

## COMMUNE DE LE CONQUET

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

PV n°2 de la CLAVAP du 30 juin 2015

---

#### Les membres de la CLAVAP

##### Présents :

Monsieur	JEAN X.	Maire
Monsieur	QUELLEC M.	Adjoint
Monsieur	MILIN J.	Adjoint
Monsieur	GAY P.	Conseiller Municipal
Monsieur	CHABROL J.	Association ASPECT
Monsieur	CLOCHON J.P.	Historien
Monsieur	LAHELLEC D.M.	DRAC – Architecture
Madame	KERBOUL C.	DDTM
Madame	LE PAGE F.	DREAL

##### Excusés :

Monsieur	KEREBEL J.M	Conseiller municipal – LE CONQUET
Madame	PINA A.	Office du Tourisme
Monsieur	JOURDEN J.D.	Union des commerçants

#### Membres associés :

Madame	LAGADEC C.	Service urbanisme
Monsieur	RIOU J.S.	Secrétaire Général
Monsieur	COQUILLAUD B.	Stagiaire – Agenda 21 mairie
Monsieur	SENECHAL F.	Architecte des Bâtiments de France
Monsieur	CATHELAIN P.	Ingénieur STAP
Madame	LE GOANVIC J.	Stagiaire au 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 :** Validation de la CLAVAP du projet définitif avant concertation.

---

Le dossier définitif a été transmis à l'ensemble des membres de la CLAVAP préalablement à la réunion le 16 juin 2015.

Un ordre du jour a été établi (Cf. document joint) et transmis en mairie le 26 juin 2015.

Messieurs LEOPOLD et QUERELOU présentent le dossier :

#### 1- Le périmètre de l'AVAP

##### 1.1- périmètre des sites classés et AVAP

M. LEOPOLD s'interroge sur la nécessité de maintenir ou non les périmètres des sites classés sur le document définitif.

M. LAHELLEC répond qu'il n'y a pas de règle en la matière, mais le fait de les maintenir permet d'identifier les protections qui concernent les autres parties du territoire hors AVAP – notamment pour les îles qui sont éloignées de l'espace terrestre de la commune.

Mme LE PAGE confirme ce choix.

*Avis de la commission :*

Maintien des périmètres des sites classés sur ce document graphique ainsi que sur les autres planches concernées.

### **1.2- Périmètre MH (Croulec'h – dolmen de Kermorvan et église Sainte Croix)**

Ces monuments génèrent une protection suivant un périmètre d'un rayon de 500 mètres. Certaines parties aujourd'hui incluses dans ce périmètre ne sont pas intégrées dans celui du projet de l'AVAP.

M. LAHELLEC rappelle qu'il sera nécessaire de réaliser deux *Périmètres de Protection Modifiée (PPM)*, afin de faire coïncider le périmètre de l'AVAP avec celui de la protection des abords des monuments considérés.

Cette disposition répond à une procédure qu'il faudrait mener en même temps que celle de l'AVAP, afin de réaliser les enquêtes publiques conjointes.

*Avis de la commission :*

Les chargés d'étude proposeront à la commission les dossiers PPM en octobre 2015.

### **1.3- AVAP et PLU**

Mme KERBOUL s'interroge sur la question de la compatibilité de l'AVAP avec le PLU.

M. LAHELLEC rappelle que le PLU et l'AVAP doivent être mis en compatibilité. Cette démarche doit également être menée dans le même temps, afin d'éviter une impossibilité d'application des deux documents.

M. CHABROL rappelle qu'il aurait souhaité qu'un échéancier des différentes procédures soit proposé.

M. RIOU signale qu'un bureau d'étude est chargé aujourd'hui de cette mission.

*Avis de la commission :*

Le bureau d'étude chargé de cette mission fera la liste des modifications à apporter au PLU sur la base du projet de l'AVAP.

Le dossier sera présenté en octobre. La DDTM déterminera à ce stade la procédure à mener pour la mise en compatibilité. Un échéancier sera également proposé.

### **1.4- Les périmètres des secteurs**

L'AVAP est décomposée en 5 secteurs principaux :

Secteur 1 : la ville

Secteur 2 : Lochrist

Secteur 3 : la Côte Ouest

Secteur 4 : la presqu'île de Kermorvan

Secteur 5 : la zone rurale.

La ville est décomposée en 6 sous-secteurs ; découpage correspondant au développement de la ville. Cette démarche d'analyse n'a pas d'incidence réglementaire.

*Avis de la commission :*

Pas d'observations sur les périmètres de la ville des secteurs et des sous-secteurs.

### **1.5- Le périmètre en zone rurale (secteur 5)**

M. LAHELLEC considère que le « pastillage » du patrimoine proposé en zone rurale ne répond pas suffisamment aux critères de protection du périmètre de l'AVAP ; ce pastillage (notamment pour les trois secteurs situés au Sud de la commune) est trop attaché à la protection architecturale et pas assez à leur environnement.

M. QUELLEC signale que ce périmètre ne doit pas être un blocage à l'activité économique agricole.

M. GAY souligne que la voie le long de laquelle se situent ces trois hameaux est de plus en plus fréquentée et mériterait, pour une meilleure cohérence d'ensemble, d'associer ces trois hameaux à un parcours d'accompagnement paysager.

