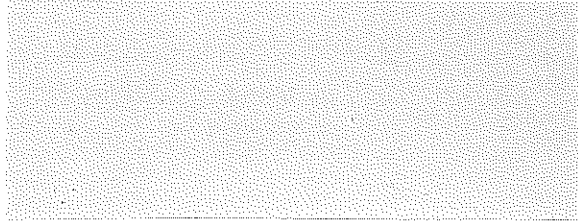
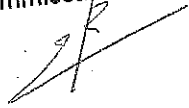


Annex "D" au registre AVAP

Remis le 8/8/2017 LE CONQUET, le 28 juillet 2017.

M. Claude BAIL
Commissaire enquêteur



à

Monsieur le Commissaire-enquêteur
Enquête publiques AVAP, PPM, PLU.
en Mairie du CONQUET.

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Nous venons vous demander de bien vouloir prendre en compte notre situation dans le cadre des enquêtes publiques organisées du 25 juillet au 25 août 2017 à la Mairie du CONQUET, à l'occasion du projet de création d'une AVAP.

Le projet d'AVAP, dans sa forme actuelle, nous est très défavorable et porte gravement atteinte à nos intérêts (I) et nous semble de nature à contrarier des formes d'expression architecturale contemporaine pourtant très respectueuses des sites, des paysages et des villes dans lesquelles elles pourraient s'inscrire (II).

Vous nous obligeriez donc en invitant le Maire et la CLAVAP à envisager une modification des règles concernant notre parcelle, comme des règles générales relatives à la construction de bâtiments nouveaux (III).

I. un projet qui nous est très défavorable et porte gravement atteinte à nos intérêts.

a. Notre situation.

Nous sommes aujourd'hui propriétaires des parcelles cadastrées A 217 et 1100 sises Venelle du Chenal du Four. Ces parcelles supportent notre maison familiale.

Nos enfants ont grandi, ont pris leur indépendance, et notre maison est bien trop grande pour nous.

Ma femme est par ailleurs atteinte d'une pathologie très invalidante et dégénérative (sclérose en plaques), et nous souhaitons intégrer un logement plus petit, adapté à cette maladie, dans le quartier où nous vivons depuis plusieurs dizaines d'années.

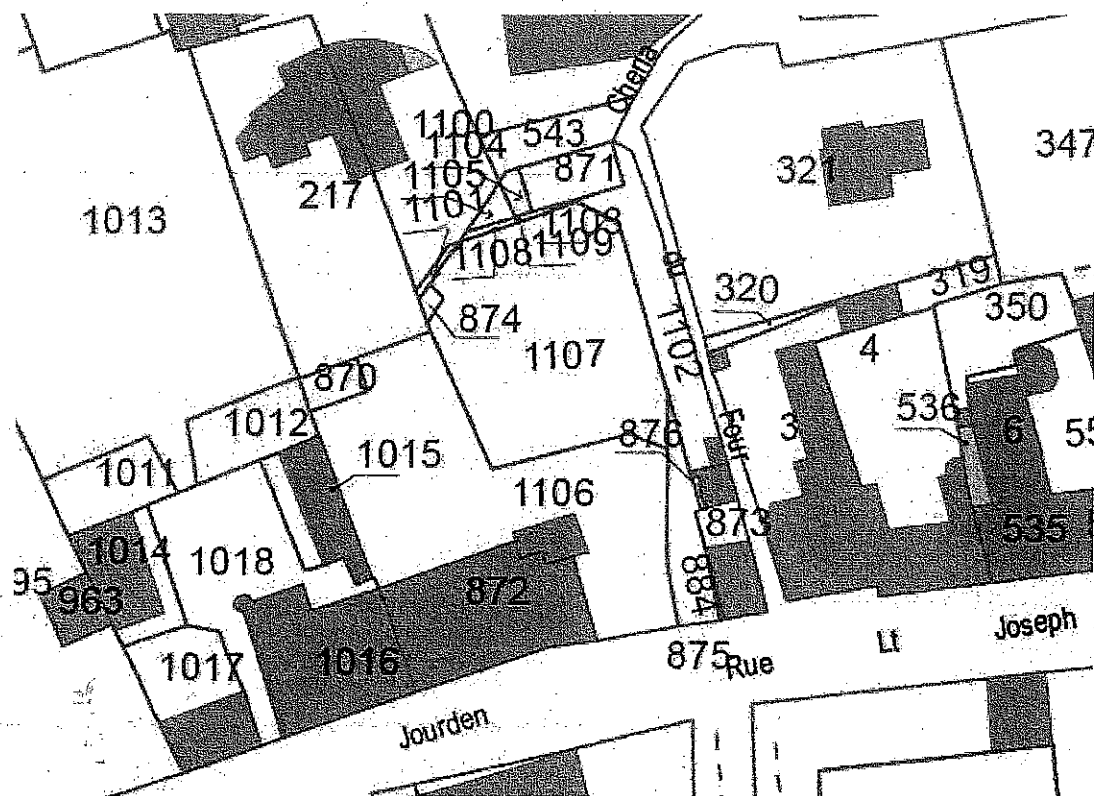
Nous avons donc mis notre maison en vente et acheté, en 2013 le terrain qui surplombe notre maison actuelle.

