

COMMUNE DE LE CONQUET

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

PV n°4 de la CLAVAP du 30 juin 2016

Les membres de la CLAVAP

<i>Présents :</i>	Monsieur	JEAN X.	Maire
	Monsieur	QUELLEC M.	Adjoint
	Monsieur	MILIN J.	Adjoint
	Monsieur	GAY P.	Conseiller Municipal
	Monsieur	KEREBEL J.M	Conseiller municipal – LE CONQUET
	Monsieur	CHABROL J.	Association ASPECT
	Monsieur	CLOCHON J.P.	Historien
<i>Excusé :</i>	Monsieur	LAHELLEC D.M.	DRAC – Architecture
	Madame	LE PAGE F.	DREAL
	Madame	LE DU A.H.	DDTM
	Monsieur	COLLET S.	Office du Tourisme
	Monsieur	JOURDEN J.D.	Union des commerçants

Membres associés présents :

Madame	LAGADEC C.	Service urbanisme
Monsieur	RIOU J.S.	Secrétaire Général
Monsieur	THOMAS O.	Architecte des Bâtiments de France
Monsieur	CATHELAIN P.	Ingénieur STAP

Chargés d'études

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

Objet de la réunion : Présentation du projet définitif pour validation par la CLAVAP avant « arrêt » par le Conseil Municipal.

Avant le début de la réunion, il est vérifié que le quorum du nombre de membres de la CLAVAP présents est atteint.

10 membres sont présents sur 12.

M. le Maire introduit la réunion en remerciant la présence de M. THOMAS, Architecte des Bâtiments de France qui remplacera M. SENECHAL.

M. THOMAS a déjà pris connaissance du dossier en collaboration avec M. SENECHAL.

Messieurs LEOPOLD et QUERELOU présentent l'ordre du jour (Cf. document joint) qui consiste essentiellement à soumettre au vote de la CLAVAP l'ensemble du dossier :

- Le rapport de présentation et son annexe.
- Le périmètre de l'AVAP.
- Le règlement.

▪ Un rappel du déroulement de l'étude jusqu'à ce jour (Cf. document ci-joint). L'échéancier est proposé en fin de réunion.

▪ La concertation publique :
- Exposition au mois de mai 2016
- Réunion publique du 31 mai 2016

1- LE RAPPORT DE PRESENTATION ET LE DIAGNOSTIC

Les documents présentent l'analyse historique de la commune, la richesse de son patrimoine ainsi que l'ensemble des réglementations qui s'appliquent aujourd'hui sur le territoire du CONQUET.

Une attention particulière est apportée à la configuration de la ville et à son développement sur sa côte Nord, le long de la ria face à la presqu'île de Kermorvan.

La composition du site impose une protection forte de la quasi-totalité des jardins qui occupent les versants entre la ligne portuaire et la ville implantée en ligne de crête.

Observations

1.1- Mme LE DU fait remarquer que l'AVAP reste une servitude du PLU. De plus, la loi littoral s'applique ; ces espaces pourraient être considérés « non urbanisés » et donc non constructibles. Cette interprétation renforcerait ce choix de protection et de mise en valeur en tant qu'« espaces naturels » et patrimoniaux.

1.2- M. LAHELLEC rappelle qu'une synthèse du diagnostic doit être incluse dans le rapport de présentation.

Bien que ces deux documents ne soient pas opposables aux tiers, ils constituent le socle qui justifie la définition du périmètre de l'AVAP et de son règlement.

Il n'y a pas d'autres observations concernant le rapport de présentation et le diagnostic.

2- LE PERIMETRE DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP avait été validé lors de la dernière réunion de la CLAVAP le 25 février 2016.

Observations

2.1- Poull Konq

M. LEOPOLD signale que lors de la réunion publique, les propriétaires de la parcelle n°469 à Poull Konq ont sollicité auprès de M. le Maire une modification de la limite Nord du périmètre sur cette parcelle.

La demande a été transmise au STAP qui a donné un avis favorable.

