

COMMUNE DE LE CONQUET

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

PV du 16 mars 2017 avec les Personnes Publiques Associées

<i>Présents :</i>	Monsieur	JEAN X.	Maire
	Monsieur	MILIN J.	Adjoint
	Monsieur	RIOU J.S.	Secrétaire général
	Madame	LAGADEC C.	Service urbanisme
	Monsieur	CATHELAIN P.	Ingénieur STAP
	Madame	LE DU A.H.	DDTM
	Madame	ROUÉ L.	Chambre d'Agriculture
	Monsieur	DEROUARD L.	Planification CCPI
	Monsieur	CALONEC R.	ATD pays de Brest – Conseil Départemental
	Monsieur	QUERELOU J.	Paysagiste DPLG
	Monsieur	LEOPOLD B.	Architecte DPLG et Urbaniste
<i>Excusés :</i>	Chambre des Métiers		
	Parc marin		
	CCI – M. CHARBONNIER		

Objet de la réunion :

Recueil des avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de l'AVAP suite à la présentation du dossier à la CRPS du 20 octobre 2016.

En préambule, M. CATHELAIN souligne que le parc marin aurait opportunément pu être consulté lors de l'étude. Le parc Marin a néanmoins transmis son avis favorable dans le cadre de l'examen conjoint des personnes publiques associées.

M. LEOPOLD rappelle l'échéancier du déroulement des études depuis la prescription de la création de l'AVAP :

- Prescription de la création d'une AVAPle 16 octobre 2012
- Démarrage des étudesle 20 juin 2013
- Nombre de réunions
 - Le diagnostic : 06 réunionsdu 24/07/2013 au 28/01/2014
 - Le projet : 11 réunions dont 3 de la CLAVAPdu 11/03/14 au 25/02/16
- Concertationdu 24 mars 2016 au 30 juin 2016
 - conseil municipal à « huis clos »le 24 mars 2016
 - exposition et réunion publiquele 31 mai 2016
 - CLAVAP n°4 pour examen et approbation de l'AVAPle 30 juin 2016
- Arrêt de l'AVAP en conseil municipalle 19 juillet 2016
- Présentation à la CRPSle 20 octobre 2016
- Examen conjoint des PPAdu 13 février au 13 avril 2017 (2 mois)
- Réunion des PPAle 16 mars 2017

Mrs LEOPOLD et QUERELOU présentent, pour mémoire, le dossier du projet de l'AVAP arrêté par le conseil municipal.

Le périmètre de l'AVAP et le règlement correspondant

« Le patrimoine urbain » :

5 secteurs principaux avaient été retenus :

- Le secteur 1

La ville du CONQUET correspondant essentiellement au développement de la ville tel qu'il se présentait en 1841 (cadastre napoléonien) auquel s'ajoute les entrées sud et Est de la ville liées au développement de la seconde moitié du XIXème et du début du XXème (jusqu'à 1940).

- Le secteur 2 : Le village de Lochrist

- Le secteur 1 : La côte Ouest

- Le secteur 1 : La presqu'île de Kermorvan

- Le secteur 1 : Le patrimoine en zone rurale.

« Le patrimoine architectural et paysager » :

- bâtiments remarquables

- bâtiments d'intérêt architectural

- bâtiments sans enjeu patrimonial

- bâtiments sans enjeu patrimonial avec commentaires

- bâtiments discordants

- bâtiments non inventoriés

- façades homogènes

- patrimoine paysager

- arbres remarquables

- murs remarquables

- points de vue

- petit patrimoine (croix, puits,...)

M. LEOPOLD insiste sur un point particulier qui concerne les « espaces naturels en milieu urbain » notamment les jardins privatifs situés sur le versant Nord de la ville. Cette disposition mérite un regard particulier d'un point de vue réglementaire.

Avis de la CRPS sur le dossier arrêté par le Conseil Municipal :

M. LEOPOLD rappelle les 4 observations émises par la CRPS lors de la séance du 20 octobre 2016 qui a fait l'objet d'un avis transmis à M. Le Maire le 15 décembre 2016 :

1- Superposition des protections des périmètres de l'AVAP et des sites classés. Présentation d'une carte spécifique.

2- Mise en compatibilité du PLU et de l'AVAP.

3- Le qualificatif « discordant » pour certains bâtiments :

La commission souhaite le remplacement du qualificatif « discordant » par celui de « singulier ».

4- L'hôtel Sainte Barbe qualifié « sans enjeu patrimonial » sera requalifié de « singulier ».

Les présentes modifications qui feront l'objet d'un dossier spécifique seront associées au dossier de l'AVAP arrêté par le Conseil Municipal soumis à l'enquête publique.

