



Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Enquête publique
du 11 Avril au 12 Mai 2023

Partie 1 : rapport d'enquête

Autorité organisatrice	Mairie de Concarneau
Siège de l'enquête	
Maître d'ouvrage	
commissaire enquêteur	François BOULLAND
Référence de l'enquête	EP230028

Préambule	4
Le projet et l'objet de l'enquête.....	5
Le contexte	5
Les enjeux du projet	6
Caractéristiques du périmètre de l'AVAP	7
Contenu du dossier d'enquête	8
Composition du dossier d'enquête	8
Le rapport de présentation.....	9
caractéristiques générales du territoire.....	9
protection existantes	9
l'organisation spatiale et l'évolution urbaine	9
La morphologie de la commune et ses paysages	9
Le site patrimonial remarquable	10
Justification du périmètre et caractéristiques de l'AVAP	12
Les prescriptions pour la protection et la mise en valeur du patrimoine et pour la qualité architecturale.....	12
La prise en compte des enjeux environnementaux de développement durable	13
Compatibilité des disposition précitées avec le PADD du PLU	13
Annexes.....	13
La notice historique.....	14
Les typologies architecturales	14
Le cadastre napoléonien.....	14
L'Atlas du patrimoine	14
Plan règlementaire.....	14
Le règlement.....	14
L'évaluation environnementale.....	14
L'avis de la CRPA	15
L'avis de la MRAE.....	15
contexte, présentation du territoire, présentation du projet et enjeux environnementaux associés	16
Qualité de l'évaluation environnementale.....	16
Prise en compte de l'environnement par le projet d'AVAP	17
Conclusion	17
Mémoire en réponse de la Ville de Concarneau à l'avis MRAE	17
Comptes rendus des réunions CLAVAP.....	20
Organisation et déroulé d'enquête publique.....	21
Désignation du commissaire enquêteur	21
Modalités de l'enquête	21
L'arrêté du maire	21

Enquête publique pour la création d'une Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine à Concarneau

Rencontre et réunion préalable.....	21
Les permanences.....	21
Information du public	21
Climat de l'enquête	22
Clôture de l'enquête	22
Notification du procès-verbal de synthèse et observations, mémoire en réponse	22
Relation chiffrée des observations.....	22
Analyse des observations du public.....	23
Questions complémentaires du commissaire enquêteur	45
Annexes	48

Préambule

Par arrêté municipal du 17 Mars 2023, la commune de Concarneau a ouvert une enquête publique concernant son projet de création d'aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Ce présent document comprend la partie 1" **Rapport d'enquête**" qui résume le projet et ses impacts, présente le dossier mis à disposition du public, expose le déroulement de l'enquête, et la synthèse des toutes les observations du public et de la MRAE ainsi que les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et l'analyse des réponses qui compose le **procès-verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage**" Ce PV recense toutes les observations, du public, du commissaire enquêteur, et en regard de chaque observation, la réponse de la maîtrise d'ouvrage qui constitue le mémoire en réponse. Toutes les pièces fournies par le public lors de l'enquête sont consignées dans la partie **Annexes**

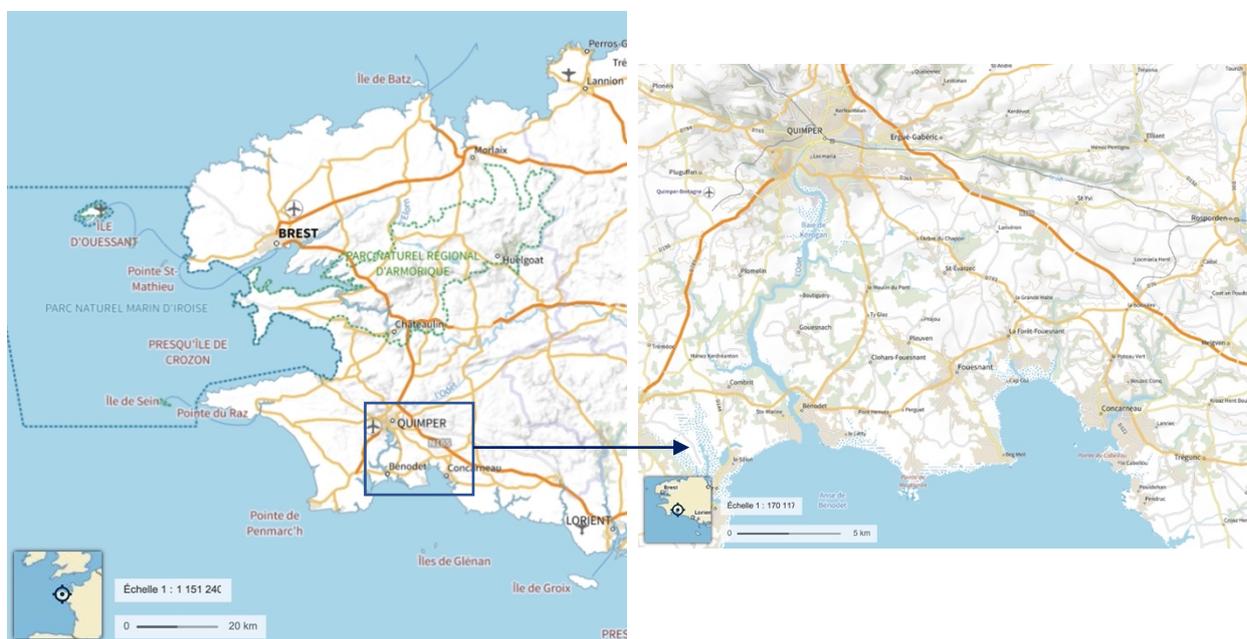
Le projet et l'objet de l'enquête

Le contexte

ce résumé est extrait du rapport de présentation

Concarneau est une commune française de 41,1 km² située dans la partie occidentale de la région Bretagne. Concarneau est à la fois une ancienne place forte, la Ville-Close, entourée d'eau dans l'estuaire du Moros, dont la silhouette en fait un lieu remarquable, un port et une ville développés sur les rives de l'anse qui en forme l'écrin.

À l'échelle de la Bretagne, Concarneau se situe à 25 km au sud-est de Quimper, à 50 km à l'Ouest de Lorient, et à 90 km au sud de Brest. Plus localement, Concarneau se trouve à l'est de la commune de La Forêt-Fouesnant, au sud de Saint-Yvi, à l'ouest de Melgven et au nord de Trégunc.



La ville initiale, dite La Ville-Close, a été implantée, pour sa défense, sur un îlot rocheux au centre des vasières dans la ria du Moros, abrités des vents et des courants de l'Océan Atlantique. Le relief divise la commune en deux entités séparées par une ligne horizontale, formée par le Moros et les vasières. L'anse du Moulin au sud, la rivière du Stival à l'est, et l'anse de Saint-Laurent au nord, délimitent naturellement le territoire communal.

Les enjeux du projet

Le présent projet d'AVAP s'inscrit dans le cadre de l'article **L. 642-1 du code du Patrimoine**. :

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

L'ambition poursuivie est avant tout la protection d'un patrimoine multiple et pluriel. La commune de Concarneau dispose, depuis le 26 février 1992, d'une Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Cet outil a aujourd'hui disparu du droit français. Dans son contenu, ce document se présentait d'ailleurs comme obsolète et peu pédagogique et désormais inadapté, notamment par son périmètre.

L'objectif de l'AVAP est de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement de l'espace. Comme la ZPPAUP, l'AVAP se pose comme une servitude d'utilité publique qui est annexée au PLU.

La révision de la ZPPAUP en AVAP a comme objectifs de **revoir le périmètre et les règles applicables et de définir ce qui relève aujourd'hui du patrimoine à préserver et mettre en valeur.**

Le nouveau périmètre de l'AVAP visera également à intégrer du "nouveau patrimoine", c'est à dire des constructions plus récentes mais à protéger du fait de leur caractère architectural remarquable. L'AVAP devra également traiter du patrimoine naturel qui nécessite une protection et une attention particulière.

