête publique. Il me semble que la population valorise sa commune et souhaite qu'elle conserve ses valeurs patrimoniales et ne remet pas en cause la contrainte liée à la servitude.

A noter qu'une certaine liberté est permise par ce qui n'est pas en vue de l'espace public tel que percement de fenêtres, pose de panneaux photovoltaïques...

## **Avis du commissaire enquêteur**

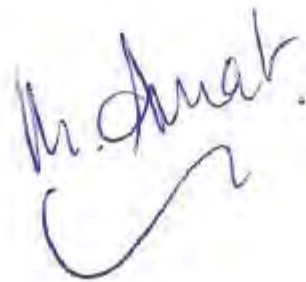
En tenant compte de la première partie de ce rapport, des réponses apportées au procès-verbal de synthèse par le maître d'ouvrage, de mes commentaires et conclusions, j'émet un avis favorable au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Tiffauges en recommandant que celui-ci, lors de la réunion de la commission locale des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne, examine avec discernement les questions évoquées au cours de cette enquête, c'est à dire :

<sup>4</sup> Décision n°2022DKPDL70/PDL-2021-5533

- la possibilité d'installer des tuiles solaires sur des pans de toits en vue de l'espace public
- qu'une distinction soit faite entre toits terrasse et toits terrasse végétalisés
- que l'utilisation du bois pour les extensions de bâtiments protégés soit étudiée
- qu'une brochure pédagogique à destination du public concernant l'isolation thermique des bâtiments soit réalisée
- et que les observations émises par la DRAC soient prises en compte.

Fait le 15 juin 2024

Le commissaire enquêteur



ANNEXE : procès verbal de synthèse et mémoire en réponse

## **Projet de modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Tiffauges en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)**

Procès verbal de synthèse de l'enquête publique

4 - 22 mai 2024

Conformément à l'article 13 de l'arrêté communautaire n°2024-004 prescrivant ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur doit présenter au président de la communauté des communes ou à son représentant dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête, un procès verbal de synthèse afin de lui communiquer les observations écrites ou orales du public ainsi que ses propres questionnements. Le maître d'ouvrage a 15 jours pour y apporter ses éventuelles réponses.

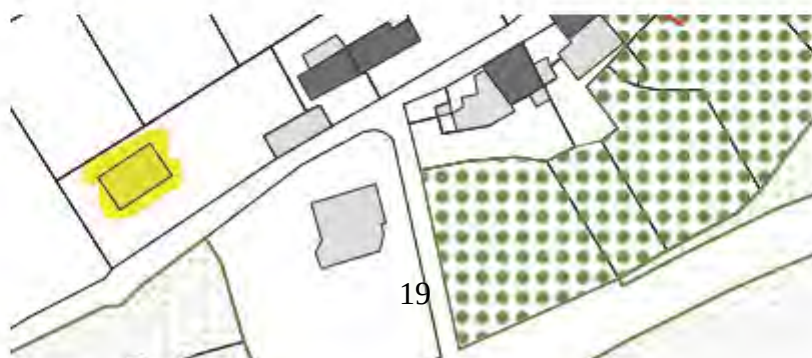
L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions aux heures et dates indiquées dans l'arrêté mentionné ci-dessus en mairie de Tiffauges avec un accueil chaleureux du personnel de la mairie.

La publicité de l'enquête a été faite suivant la réglementation, l'avis d'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans la première semaine de celui-ci dans 2 journaux locaux, Ouest France et la Vendée Agricole. La première parution de la Vendée Agricole a été « oubliée » dans la version papier du journal, mais a bien été publiée dans la version électronique du journal. La deuxième parution s'est bien faite dans les 8 premiers jours de l'enquête. Le commissaire enquêteur a décidé que cet incident n'entachait pas l'enquête étant donné que les 4100 abonnés reçoivent ce journal en versions papier et numérique.

Par ailleurs, l'avis d'enquête était visible sur les sites internet de la commune de Tiffauges et sur celui de la communauté des communes du Pays de Mortagne, sur les réseaux sociaux, sur la porte d'entrée de la mairie ainsi qu'en plusieurs points « stratégiques » de la commune (château, Halles, Places Gilles de Rais, commerces, stade de foot...).