Ce terrain de 561 m² est situé en zone UHa. Nous l'avons payé 92 070 €.

Nous avons obtenu le 17 avril 2013 (CU n° 0290401300019) un certificat d'urbanisme opérationnel signé par le Maire, qui nous assure que ce terrain peut accueillir une résidence individuelle.

C'est forts de ce certificat d'urbanisme que nous sommes entrés en possession de ce terrain, et que nous avons souscrit le crédit immobilier afférent.

Parcelle A 1107, Venelle du Chenal du Four.



b. Les difficultés induites par le projet d'AVAP.

Le projet d'AVAP :

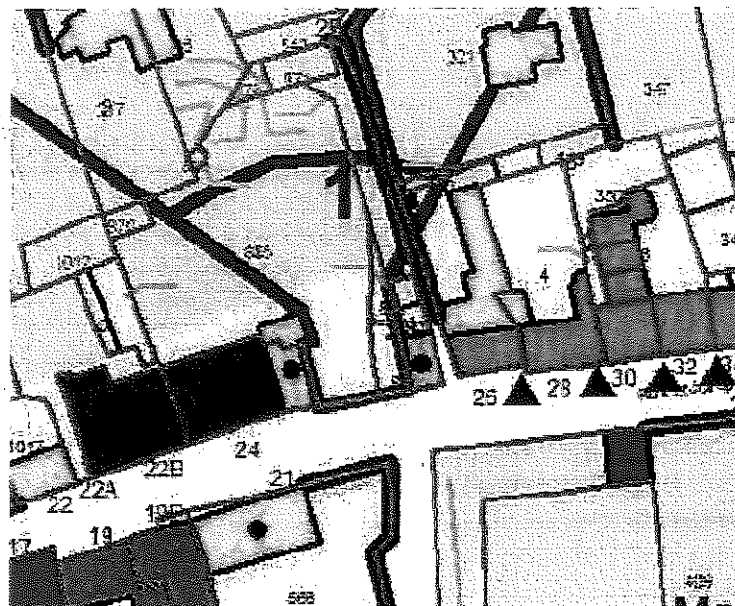
- envisage de rendre inconstructibles certains terrains, constitutifs d'espaces naturels urbains qu'il conviendrait de protéger parce qu'ils participent à la qualité du paysage de la commune,
- veut protéger des points de vue ou cônes de visibilité qui donnent à voir le grand paysage naturel et urbain conquétois et ouvrent des perspectives vers ou depuis la ville,
- proscribent strictement les toits plats et impose, pour toute nouvelle construction des toits à double pente.

