

¹ **ASSOCIATION DES AMIS DE SAINT-PALAIS-SUR-MER**

*Association agréée par arrêté de M. le Préfet de la Charente-Maritime du 30 décembre 1990
au titre de l'article L. 132-12 du Code de l'urbanisme*

25 avenue Trez la Chasse - 17420 Saint-Palais-sur-Mer
tél : 05 46 23 15 81 – amis.saint-palais@orange.fr

Le président

Saint-Palais, le 13 novembre 2018

Monsieur Guy BONNIN
Commissaire-Enquêteur sur le projet d'AVAP
Hôtel de Ville
17420 SAINT PALAIS SUR MER

Enquête publique sur le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Saint-Palais-sur-Mer

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Notre association, qui compte plus de 200 adhérents, a étudié le dossier de projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (« AVAP ») soumis à enquête publique.

Elle tient à formuler les observations suivantes (qui ne sont pas exhaustives).

1) Un citoyen perdu

Le citoyen est quelque peu perdu par l'évolution accélérée des cadres juridiques de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Pourquoi passer en quelques années de la ZPPAU à la ZPPAUP, à l'AVAP et (enfin ?) au site patrimonial remarquable ?

Pourquoi rétablir la protection des abords des monuments historiques que l'instauration de la ZPPAU avait permis de supprimer¹ ?

Pourquoi autant d'hésitations sur le rôle de l'architecte des bâtiments de France ?

Les citoyens que nous sommes ont bien du mal à suivre la frénésie croissante du législateur moderne.

2) Sur l'intérêt d'une AVAP

La physionomie générale de Saint-Palais-sur-Mer est le témoignage de son histoire.

L'architecture du bâti s'est écrite au fil des époques avec des constructions originales, signées ou non, des styles venus parfois de la région d'origine du bâtisseur, d'autres copiés sur ce qui était alors en vogue ...

¹ S'agissant des abords des monuments historiques, il semble qu'il soit mentionné à tort (règlement p. 5) que « la création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci ».

Cela a donné un mélange hétéroclite des genres et des volumes, ce qui fait d'ailleurs qu'il n'existe pas un « *style balnéaire* » unique et homogène, alors que, dans d'autres régions de France, une réelle culture du bâti local se pérennise à travers le temps.

Ces témoins originaux d'un passé et d'une histoire doivent être conservés et, pour cela, protégés.

Mais Saint-Palais-sur-Mer n'a pas vocation à devenir un musée.

« *Conserver tout en laissant vivre* » devrait être la ligne directrice d'une AVAP.

Elle n'est pas simple à mettre en pratique² et il est douteux que le projet soumis à enquête publique y parvienne.

Cela étant, notre association, à l'origine de la création de la ZPPAUP, est tout à fait favorable à la mise en place d'une AVAP, devenue site patrimonial remarquable.

3) Sur le diagnostic

3-1) Le travail de repérage et de classement du bâti existant effectué dans le cadre de l'AVAP est remarquable.

L'inventaire minutieux du patrimoine bâti, incluant une typologie des 850 villas balnéaires, restera un outil précieux.

3-2) L'étude apparaît cependant plus floue quant aux paysages et continuités écologiques.

Par exemple (diagnostic p. 15), les zones urbanisées denses sont excessivement délimitées et les pelouses sèches calcicoles sont omises.

3-3) Sans doute certains choix peuvent-ils être discutés.

Il n'y a pas en architecture de vérité absolue et il est difficile, là comme ailleurs, de ne pas être tributaire des phénomènes de mode.

Des constructions aujourd'hui considérées comme « *d'accompagnement* », par exemple les maisons du lotissement Les Cèdres, étaient présentées lors de leur réalisation comme « *de grande qualité* » et de nature à renforcer l'attrait de la station.

Le problème posé par la relativité des choix architecturaux ou paysagers, même de ceux de l'architecte des bâtiments de France influera nécessairement dans l'application du règlement de l'AVAP.

3-3) Une précision quant au nom de la commune : celle-ci ne s'est jamais appelée « *Bureau-les-Bains* » comme il est mentionné dans le diagnostic (p. 7 et 25).

Son nom a toujours été « *Saint-Palais-sur-Mer* », sauf au cœur de la période révolutionnaire.

C'est le syndicat d'initiatives qui, créé sous le nom de « *Syndicat d'initiative de Bureau les Bains* », est devenu en 1911 le « *Syndicat d'initiative de Saint-Palais-sur-Mer* ».

