

COMMUNE DE LE CONQUET

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

PV n°3 de la CLAVAP du 25 février 2016

Les membres de la CLAVAP

Présents :

Monsieur	JEAN X.	Maire
Monsieur	QUELLEC M.	Adjoint
Monsieur	GAY P.	Conseiller Municipal
Monsieur	KEREBEL J.M	Conseiller municipal – LE CONQUET
Monsieur	CHABROL J.	Association ASPECT
Monsieur	CLOCHON J.P.	Historien
Monsieur	LAHELLEC D.M.	DRAC – Architecture
Madame	LE DU A.H.	DDTM
Monsieur	COLLET S.	Office du Tourisme

Excusés :

Monsieur	MILIN J.	Adjoint
Madame	LE PAGE F.	DREAL
Monsieur	JOURDEN J.D.	Union des commerçants

Membres associés présents :

Madame	LAGADEC C.	Service urbanisme
Monsieur	RIOU J.S.	Secrétaire Général
Monsieur	CATHELAIN P.	Ingénieur STAP

Membres associés excusés :

Monsieur	SENECHAL F.	Architecte des Bâtiments de France
----------	-------------	------------------------------------

Chargés d'études

Monsieur	QUERELOU J.	Paysagiste DPLG
Monsieur	LEOPOLD B.	Architecte DPLG et Urbaniste
Madame	PILON V.	Cabinet LEOPOLD

Objet de la réunion :

- Validation du projet par la CLAVAP avant concertation :
 - le périmètre,
 - le règlement.
- Mise en compatibilité PLU / AVAP.
- Echancier.

M. le Maire ouvre la séance et signale que M. MILIN lui a donné pouvoir pour le représenter (voir document joint).

M. RIOU rappelle que :

- Le quorum des membres de la CLAVAP est conforme : 9 membres sur 11.
- M. COLLET de l'office du tourisme remplace Mme PINA qui a quitté son poste. Ce changement n'a pas été entériné par le Conseil Municipal. M. COLLET pourra participer aux débats mais ne pourra pas participer aux votes de la CLAVAP.

M. Le Maire passe la parole aux chargés d'étude.

Messieurs LEOPOLD et QUERELOU présentent les points qui seront soumis au vote de la CLAVAP :

1- LE PERIMETRE

Deux sujets particuliers avaient été abordés lors de la CLAVAP précédente du 30 juin 2015 et avaient fait débat :

1.1- Le secteur de Kérinou au Sud de la commune

Trois ensembles architecturaux avaient été repérés de façon isolée déterminant trois périmètres de protection indépendants.

Les membres de la commission avaient considéré que ces trois ensembles étant situés sur la même voie communale et suffisamment proches, il était préférable de créer un seul périmètre qui les intégrerait et permettrait une meilleure approche paysagère de leur environnement.

Proposition du nouveau périmètre (plan ci-joint – doc 1).

1.2- Le secteur de Poull Konq

Lors de la CLAVAP du 30 juin 2015, le vote de la commission avait adopté le repérage des espaces naturels aux abords du manoir sur proposition de M. SENECHAL, architecte des bâtiments de France.

Malgré le vote, les élus de la commission avaient souhaité prendre un temps de réflexion vis-à-vis de cette décision.

Suite à ce délai de réflexion, la proposition faite par M. SENECHAL est confirmée par les élus membres de la CLAVAP (plan ci-joint document 2).

Les chargés d'étude ont complété les règles particulières qui accompagneraient ce périmètre et seront intégrées au règlement (règles ci-joint en annexe document 3).

Un nouveau point de vue a été créé (n°6) pour la protection de la venelle de Poull Konq. Il sera porté sur le document graphique.

M. KEREBEL demande si les arbres existants (protégés) peuvent être remplacés par d'autres essences.

M. QUERELOU considère que ces arbres peuvent être de nature différente (chêne par exemple) mais doivent conserver un volume arboré conséquent à cet endroit.

M. LAHELLEC fait remarquer que la distance d'implantation des constructions devrait figurer dans un article différent de celui des espaces publics. Cette règle concerne les parcelles privées et non l'espace public. Le document devra être corrigé dans ce sens.

1.3- Le patrimoine maritime

A la demande de l'association ASPECT, l'identification du patrimoine maritime a été portée sur les documents graphiques. Il sera à compléter par d'autres éléments du patrimoine qui seront transmis aux chargés d'étude par M. CHABROL, notamment :

- murs côté Nord et côté Sud de la ria (Cosquiès),
- murs usine d'iode,
- murs quai de Poull Konq,
- murs anciens hôpital maritime.