A la lecture des documents présentés dans le cadre de l'enquête publique et lors de la concertation préalable, il s'avère que :

- le terrain cadastré A 1107, acquis en 2013 pour construire la maison correspondant à nos nouvelles conditions de vie, aujourd'hui non bâti, est rendu inconstructible parce que classé en espace naturel urbain dans sa quasi-totalité,

- notre terrain est intégré dans le point de vue / cône de visibilité n° 1.
- et notre terrain ne pourrait donc pas voir, s'il était à nouveau constructible, l'édification d'une maison à toit plat, telle que nous l'envisagions (parce que nous étions justement soucieux de minimiser l'impact de notre construction dans le paysage et le tissu urbain).

Les effets du projet d'AVAP sur notre parcelle.



c. Une situation extrêmement défavorable et pénalisante.

Si la situation ne devait pas évoluer et si le projet devenait opposable en l'état nous serions dans la stricte incapacité de construire sur une parcelle pourtant achetée à cet effet, comme suite à un certificat d'urbanisme opérationnel positif, pour 92 070 €, dans un contexte de pathologie grave et invalidante.

II. la proscription stricte des toits à double pente : une règle trop radicale portant atteinte à toutes formes d'architecture contemporaine, y compris lorsqu'elles sont très respectueuses des sites dans lesquelles elles souhaitent s'inscrire.

a. Une intention initiale parfaitement acceptable et cohérente dans de nombreux quartiers.

Les élus, les membres de la CLAVAP, les services de l'Etat et les chargés d'étude ont évidemment raison de tout mettre en œuvre pour éviter les discordances irréfléchies qui ont porté atteinte au paysage conquétois.

Il est certain que, dans la plupart des quartiers, il est préférable de favoriser les constructions neuves dotées d'une toiture classique à double pente. Cela permettra de conserver ou de retrouver la cohérence du tissu bâti, essentielle dans le paysage.

Il nous semble en effet que ce paysage souffre des « cubes » hors gabarit qui ont fleuri dans les années 1990 et 2000.

b. Un assouplissement limité devrait pourtant pouvoir être envisagé pour faciliter l'inscription de projets dans le paysage et respecter les points de vue et les cônes de visibilité.

Le Conquet domine son port et sa ria, et s'est notamment construit sur un relief escarpé et le flanc de falaises regardant vers le nord.

Des constructions devraient pouvoir être autorisées dans les parcelles toujours disponibles dans ces quartiers, lorsque ces parcelles ne constituent objectivement pas des secteurs naturels urbains remarquables importants pour le « grand paysage ».

Il nous semble alors que l'intégration de ces constructions pourrait être facilitée si la règle imposant systématiquement des toitures à double pente est assouplie.

On pourrait ainsi envisager, **toujours sous le contrôle de l'architecte des bâtiments de France dont l'avis conforme sera requis dans le périmètre de l'AVAP**, l'émergence de projet de construction contemporaine, dont la discrétion et l'insertion dans le site sera meilleure si un toit à double pente n'est pas imposé.

Des projets à simple niveau, à toit plat éventuellement végétalisé, pourraient ainsi très discrètement et très respectueusement trouver leur place dans le tissu urbain.

III. Nos demandes : une discussion du classement de notre parcelle en tant qu'espace naturel urbain et un assouplissement de la règle relative aux toitures des bâtiments nouveaux.

a. Nous demandons à voir notre parcelle cadastrée A 1107 sortie des espaces naturels urbains.

Selon le projet de règlement de l'AVAP, les espaces naturels à protéger en milieu urbain, sont caractérisés ainsi :

Espaces peu ou non bâtis, associés à des constructions anciennes (habitations ou équipements publics) ayant un intérêt paysager, soit en accompagnement du bâti, soit en tant que valeur paysagère intrinsèque :

ensembles de jardins avec leurs murs et murets qui constituent le soubassement naturel de la ville – socle rocheux, versants non bâtis littoraux en espace urbain ou péri urbain (pelouses, falaises, alignements d'arbres, sujets remarquables).

Certains jardins ont été repérés aux documents graphiques pour la qualité de leur paysage, la présence de plantations ou d'éléments naturels ou de masses paysagères dans la ville - arbres remarquables intégrés dans le tissu urbain de la ville du CONQUET dont la présence est significative.