Par ailleurs, les premiers résidents secondaires ont été des bordelais beaucoup plus que des parisiens, contrairement, là encore, à ce qui est écrit dans le diagnostic (p. 24).

² Par exemple, la diversité du « *style balnéaire* » multiplie, pour les constructions nouvelles, les risques du pastiche.

4) Sur les objectifs

Le rapport de présentation énonce des objectifs généraux qui ne peuvent qu'être approuvés comme :

- « *promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable* » (p. 6),
- « *conforter les boisements existants et participer au maintien des corridors et des foyers d'occupation écologiques* » (p. 26),
- « *limiter le développement des surfaces imperméabilisées* » (p. 26),
- « *entretenir et valoriser les massifs boisés par une gestion raisonnée du boisement* » (p. 32) ...

Le lecteur reste cependant sur sa faim quant aux moyens de les atteindre.

5) Sur le périmètre

5-1) En dehors du secteur « *balnéaire* », huit « *hameaux anciens* » (Courlay, Maine Bertrand, Puyraveau, La Palud, Maine Gaudin, Maine Jollet, Beaulieu, Bernezac), à peu près d'égale importance par leur bâti, font l'originalité d'une commune qui n'a jamais vraiment eu de centre.

Ces villages ou hameaux anciens, qui ont constitué la trame du peuplement et de l'habitat de Saint-Palais depuis le moyen-âge, ont été délibérément exclus de la ZPPAUP, puis de l'AVAP.

Le périmètre de la ZPPAUP en intègre un seul : Courlay.

Le périmètre de l'AVAP n'en comprend aucun.

Il se limite en effet à une étroite bande littorale correspondant au secteur « *balnéaire* », strictement défini, bâti depuis la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, auquel on a adjoint le parc Raymond Vignes.

Ce choix, très contestable, laisse de côté un bâti rural ancien digne d'intérêt et en danger.

Sans doute, l'espace rural et naturel qui séparait autrefois les hameaux est-il largement envahi par des lotissements sans grand caractère qui gommement la spécificité d'une commune dont le bâti était, à l'origine, constitué de ces huit hameaux.

Mais une telle urbanisation justifiait d'autant plus l'intégration à l'AVAP desdits hameaux et des coupures d'urbanisation qui demeurent.

En l'absence d'une telle mesure de protection, toutes les traces du passé d'une commune rurale et agricole disparaîtront à plus ou moins bref délai.

Saint-Palais n'est pas née avec les bains de mer et il faut condamner le refus de protéger un patrimoine architectural et paysager, sans doute moins spectaculaire que celui du secteur balnéaire, mais très souvent de qualité.

On relève notamment que sont exclus de l'AVAP des bâtiments particulièrement intéressants (diagnostic p. 40 et suivantes) comme le Logis de Saint-Palais, Béthanie, le temple et l'ancienne mairie de Courlay, divers moulins trace d'un passé agricole (la Brunette, Vessac ...), les cimetières protestants, reflets d'une histoire religieuse complexe (qui, selon le diagnostic - p. 42 - « *méritent conservation* »), les bunkers des Combots, des espaces naturels comme ceux de la Monge ou du Gourbaud.

5-2) A l'exception des avenues de la Grande Côte et de Pontailiac, les « *entrées de ville* », que l'on prétend par ailleurs mettre en valeur, sont extérieures à l'AVAP.

5-3) Une lacune curieuse mérite par ailleurs rectification, ou à tout le moins explication : pourquoi, aux Pierrières, le square Nappée, la villa Minerve et la maison des Douanes sont-ils exclus de l'AVAP ?

Par contre, on voit mal l'intérêt d'étendre le périmètre de l'AVAP, au-delà du rivage, à une fraction de l'océan, et de le faire de façon *a priori* désordonnée.

6) Sur le zonage

6-1) La logique ayant conduit au regroupement du littoral (c'est-à-dire les plages, les falaises et même l'océan) et le « *parc urbain* » (c'est-à-dire le parc Raymond Vignes) au sein d'un « *secteur paysager et littoral* » n'apparaît pas clairement.

Elle est d'autant plus problématique que le « *parc urbain* » devient constructible (règlement p. 31).

6-2) Il ne semble pas exister de critères explicites définissant les « *espaces privés remarquables* ».