Le périmètre, après avis de la commission, est validé dans ce sens (ci-joint le plan de secteur de Poull Konq modifié).

2.2- M. LAHELLEC rappelle que les sites classés qui sont soumis à un régime réglementaire différent de celui de l'AVAP ne devrait pas figurer dans le périmètre de l'AVAP. Cette situation pourrait comporter certains risques juridiques qui, à ce jour, n'ont pas de réponse.

Toutefois, compte tenu de la spécificité de certains secteurs, notamment celui du port et de l'espace de la ria jusqu'à la passerelle (incluse), il existe une forte cohérence qui justifie la prise en compte de cet espace maritime dans le périmètre.

Mme LE PAGE insiste pour que cette disposition apparaisse de manière claire dans le rapport de présentation-diagnostic et dans le règlement (primauté réglementaire du site classé sur celui de l'AVAP).

▪ *Avis favorable de la commission.*

2.3- M. THOMAS remarque que l'espace « hors AVAP » ne se distingue pas suffisamment. Une couleur devrait y être apportée pour une meilleure lecture du document graphique.

▪ *Avis favorable de la commission.*

3- LE PPM

3.1- Observations

M. LAHELLEC rappelle que le PPM concernant l'église Saint-Croix doit être réalisé. Les autres périmètres étant liés à des mégalithes sur la presqu'île de Kermorvan sont inclus en totalité dans un site classé et ne nécessitent pas d'étude PPM.

Il est rappelé que le PPM, qui reprendra le périmètre de l'AVAP devra suivre le déroulement de la procédure de l'AVAP (arrêté par le Conseil Municipal, CRPS, ...) et être approuvé en même temps que l'AVAP.

3.2- M. GAY souligne le fait que le périmètre de l'AVAP réduit fortement la protection autour du monument. Une grande partie des quartiers périphériques, notamment au Sud – Sud-Est en est exclue. M. LEOPOLD rappelle que le périmètre de l'AVAP intègre des notions complémentaires de reconnaissance du patrimoine (qualité urbaine, architecturale et paysagère) que ces quartiers, de réalisation récente, ne possèdent pas. Il n'y a donc pas d'enjeu particulier sur ces ensembles pavillonnaires. M. THOMAS se propose, suivant sa disponibilité, et au vu du dossier de création du PPM qui sera présenté par M. LEOPOLD, de se rendre sur place.

Avis de la commission

Maintien en l'état du périmètre pour la constitution du PPM. Le dossier sera soumis à l'avis du STAP.

4- LE REGLEMENT

Messieurs LEOPOLD et QUERELOU présentent les caractéristiques générales des bâtiments, paysages, petit patrimoine, espaces urbains, ... et le règlement qui s'y rapporte.

L'identification du patrimoine à protéger est repérée aux documents graphiques, à l'intérieur de l'AVAP et fait l'objet de *règles générales* et de *règles particulières*. Quelques exemples sont présentés.

Observations

4.1- Au vu de ces exemples, M. LAHELLEC et M. CHABROL notent que certains bâtiments mériteraient un classement différent.

- n° 22 rue Sainte Barbe page 200 bâtiment d'accompagnement en bât d'intérêt architectural
- n°8 rue de Verdun page 228 bâtiment d'accompagnement en bât d'intérêt architectural
- ...

M. LAHELLEC souhaite qu'une relecture du dossier soit effectuée par les chargés d'études accompagnée par les membres de la CLAVAP (mairie, STAP, association), afin d'éviter certaines erreurs d'appréciation.

4.2- M. KEREBEL interroge la commission sur quelques cas particuliers mais importants quant à la gestion future de l'AVAP notamment sur la cohérence entre l'application du règlement et ce qui peut être autorisé (par le Maire et le STAP).