L'élaboration de l'AVAP va aboutir à la mise en place d'un nouveau périmètre du SPR, qui se substituera à l'actuel, issu de la ZPPAUP créée en 1992.

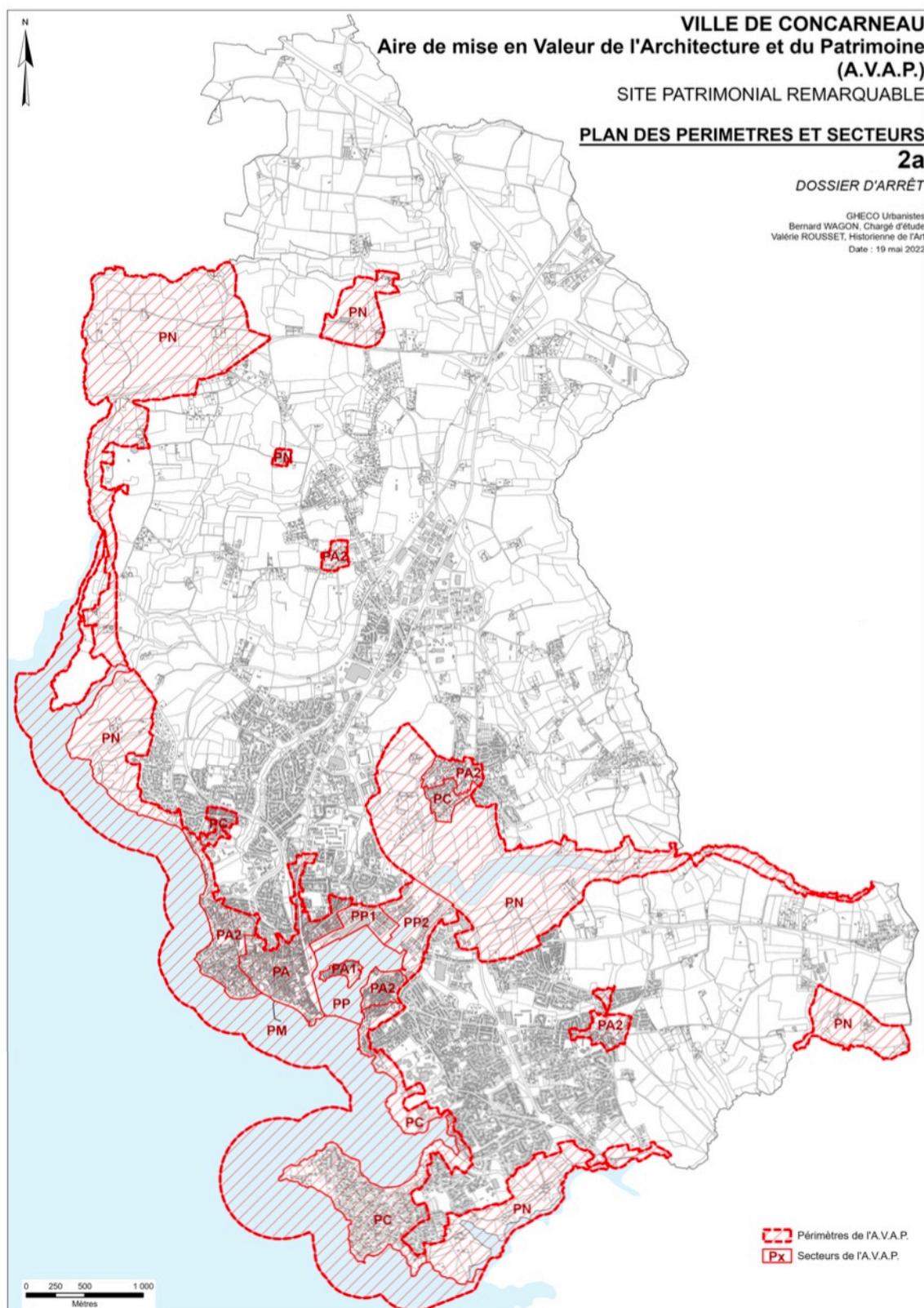
Un travail de diagnostic architectural, patrimonial et environnemental pour les différents secteurs de la Ville a été réalisé, aboutissant à une proposition de périmètre de la future AVAP.

Une extension du périmètre est prévue (ex : arrière corniche, le Cabellou, le Moros, le nord de Keriolet, le bois du Porzou, Lanadan, l'Anse Saint-Jean, l'Anse Saint-Laurent, Lesnevar, le Minaouët, Kerambars, Kerambreton,...).

Le règlement va également être modifié afin d'accroître la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel.

Caractéristiques du périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP concerne une surface totale de 1235,1 ha. Il concerne des parties terrestres et maritimes.



Enquête publique pour la création d'une Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine à Concarneau

EP230028 - Rapport d'enquête

Contenu du dossier d'enquête

Composition du dossier d'enquête

Le dossier se compose:

D'un rapport de présentation et diagnostic historique et patrimonial

- 01-Rapport de présentation (format A4)
- 01a-Notice historique (format A4)
- 01b-Typologies architecturales (format A4)
- 01c-Cadastre napoléonien d'ensemble (format A0)
- 01d-Atlas du patrimoine (format A0)

De plans règlementaires

- 02a-Plan des périmètres et des secteurs de l'AVAP (format A3) ➤ 02b-Plan règlementaire Sud AVAP (format A0)
- 02c-Plan règlementaire Nord AVAP (format A0)
- 02d-Plan règlementaire Ville-centre AVAP (format A0)
- 02e-Plan règlementaire Beuzec-Conq AVAP (format A1)
- 02f-Plans règlementaires par bourgs et hameaux en AVAP (format A3)

D'un règlement

- 03-Règlement de l'AVAP (format A4 avec impression recto-verso)

D'une évaluation environnementale et son résumé non-technique

De pièces administratives-procédure

- Délibérations
- Les mesures de publicité
- L'avis de la CRPA
- L'avis de la MRAe
- Le mémoire en réponse de la commune sur l'avis MRAE
- Les comptes rendus de la commission locale de l'AVAP (CLAVAP)
- Le CR de l'examen conjoint des services

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation, conformément à l'article L642-2 du code du patrimoine, présente les objectifs de l'aire. Ces derniers sont fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

caractéristiques générales du territoire

Le diagnostic est introduit par une présentation des caractéristiques générales du territoire : situation géographique, administrative, données démographiques économiques et structurelles sont présentées en s'appuyant sur des données chiffrées (Insee) ou d'inventaire communal concernant notamment les équipements.

protection existantes

Dans un second temps, le diagnostic établit un état des lieux des protections existantes dans le domaine patrimonial. Ce listing est accompagné d'une carte résumant les périmètres des monuments historiques (une quinzaine en tenant compte des monuments hors commune) et autres sites remarquables (ZPPAUP, site classés, inscrits) mais aussi les zones de présomption des sites archéologiques (ZPPA) qui concernent en tout 19 sites. Enfin, cette partie aborde aussi le thème des risques naturels en présentant les espaces soumis au PPRL (Plan de prévention des risques littoraux).

L'ensemble des périmètres évoqués ci-dessus doivent être pris en compte dans le projet d'AVAP.

l'organisation spatiale et l'évolution urbaine

Cette partie dresse l'historique de la trame urbaine en tenant comme base le cadastre Napoléonien du XIX^e siècle. Ce chapitre consacre notamment une partie au processus de développement du cœur historique de Concarneau à savoir le port et la ville ancienne. La chronologie présentée s'étend du XVII^e siècle jusqu'à aujourd'hui. On y apprend notamment les comblements progressif qui ont permis à la ville de s'étendre au détriment de la mer (Anse du Roudoulic, Anse du Lin, Moros...).