Notamment, on ne comprend pas pourquoi les parcelles longeant le littoral sont classées en « *espaces privés remarquables* » de Nauzan au puits de L'Auture (à l'exception curieuse de la parcelle du phare de Terre Nègre dont le statut n'est pas précisé dans la légende) et ne le sont plus le long de la falaise de la Grande Côte.

On ne comprend pas plus pourquoi les parcelles bordant le parc Raymond Vignes, et qui participent à son agrément, notamment celles situées entre la rue du colonel Cornubert et le parc, ne sont pas classées en « *espaces privés remarquables* ».

6-3) La « promenade forestière de Trez La Chasse aurait mérité de figurer au rang des « *espaces viaires de qualité* » (héritiers des « *espaces publics remarquables* » de la ZPPAUP).

6-4) La corniche de Nauzan constitue un ensemble architectural diversifié mais homogène, à l'exception d'une opération immobilière des années 1980 dont les permis de construire successifs ont tous été annulés.

Cet ensemble, particulièrement remarquable, est actuellement protégé dans le cadre de la ZPPAUP.

On ne peut dès lors qu'être surpris par une disposition spécifique du zonage de l'AVAP qui (règlement p. 59) rend constructibles certaines parcelles bordant le littoral au motif que la corniche de Nauzan serait un « *front à conforter par des constructions nouvelles s'intégrant dans le site* ».

Cette disposition, assez discrète, mérite une vive opposition.

Les exemples sont multiples de stations balnéaires qui, à force de « *conforter* », comprendre bétonner, leur front de mer, ont perdu leur âme.

Ce « *confortement* » du front de la corniche de Nauzan est en sus en parfaite contradiction avec la règle selon laquelle (règlement p. 59), en « *espace privé remarquable* » (classement maintenu pour les parcelles longeant la corniche), « *aucune construction n'est autorisée à l'exception de piscines non couvertes ou de petits bâtiments d'accompagnement (kiosque, gloriette, extension liée à l'habitation principale sans création de nouveau logement, ...) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités de l'espace protégé et qu'elles ne nécessitent pas d'abattage d'arbre* ».

7) Sur le règlement

7-1) Comment ne pas être frappé par la complexité du règlement de l'AVAP, tant sur le bâti que sur les clôtures ?

Cette complexité dépasse celle du règlement de la ZPPAUP.

Comme ce dernier, il posera de multiples problèmes d'application.

C'est en effet un document pointilleux à l'extrême sur les détails, très exigeant sur les matériaux employés, souvent peu clair dans l'énoncé des règles à observer.

En sus, la réglementation par secteur peut entrer en conflit avec celle par type de bâti.

Le règlement risque, dès lors, de devenir sujet à des applications ouvrant la voie à l'arbitraire.

7-2) Voici quelques exemples de règles qui, parmi beaucoup d'autres, sont de nature à poser un problème.

La zone *non aedificandi* de 5 mètres prévue dans le secteur balnéaire (règlement p. 25 – 2.2.5.2) ne correspond pas au caractère initial de l'habitat « *balnéaire* » (cf. rue de l'Océan) et est surtout contradictoire avec l'absence de règle quant à la hauteur et à la volumétrie des constructions.

Les menuiseries doivent être en bois peint, même pour la rénovation de constructions « *d'intérêt élémentaire* », le métal coloré n'étant admis que pour les constructions neuves et le PVC apparaissant exclu.

L'absence d'oculus est imposée pour les portes de garages, ce qui est parfaitement contraire à la tradition locale, car il fallait bien éclairer les garages avant l'arrivée de l'électricité en 1921.

S'agissant des clôtures :

- les clôtures « *d'aspect plastique* » sont interdites (2-2.4.5, en fait (2-2.5.5), mais « *l'aspect plastique* » reste à définir ;
- les règles des clôtures des parcelles supportant une construction existante (2-2.4.2) diffèrent de celles des constructions neuves (2-2.4.5, en fait (2-2.5.5) ;
- « *les murs et murets de clôture doivent être peints ou enduits* » (2-2.4.2), ce qui exclut les murets en pierre apparente, pourtant fréquents, alors que :
 - pour les constructions « *exceptionnelles* » (p. 38), « *remarquables* » (p. 45), ou même « *d'intérêt élémentaire* » (p. 50), « *les murs de clôture doivent être restitués dans leur état d'origine* »,
 - la plupart des murs de clôture considérés comme « *remarquables* » sont en pierre apparente ...