Deux personnes se sont rendues à la première permanence, et une à la deuxième et dernière permanence.

**Observation n°1** d'une personne habitant les Basses Aires (dernière maison surlignée en jaune)



qui souhaite savoir s'il pourra installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de sa maison.

Cette question a également été reprise par M. Vallet (Observation n°3), habitant 8 place Gille de Rais, qui souhaiterait éventuellement installer des panneaux sur son garage (rue des Douves) et sur le toit d'une dépendance à peine vue de la rue des Douves et pas du tout de la Place Gille de Rais :



Le règlement écrit indique que les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être visibles de la rue mais les modèles récents sont de moins en moins perceptibles car mieux intégrés aux toits voire même d'une couleur identique aux tuiles (voir « tuiles solaires sur le site d'Actu Environnement, installés à proximité d'un bâtiment classé en Saône et Loire) ou imitant des ardoises.

**Dans ces conditions, envisageriez vous d'amender le règlement afin de pouvoir offrir la possibilité aux habitants de Tiffauges d'installer des panneaux photovoltaïques sur leur toits, même visibles de la rue, sachant que l'architecte des bâtiments de France sera consulté ?**

**Observation n°2** de M. Renaudineau habitant 2 rue du Puits Pelé à Tiffauges, dans un immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées :



M. Renaudineau possède un garage dont il voudrait électrifier la porte – toutefois, les modèles existants présentent des panneaux horizontaux ce qui serait contraire au règlement.

**Pouvez-vous apporter une solution à M. Renaudineau ?**

La lecture des documents mis à l'enquête, et plus particulièrement le règlement, appelle de ma part les questions suivantes :

- Le règlement indique à plusieurs reprises que l'architecture contemporaine est envisageable sous certaines conditions afin de faire évoluer la ville avec son époque et éviter la muséification de la ville. Il est indiqué que les toits terrasses sont interdits.

**Les toits terrasses végétalisés seraient-ils envisageables ?** Cette solution non seulement isole thermiquement les bâtiments mais végétaliserait davantage la ville, ce qui correspond bien aux intentions du PVAP.

- Concernant l'isolation thermique extérieure des bâtiments, le règlement l'interdit sur les bâtiments protégés mais l'autorise sur les édifices non protégés sous réserve « qu'elles n'empiètent pas sur l'espace public et que les façades ne présentent pas de modénatures ».

Fréquemment, l'ITE des maisons vendéennes revêt la forme de bardage imitation bois qui, me semble-t-il, serait plus à sa place au Canada qu'en Vendée.

**Ne pensez-vous pas que cela dénature le paysage urbain et porterait préjudice aux intentions du PVAP ?**

- Paradoxalement à ma question précédente, je trouve surprenant que pour les extensions d'édifices protégés, le bois ne soit pas autorisé, car ce matériaux peut revêtir maintes formes (autres que du simple bardage) afin de s'intégrer en harmonie avec les bâtiments existants (cf fig78, 9 rue du Prieuré).

**Envisageriez vous de l'autoriser pour les extensions d'édifices protégés ?**

- Enfin, il aurait été intéressant de rajouter au règlement, un volet pédagogique sur la reconquête des performances énergétiques du bâti lors de la réhabilitation du patrimoine et d'indiquer, notamment au travers de schémas, les différentes techniques existantes et les conséquences sur l'aspect du bâti. En effet, cela indiquerait clairement les possibilités qui sont offertes aux propriétaires de bâtiments.

**Cela est-il envisageable ?**

**Avis des PPA**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles émet des remarques dans son courrier du 8 juillet 2022 et relaye également celles de la DREAL.

**Accédez vous à toutes les remarques faites ?**

**Forme du dossier**

Dans le règlement écrit, des annotations en rouge figurent sur certaines pages ex : page 41, A DOCUMENTER, page 42 PHOTO à insérer etc.. Le document n'est donc pas totalement finalisé – vous serait-il possible de me présenter les parties manquantes ?

Page 19 du rapport de présentation, il est mentionné que « Deux grands axes structurent le vieux bourg de St Gilles », je suppose qu'il s'agit d'un mauvais copier coller.