La parcelle A 1107 dont nous avons fait l'acquisition est certes non bâtie, mais elle ne réunit pas d'autres critères justifiant son classement dans cette catégorie :

- Elle est adossée au nord à notre maison, édiflée en 1993 et considérée comme « sans intérêt patrimonial » au titre de l'AVAP,

- Elle est limitée au sud par un mur en béton banché grisâtre de plus de 2 mètres de haut, qui soutient le parking du presbytère,
- Elle accueille des herbes folles.
- Elle ne se distingue absolument pas depuis le port ou le quai du Drellac'h et n'est que très peu perceptible depuis la rive nord de la ria. Elle est alors associée à notre maison et à celle de nos voisins, mais pas au presbytère qui en est décalé vers l'ouest.

Elle ne constitue donc pas, très objectivement, un élément essentiel du patrimoine naturel urbain de la commune.

Nous souhaitons donc qu'elle sorte, en totalité ou en partie de cette catégorie.

Nous confirmons notre souhait d'y édifier une maison de taille modeste, dotée d'un toit plat qui :

- Assurera son intégration très discrète depuis la rive nord de la ria,
- Permettra de respecter et de ne pas occulter le point de vue n°1.

b. Nous demandons une réécriture de la règle qui impose des toitures à double pente sur toutes les constructions nouvelles.

Cette règle est en contradiction avec l'esprit des AVAP, qui ne doivent pas refuser l'architecture contemporaine lorsqu'elle respecte les sites et les ensembles bâtis existants.

L'insertion discrète et réussie de projets contemporains dans leur environnement, surtout lorsqu'il est de grande qualité, peut être facilitée en adoptant une forme de toiture réfléchie en fonction du site et de sa morphologie.

Nous demandons donc que la règle relative aux toitures des bâtiments nouveaux soit modifiée de façon à permettre, à titre exceptionnel, d'autres types de toitures lorsqu'ils facilitent l'intégration des projets dans le site.

Espérant pouvoir compter sur votre compréhension et votre bienveillance, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'assurance de nos salutations les plus dévouées.

Pj : photos et insertions de notre projet.

Copies :

- Monsieur JEAN, Maire du CONQUET,
- Monsieur THOMAS, Architecte des Bâtiments de France.