La morphologie de la commune et ses paysages

Cette partie aborde les caractéristiques physiques du territoire concarnois (géologie, topographie, hydrologie, climat). Elles posent les bases d'une étude paysagère qui décline le territoire à travers cinq grandes entités ayant chacune leurs particularités :

- les paysages urbains et périurbains ;
- les paysages industriels et d'activités représentant une séquence continue le long des voies départementales 70 et 783 ;
- les paysages ruraux concernant surtout les espaces agricoles et les hameaux ;
- les paysages naturels comprenant les grands vallons boisés de la commune ;
- les paysages littoraux qui concernent essentiellement les abords du trait de côte.

Ces grandes entités sont divisées en sous unités de paysage qui sont décrites à travers leurs éléments les plus significatifs.

Le site patrimonial remarquable

Cette seconde partie de rapport vient dresser un argumentaire concernant les données architecturales et patrimoniales du territoire.

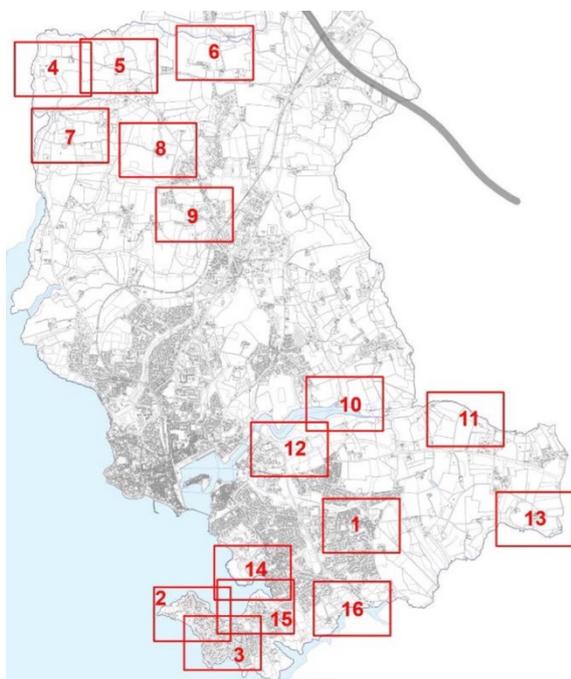
Un inventaire des bâtis d'intérêt est présenté selon 11 types architecturaux :

- La maison élémentaire (Mr),
- Les manoirs, châteaux et grandes demeures (C),
- Les maisons à façade en pan de bois ou faux pan de bois (Mpb),
- Les fermes modèles de la seconde moitié du XIX^e (D)
- Les maisons de quartier récents et de lotissements,
- L'architecture contemporaine de villas,
- L'architecture contemporaine des immeubles depuis les années 1960,
- Les maisons et immeubles à travées,
- Les villas balnéaires,
- L'architecture portuaire contemporaine,
- Équipements par nature (E)

Chacune de ces catégories est analysée sous le prisme de leur caractéristiques architecturales et patrimoniales.

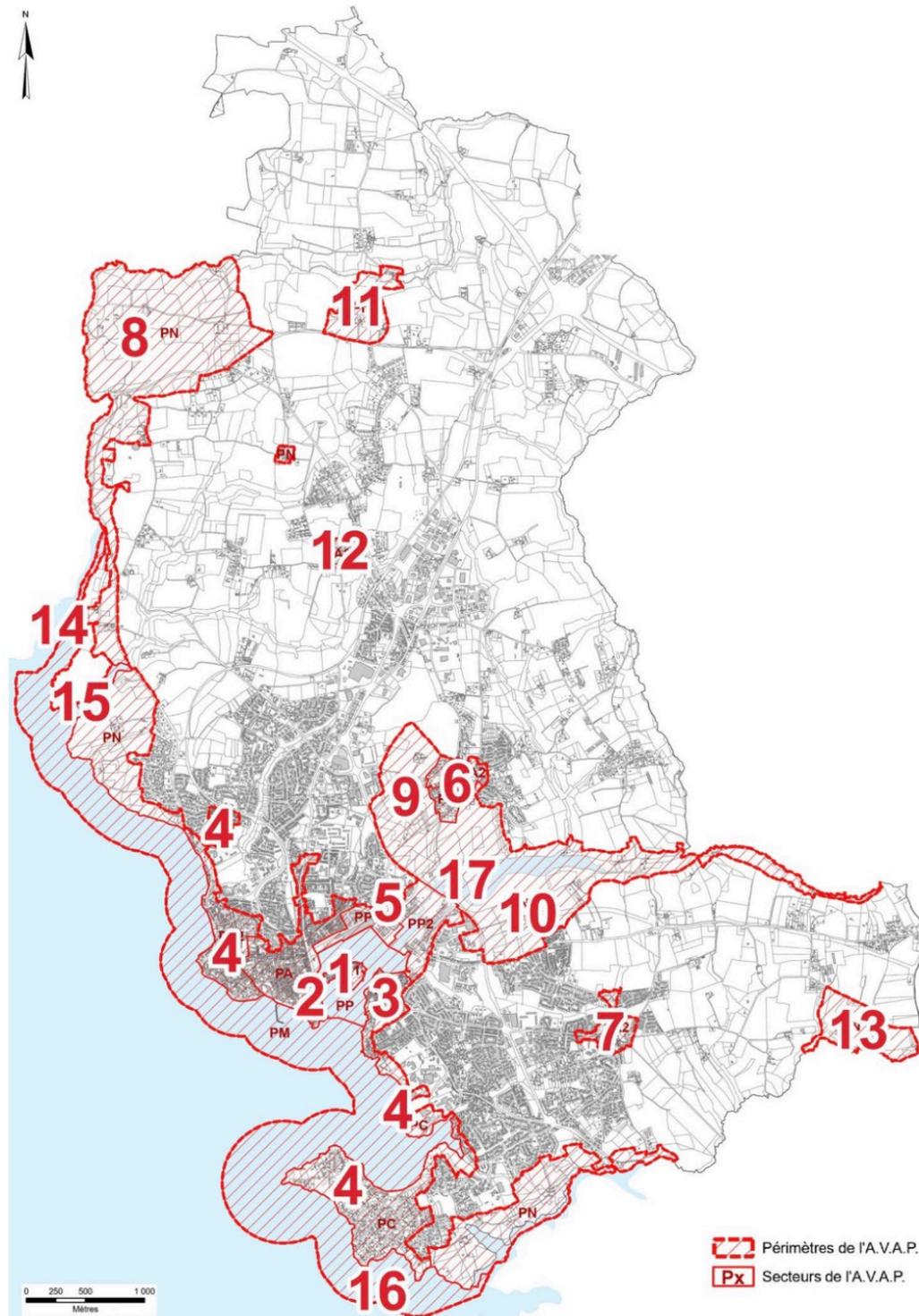
Dans la suite du rapport, un lien est établi entre le paysage et le bâti d'intérêt décrit plus haut.