Observations :

1- DDTM – Mme LE DU

1.1- Mme LE DU s'interroge, au regard de la loi littoral, sur l'**autorisation** dans le règlement de l'AVAP, de réaliser des **annexes en zone agricole et en zones naturelles**.

De plus, les règles de hauteur admises dans le PLU pour les annexes (4 mètres au faitage) devront être harmonisées avec celles de l'AVAP.

Avis de la commission

La modification du PLU et le règlement de l'AVAP devront être mis en compatibilité sur ce point.

2- CCPI – M. DEROUARD

2.1- Les points de vue

2.1.1- M. DEROUARD demande à préciser l'implication réglementaire des points de vue.

M. LEOPOLD indique qu'il existe 6 points de vue dont 2 « ne peuvent être occultés » :

- le point de vue n°1 rue du Lieutenant Jourden,
- le point de vue n°2 rue Sainte Barbe.

Les autres points de vue, y compris le n°6 n'interdisent pas les constructions mais imposent une attention particulière pour le projet (qualité de son intégration) qui sera implanté dans ce point de vue.

Avis de la commission

Cette disposition devra être précisée dans le règlement.

Nota : Le n°6 devra être reporté sur tous les documents graphiques.

2.1.2- M. RIOU fait part d'un projet de construction sur la parcelle qui se situe dans l'angle d'ouverture du point de vue n°1.

Ce projet a été porté à l'attention de la municipalité et présenté à M. THOMAS, ABF. Ils n'excluent pas, si le commissaire enquêteur rapporte les observations que ne manqueront pas de formuler les pétitionnaires concernés dans le cadre de l'enquête publique, d'inviter la CLAVAP à examiner cette question avec attention, en veillant à préserver au mieux le point de vue n°1.

Mme LE DU rappelle que cette autorisation ne soit pas considérée comme une « dérogation » qui remettrait en cause l'objectif fondamental du projet de l'AVAP à cet endroit.

Cet avis repose la question de l'autorisation des bâtiments à toitures terrasse qui ne sont autorisées que pour des petits éléments de liaison. Les toitures à deux pentes étant la règle générale.

La CLAVAP devra donc déterminer si une modification de la règle, pour faciliter l'intégration des bâtiments dans certains cas très particuliers, s'avère opportune et peut être envisagée.

Avis de la commission

Le STAP et la DDTM préciseront ce point dans leur avis qui sera soumis à celui de la CLAVAP.

2.2- Les clôtures

M. DEROUARD remarque que dans le cadre de la modification du PLU, les prescriptions réglementaires de l'AVAP s'ajoutent à celles du PLU, ce qui peut porter à confusion et provoquer des risques d'erreur de préconisation.

M. CATHELAIN et Mme LE DU proposent de ne faire référence qu'à celles de l'AVAP.

Mme LAGADEC souligne toutefois que les décisions concernant les clôtures sont de compétence communale et non CCPI.

Avis de la commission

Faire référence dans le PLU aux règles générales de l'AVAP concernant les clôtures.

3- Le cas du parking Mairie / Maison de retraite.

Le parking (enrobé) sis place de Manigod, entre la mairie et la maison de retraite, est intégré dans la « zone naturelle urbaine » du Parc de Beauséjour. La municipalité s'interroge finalement sur l'opportunité de ce classement, alors qu'un projet de création d'une maison médicale pourrait y trouver sa place, dans le cadre d'une mise à disposition de la mairie au profit des professions de santé. Au regard de la rareté du foncier disponible en centre-ville, et alors qu'il convient de faciliter le maintien de ces professions dans le centre, des représentants de la municipalité pourraient saisir l'opportunité de l'enquête publique pour inviter la CLAVAP à revoir ce zonage.

CONCLUSION

La consultation des personnes publiques associées se déroule du 13 février au 13 avril 2017. Les services concernés transmettront en mairie, pour le 13 avril prochain, l'ensemble de leurs observations et avis.

Ceux-ci seront associés, avec celui de la CRPS, au dossier soumis à l'enquête publique.

L'enquête publique concernera également la création du Périmètre de Protection Modifié (PPM) de l'église Saint Croix et la modification du PLU (pour mise en compatibilité avec l'AVAP).

La CLAVAP prendra les décisions définitives suite à ces trois consultations.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

- Examen conjoint des PPAdu 13 février au 13 avril 2017 (2 mois)
- Réunion avec les PPAle 16 mars 2017
- Enquête publique(2 mois)
- Etude des observations et modifications du projet – réunion de la CLAVAP ..Septembre 2017
- Avis du Préfet du département Octobre 2017
- Création de l'AVAP – présentation au Conseil Municipal nov-déc 2017
- Tirage et diffusion des dossiersdécembre 2017 et janvier 2018

M. Le Mairie de LE CONQUET

**Rédigé le 17 mars 2017
par B. LEOPOLD**