INSERTIONS ET PHOTOGRAPHIES

Insertion de la rue Lieutenant Jourden

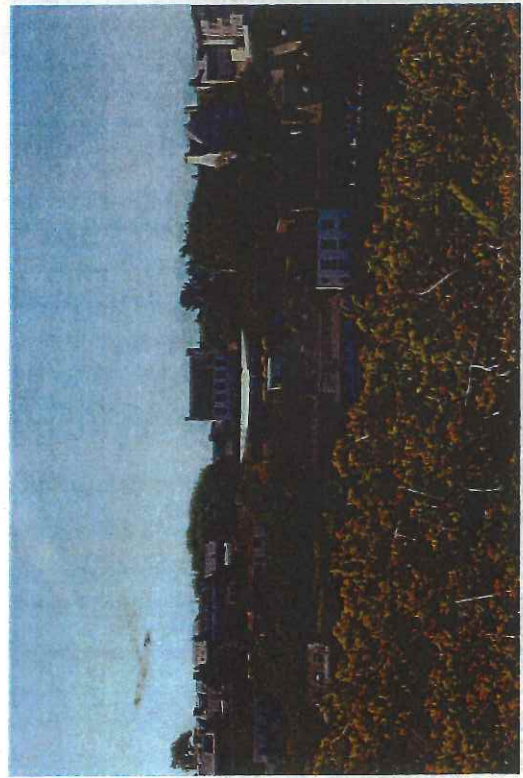


Avant

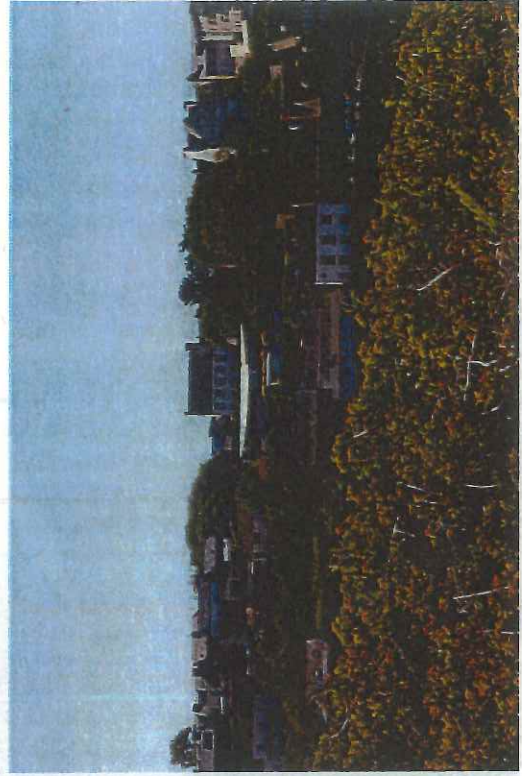


Après

Insertion de la presqu'île de Kermorvan

