

## COMMUNE DE LE CONQUET

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

PV n°5 de la CLAVAP du 07 novembre 2017

---

#### 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	GRANGE C.	DRAC – Conseiller Architecture
	Madame	LE PAGE F.	DREAL
	Madame	LE DU A.H.	DDTM
	<i>Excusés :</i>	Monsieur	COLLET S.
Monsieur		CLOCHON J.P.	Historien (pouvoir à M. CHABROL)

#### 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
Monsieur	DEROUARD L.	CCPI – Planification

#### Chargés d'études

Madame	CANTE M.	Architecte - CALC
Monsieur	LEOPOLD B.	Architecte DPLG et Urbaniste - CALC
Monsieur	QUERELOU J.	Paysagiste DPLG
Madame	BRIAND C.	GEOLITT

---

#### Objet de la réunion :

Avis de la CLAVAP sur les observations émises lors des consultations :

- CRPS du 20 octobre 2016,
  - Personnes Publiques Associées (PPA) du 13 février au 13 avril 2017
  - Enquête publique du 25 juillet au 25 août 2017.
- 

M. le Maire fait la présentation de l'ordre du jour de la réunion et passe la parole aux chargés d'étude – cabinet CALC (AVAP-PPM) et cabinet GEOLITT (PLU).

M. LEOPOLD rappelle le déroulement de l'étude depuis la prescription de l'AVAP le 16 Octobre 2012 jusqu'à ce jour – Cf. document ci-joint.

M. LEOPOLD expose les observations émises lors de chacune des consultations afin d'obtenir l'avis des membres de la CLAVAP. Un document de synthèse avait été transmis préalablement à la réunion, afin de mettre en évidence les observations qui seront soumises à la décision de la CLAVAP.

Les membres de la CLAVAP considèrent que la note de synthèse reprend l'ensemble des observations formulées lors des différentes consultations (document ci-joint).

## **1- C.R.P.S**

### **1.1- Superposition des protections AVAP / sites classés.**

Le Rapport de Présentation prend en compte les incidences de cette disposition (pages 20 et 21 du rapport de présentation).

*Avis de la commission :*

Le document sera conservé en l'état.

### **1.2- La modification du PLU**

Les documents du PLU sont mis en compatibilité avec les dispositions de l'AVAP.

La CCPI et la DDTM s'exprimeront ci-après lors de la présentation du dossier de l'enquête publique.

### **1.3- La qualification « discordant »**

M. LEOPOLD rappelle que ce terme avait été jugé comme *discriminant* par la CRPS – le terme « singulier » est proposé pour le remplacer.

M. CHABROL considère que le terme « discordant » correspondait bien à la définition qui était donnée dans le règlement de l'AVAP. Le terme « singulier » basé sur la définition lexicologique n'est pas approprié.

M. KEREBEL souligne le fait que le terme retenu doit être attaché, par sa définition, à un texte réglementaire qui définit ce qui est possible ou non pour les bâtiments concernés.

Après débat, M. THOMAS propose de remplacer les termes « discordant » ou « singulier » par le terme « **bâtiment en rupture avec son environnement** ».

De plus, dans le règlement (page 23), il est proposé de supprimer dans l'article « démolition » la phrase du paragraphe 2 « la démolition d'un bâtiment discordant est souhaitable... du bâtiment existant ».

*Avis de la commission :*

La proposition est soumise au vote. Avis favorable à l'unanimité.

## **2- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :**

### **2.1- La DDTM**

#### **2.1.1- Mise en compatibilité du PLU et de l'AVAP**

La hauteur des annexes sera limitée à 4 mètres dans les deux règlements.

Mme LE DU confirme que cette hauteur est plus adaptée à une hauteur d'annexe que les 5 mètres autorisés dans le PLU.

*Avis de la commission :* avis favorable à l'unanimité.

#### **2.1.2- Les constructions agricoles**

- Il est proposé d'autoriser des matériaux de couverture différente de l'ardoise pour la couverture des bâtiments agricoles situés dans le périmètre de l'AVAP.

*Avis de la commission :* avis favorable à l'unanimité.

- Il est proposé d'autoriser, pour les bâtiments agricoles autres que les habitations, des pentes de toiture différente de 45/50° (pentes imposées pour les toitures des constructions dans le périmètre de l'AVAP).

*Avis de la commission :* avis favorable à l'unanimité.

## 2.2- C.C.P.I

### 2.2.1- Les points de vue

M. DEROUARD rappelle que le règlement de l'AVAP devrait préciser le « degré d'occultation » qui pourrait être autorisé.

M. THOMAS propose de remplacer l'alinéa 1 de l'article « généralités » pour les points de vue (page 27 du règlement) par « toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage depuis les points de vue repérés aux documents graphiques est interdite ». *Avis de la commission : avis favorable à l'unanimité.*

### 2.2.2- Les toitures

Le règlement n'autorisait que des toitures entre 40 et 50°.

Cf. « bâtiments nouveaux » page 26.

#### Article « les toitures » - alinéa 1

Il est proposé de compléter cet alinéa par : « des toitures de nature et de formes différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées, de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant. »

M. CHABROL considère que cette proposition, de nature à satisfaire un cas particulier, est la porte ouverte à une dérogation remettant en cause le fondement même de l'AVAP, qui vise une homogénéité de l'architecture de toit dominante au CONQUET.