A Tiffauges, le 22 mai 2024

Le commissaire enquêteur M. Amat

Le représentant de la

communauté de communes du Pays de Mortagne

# DEPARTEMENT DE LA VENDEE

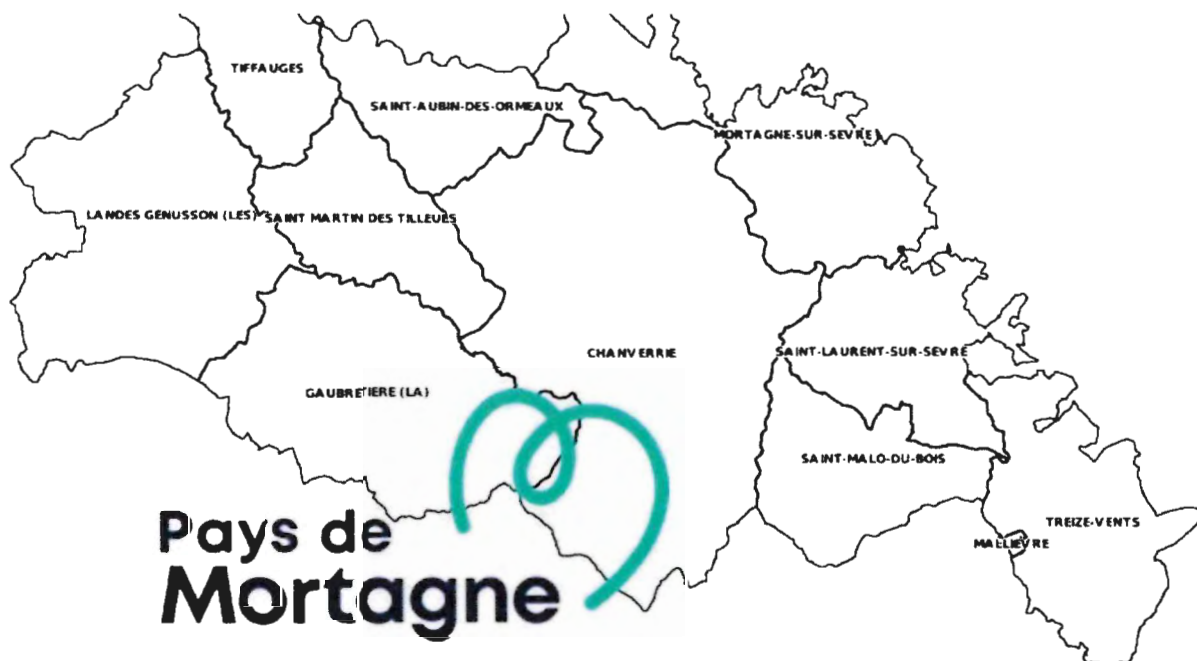
## ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de TIFFAUGES en Site Patrimonial Remarquable (SPR)/ Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Du 04 mai 2024 au 22 mai 2024

## MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE



Commissaire Enquêteur : Madame Mireille AMAT

## Références :

- Délibération du Conseil Communautaire du Pays de Mortagne n°18-065 en date du 18 avril 2018 prescrivant la modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de TIFFAUGES en Site Patrimonial Remarquable (SPR)/ Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Délibération du Conseil Communautaire du Pays de Mortagne n°21-098 du 15 septembre 2021 arrêtant le projet de modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de TIFFAUGES en Site Patrimonial Remarquable (SPR)/ Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Décision n°E24000062/85 du Président du tribunal administratif de NANTES en date du 04/04/2024
- Arrêté n°2024-004 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de TIFFAUGES en Site Patrimonial Remarquable (SPR)/ Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Les pièces du dossier de modification de la ZPPAUP en SPR ET PVAP soumis à enquête publique

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Mortagne  
21 Rue Johannes Gutenberg CS 800055 – La Verrie – 85130 CHANVERRIE  
[www.paysdemortagne.fr](http://www.paysdemortagne.fr) - 02 51 63 06 06

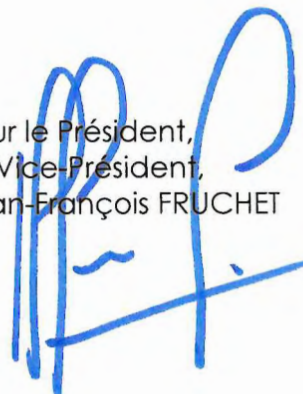
Pour le Président de la Communauté de Communes,  
Le Vice-Président,  
Jean-François FRUCHET

À

Madame le Commissaire-Enquêteur,  
Mireille AMAT

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Communauté de Communes a été invitée à faire connaître ses observations sous 15 jours à compter de la réception du PV de synthèse, soit au plus tard pour le 5 juin 2024. Les réponses aux questionnements de la commission d'enquête ont été ajoutées au PV de synthèse (encadré noir). Cette réponse sera ultérieurement annexée au rapport d'enquête publique.