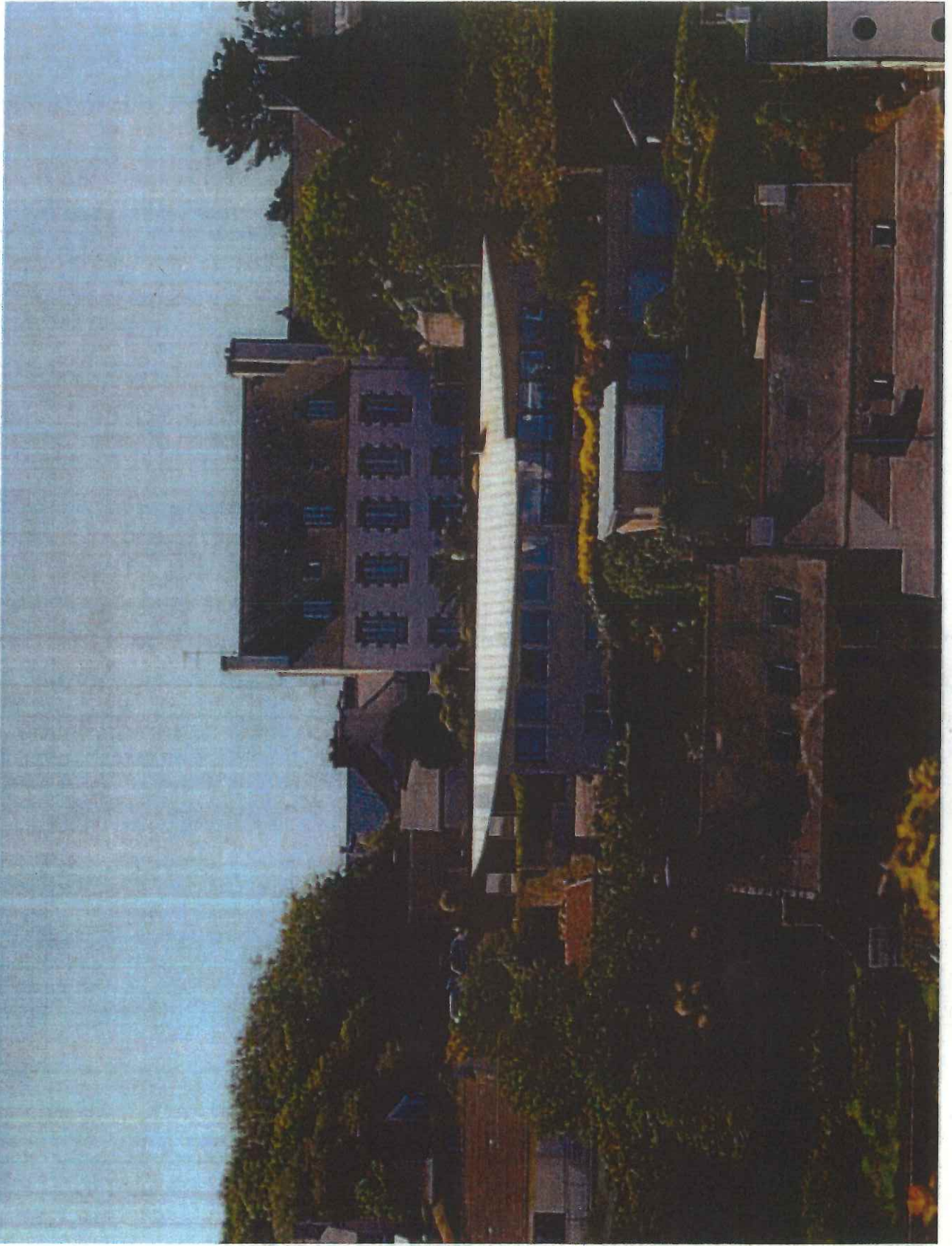


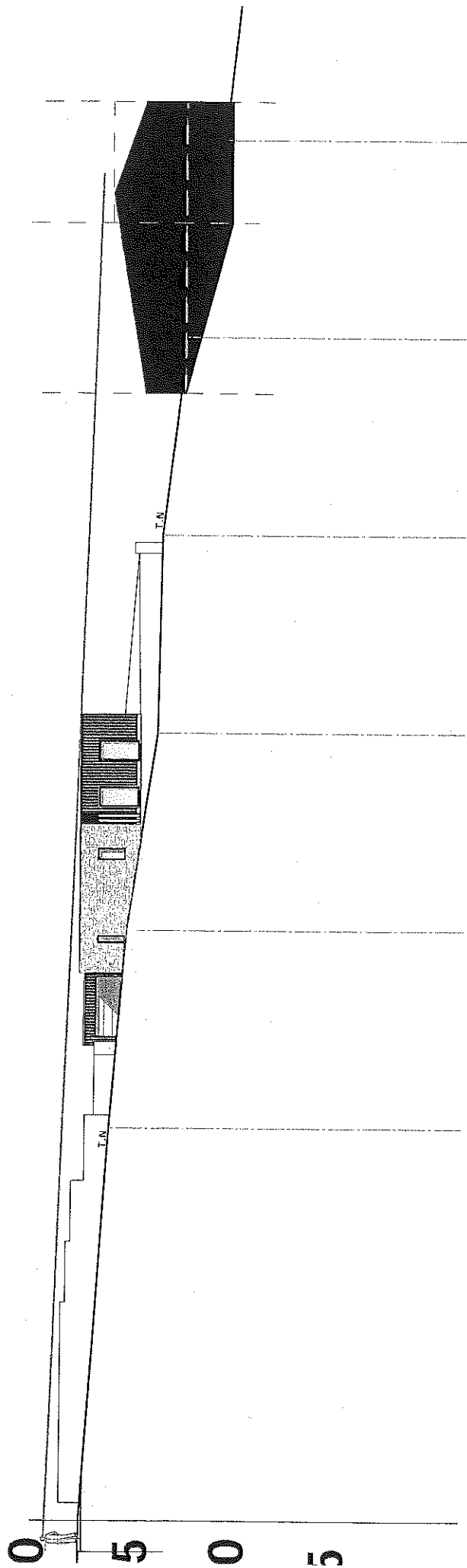
Avant



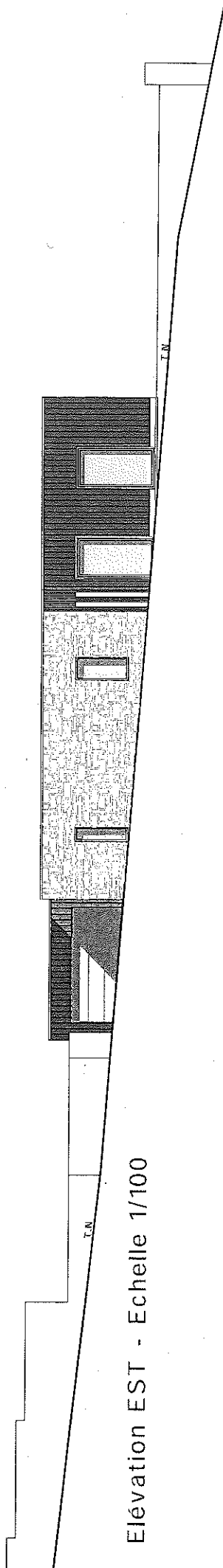
Après

Zoom sur insertion de la Presqu'île de Kermorvan :