7-3) Le règlement sait cependant être laxiste.

C'est ainsi que la hauteur des constructions, et plus généralement leur volumétrie, n'est pas réglementée autrement que par un renvoi au plan local d'urbanisme (règlement p. 25 – 2.2.5.3), alors qu'elles le sont aujourd'hui dans le cadre de la ZPPAUP.

7-4) Il faut très certainement se demander si, par sa complexité et sa rigueur extrême, le projet de règlement ne va pas à l'encontre du but recherché.

Si la recherche de l'authentique est intéressante, la rigidité des prescriptions peut paraître déplacée, leur strict respect étant de nature à entraîner pour les propriétaires soucieux d'entretenir leur construction des dépenses pas toujours justifiées qu'ils ne pourront pas ou ne voudront pas supporter.

Le fait que les règles fixées soient souvent de « *droit mou* » ne rassure pas vraiment le citoyen car cela le livre à l'arbitraire de l'administration.

7-5) Une autre source d'arbitraire réside dans l'absence de moyen (ou de volonté) de l'administration municipale pour faire respecter la réglementation.

Les exemples sont multiples dans le cadre de la ZPPAUP.

Que penser de la clôture recouverte de toile en plastique, certes de couleur verte, longeant aux Pierrières le sentier des douaniers, site classé depuis 1938 (et plus généralement de beaucoup de clôtures récentes) ?

Que penser des baraquements commerciaux qui s'étendent au Pré de l'Abbé ? ...

Alors que la ZPPAUP, comme demain l'AVAP, protègent les kiosques et belvédères au motif que « *leurs caractéristiques et leur rareté en fait des éléments à protéger en priorité* » (diagnostic p. 52), que penser de l'inertie totale de l'administration fin août 2012 lors de la destruction sauvage d'un belvédère, rue du Bois du Roy, belvédère dont la seule trace résiduelle est une photo en page 58 du livre de Frédéric Chassebœuf « *Les villas de la Côte de Beauté* » ?

7-6) Rien ne conduit à penser que la situation puisse changer dans le cadre de l'AVAP, et notamment pas la complexité accrue de son règlement.

Le « *mieux* » étant souvent l'ennemi du « *bien* », on constatera avec le temps :

- soit une absence d'entretien de leur construction par des propriétaires découragés par le parcours du combattant que l'AVAP leur imposera si le projet est adopté tel quel,
- soit un non-respect généralisé de règles tatillonnes dont l'administration, mise devant le fait accompli, sera hors d'état d'exiger en pratique l'application.

7-7) S'agissant des arbres remarquables, leur liste (règlement p. 63) apparaît restreinte par rapport aux inventaires établis dans le passé.

Par exemple, pourquoi le catalpa de la place de l'Océan, vieux de près de 200 ans, n'y figure t'il pas ?

7-8) On peut s'interroger sur la classification opérée au titre du « *patrimoine bâti d'intérêt historique* » (règlement p. 51 et 52).

D'une part, la liste figurant au règlement ne paraît pas être en harmonie totale avec les étoiles qui, sur les plans, sont censés faire état de ces éléments du patrimoine.

Que faut-il retenir : le plan ou la liste ?

D'autre, part aucune mention n'est faite du rôle fondamental de l'entrepreneur bordelais Eugène Pierre Simon Paquet qui, de 1895 à son décès en 1909, a réalisé une trentaine de villas qui ont marqué le Saint-Palais « *balnéaire* ».

Il s'agit notamment, avenue Trez La Chasse :

- à droite, des villas Clairette et Bellevue (d'intérêt exceptionnel), San Pedro et Paradis (d'intérêt exceptionnel), Beauséjour (remarquable), Tanit et Hélios (d'intérêt exceptionnel),
- à gauche, des villas Raminagrobis (d'intérêt exceptionnel), Balancelle (remarquable) et Les Ardennes (remarquable).

Il s'agit aussi, 1 rue du Bois du Roy, de l'autre côté de la conche qu'elle domine, de la villa Bon Accueil (d'intérêt exceptionnel).

Avec ces villas, avant tout décoratives, destinées à la location (à l'exception de Bon Accueil) et qui ne furent vendues pas sa veuve qu'après 1914, Eugène Pierre Simon Paquet a cherché à marquer de son empreinte et à donner un cadre à la station nouvelle

8) Sur le décalage entre les objectifs de l'AVAP et la réalité de la politique municipale

8-1) Comment ne pas être frappé par le décalage entre les préconisations du projet d'AVAP et la réalité de la politique municipales au cours de ces dernières années en matière d'urbanisme et de gestion paysagère et forestière.