1.4- Le parc de Beauséjour

M. le Maire indique que la maison de retraite envisage une extension limitée vers le Nord. La zone naturelle telle que représentée ne permettrait pas de la réaliser. Il est donc demandé de modifier le périmètre à cet endroit suivant croquis ci-joint.

Avis favorable de la commission.

1.5- Kernaod

Mme LAGADEC fait observer qu'une parcelle (triangulaire) incluse dans le périmètre naturel à protéger est en cours de construction. Il serait souhaitable de l'extraire de ce périmètre.

1.6- Le PPM Saint-Croix

M. RIOU évoque le PPM. L'étude va être lancée.

Vote n°1 de la CLAVAP

Avis de la commission sur le périmètre proposé ce jour en prenant en compte les remarques ci-dessus :

Vote n°1	pour	contre	abstention
Validation du périmètre	9	0	0

Validation du périmètre à l'unanimité des membres présents.

2- LE REGLEMENT

2.1- M. QUELLEC et l'association ASPECT ont proposé lors de la dernière réunion de la CLAVAP une liste de corrections à apporter au règlement.
Ces corrections ont été prises en compte à l'exception de neuf d'entre elles que M. CHABROL transmet aux chargés d'étude.
Ces dernières remarques seront prises en compte.

2.2- En lien avec le repérage des « équipements maritimes » cités plus haut (cales, quais, ...) des recommandations avaient été rédigées à partir de l'étude « Port d'Intérêt Patrimonial » effectué par l'Observatoire du Patrimoine Maritime Culturel.

M. CHABROL souhaite que ces recommandations soient intégrées dans le règlement et qu'il soit fait référence à cette étude.

M. LEOPOLD souligne que ces recommandations sont déjà traduites en termes réglementaires mais réparties suivant les typologies (bâtiments, espaces publics, infrastructures maritimes, ...).

M. LAHELLEC rappelle que le règlement de l'AVAP ne peut s'appuyer directement en référence à un autre document. Le diagnostic peut cependant intégrer les éléments nécessaires à la compréhension et à la reconnaissance de ce patrimoine maritime.

M. CHABROL fait état de quelques équipements complémentaires qu'il conviendra d'ajouter à la liste déjà fournie (Cf. article 1.3 ci-dessus).

2.3- La légende des documents graphiques et le règlement

M. LAHELLEC demande à ce que la légende des documents graphiques exprime les implications réglementaires.

M. LEOPOLD et M. QUERELOU présentent les codes couleurs de la légende et le rapport avec le règlement (ci-joint légende des documents graphiques et leur signification).

Observations

- M. CHABROL souhaiterait que le périmètre de constructibilité autorisé aux abords des bâtiments du parc de Beauséjour soit précisé.

M. LEOPOLD fait remarquer que la couleur des espaces naturels à protéger (vert) indique la limite de ces secteurs sans avoir besoin d'y ajouter un trait. Ce qui pourrait porter à confusion avec les autres limites de l'AVAP.

- M. CHABROL considère que les « bâtiments non inventoriés » laissés en blanc peuvent se confondre avec le fond de plan qui ne porte pas d'indication réglementaire spécifique. Il est proposé de mettre une couleur particulière pour les « bâtiments non inventoriés » et de ne pas modifier les autres couleurs.

M. LEOPOLD explique que le fond de plan (gris) est soumis aux règles qui sont indiquées dans le règlement et appropriées à chaque partie incluse dans le périmètre de l'AVAP. Les couleurs indiquées sur la légende indiquent les spécificités (espaces naturels à protéger, bâtiments remarquables, ..., murs remarquables, ...).

- 2.4- M. CLOCHON remarque que sur le site de la pointe des Renards, les arbres, qui ont un impact sur le paysage, ne figurent pas sur le document graphique :
- la correction sera apportée d'autant qu'il y est fait référence dans le règlement (règles particulières).

Vote n°2 de la CLAVAP

Avis de la commission sur le règlement tel que proposé à ce jour en prenant en compte les observations ci-dessus.

Vote n°2	pour	contre	abstention
Validation du règlement	9	0	0

Validation du règlement à l'unanimité des membres présents.