C'est donc dans une approche spatiale que vient s'esquisser les contours des futurs périmètres du SPR. Dans ce cadre, l'analyse des hameaux et de secteurs urbains en dehors du pôle central permet d'en retenir une quinzaine de sites pour leurs valeurs architecturale et patrimoniale :



- 1 – LANRIEC
- 2 et 3 – LE CABELLOU
- 4 – LESNEVAR
- 5 – KEROULIN – MOULIN DE PONT-AR-QUENET
- 6 – LANGOAT
- 7 – KERSABY
- 8 – KERHUEL
- 9 – LOCHRIST
- 10 – GARLODIC
- 11 – MOULIN DU HENANT
- 12 – LE PETIT MOROS – LE GRAND MOROS
- 13 – KERANCORDENNER
- 14 – PORZOU
- 15 – KERSAUX
- 16 – KERAMBARS-PONT MINAOUET

Une description plus précise de ces secteurs est ensuite présentée à travers des reportages photos et des cartographies reprenant la localisation des bâtis d'intérêt. De là découle la définition du périmètre de l'AVAP qui établit la synthèse entre les sites naturels, la bande littorale, les secteurs périphériques d'intérêt et le centre-historique :



Plan de bornage et de reconnaissance de limite

Justification du périmètre et caractéristiques de l'AVAP

Les 17 sites retenus du périmètre font l'objet d'un argumentaire. Il est suivi d'un descriptif des caractéristiques de l'AVAP avec notamment la surfaces des différents périmètres établis et le nombre de bâtis concernés en fonction des catégories retenues :

SURFACE TOTALE DE L'AVAP : 1235,1 hectares

SURFACE PAR SECTEUR (HECTARES)		IMMEUBLES PROTEGES	
PA	46,58	Immeubles 1 ^{ère} catégorie	259
PA1	4,16	Immeuble 2 ^{ème} catégorie	1055
PA2	69,68	Immeuble 3 ^{ème} catégorie	227
PC	103,27	Nombre d'immeubles protégés	1541
PM	372,13	Nombre d'immeubles dans l'AVAP (protégé ou non)	3954
PN	567,18		
PP	32,12		
PP1	12,68		
PP2	27,28		

Les prescriptions pour la protection et la mise en valeur du patrimoine et pour la qualité architecturale

Cette partie commence par une description des différents périmètres et secteurs qui se déclinent à travers le tableau ci-dessus. Ces grandes entités sont illustrées par des clichés représentatifs.

S'en suit un descriptif des prescriptions en s'appuyant sur la légende du règlement graphique :

La protection du bâti est déclinée en trois catégories :

- Patrimoine bâti exceptionnel ou particulier protégé
- Patrimoine typique ou remarquable protégé
- Immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement

À cette nomenclature s'ajoute des éléments architecturaux particuliers protégés du petit patrimoine (puits, tombes, sculptures), eux aussi indiqués au plan graphique.

Les prescriptions linéaires concernent des éléments tels que les murets, les clôtures ou les ouvrages portuaires (quais) qui témoignent de savoir-faire anciens et/ou de pratiques traditionnelles spécifique et remarquables.

La notion d'alignement est aussi mis en avant dans les prescriptions. Elle s'inscrit dans une recherche de respect des fronts bâtis tels qu'ils s'organisent dans le centre-historique ou sur certains quartiers périphériques.

Les espaces non-bâtis urbains font aussi l'objet de prescriptions à travers leurs revêtements minéraux (pavés) qui constituent un trait patrimonial notoire.

Enfin, les éléments d'ordre naturels (jardin, parcs, espaces boisés, arbres remarquables ou alignés) sont aussi concernés par des prescriptions visant à leur protection.

La prise en compte des enjeux environnementaux de développement durable

Cette partie énonce d'abord un rappel de la procédure d'évaluation environnementale qui, par ailleurs, fait l'objet d'un document à part dans le dossier. Dans ce cadre, la commune a souhaité se passer d'une procédure au cas-par-cas en réalisant directement une évaluation environnementale pour ce projet.

Après un bref rappel des engagements de la ville de Concarneau pour le développement durable et la transition énergétique (Agenda 21, PCAET), l'articulation de l'AVAP avec le PADD du PLU en cours de révision permet d'aborder succinctement les choix règlementaires liés aux revêtements extérieurs et à la pose de capteurs solaires qui feront l'objet de prescription pour certains périmètres/bâtiments.

Une analyse des formes urbaines à travers le prisme de l'efficacité énergétique est ensuite présentée sous forme de tableau. Plusieurs items sont ainsi analysés (volet paysager, volet architectural, volet urbain).

Cette partie est conclue par un tableau de synthèse des dispositions règlementaires de l'AVAP concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie. Ce dernier résume de grands principes par thèmes (économie d'énergie, énergie solaire, éolien; nature des matériaux...).

Compatibilité des disposition précitées avec le PADD du PLU

En tant que servitude au document d'urbanisme, l'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PLU. Le PLU de Concarneau date de 2007. Sa révision étant aujourd'hui en cours, le tableau énumère la compatibilité avec le PADD actuel mais aussi celui à venir. Cette énumération est menée sous forme thématique.

Annexes

Les annexes du rapport de présentation sont un recueil de documents historiques sur les différents secteurs clés de l'AVAP. On y retrouve par exemple des archives illustrant l'évolution de la zone portuaire ainsi que d'anciens plan de la ville close ou du domaine de Kériolet.

La seconde partie des annexes se compose d'un atlas de cartes thématiques représentant les différents périmètres et enjeux de protection sur Concarneau.

La notice historique

document secondaire du rapport de présentation, la notice historique vient documenter les différentes époques qui ont marquées le développement de Concarneau. Richement illustrée, cette notice aborde le patrimoine sur un angle thématique (édifice religieux, militaires...), géographique (La Ville Close, Beuzec-Conq, Lanriec) et historique (L'évolution des faubourgs aux XIX^e et XX^e siècles).

Les typologies architecturales

Cet autre document secondaire au rapport de présentation reprend les grands ensembles architecturaux et patrimoniaux retenus dans l'AVAP en établissant une analyse des détails de construction, des matériaux et techniques utilisées témoignant des différentes époques et des savoir-faire d'antan.

Le cadastre napoléonien

Cette cartographie est une numérisation du cadastre napoléonien datant du XIX^e siècle. Il apporte une photographie fidèle du territoire de Concarneau de cette époque et vient documenter l'organisation et la structure ancienne des hameaux et de la ville historique.

L'Atlas du patrimoine

Cette cartographie vient compiler l'ensemble des éléments patrimoniaux évoqués dans les documents précédents. Chacun d'entre eux est nommé et daté directement sur la carte.

Plan règlementaire

Ce dossier contient l'ensemble des planches du plan règlementaire; On retrouve ici des plans de l'AVAP à différentes échelles. Le cahier par bourg et hameaux permet de porter des focus sur 16 secteurs en particulier.

Le règlement

Le règlement littéral vient transcrire l'ensemble des règles qui s'appliquent à l'AVAP. Il s'organise en trois grandes parties :

- Application de la légende graphique- tous secteurs
- Règles d'architecture relatives aux constructions protégées
- Règles d'architecture relatives aux constructions neuves

L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale s'organise à travers neuf parties qui reprennent le contenu imposé de l'article 151-3 du code de l'urbanisme.

1 - le résumé non technique se structure sur un tableau synthétique reprenant les grands items de l'évaluation sous forme de mots clés.

2 - présentation de la méthode d'évaluation avec l'organisation des thématiques retenues, les différentes phases de suivi de l'évaluation et la définition des impacts.

3 - la présentation générale de l'élaboration de l'AVAP qui reprend en quelques pages les éléments du rapport de présentation.

4 - l'exposés des motifs et solutions de substitution concernant le bâti retenu dans le SPR, le périmètre SPR en lui-même et les choix règlementaires.

5 - l'articulation avec les documents supra-communaux qui reprend essentiellement le rapport de compatibilité avec le PLU et son PADD ainsi que sur sa version en cours de révision.

6 - l'état initial de l'environnement qui reprend l'ensemble des thématiques (eau et réseau, biodiversité, paysage et patrimoine, topographie et géologie, qualité de l'air, déchets, énergie et climat, risques naturels, pollution des sols)

7 - la hiérarchisation des enjeux prioritaires qui présente un tableau tenant compte par thématique de l'importance des enjeux pour chacune d'entre elles.

8 - l'exposé des incidences notables et mesures pour éviter les incidences négatives qui s'organise sous forme d'un tableau les différents impacts par thématiques les mesures ERC (éviter - réduire- compenser) pour chacun d'entre elles. De manière globale, l'évaluation affirme un effet positif ou neutre.

Dans cette même partie sont exposés les impacts potentiels aux périmètres Natura 2000. Plusieurs d'entre eux sont situés à proximité ou en contact des périmètres de l'AVAP. Pour autant, la conclusion de cette partie révèle une incidence nulle donc sans mesures nécessaires.