Cas du n°21, quai du Drellac'h

- Transformation d'un bâtiment remarquable.
- Extension d'un bâtiment remarquable.
 - M. THOMAS fait la distinction réglementaire entre la recomposition de la façade et de la toiture arrière qui avaient déjà été très modifiées, de l'extension qui s'appuie sur le mur de clôture du jardin (repéré en tant que mur remarquable) en partie supérieure. Dans le projet proposé, la façade principale n'est pas altérée.

- Un avis favorable avait été délivré pour ce projet. La mairie a souhaité émettre un avis défavorable, car elle craint l'effet « contagion » qui ne pourrait plus être maîtrisé.
- M. LAHELLEC précise que la maire peut émettre un avis défavorable pour un permis de construire ayant reçu un avis favorable de la part du STAP. L'inverse ne peut se produire juridiquement.
- M. LEOPOLD signale que le règlement a été adapté afin de permettre une meilleure interprétation au vu de cas particuliers. Toutefois, M. THOMAS souhaite que certains bâtiments exceptionnels (exemple la maison des Anglais) fassent l'objet de règles particulières qui puisse éviter toute interprétation.

Cas du n°22 rue Saint Christophe

- Remplacement de la toiture aux tuiles rouges par de l'ardoise (bâtiment remarquable).

4.3- Mme LE DU (DDTM) rappelle que les articles du Code de l'Urbanisme, du code du Patrimoine, sont à mettre à jour. M. CATHELAIN a effectué la mise à jour.

4.4- M. KEREBEL demande à quel moment l'AVAP peut être appliqué.

M. LAHELLEC et M. THOMAS précisent que l'AVAP ne pourra être applicable qu'après approbation par le Conseil Municipal.

CONCLUSION

A la question « la CLAVAP valide-t-elle le dossier présenté ce jour ? »

Avis de la CLAVAP : avis favorable à l'unanimité des membres présents en tenant compte des observations émises lors de la réunion.

- 10 membres présents,
- 2 membres excusés (dont Mme LE DU qui a assisté à l'ensemble de la réunion mais qui a du quitter la réunion avant le vote).

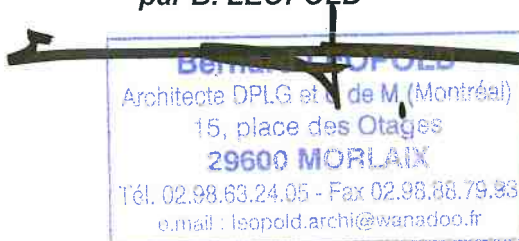
ECHEANCIER

- 1- Présentation du conseil municipal le 19 juillet 2016 après relecture et corrections du dossier et élaboration du PPM.
- 2- Présentation à la CRPS en octobre ou novembre 2016.

Vu le 14 JUIL. 2016
M. Le Maire de LE CONQUET





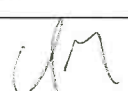




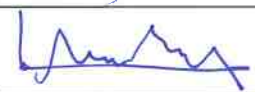







Rédigé le 07 juillet 2016.
par B. LEOPOLD



Commune de LE CONQUET

Projet : Création d'une A.V.A.P.

Réunion de la CLAVAP n°4 du 30 juin 2016

NOM	FONCTION	SIGNATURE
JEAN Xavier	Maire	
LAGADEC Catherine	Service urbanisme	
QUELLEC Marcel	Adjoint	
Kerebel. ST.	conseiller.	
COLLET Samuel	Responsable office Tourisme	
GAY Philippe	Conseiller municipal	
Clockan Jean Pierre	Historien	
CHABROL Jean	ASPECT	
LAHENEZ Leuz Marie	DDOE - Amalgé architect.	
THOMAS Olivier	STAP - ABF	
CATHELAÏN Patrick	INGENIEUR du PATRIMOINE STAP	
Le Page François	Inspecteur des sites - DREAL	
LE DU Anne Héléne	DDTII 29. PAT de Brest	
LEOPOLD Bernard	Architecte urbaniste	
FILON Véronique	Cabinet LEOPOLD	
RIOU J.S	DGS	
MILUN J.	Adjoint	
QUERELOU J.	Paysagiste	