Pour le Président,  
Le Vice-Président,  
Jean-François FRUCHET





Conformément à l'article 13 de l'arrêté communautaire n°2024-004 prescrivant ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur doit présenter au président de la communauté des communes ou à son représentant dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête, un procès-verbal de synthèse afin de lui communiquer les observations écrites ou orales du public ainsi que ses propres questionnements. Le maître d'ouvrage a 15 jours pour y apporter ses éventuelles réponses.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions aux heures et dates indiquées dans l'arrêté mentionné ci-dessus en mairie de Tiffauges avec un accueil chaleureux du personnel de la mairie.

La publicité de l'enquête a été faite suivant la réglementation, l'avis d'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans la première semaine de celui-ci dans 2 journaux locaux, Ouest France et la Vendée Agricole. La première parution de la Vendée Agricole a été « oubliée » dans la version papier du journal, mais a bien été publiée dans la version électronique du journal. La deuxième parution s'est bien faite dans les 8 premiers jours de l'enquête. Le commissaire enquêteur a décidé que cet incident n'entachait pas l'enquête étant donné que les 4100 abonnés reçoivent ce journal en versions papier et numérique.

Par ailleurs, l'avis d'enquête était visible sur les sites internet de la commune de Tiffauges et sur celui de la communauté des communes du Pays de Monagne, sur les réseaux sociaux, sur la porte d'entrée de la mairie ainsi qu'en plusieurs points « stratégiques » de la commune (château, Halles, Places Gilles de Rais, commerces, stade de foot...).

Deux personnes se sont rendues à la première permanence et une à la deuxième et dernière permanence.

**Observation n° 1 : Une personne habitant au lieu-dit les Basses Aires souhaite savoir s'il pourrait installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de sa maison.**

#### Réponses observation n°1 :



#### IV - Immeubles non protégés

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé, soumis aux règles générales

La maison est mentionnée comme immeuble non protégé.

Le règlement indique au chapitre 6.2.2.2 aspect extérieur des constructions\_ F : équipement technique :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Leur calepinage sera soigneusement étudié.



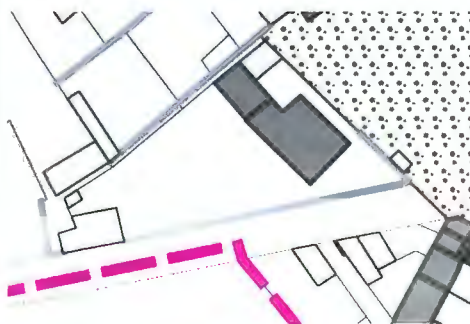
Le pan de toiture à l'avant étant visible depuis la voie publique, la mise en place de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée. D'autres emplacements non visibles depuis l'espace public pourraient être étudiés.

La Commune de Tiffauges et la Communauté de Communes souhaitent maintenir cette règle afin de préserver l'aspect des toitures dans le secteur soumis au PVAP visible depuis l'espace public. De plus, il s'agit d'une règle commune inscrite dans les 3 SPR sur le territoire (Tiffauges, Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre).

Malgré tout, il serait intéressant d'étudier avec l'ABF, la possibilité d'installer des dispositifs photovoltaïques moins impactant visuellement sur des pans de toiture visibles depuis l'espace public. Cet échange aura lieu en commission local des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne.



**Observation n° 3 : M. Vallet, habitant 8 place Gille de Rais, qui souhaiterait éventuellement installer des panneaux sur son garage (rue des douves) et sur le toit d'une dépendance à peine vue de la rue des Douves et pas du tout de la Place Gille de Raie :**

**Réponses observation n°3 :**



**IV - Immeubles non protégés**

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales

-  Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades, toiture, etc)
-  Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

La maison est mentionnée comme immeuble bâti protégé et le garage et la dépendance comme immeuble non protégé.

