

## COMMUNE DE LE CONQUET

### Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

PV n°1 de la CLAVAP du 27 janvier 2015

---

<u>Présents :</u>	Monsieur	JEAN X.	Maire
	Monsieur	QUELEC M.	Adjoint
	Monsieur	GAY P.	Conseiller Municipal
	Monsieur	KEREBEL J.M.	Conseiller Municipal
	Madame	LAGADEC C.	Service urbanisme
	Monsieur	RIOU J.S.	Secrétaire Général
	Monsieur	CHABROL J.	Association ASPECT
	Monsieur	CLOCHON J.P.	Historien
	Monsieur	LAHELLEC D.M.	DRAC – Architecture
	Monsieur	JUSZCZACK F.	Technicien DRAC – Architecture
	Monsieur	SENECHAL F.	Architecte des Bâtiments de France
	Monsieur	CATHELAIN P.	Ingénieur STAP
	Madame	ROYER N.	DDTM
	Madame	LE PAGE F.	DREAL
	Monsieur	LEOPOLD B.	Architecte DPLG et Urbaniste
	Monsieur	QUERELOU J.	Paysagiste DPLG
	Monsieur	COATIVY Y.	Historien

---

**Objet de la réunion :** Présentation du projet à la CLAVAP.

---

- Il est préalablement procédé à l'adoption du règlement intérieur de la CLAVAP.  
M. le Maire donne connaissance du projet de règlement.
  - Le choix des membres de la CLAVAP a déjà été effectué par le Conseil Municipal (délibération du ...).
  - Il est demandé aux membres présents de se déterminer pour le choix du président de la commission, à main levée ou à bulletin secret. La commission décide d'élire le président par le vote à main levée.M. Le Maire présente sa candidature ; il est désigné président de la CLAVAP à l'unanimité des membres présents. Le règlement est également voté à l'unanimité.
  
- Rappel de l'avancement du projet :
  - démarrage de l'étude le 20 juin 2013.
  - depuis cette date, la commission municipale accompagnée des représentants de l'ASPECT et de M. CLOCHON ont effectué 12 réunions de travail ayant permis d'élaborer le projet présenté ce jour.Le dossier comprenant le règlement et les documents graphiques ont été transmis préalablement à l'ensemble des membres de la CLAVAP.  
Le rapport de présentation et le diagnostic patrimonial (annexe du rapport de présentation) sont en cours de finalisation.

- M. le Maire passe la parole à l'équipe en charge de l'élaboration de l'AVAP pour la présentation du projet :
  - M. Bernard LEOPOLD – architecte et urbaniste
  - M. Jacques QUERELOU – architecte paysagiste
  - M. Yves COATIVY – historien – professeur à l'UBO.

## 1- LE DIAGNOSTIC

- Le territoire de la commune.
- Le contexte géographique et naturel.
- L'histoire du développement urbain.
  - de la préhistoire à l'époque contemporaine,
  - les éléments structurants.
    - Voies de communication.
    - Le port et les équipements maritimes (quai, cales, passerelles,...).
- Le patrimoine architectural, urbain et paysager :
  - l'architecture du XVIème au XVIIIème
  - le XIXème siècle et le début du XXème
  - la première moitié du XXème
  - l'époque contemporaine
  - les éléments caractéristiques :
    - l'architecture balnéaire,
    - l'architecture défensive,
    - le patrimoine religieux,
    - le parcellaire, les murs et le paysage urbain (parcs, jardins, ...),
    - le petit patrimoine (fontaines, lavoirs, croix, ...).

## 2- LES PROTECTIONS ACTUELLES SUR LA COMMUNE

- les monuments historiques,
- les sites classés et les sites inscrits,
- espaces remarquables, Natura 2000, ...

## 3- LA PROPOSITION DES PERIMETRES

Le choix des périmètres a été déterminé sur la base du diagnostic mettant en évidence les caractéristiques patrimoniales représentatives des qualités historiques du développement de la commune du CONQUET pour son architecture, ses espaces urbains et ses paysages.

Dix secteurs ont été repérés.

*La ville :*

- 1- le centre ancien (équivalent à l'emprise de la ville en 1841)
- 2- le port
- 3- l'entrée Est et le secteur de Poul Conq
- 4- le parc Beauséjour
- 5- l'entrée Sud
- 6- le parc de Kernaod et la pointe des Renards
- 7- la presqu'île de Kermorvan
- 8- Lochrist
- 9- la côte Ouest
- 10- le secteur rural (6 lieux dits ou hameaux).

#### **4- LE REGLEMENT**

Réalisation d'un répertoire pour l'ensemble du patrimoine architectural, urbain et paysager hiérarchisé auquel s'appliquent :

- un ensemble de règles générales,
- des règles particulières.

#### ***Débat et observations***

##### **1- Les sites classés**

M. LAHELLEC rappelle que l'état (DRAC) ne juge pas nécessaire d'introduire les sites classés dans le périmètre de l'AVAP ; les procédures d'instruction et décision des projets sont différenciées.

M. LEOPOLD souligne le fait que les sites classés ont été exclus du périmètre dans leur grande majorité, à l'exception de quelques lieux particuliers qui assurent une plus grande cohérence du fait de leur complémentarité paysagère, architecturale ou urbaine avec celui de l'AVAP.

#### ***Décision de la commission***

- enlever la partie « site classé » au Sud du camping,
- réintégrer les abords à l'Est du château de Cosquies en « patrimoine naturel » correspondant aux limites du site classé dans ce secteur,
- un examen attentif sera apporté aux autres parties des « sites classés » intégrés dans le périmètre de l'AVAP pour raison de « cohérence » qui devra être justifiée.