9 - cette dernière partie consacrée à la définition d'indicateurs de suivi précise que dans la mesure où l'AVAP n'a pas d'impact, aucun indicateur de mesure n'est retenu.

L'avis de la CRPA

la commission régionale du patrimoine et de l'architecture a rendu un avis positif suite à l'arrêt du projet d'AVAP. Le procès-verbal de la commission n'a pas été annexé à l'avis.

L'avis de la MRAE

Conformément à la procédure, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis suite à la saisine réalisée par la ville de Concarneau dans le cadre de l'évaluation environnementale de l'AVAP. Comme le rappelle le préambule de cet avis, il porte avant tout sur la qualité du rapport restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au plan ou au projet et ne porte pas sur son opportunité.

Cette avis se décline en quatre grandes parties :

1 - contexte, présentation du territoire, présentation du projet et enjeux environnementaux associés

2 - Qualité de l'évaluation environnementale

3 - Prise en compte de l'environnement par le projet d'AVAP

4 - Conclusion

contexte, présentation du territoire, présentation du projet et enjeux environnementaux associés

Dans la première partie, l'avis de la MRAE reprend les grands éléments du dossier en décrivant le projet communal et ses ambitions ainsi que sa traduction réglementaire. Dans le même temps, il évoque les enjeux environnementaux associés à une telle procédure, notamment ceux liés aux paysages et au patrimoine ainsi que, indirectement, la question de la consommation des terres agricoles. Le dilemme entre la recherche de conservation des caractéristiques architecturales anciennes avec les exigences de réduction des consommations énergétiques liées au bâti est aussi soulevé ici.

Qualité de l'évaluation environnementale

Dans sa seconde partie d'avis, la MRAE analyse la qualité du dossier avec un certain nombre de remarques relatives à :

- l'aspect répétitif du rapport sur les éléments architecturaux.
- une analyse jugée assez légère concernant le paysage et les éléments patrimoniaux naturels tels que le bocage.
- les insuffisances du résumé non technique présenté sous forme de tableau et qui reprend essentiellement les enjeux sans décrire suffisamment les impacts.

La MRAE préconise une amélioration du dossier pour le rendre plus accessible au grand public (définitions, illustrations) et une rédaction en bonne et due forme du résumé non technique.

Dans l'état initial de l'environnement, l'AE soulève un certain nombre de données non pertinentes par rapport au sujet traité (état des masses d'eau souterraines). À cet égard, un problème d'échelle de traitement est soulevé (PCAET, description de l'urbanisation au niveau communal).

Si les lacunes concernant l'analyse paysagère est à nouveau citée, les limites de l'état initial relève surtout de l'analyse du parc bâti d'un point de vue fonctionnel vis-à-vis des activités et de l'habitat.

La prise en compte des enjeux environnementaux se révèle aussi insuffisante sur des points tels que l'écoulement des eaux en milieu très urbanisé, la question des îlots de chaleur...

Des améliorations sont souhaitées par l'autorité environnementale notamment dans la prise en compte des dynamiques du territoire.

Dans la partie consacrée aux justifications et solutions de substitution, la MRAE évoque un manque de restitution des échanges menés en comité technique (CLAVAP). L'aspect itératif évoqué en début de rapport n'est pas vraiment retranscrit dans l'évaluation. De la même manière, il n'y a pas de scénarii alternatifs à travers lesquels il aurait été intéressant de comprendre pourquoi certains secteurs ou bâtiments ont été écartés et d'autres retenus.

L'articulation des plans-programmes avec l'AVAP tourne essentiellement autour des orientations du PADD. La MRAE ne se prononce pas sur ce point dans la mesure où le PLU à venir aura davantage de pertinence à ce niveau.

Concernant l'analyse des incidences et des mesures ERC, la MRAE renvoie aux différentes lacunes de l'état initial de l'environnement vis-à-vis notamment du manque de quantification (indicateurs). Dans cette mesure, une évaluation effective reste limitée.

Prise en compte de l'environnement par le projet d'AVAP

Au regard des lacunes évoquées précédemment, la MRAE évoque ses difficultés à statuer sur la prise en compte de l'environnement. Plusieurs points/enjeux sont soulevés :

- l'impact des possibilités de densification sur des espaces patrimoniaux jugés attractifs par leur caractéristiques
- l'impact de la conservation quant à la possibilité d'adapter le parc bâti aux enjeux du vieillissement ou à celui des consommations énergétiques ;
- l'impact de l'AVAP sur le paysage vécu à travers des témoignages des usagers par exemples.
- l'impact de l'AVAP vis-à-vis du confort urbain et des espaces de respiration qui font échos aux problématiques de nature en ville.
- des limites des pièces règlementaires à traiter les constructions nouvelles dans les périmètres de l'AVAP là où l'accent est davantage mis sur la protection des bâtiments existants.
- la faible prise en compte des espaces naturels et des paysages emblématiques qu'ils comportent.
- la prise en compte des enjeux climatiques finalement peu abordés sur les questions de vulnérabilité de certains bâtis, de gestion de l'eau de pluie et de la perméabilité du territoire ainsi que les éventuels îlots de chaleur. Sur cette thématique, la question des énergies renouvelables apparaît comme insuffisamment traitée tant sur l'impact lié à la production qu'à l'emploi local.

Conclusion

La conclusion de l'avis de l'autorité environnementale propose une synthèse de ce qui a été développée ci-dessus en réitérant le regret d'une évaluation trop lacunaire. Notamment dans son état initial. Elle rappelle aussi qu'à travers les enjeux d'une AVAP, ceux des éléments de nature et de paysage sont insuffisamment travaillés.

Mémoire en réponse de la Ville de Concarneau à l'avis MRAE

La Ville a souhaité verser au dossier d'enquête un mémoire en réponse reprenant point par point les remarques de la MRAE. Le tableau ci-dessous énumère les réponses de la commune pour chacun des éléments de cet avis :

élément de l'avis MRAE	réponse de la commune
Améliorer l'accessibilité et la lisibilité du dossier. Revoir le résumé non-technique	<ul style="list-style-type: none">• Des efforts seront menés afin de guider le lecteur vers les annexes et les lexiques à l'annexe 3 ainsi qu'à d'autres références• Des illustrations et photographies seront ajoutées• La répétition des pièces du dossier s'inscrit dans le respect des textes (L642-1 et 2 du code du patrimoine)• La complétude du règlement et du rapport de présentation s'inscrivent dans un souci de mieux sensibiliser au patrimoine et d'apporter plusieurs approches• Le Résumé non-technique sera repris dans son intégralité

élément de l'avis MRAE	réponse de la commune
Renseigner le rapport environnemental pour permettre l'évaluation des incidences de l'AVAP en intégrant la dimension dynamique du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Reprise du document en fonction des priorisations des enjeux du territoire (PCAET notamment) • identification des paysages les plus importants qui seront repris dans le cadre du PLU actuellement en révision • Prise en compte de la trame verte urbaine déjà effective (alignement d'arbre, jardins d'agrément...etc) • L'état initial sera complété pour intégrer les éléments d'analyse du diagnostic bâti et des interfaces • réalisation d'une étude sur la vacance en cours. • compléments réalisés pour l'étude des écoulements (SDA en cours) • La révision du PLU intégrera les problématiques de consommation foncière mais aussi la question des typologies bâties des formes urbaines et du potentiel de densification).
L'AE recommande de présenter un scénario tendanciel et préciser les éléments qui ont conduit à la définition de l'AVAP et de son règlement	<ul style="list-style-type: none"> • Le bilan de la ZPPAUP est positif ce qui a conduit la ville a maintenir les périmètres initiaux tout en ajoutant d'autres. La demande du public pour une meilleure protection a conforté les décideurs • La protection de certains périmètres naturels se justifient vis-à-vis des menaces qui pèsent sur ces secteurs • Les périmètres en dehors de l'ancienne ZPPAUP ont été sélectionnés suite à des études de terrain (hameaux) et des inventaires réalisés sur les différents secteurs. • Discussion autour du Cabellou et de son périmètre pour aboutir au périmètre du lotissement originel • Précision sur les processus qui ont conduit à l'extension et aux ajustement des périmètres
La MRAE soulève le problème de cohérence et la déconnexion entre les différents documents d'urbanisme (PLU mais aussi PPRL)	<ul style="list-style-type: none"> • Temporalité différente entre le PLU et l'AVAP. LE PLU reprendra bien les éléments de l'AVP dans une cohérence d'ensemble • La prise en compte du PPRL sera précisée dans une mise à jour du document
L'analyse des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) et les interrogations sur l'animation et le suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments décrits dans la présente notes retranscrivent plusieurs mesures ERC. Ils seront intégrés à l'évaluation environnementale. • Précision de l'animation et du suivi en rappelant les moyens de gouvernance de l'AVAP (réunion de la CLAVAP une fois par an) + réunions UDAP