Le demande pour l'installation des panneaux photovoltaïques, porte sur le garage et la dépendance.

Le règlement indique au *chapitre 6.2.2.2 aspect extérieur des constructions\_ F : équipement technique* :

*Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Leur calepinage sera soigneusement étudié.*





La toiture du garage étant visible depuis la voie publique, la mise en place de panneaux photovoltaïques n'est pas autorisée. D'autres emplacements non visibles depuis l'espace public pourraient être étudiés.

La Commune de Tiffauges et la Communauté de Communes souhaitent maintenir cette règle afin de préserver l'aspect des toitures dans le secteur soumis au PVAP visible depuis l'espace public. De plus, il s'agit d'une règle commune inscrite dans les 3 SPR sur le territoire (Tiffauges, Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre).

Malgré tout, il serait intéressant d'étudier avec l'ABF, la possibilité d'installer des dispositifs photovoltaïques moins impactant visuellement sur des pans de toiture visibles depuis l'espace public. Cet échange aura lieu en commission local des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne.



**Observation n° 2 : M. RENAUDINEAU habitant 2 rue du puy pelé à Tiffauges, dans un immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées. Il possède un garage dont il voudrait électrifier la porte, toutefois les modèles existants présentent des panneaux horizontaux, ce qui serait contraire au règlement.**

#### Réponses observation n°2 :



#### IV - Immeubles non protégés

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales

-  Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (facades, toiture, etc)
-  Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Le garage est mentionné comme immeuble bâtis protégés.



Le règlement indique au chapitre 6.2.1.2 aspect extérieur des constructions\_ E4 : portes de garage :

Les portes cochères, les portes de service et les **portes de garage doivent être en bois peint, à lames verticales**, sans écharpes. Leurs ferrures doivent être peintes de la même couleur que la porte.

Les portes accordéon sont interdites, ainsi que les hublots.

La Commune de Tiffauges et la Communauté de Communes souhaitent maintenir cette règle afin de préserver l'aspect des portes de garage dans le secteur soumis au PVAP. Il est possible de trouver dans le commerce des portails de garage électrifiés à lames verticales.

## Observations du commissaire-enquêteur

### Question 1

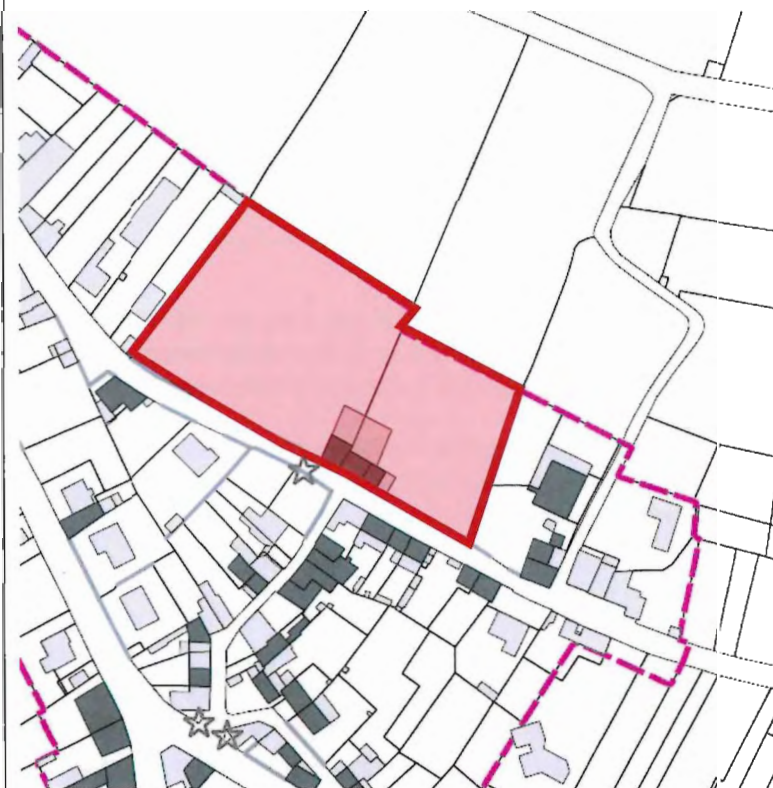
- Le règlement indique à plusieurs reprises que l'architecture contemporaine est envisageable sous certaines conditions afin de faire évoluer la ville avec son époque et éviter la muséification de la ville. Il est indiqué que les toits terrasses sont interdits.