##### **2- Le diagnostic et protections actuelles**

La partie paysage du diagnostic devra être davantage développée, notamment en faisant apparaître les sites Natura 2000 et en prenant en compte les espaces naturels de la côte Ouest.

##### **3- Cohérences des « fiches des règles particulières » et documents graphiques**

- 3.1- M. LAHELLEC remarque que certaines fiches ne font pas apparaître certains espaces paysagers à protéger « qui sont indiqués sur le document graphique ».  
De plus, les fiches qui sont réalisées par rue ne prennent en compte que les bâtiments concernés.  
M. LEOPOLD considère que cette lecture est plus claire.

#### ***Avis de la commission :***

Représenter sur les « fiches particulières » la totalité des éléments représentés sur les documents graphiques.

- 3.2- M. CHABROL s'interroge sur l'utilité des « secteurs » qui apparaissent sur les « documents graphiques » mais ne sont pas répertoriés dans les « fiches particulières ».  
M. LEOPOLD rappelle que la classification et le répertoire des bâtiments sont à la fois indiqués par secteur « 1 à 6 », « 7 », « 8, 9 et 10 » et par ordre alphabétique (rue par rue), dans chacun des secteurs.

#### ***Avis de la commission :***

Maintien en l'état avec vérification de l'ordre alphabétique.

- 3.3- M. CHABROL, au nom de l'ASPECT a établi une liste d'observations concernant la cohérence entre la réglementation et sa représentation graphique (liste annexée au présent PV).

#### **4- Poul Conq**

4.1- Identification et protection des espaces naturels, compte tenu de l'impact visuel vis-à-vis de la ria, M. LAHELLEC et Mme LE PAGE s'interrogent sur le manque de prise en compte des parcelles qui sont situées à l'Ouest du marais de Poul Conq (parcelles 114, 117 et 118).

M. le Maire rappelle que ces parcelles sont classées en NL, espaces destinés à des équipements légers de loisirs et espaces verts.

*Avis de la commission :*

Classement de la parcelle n°116 en « patrimoine paysager » à protéger.

4.2- M. RIOU remarque que le manoir de Poul Conq et les parcelles autour du manoir sont constructibles au PLU. De plus, la parcelle n°133 fait aujourd'hui l'objet d'une demande de Certificat d'Urbanisme.

M. LAHELLEC indique que compte tenu de la qualité du manoir, de son environnement et de la proximité de la ria, la protection en espace naturel des parcelles proches du manoir est cohérente.

*Avis de la commission :*

La décision est reportée à la prochaine CLAVAP.

#### **5- « Patrimoine naturel » en milieu urbain**

M. LEOPOLD souhaite que la commission porte une attention particulière sur la proposition de protéger certains jardins et espaces non bâtis aujourd'hui sur les versants Nord de la ville.

*Avis de la commission :*

La proposition répond effectivement à la volonté de protéger la qualité patrimoniale d'une période historique (du XVème au XVIIIème siècle) du CONQUET. Toutefois, cette disposition devra être motivée pour chacun des îlots concernés.

#### **6- Protection des « hameaux » en milieu rural**

M. LAHELLEC considère que les périmètres isolés en milieu rural semblent trop restreints.

M. SENECHAL rappelle que, en s'appuyant sur l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments ou ensemble de bâtiments qui représentent un intérêt architectural, peuvent être protégés.

M. QUELEC considère que même s'ils sont protégés à ce titre, leur restauration ne pourra faire l'objet d'aucun conseil ni contrôle de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. De ce fait, il y a un risque de ne pas atteindre le niveau de qualité de restauration souhaité.

*Avis de la commission :*

Maintien du repérage en réexaminant leur périmètre en fonction de leur environnement.

#### **7- Evaluation environnementale**

M. LAHELLEC observe que le dossier ne fait pas, à ce stade, référence à l'évaluation environnementale préconisée par les textes en vigueur.

M. LE PAGE appuie cette observation en insistant particulièrement sur la prise en compte des sites Natura 2000 – la ria notamment.

M. LAHELLEC propose que le rapport de présentation fasse référence aux études effectuées déjà dans les documents d'urbanisme en vigueur ; toutefois, M. le Maire devra faire une demande de dispense auprès de M. le Préfet de région.

## 8- Compatibilité du PLU et de l'AVAP

M. LAHELLEC rappelle que le PLU devra être mis en compatibilité avec l'AVAP.

Mme ROYER propose que la démarche comprenne une enquête publique qui pourra être effectuée en même temps que celle de l'AVAP.

M. CHABROL souhaiterait que le calendrier mette en parallèle les deux procédures PLU/AVAP.

## 9- Présentation de la procédure (ci-joint)

---

### Prochaines réunions

- commission municipale :  
Le mardi 03 mars 2015 à 10 heures  
Objet : adaptation du projet suite à la réunion de la CLAVAP.
- CLAVAP :  
Le mardi 30 juin 2015 (toute la journée).  
Objet : présentation du dossier définitif avant arrêt par le conseil municipal.

---

Vu le ..... 10 FEV. 2015  
M. Le Maire de LE CONQUET



Rédigé le 09 février 2015.  
par B. LEOPOLD

**Bernard LEOPOLD**  
~~Architecte DPLG et U de M (Montréal)~~  
15, place des Otages  
**29600 MORLAIX**  
Tél. 02.98.63.24.05 - Fax 02.98.86.79.93  
e.mail : leopold.archi@wanadoo.fr