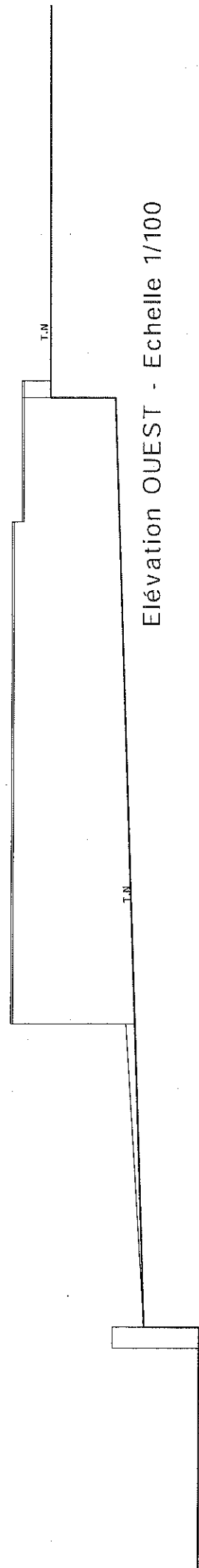




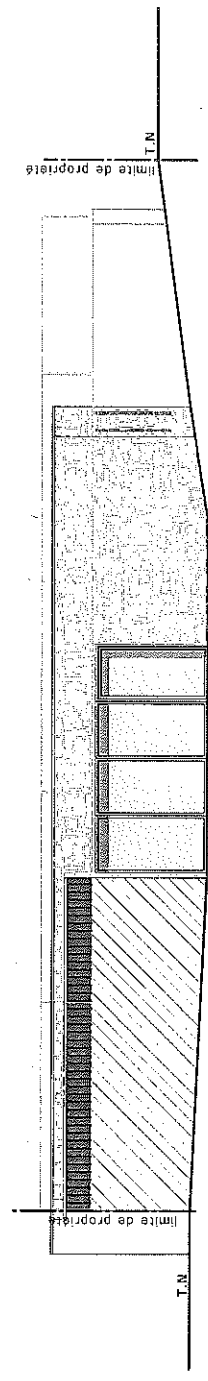
Coupe de niveau - Echelle 1/200



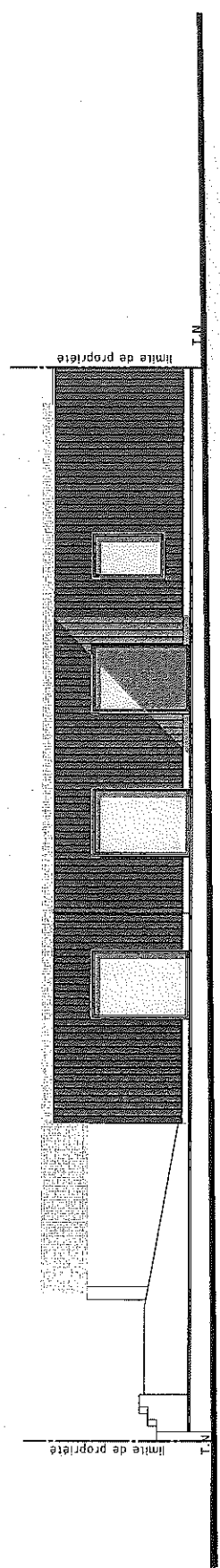
Elévation EST - Echelle 1/100



Elévation OUEST - Echelle 1/100



Elévation SUD - Echelle 1/100



Elévation NORD - Echelle 1/100