La protection des arbres est qualifiée par l'AVAP « *d'axe incontournable* » (diagnostic, p. 36).

L'objectif est de « *conforter les boisements existants* » (rapport de présentation (p. 26),

En espace privé remarquable, « *tout abattage ou arrachage d'arbre sans raison sanitaire ou de sécurité n'est pas autorisé* » (règlement p. 59).

Par ailleurs, « *les alignements doivent être conservés car ils participent indéniablement à la qualité paysagère de la ville et aux perspectives urbaines* » (règlement p. 61) et « *sont dotés d'une servitude de préservation* » (rapport de présentation p. 43).

Pourtant, alors que le projet d'AVAP était en cours de finalisation, la municipalité a abattu :

- fin 2016, les 35 tilleuls alignés le long de l'avenue de Pontailac,
- à l'été 2017, les 20 platanes en alignement de la place du 11 novembre.

En 2018, la municipalité a, sans réagir, laissé abattre une vingtaine de chênes au Clos Joli, le long de la rue des Camélias.

Les chênes verts du sentier des douaniers aux Pierrières dépérissent d'année en année à force d'être sauvagement taillés.

La pinède est présentée (diagnostic p. 36) comme « *l'élément unificateur* » du secteur balnéaire dont « *l'ambiance est fortement influencée par la présence des pins qui filtrent la lumière et préservent une certaine transparence* ».

Pourtant les abattages de pins se multiplient, soit pour permettre l'édification de constructions nouvelles, en particulier au Platin, soit parce que l'on invoque leur dangerosité.

On est nécessairement inquiet pour l'importante pinède située entre le parc Raymond Vignes et la rue du Colonel Cornubert.

Quant à la préconisation de planter des espèces locales, la municipalité est la première à ne pas la suivre en préférant les palmiers aux pins, aux chênes et aux chênes verts au motif que leurs racines ne sont pas agressives.

8-2) S'agissant du « *réseau viaire de qualité* », le règlement expose (p. 55) : « *On limitera les matériaux imperméabilisant le sol empêchant l'écoulement des eaux et son transfert dans le sol* ».

Tel n'est pas le choix fait par la municipalité lors de la réfection en 2018 de la chaussée de l'avenue Trez-la-Chasse, intégralement imperméabilisée.

8-3) Plus généralement, l'AVAP a pour objectif de « *limiter le développement des surfaces imperméabilisées* » (rapport de présentation p. 26).

Or, là aussi, la politique municipale est inverse.

Elle favorise les lotissements dans les coupures d'urbanisation avec des parcelles de superficie de plus en plus réduite avec pour conséquence, non assumée, la pollution des eaux de baignade et la fermeture de plus en plus fréquente de la plage du Bureau.

Conclusion

Le principe même de l'existence à Saint-Palais d'une AVAP, maintenant d'un « *site patrimonial remarquable* », n'est pas contestable.

La qualité de l'état des lieux du patrimoine architectural établi dans le cadre de l'AVAP est certaine.

La plupart des objectifs énoncés sont intéressants, même si l'on ignore le plus souvent par quels moyens ils pourront être atteints.

Cependant l'AVAP en projet, ne serait-ce que par son périmètre, paraît en recul par rapport à la ZPPAUP.

Pour les raisons exposées ci-dessus, nous vous demandons d'émettre des réserves sur en particulier :

- le périmètre trop restreint de l'AVAP, qui exclut notamment les « *hameaux anciens* » ainsi que la maison des Douanes, Minerve et le square Nappée.
- la constructibilité du « *parc urbain* »,
- le zonage, a priori non défini, de la parcelle entourant le phare de Terre Nègre,
- la complexité du règlement et les risques d'arbitraire,
- le « *front à conforter par des constructions nouvelles* » corniche de Nauzan,
- l'absence de toute règle quant à la hauteur et à la volumétrie des constructions, à mettre en parallèle avec l'institution d'une zone *non aedificandi* de 5 mètres dans le secteur balnéaire,
- la liste restreinte des arbres remarquables,
- l'absence de toute référence à Eugène Pierre Simon Paquet.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Alain Géniteau