**Les toits terrasses végétalisés seraient-ils envisageables ?** Cette solution non seulement isole thermiquement les bâtiments mais végétaliserait davantage la ville, ce qui correspond bien aux intentions du PVAP.

#### Réponses question n°1 :

Le règlement indique que les toits terrasses ne sont pas autorisés sur les constructions existantes (édifices protégés et non protégés). Ces dispositions permettent de maintenir une cohérence adaptée aux caractéristiques architecturales locales.

L'architecture contemporaine peut être exprimée au sein des secteurs à urbaniser (AUH). Dans ce zonage les toits-terrasses y sont autorisés. Leur aspect sera étudié par l'ABF.



#### Question n° 2

- Concernant l'isolation thermique extérieure des bâtiments, le règlement l'interdit sur les bâtiments protégés mais l'autorise sur les édifices non protégés sous réserve « qu'elles n'empiètent pas sur l'espace public et que les façades ne présentent pas de modénatures ».

Fréquemment, l'ITE des maisons vendéennes revêt la forme de bardage imitation bois qui, me semble-t-il, serait plus à sa place au Canada qu'en Vendée.

**Ne pensez-vous pas que cela dénature le paysage urbain et porterait préjudice aux intentions du PVAP ?**

#### **Réponses question n°2 :**

La Commune de Tiffauges et la Communauté de Communes ne souhaitent pas interdire ce type de procédés de façon général. Malgré tout, le service instructeur sera vigilant quant à l'aspect esthétique du bardage employé.

#### Question n°3

- Paradoxalement à ma question précédente, je trouve surprenant que pour les extensions d'édifices protégés, le bois ne soit pas autorisé, car ce matériaux peut revêtir maintes formes (autres que du simple bardage) afin de s'intégrer en harmonie avec les bâtiments existants (cf fig78, 9 rue du Prieuré).

**Envisageriez vous de l'autoriser pour les extensions d'édifices protégés ?**

#### **Réponses question n°3 :**

Le règlement indique que les extensions des édifices protégés doivent se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de percements, de volumes et de matériaux.

Malgré tout, il serait intéressant d'étudier l'emploi du bois en harmonie avec le bâtiment existant dans le cadre d'un projet d'extension. Cet échange aura lieu en commission local des sites patrimoniaux remarquables du Pays de Mortagne.

#### Question n° 4

- Enfin, il aurait été intéressant de rajouter au règlement, un volet pédagogique sur la reconquête des performances énergétiques du bâti lors de la réhabilitation du patrimoine et d'indiquer, notamment au travers de schémas, les différentes techniques existantes et les conséquences sur l'aspect du bâti. En effet, cela indiquerait clairement les possibilités qui sont offertes aux propriétaires de bâtiments.

**Cela est-il envisageable ?**

#### **Réponses question n°4 :**

Nous envisageons de faire réaliser un guide d'informations sur les performances énergétiques pour la rénovation des bâtiments anciens, utilisable sur l'ensemble du territoire du Pays de Mortagne.

## Avis des PPA

La Direction Régionale des affaires culturelles a émis des remarques dans son courrier du 8 juillet 2022 et relaye également celle de la DREAL.

Le projet viendra prendre en compte les éléments émanant des PPA.

## Forme du dossier

Dans le règlement écrit, des annotations en rouge figurent sur certaines pages ex : page 41. A DOCUMENTER, page 42 PHOTO à insérer etc.. Le document n'est donc pas totalement finalisé – vous serait-il possible de me présenter les parties manquantes ?

Page 19 du rapport de présentation, il est mentionné que « Deux grands axes structurent le vieux bourg de St Gilles », je suppose qu'il s'agit d'un mauvais copier coller.

Ces éléments seront supprimés et modifiés, il s'agit en réalité de notes de travail et d'une coquille.

Procès-Verbal établi, le 22 mai 2024 à Tiffauges

Rédigé par Mme AMAT, Commissaire Enquêteur.