<p>La MRAE soulève l'enjeu de la protection du patrimoine bâti par rapport aux possibilités de rénovation et de densification.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En réponse La Ville précise les conditions de démolition pour les différentes catégories d'immeubles protégés • La réhabilitation peut être plus vertueuse dans certains cas • Mise en avant du dispositif ORT • Pour la consommation des espaces NAF, rappel d'une limite de 10 hectares d'urbanisation sur le PADD
<p>La MRAE soulève des interrogations quant aux pratiques de l'espace et du territoire vécu. Une contradiction est soulevée dans le fait que l'AVAP n'impose pas pour les constructions nouvelles une unité de style architectural. Le manque de qualification de la qualité des interfaces entre patrimoines protégés et non protégés, entre nature et ville et l'absence d'appropriation de la question des continuités écologiques pénalisent fortement la démonstration d'une préservation suffisante des patrimoines bâtis et paysagers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'AVAP prend en compte les sentiers et passages ainsi que les paysages emblématiques (cônes de vue, perspectives de la ville sur les milieux naturels). • Reprise du rapport pour étoffer la partie patrimoine maritime • Sur l'unité de style architectural des constructions nouvelles, le règlement pose un cadre qui doit tout de même permettre une certaine liberté dans la création architecturale. • Sur le thème des paysages ruraux, le PLU prendra le relai dans la protection des éléments de nature remarquable
<p>Changement climatique, énergie et mobilité : Le rapport ne traite pas suffisamment de ces questions liées à l'exposition des risques littoraux, de l'usage des matériaux de construction renouvelable, de la lutte contre les îlots de chaleur, de l'efficacité énergétique du bâti, emploi de moyen de production d'EnR</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs de ces questions seront traitées au niveau du PLU (assainissement pluvial) • La construction bois reste possible dans les secteur PC • Concernant l'efficacité énergétique, l'isolation par l'extérieur n'est limitée que pour les immeubles protégés (catégories 1 et 2). • Les éoliennes domestiques sont jugées non-compatibles avec les périmètres urbains de l'AVAP (sauf PP). Cela reste néanmoins anecdotique au regard du potentiel. • L'AVAP recherche en revanche un équilibre entre la préservation du patrimoine et les moyens de production d'énergie solaire : <ul style="list-style-type: none"> • interdiction en secteur PA (sauf panneau thermiques non visible en dehors de la ville close) • En secteur PC et PN ils sont interdits sur les constructions protégées • En secteur PP, ils sont autorisés
<p>Question sur l'impact de l'AVAP sur les flux et la mobilité : manque d'intégration des modes de déplacement doux et de questions liées à la fréquentation touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'impact négatif mesuré. Les aménagements réalisés sur le SPR au cours des dernières années témoignent d'une prise en compte renouvelée des déplacements alternatifs (stationnements vélo...etc)

En annexe de cette réponse, une nouvelle version du résumé non technique mis à jour est proposée.

Comptes rendus des réunions CLAVAP

La CLAVAP est l'abréviation de la Commission Local de l'AVAP. Elle est définie dans le cadre de l'article D 642-2 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011.

La commission est habilitée à se prononcer :

- sur le projet d'AVAP qui sera soumis à l'organe délibérant de la collectivité compétente puis à l'examen de la commission régionale du patrimoine et de l'Architecture (CRPA).
- périodiquement pendant la procédure d'élaboration de l'AVAP, à chaque fois qu'il est jugé nécessaire par la commune ;
- au retour de l'enquête publique, en vue de l'établissement du projet définitif de la servitude qui sera soumis à l'accord du préfet de département puis à la délibération de l'organe délibérant de la collectivité compétente ;
- lorsque l'AVAP est créée, à tout moment, sur tout projet d'opération d'aménagement ou de construction, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. L'avis de la commission ne saurait remplacer ni lier l'avis réglementairement requis de l'architecte des bâtiments de France ou du préfet ;
- à tout moment, sur les conditions de gestion et d'application de l'AVAP : propositions d'adaptations mineures ponctuelles à l'AVAP ;
- à la demande du Préfet de région, ou du DRAC, le cas échéant, sur les demandes d'autorisations d'urbanisme faisant l'objet de recours contre l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les comptes rendus sont au nombre de cinq :

- au démarrage de l'étude ;
- pour la présentation du diagnostic et du périmètre ;
- pour la présentation du règlement écrit de l'AVAP ;
- pour la reprise du dossier et la présentation des dernières modifications
- sur le projet d'AVAP finalisé (avant de recueillir l'avis du Conseil Municipal et ensuite la présentation à la CRPA) ;

Une dernière réunion de la commission doit être organisée à postériori de l'enquête publique :

- avant l'accord du préfet de département et la délibération de l'organe délibérant de la collectivité créant l'AVAP.

Organisation et déroulé d'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté du 17 Mars 2023, Monsieur le Maire de Concarneau a signé l'arrêté de mise en enquête publique du projet d'AVAP. Ce présent arrêté désigne monsieur François BOULLAND en qualité de commissaire enquêteur.

Modalités de l'enquête

L'arrêté du maire

L'arrêté municipal n°2023-219 portant l'ouverture de cette enquête publique fixe la période d'enquête du 11 Avril au 12 Mai 2023 soit 31 jours. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête et des conclusions.

Rencontre et réunion préalable

En amont du début de l'enquête publique, une réunion s'est tenue en mairie de Concarneau le 09/03/2023. Le commissaire enquêteur a pu échanger en compagnie de monsieur Thierry LE CORRE, adjoint au Cadre de vie, aménagements et travaux et de monsieur François GUILLOU, responsable du service urbanisme. Cette réunion a permis d'échanger sur les composantes du dossier et les différents enjeux de l'enquête mais aussi et surtout organiser son déroulé (dates des permanences) et les modalités de publicité.

Le commissaire a profité de ce déplacement pour réaliser une visite de terrain sur plusieurs sites concernés par le projet d'AVAP.

Les permanences

Quatre permanences ont été organisées dans le cadre de cette enquête :

- Mardi 11 avril 2023 de 9h00 à 12h00 en salle des mariages au rez-de-chaussée de la Mairie ;
- Mercredi 19 avril 2023 de 14h00 à 17h00 en salle des mariages au rez-de-chaussée de la Mairie ;
- Samedi 29 avril 2023 de 9h00 à 12h00 en salle 1 au premier étage de la Mairie ;
- Vendredi 12 mai 2023 de 14h00 à 17h00 en salle des mariages au rez-de-chaussée de la Mairie.

Information du public

En concertation avec les services de la ville, les modalités d'information ont été définies comme il suit :

- La mise en place de 17 affichages pour l'arrêté d'enquête : trois seront disposés dans la mairie principale les deux mairies annexes. De plus, 14 seront placés à l'entrée des périmètres concernés par l'AVAP. Ces localisations sont indiquées sur la carte ci-dessous (cf annexes).