3- MISE EN COMPATIBILITE PLU/AVAP (ci-joint le tableau récapitulatif des observations du cabinet GEOLITT)

3.1- Articles 1 et 2 du PLU - Interdiction des nouvelles constructions dans les espaces naturels en milieu urbain

Articles 1 et 2 du PLU en zone Uha, Uhb, Uhc, UT et N

→ Repérage au document graphique par une trame spécifique.

→ Modification du règlement n'autorisant que les extensions limitées des bâtiments existants et les constructions d'annexes (abris de jardin, garage, serres,...).

Observations

Mme LE DU attire l'attention sur l'autorisation de constructions d'annexe dans les zones naturelles à protéger qui peuvent être considérées comme une extension de l'urbanisation.

3.2- Article 6 du PLU - Implantation des constructions par rapport à l'espace public

- En UHb : Implantation entre 0 et 10 mètres dans le PLU.
L'AVAP ne prévoit pas de distance mais impose la création d'une clôture en limite de voie en cas de retrait.
→ Modification du règlement.
- En UHc, 1AUhc, 1AUhc'a' : implantation en recul de 5 m dans le PLU

→ Créer un nouveau zonage Uhc (AVAP) concernant le périmètre de l'AVAP.

3.3- Article 10 du PLU – forme des toitures

- Toitures de tous types autorisées dans le PLU.
- L'AVAP n'autorise que les toitures à 2 pentes pour les nouvelles constructions (40 à 50°) et toiture terrasse de liaison.
 - Règlement à modifier en secteur UHa, UHb, UHc, UT, UP et N.

Observations

M. LAHELLEC propose d'autoriser dans l'AVAP, en plus des terrasses de liaison, des toitures terrasses en extension des bâtiments existants.

Avis favorable de la commission.

3.4- Article 11 du PLU - Les clôtures

- L'AVAP impose des murs en pierre dans certaines rues (place de Brest, quai du Drellac'h, corniche de Portez, ...) et propose des typologies de clôtures non prévues dans le PLU (liste exclusive).
 - Liste à compléter et réaliser une liste préférentielle.
 - Modification article 11 qui précise les rues concernées en secteur UHa, UHb, UHc, 1AUhca et NH
 - Rédiger règles particulières au sein de la trame verte urbaine.

Hauteur des clôtures sur rue

- Hauteur du PLU : 1,80 m
- Hauteur rue J. Taniou dans l'AVAP : 1,50 m.
 - Modification du règlement à préciser pour la rue Taniou

Hauteur des clôtures en limites séparatives

L'AVAP propose de réaliser la hauteur des clôtures soit à l'identique de l'existant dans les zones naturelles à protéger en milieu urbain, soit à 1,80 m.

→ Règlement à modifier en UHa, UHb, UHc, UT, UP et N.

Observations

M. KEREBEL fait remarquer que les règles concernant les clôtures devraient faire l'objet d'une étude spécifique pour s'assurer de l'efficacité de leur application.

3.5 – Repérage des éléments de paysager et murs à protéger

Le PLU devra prendre en compte les murs et arbres isolés repérés dans le périmètre de l'AVAP.

- L'évaluation environnementale

M. RIOU informe la commission que la demande de dérogation va être transmise prochainement au Préfet de région.

Avis de la CLAVAP sur les dispositions de mises en compatibilité PLU/AVAP

- Mme LE DU confirme que les propositions indiquées ci-dessus peuvent être prises en compte dans le PLU par la réalisation d'une modification du PLU – suivant la procédure adaptée. Il serait souhaitable, pour des raisons de compréhension et de calendrier que l'enquête publique de la modification coïncide avec celle de l'AVAP.
 - M. LAHELLEC considère que la CLAVAP n'a pas à se prononcer du fait que les modifications à apporter concernent le PLU et non l'AVAP.

L'ECHEANCIER (Cf. échéancier ci-joint)

- M. LAHELLEC souhaite que la CLAVAP se réunisse à nouveau avant l'arrêt du projet par le Conseil Municipal, afin de valider la totalité du dossier (rapport de présentation, diagnostic, périmètre, règlement). Décision à confirmer.
- A la demande de M. CHABROL, un échéancier de la procédure de modification du PLU sera transmis à l'ensemble des membres de la CLAVAP par le cabinet GEOLITT.
- CRPS
La commune fera une demande auprès de la Préfecture de Région en mars/avril, pour une présentation du projet à la CRPS en septembre/octobre.