M. MILIN et M. KEREBEL précisent que cette disposition, révélée effectivement par une demande particulière lors de l'enquête publique (M. et Mme MINGAM – observation 3.2.3 ci-après) a fait l'objet d'une étude spécifique avec l'appui de M. THOMAS, Architecte des Bâtiments de France. Cette étude de cas a permis de mettre en évidence l'intérêt de réaliser un projet architectural qui, par la création d'une toiture terrasse végétalisée, s'intégrera de façon harmonieuse dans le paysage urbain, tout en sauvegardant le point de vue à partir de la rue du Lieutenant Jourden. La modification apportée à la règle permet une meilleure prise en compte du contexte bâti et du paysage ; elle ne pourra être mise en œuvre que de manière exceptionnelle.

#### Avis de la commission :

Avis favorable (2 voix contre M. CHABROL et M. CLOCHON).

Afin d'appuyer la démarche de l'Architecte des Bâtiments de France, M. CHABROL demande à ce que les perspectives établies pour cette étude soient jointes au compte rendu de la réunion.

### 2.2.3- Les clôtures

M. DEROUARD s'interroge sur l'obligation d'installer une haie de chaque côté d'un grillage en limite séparative.

Il est proposé de supprimer cette obligation – 1 seul côté sera à réaliser.

*Avis de la commission : Avis favorable à l'unanimité.*

### **3- Enquête publique – rapport du commissaire enquêteur**

#### **3.1- Le PPM**

Une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique PPM concernait le secteur « hors AVAP ». La réponse est formulée ci-après (observation 3.2.1).

#### **3.2- L'AVAP**

##### **3.2.1- Le secteur « hors AVAP »**

Un quartier pavillonnaire sans enjeu patrimonial a été exclu du périmètre de l'AVAP et du PPM.

M. Le Commissaire Enquêteur propose d'établir, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une « O.A.P patrimoniale ».

M. THOMAS propose de participer avec la CCPI à l'élaboration de cette étude.

*Avis de la commission* : avis favorable à l'unanimité.

##### **3.2.2- Les toitures**

Cette observation rejoint l'observation 2.2.2 ci-dessus.

*Avis de la commission* : avis favorable sur la base du vote indiqué page 3.

##### **3.2.3- Observations particulières**

###### **Mme GILLIER (rue Michel de Nobletz)**

- Corriger les « erreurs graphiques » :

- le calvaire,
- le muret repéré en tant que « mur remarquable » à supprimer.

*Avis de la commission* : avis favorable à l'unanimité.

- Autoriser la reconstruction des ruines existantes correspondant aux anciens murs de façade situés au droit de la rue.

M. LEOPOLD précise que les ruines situées en arrière des murs ne sont pas visibles de l'espace public. La protection au titre des espaces naturels urbains avait été mise en place pour assurer la continuité des jardins sur le versant Nord de la ville.

Après débat de la commission, il est proposé d'autoriser la reconstruction d'un bâtiment sur la base des ruines existantes – ceci implique la suppression de la protection de « l'espace naturel à protéger ».

*Avis de la commission* : Favorable (contre : 2 voix - Abstention : 3 voix).

Nota : Le plan du cadastre ancien sera joint au compte rendu de la réunion.

###### **M. DREYFUS**

Il est demandé de repérer l'implantation de l'ancien sémaphore sur les documents graphiques en tant que patrimoine maritime.

M. CLOCHON demande, par la voie de M. CHABROL de le nommer « **embase du mât sémaphorique** ».

*Avis de la commission* : avis favorable à l'unanimité.

###### **Mme TARDY JOUBERT (3, rue de la Tour d'Auvergne)**

Il est demandé de préciser sur la « fiche particulière » (page 84 du règlement) que « le percement central est un percement postérieur à la construction d'origine ».

*Avis de la commission* : avis favorable à l'unanimité.

**M. et Mme MINGAM (venelle du four – parcelle A1107)**

La demande concerne la constructibilité de la parcelle A1107, afin d'y implanter une maison d'habitation.

Cette parcelle se situe proche de l'origine du point de vue n°1.

En cas de construction avec toiture en pente, celle-ci occulterait ce point de vue.

Un projet architectural a été étudié en concertation entre propriétaires, leur architecte et M. THOMAS Architecte des Bâtiment de France.

Un débat a eu lieu pour rejoindre celui qui a eu lieu lors de la présentation de l'observation concernant « les toitures » énoncée plus haut (article 2.2.2).

En clôture du débat, la proposition est à la fois d'autoriser de façon exceptionnelle la réalisation de toitures terrasses (Cf. avis 2.2.2 ci-dessus) et de réduire la surface de « l'espace naturel urbain », afin d'autoriser cette construction.

*Avis de la commission* : avis favorable (2 voix contre : M. CHABROL et M. CLOCHON sont opposés à la réduction de l'espace naturel urbain).

**3.3- Compatibilité PLU/AVAP**

M. DEROUARD signale que lors de l'enquête publique, plusieurs observations avaient été émises par M. GARNIER concernant l'AVAP et le PLU.

Certaines étaient sans rapport direct avec ces deux dossiers.

M. DEROUARD fait lecture de ces observations.

*Avis de la commission* : ces observations ne sont pas de nature à modifier les dossiers du PLU et de l'AVAP.

**CONCLUSION**

- Le dossier de PPM reste inchangé.
- Les dossiers PLU et AVAP seront adaptés en prenant en compte les avis de la commission ci-dessus.

**ECHEANCIER**

- Correction du dossier .....novembre 2017
- Avis du Préfet du département .....décembre 2017 – janvier 2018
- Création de l'AVAP par le Conseil Municipal .....février 2018
- Dossier rendu exécutoire après mesures de publicité et diffusion des dossiers .....mars 2018

Vu le ..... 20 NOV. 2017  
M. Le Maire de LE CONQUET

Rédigé le 20 novembre 2017  
par B. LEOPOLD