- les avis d'enquête publique ont été publiés dans les deux journaux locaux (Ouest France et Télégramme) en date du 27 Mars 2023 soit deux semaines avant le début de l'enquête.

Un rappel sous les formes a été réalisé le 14 avril 2023.

- Un article relatif à l'enquête a aussi été publié dans le Télégramme le 20/04/2023 et dans le Ouest France le 22/04/2023

Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat globalement serein. Si les interventions et visites ont été moins denses lors des premières permanences, elles ont été nettement plus nombreuses lors des deux dernières permanences, en particulier celle du samedi 29 Avril qui a connu une forte affluence.

Plusieurs des observations émises par la population affichent une attention particulière et une analyse fine du dossier et de son contenu.

Clôture de l'enquête

Le Vendredi 12 Mai à 17h, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

Notification du procès-verbal de synthèse et observations, mémoire en réponse

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que «le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».

Procès-verbal de réponse

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens ainsi que les observations exprimées par le public ont conduit le commissaire enquêteur à demander au maître d'ouvrage son avis sur les observations formulées ainsi que des compléments d'information. Les réponses à ces questions lui étant nécessaires pour se forger un avis personnel sur la nature des aménagements et les choix réalisés par la collectivité dans le cadre de ce projet.

Le 23/05/2023, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur Riou, Maire adjoint de la commune de Concarneau et de ses services. (à monsieur Thierry LE CORRE, adjoint au Cadre de vie, aménagements et travaux et de monsieur François GUILLOU, responsable du service urbanisme)

Mémoire en réponse

Le 07/06/2023, les services de la commune ont fait parvenir le mémoire en réponse par voie électronique.

Relation chiffrée des observations

Au total, ce sont près de 30 personnes se sont manifestées auprès du commissaire enquêteur ou rendues auprès de lui durant ses permanences pour se renseigner, consulter le projet et/ou poser des questions et remettre leurs impressions en main propre :

20 contributeurs (5 dans le registre papier, 3 courriers écrits et 12 mails) **ont généré 49 observations compilées dans le tableau de mémoire en réponse présentés dans les pages suivantes.**

Enquête publique pour la création d'une Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine à Concarneau

Analyse des observations du public

Les observations ont été exprimées par le public sous plusieurs formes :

- sur le registre, de façon manuscrite. Ces observations sont repérées ici par la lettre « R » ;
- par courrier, classique ou électronique, remis ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du maire prescrivant cette enquête. Ces observations sont repérées ici par la lettre « C » ou par « @ » ;

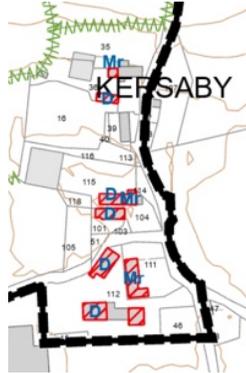
Il conviendra d'observer que les observations exprimées portent sur une diversité de thèmes. Elles seront reprises dans chacun des deux rapports car leur analyse contribuera à l'élaboration de l'avis motivé du commissaire enquêteur. Le tableau suivant synthétise les observations reçues, il convient de prendre connaissance de l'intégralité de chaque observation jointe dans les annexes.

n°	date	Mode de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la commune	Appréciation du commissaire enquêteur
@1	11/04/2023	mail	LE GALL Yves	Cabellou	Apporte une précision quant à l'appellation de l'ancien lotissement Leboucq sur le fait que le lotissement existe toujours à travers son cahier des charges.	Il pourra être précisé « lotissement Le Boucq au Cabellou »	
@2	11/04/2023	mail	MARTIN Pierre	acteurs du projets	L'observation est tournée sur les règles très restrictives qu'impose l'ABF sur le Cabellou (plantations, aspect extérieurs du bâti). Il est regretté que la ville ne s'impose pas elle-même ses propres mesures dans les aménagements du centre-ville.	Colonne à déchets Place Duquesne : Travaux non terminés. Le muret en parpaings sera doublé d'un mur en pierre. Concernant les plantations, les règles sont différenciées entre la pointe du Cabellou, située en SPR, et le rond-point de Kerviniou et le début de l'avenue du Cabellou, situés en dehors. Les palmiers sont prohibés en SPR pour les particuliers, comme pour la Ville. Les palmiers ne sont pas interdits hors SPR que ce soit pour la Ville ou les particuliers.	
R1	21/04/2023	registre	LANG Etienne	énergie	En secteur PA, les panneaux thermiques sont admis mais les capteurs photovoltaïques sont prohibés. Pourquoi cette discrimination? Ce serait pertinent d'autoriser les deux, réduction de l'empreinte carbone oblige (s'il ne sont pas visibles de l'espace public).	Un panneau thermique est de petite surface et ponctuel. Une nappe photovoltaïque est plus conséquente et n'a pas le même usage. Toutefois, une proposition de réécriture peut être faite de la façon suivante : Les panneaux supports de capteurs thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures des bâtiments	

						<i>pour toutes les constructions en 1ère, 2ème et 3ème catégories, Toutefois, pour tous secteurs, hormis en PA1, les panneaux thermiques et photovoltaïques sont admis s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou des espaces accessibles au public.</i>	
@3	26/04/2023	mail	LE GALL Delphine	Interface maritime	Proposition de remettre le phare de la Croix dans son aspect originel car la construction érigée autour cache une partie du phare d'origine.	<i>Ce projet relève de l'opérationnel. L'idée est intéressante mais non prévue à ce jour. Le positionnement du transformateur et des toilettes publics serait à redéfinir.</i>	Une demande qui est quelque peu hors sujet par rapport au projet réglementaire de l'AVAP
C1	29/04/2023	courrier	DREWITT Tim	acteurs du projets	Dans une première partie de son courrier, l'intervenant déplore que le bureau d'études accompagnant de l'AVAP n'ai pas d'architecte dans l'équipe. Il soulève le rôle décisionnel des ABF en le qualifiant de "diktat" et regrette l'étendue de leurs pouvoirs.	<i>Propos erronés. Le cabinet d'étude comporte deux architectes. S'il n'y avait pas eu d'ABF pour appliquer la ZPPAUP et les abords de MH, Concarneau ne serait pas dans l'état de qualité dont nous héritons aujourd'hui</i>	Vérification faite, il y a bien des architectes dans l'équipe du BE GHECO

n°	date	Mod e de dépôt	Nom	thème	Sujets abordé	Réponse de la commune	Appréciation du commissaire enquêteur
C1	29/04/2023	courrier	DREWITT Tim	règles d'architecture	<p>Dans cette partie du courrier, l'intervenant regrette la rigueur des règles d'architecture imposées par l'AVAP. Il déplore l'absence de contexte expliquant les choix d'architectures passé qui étaient avant tout motivées par des contraintes techniques (taille des carreaux, pente de toit...)</p> <p>Le manque d'argumentaire justifiant certaines règles et aussi déploré (teinte des maisons, verticalité des façades notamment)</p>	<p>Les choix sont largement motivés par les qualités d'ensembles urbains et paysagers mis en évidence au diagnostic ; la préservation de leur cohérence s'appuie sur une somme de composants architecturaux identifiés.</p> <p>Les nombreuses données et illustrations parlent d'elles même.</p>	
C1	29/04/2023	courrier	DREWITT Tim	énergie	<p>Dans cette partie est soulevée l'impact énergétique des choix architecturaux et patrimoniaux. En somme, il est regretté que l'AVAP ne tiennent pas suffisamment en compte des enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux enjeux climatiques (maisons passives, climatisation naturelle,</p>	<p>La réalisation d'un bâti vertueux énergétiquement est tout à fait possible dans le cadre du règlement de l'AVAP. L'AVAP n'interdit pas la réalisation de maisons passives, la récupération des eaux de pluie, ... A titre d'exemple, une maison en ossature bois finition enduit, ardoises naturelles est acceptée par l'AVAP.</p> <p>L'AVAP n'empêche pas nombre de mises en œuvre qui relèvent de projets.</p> <p>A l'impact économique négatif correspond l'impact économique positif produit par l'attrait d'une ville auquel le patrimoine et les formes urbaines contribuent.</p>	