Prochaine réunion :

Présentation du projet en Conseil Municipal à huit-clos le 24 mars 2016 à 18h30.















Vu le 02.03.2016
M. Le Maire de LE CONQUET

Rédigé le 1^{er} mars 2016.
par B. LEOPOLD



Bernard LEOPOLD
~~Architecte DPLG et U de M (Montréal)~~
15, place des Otages
29600 MORLAIX
Tél. 02.98.83.24.05 - Fax 02.98.86.79.83
e.mail : leopold.archt@wanadoo.fr

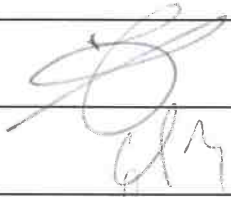













LEGENDE ET COMMENTAIRE DE LA LEGENDE

	Bâtiment classé Monument Historique (Cl. MH) ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Ins. ISMH)	Bâtiment protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913.
	Bâtiment remarquable	Ce sont des bâtiments qui présentent un intérêt exceptionnel par leur qualité architecturale, leur ancienneté, leur morphologie ou la qualité de leurs détails architecturaux, et qui constituent de ce fait un témoignage patrimonial précieux. Ce sont des constructions qui n'ont pas ou peu subi de transformations et représentent de ce fait les témoins principaux du patrimoine architectural de la commune.
	Bâtiment d'intérêt architectural	Immeuble présentant un intérêt architectural par son ancienneté, sa morphologie ou la qualité de ses détails architecturaux et constituant un témoignage patrimonial précieux, par le soin apporté à la composition de ses façades et de ses volumes, il constitue une bonne référence sur son époque et participe à la qualité du paysage urbain ou rural.
	Bâtiment d'accompagnement	Immeuble qui, sans être exceptionnel sur le plan architectural, participe par la qualité de son implantation et sa volumétrie à la cohérence et à l'harmonie du paysage bâti urbain et rural.
	Bâtiment sans enjeu patrimonial	Bâtiment de qualité architecturale moindre, et dont l'impact sur le paysage urbain peut être contradictoire, faible ou neutre.
	Bâtiment sans enjeu patrimonial avec commentaire	Bâtiment sans intérêt patrimonial faisant l'objet d'un commentaire particulier.
	Bâtiment discordant	Bâtiment rompant l'harmonie générale de l'espace urbain par son implantation, sa volumétrie ou son architecture. Toute intervention sur ce bâtiment devra chercher à rétablir cette harmonie.
	Bâtiment non inventorié	Bâtiment non visible de l'espace public et n'ayant pu faire l'objet d'aucune observation mais ne préjugant pas de la qualité du bâti.
	Arbres remarquables	Arbres isolés intégrés dans le tissu urbain de la ville du CONQUET dont la présence est significative.
	Patrimoine paysager	Site naturel majeur et espace naturel urbain dont la préservation ou la restauration est nécessaire à la (re) composition du paysage.
	Façades homogènes	Ensemble de constructions présentant une unité architecturale.
	Périmètre de l'AVAP	Limite du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
	Murs remarquables	Les plus emblématiques repérés au document graphique. Murs dont le caractère historique et l'impact dans la ville imposent leur conservation à l'identique.
	Les points de vue	Repérage du point de vue (perspective et points de vue) qu'il convient de préserver, y compris dans le cas où des constructions (de type agricole par exemple) seraient autorisées.

Commune de LE CONQUET

Projet : Création d'une A.V.A.P.

Réunion de la CLAVAP n°3 du 25 février 2016

NOM	FONCTION	SIGNATURE
JEAN Olivier	Maire	
QUELLEC Maud	Adjoint	
GAY Philippe	C.T.	
CHARROL Jean	ASPECT	
Pochon Jean Pierre	Historien	
Kerebel JM.	Conseiller	
QUÉNELOU Jocelyne	Psychiste P.C.C.	
LE DU Anne Hélène	ADM 29 - PAT de Forest	
COLLET Samuel	Responsable office tourisme	
LAGADEC Catherine	Service urbanisme	
PICOU J- Sébastien	JR	
CATHELAIN PATRICK	INGÉNIEUR du PATRIMOINE STAP	
LAHERUE Jean Marie	Consultant Inli. DRAE	
FIION Véronique	Cabinet LEOPOLD	
LEOPOLD Bernard	Architecte urbaniste	