*Avis de la commission :*

Avis favorable. Les chargés d'étude feront une proposition de périmètre.

Nota : les périmètres des autres secteurs 5 en zone rurale sont conservés en l'état.

### **1.6- L'espace maritime**

Le périmètre de l'AVAP intègre une partie du domaine maritime en lien avec les limites de l'AVAP du domaine terrestre.

Toutefois, cet espace maritime ne se distingue pas par une limite spécifique à chacun des secteurs apportant une confusion sur les limites précises de chacun des secteurs, notamment entre le secteur de la ville et celui de la presqu'île de Kermorvan.

Il est donc proposé deux solutions :

A- Identifier un domaine public maritime propre, indépendant du domaine terrestre.

B- Lier la partie du domaine public maritime à la partie du domaine terrestre correspondant.

*Avis de la commission :*

La proposition A est retenue par la commission.

### **1.7- Le secteur de la côte Ouest**

*Avis de la commission :*

Pas d'observations particulières sur le périmètre.

### **1.8- Le secteur de Lochrist**

*Avis de la commission :*

Pas d'observations particulières sur le périmètre.

### **1.9- Le secteur de la presqu'île de Kermorvan**

*Avis de la commission :*

Pas d'observations particulières sur le périmètre.

## **2- Les points de vue**

M. CLOCHON demande à identifier le point de vue du bout de la digue : « digue Sainte Barbe ».

### **3- Poul Conq**

Certaines parcelles autour du manoir de Poulconq avaient été rendues inconstructibles pour préserver ses abords d'une urbanisation qui aurait effacé le caractère rural de cet ensemble architectural de qualité (manoir, dépendances, murs, jardins, ...) – Cf. périmètre joint.

M. le Maire fait état de discussions avec les propriétaires concernés qui envisagent des divisions familiales et la constructibilité de leurs propriétés.

En interdisant de construire les propriétaires se trouvent fortement lésés, leurs biens fonciers étant dévalorisés.

La commune propose de protéger la partie Nord de ce secteur sur une largeur de 16 mètres environ en bordure de la ria (Cf. croquis ci-joint). Elle considère que cette proposition préserve l'intérêt général, en l'occurrence la qualité paysagère, tout en ne créant ni tensions, ni réactions exacerbées chez les personnes directement concernées par les mesures restrictives envisagées.

M. GAY considère que l'intérêt général doit prévaloir sur les intérêts privés – à ce titre une protection plus forte des abords du manoir devrait être maintenue.

M. SENECHAL met en évidence non seulement la présence du manoir, mais aussi celle de l'usine d'algues située à l'Est. Il serait cohérent de renforcer le lien paysager entre ces deux ensembles qui font véritablement partie de l'histoire du CONQUET, même si elle se situe à deux périodes bien distinctes dans le temps.

Mme LE PAGE insiste également sur le fait que ces parcelles sont situées en bordure de la ria (site classé) – leur protection naturelle est également justifiée à ce titre.

M. SENECHAL présente un croquis définissant les limites de protection naturelles du site.

M. LAHELLEC propose un vote des membres de la CLAVAP, pour choisir entre les deux périmètres de protection :

- 1) proposition de M. le Maire,
- 2) proposition de M. SENECHAL.

*Avis de la commission :*

Le vote est effectué à main levée :

3 voix pour la proposition de M. le Maire

6 voix pour la proposition de M. SENECHAL.

M. LAHELLEC précise que la solution retenue sera présentée au conseil municipal, à la CRPS puis à l'Enquête Publique.

### **4- Constructibilité des jardins en milieu urbain**

M. LEOPOLD rappelle qu'un certain nombre d'espaces paysagers en milieu urbain est protégé en tant que tels et est donc inconstructible – notamment les jardins clos de murs sur le versant Nord de la ville vers la ria.

*Avis de la commission :*

Validation du maintien de cette protection telle que présentée au document graphique.

Nota : cette disposition a une incidence importante pour le PLU, dont il faudra tenir compte dans le cadre de la mise en compatibilité des deux dossiers.

## 5- Points techniques (de forme) du dossier

M. CHABROL fait état de la non prise en compte des adaptations (de forme) entre le règlement et les fiches graphiques dont il avait fait état lors de la dernière réunion de la CLAVAP.

M. LEOPOLD précise que ces points ont déjà été corrigés, mais que le document en sa possession n'était pas à jour.

Toutefois, une vérification point par point est effectuée.

### *Avis de la commission :*

L'ensemble des remarques effectuées par l'association ASPECT a été pris en compte (liste ci-joint).

## 6- L'échéancier (Cf. échéancier ci-joint)

Réunion du conseil municipal le 16 juillet 2015 à 19h15\*.

### *Objet de la réunion :*

Présentation du projet de l'AVAP (diagnostic, rapport de présentation, périmètre, règlement avant concertation publique).

*Prochaine réunion de la CLAVAP :* octobre 2015 (date à préciser).

---

Vu le .....  
**M. Le Maire de LE CONQUET**

Rédigé le 07 juillet 2015.  
**par B. LEOPOLD**



\* Ci-joint un courrier de M. le Maire faisant état du report de date. L'échéancier proposé lors de la réunion de la CLAVAP de ce jour sera remis à jour ultérieurement. Les membres de la CLAVAP seront tenus informés par M. le Maire.