					<p>récupération de l'eau pluie)</p> <p>L'impact économique des règles de l'AVAP impose aussi des surcoûts qui, selon l'intervenant serait de 25-30% plus chers.</p>		
C1	29/04/2023	courrier	DREWITT Tim	<p>règles d'architecture</p> <p>Regrette le régime des adaptations mineures qui permet aux bâtiments publics d'échapper aux règles tout comme les bâtiment agricoles.</p> <p>L'absence de règles pour les lotissement et les zones commerciales est aussi soulevé. Leur impact sur le paysage de la ville est majeur.</p>	<p>Il s'agit de programmes ponctuels qui, dans la tradition d'expression des édifices publics, ne relèvent pas de l'architecture domestique.</p> <p>Les zones commerciales et les lotissements récents ou nouveaux ne sont pas situés dans le périmètre de l'AVAP. Leurs règles d'architecture sont traitées dans le PLU.</p>		
@4	03/05/2023	mail	GROSSMAN Pierre	<p>végétalisation</p> <p>Soucieux du développement des espaces verts sur le centre-ville, l'intervenant souhaite une protection renforcée des éléments de nature.</p> <p>À ce titre, il regrette que l'un des îlots de verdure protégé au plan de l'AVAP initialement situé au carrefour du quai Carnot ait disparu suite aux récents aménagements routiers.</p>	<p>La concertation menée, notamment avec les conseils de quartier a permis de repérer de nombreux espaces verts et alignements d'arbres qui seront à préserver réglementairement une fois que l'AVAP sera exécutoire.</p> <p>Un îlot d'espace vert (le plus petit) a effectivement été supprimé dans le cadre du projet d'aménagement de l'avenue Pierre Guéguin/Quai Carnot, qui n'a pris forme qu'à la fin de l'année 2022 alors que le projet d'AVAP a été arrêté en juin 2022. Toute modification du dossier d'AVAP arrêté ne peut se faire qu'après l'enquête publique. Cela explique pourquoi cet îlot n'a pas pu être retiré du dossier.</p>		

						<p>Il est donc proposé de retirer cet ilot du plan réglementaire.</p> <p>Suite à cette expérimentation, de nouveaux espaces verts d'accompagnement de voirie seront créés (le long de l'avenue Pierre Guéguin notamment). Ce point sera prévu dans le cadre d'un permis d'aménager.</p>	
R2	29/04/2023	registre	Le Noac'h Jean-Yves	impact sur l'activité agricole	<p>Demande d'éclairages des conséquences de l'AVAP sur les constructions agricoles futures (exploitation bovine - secteur de Kersaby) notamment par rapport aux assurances. Ne possède pas de connexion internet et demande une transmission des documents.</p>	<p>Le projet d'AVAP ne présente pas d'impact sur les constructions agricoles. Celles-ci doivent être réalisés de la façon suivante :</p> <p>Implantation au plus proche des constructions existantes.</p> <p>Volumes simples et couvertures à deux pentes.</p> <p>La hauteur doit être de 7m max à l'égout et 12m max au faîtage.</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions agricoles.</p> <p>En dehors du périmètre de l'AVAP, les projets de construction ne sont soumis qu'au PLU et au code de l'urbanisme.</p>	
R3	29/04/2023	registre	FLATRÈS Éliane	impact sur l'activité agricole et classement des habitations	<p>"Je ne comprends pas pourquoi nos habitations sont classées C'est à dire qu'on ne peut pas les modifier (agrandir les fenêtres). Ayant une entreprise agricole sur mon terrain, quelles conséquences pour l'agrandissement ou l'amélioration de</p>	<p>L'AVAP prévoit une préservation et une mise en valeur des constructions identifiées au plan. A Kerhuel, il s'agit principalement des bâtiments en pierre anciens. Pour le reste, le règlement n'interdit pas la construction ou la réhabilitation de bâtiments agricoles.</p>	<p>doublon avec l'intervention @8</p>

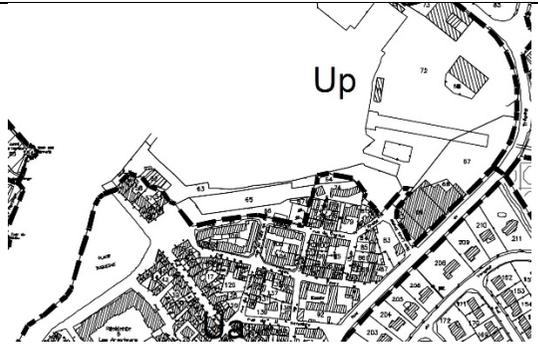
					<i>l'entreprise FLATRÈS SARL?"</i>		
@5	05/05/2023	mail	CHARNOZ Olivier	Cabellou / interface maritime	Propriétaire de la parcelle CI 95, cet intervenant signale des éléments architecturaux à protéger en interface avec le bord de mer : terrasse en granit, escalier, muret)	La terrasse et les escaliers sont situés en parcs et espaces boisés et en zone N au PLU en vigueur (bande des 100m). Ce classement n'empêchera les travaux de réfection et de restauration de ces éléments architecturaux.	
@6	08/05/2023	mail	GUILLET Hubert et Agnès	forme du dossier	La représentation des différents niveaux de protection des bâtiments n'est pas toujours lisible. Il est difficile de distinguer si il s'agit de la catégorie 1 ou 2.	Le principe est que le code couleur soit le même pour tous les immeubles protégés ; la hachure ou quadrillage distingue les catégories. Il s'agit d'une question de publication du document. Le format d'édition de la version papier est à adapter à ce que l'on veut distinguer. La version numérique, en zoomant sur la zone recherchée, permet de bien distinguer la catégorie du bâti.	
@6	08/05/2023	mail	GUILLET Hubert et Agnès	Cabellou /clôtures	Regrette que l'interdiction des clôtures opaques ne soit pas suffisamment appliquée dans le quartier du Cabellou. Soulève à ce titre le manque de contrôle des travaux.	Le projet d'AVAP, une fois en vigueur, interdira toute clôture opaque. Lorsqu'il en aura connaissance, le service de l'urbanisme, en lien avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France interviendra pour que l'installation irrégulière soit supprimée ou mise en conformité selon le règlement de l'AVAP.	
@6	08/05/2023	mail	GUILLET Hubert et Agnès	Cabellou	L'intervenant relève que la MRAE déplore les faiblesses dans le traitement de la question environnementale. Il propose dans ce cadre de préserver l'aspect "vert" du Cabellou en	L'AVAP n'a pas pour rôle de réglementer la densité des secteurs, cela relève du PLU. Au stade de l'AVAP, le caractère paysager du Cabellou a bien été pris en compte par la protection des jardins de devant, certains arbres isolés ou alignements d'arbres.	

					déterminant une surface minimale des terrains constructible à 1000m ² (référence à l'ancien cahier des charges du lotissement).	
@7	10/05/2023	mail	LE ROUX Robert	remarques générales	<p>Dans cette première remarque, l'intervenant regrette l'absence d'une analyse globale dans les choix qui sont fait en terme de circulation (PMR, vélo) en tenant compte de la dimension patrimoniale, paysagère et historique.</p> <p>L'excès d'enrobés dans le centre-ville est déploré (trou noir de bitume)</p> <p>L'intervenant se demande si l'ABF a été consulté sur ces nouveaux aménagements.</p>	<p>Ce point concerne principalement l'opérationnel et non le dossier objet de l'enquête.</p> <p>L'aménagement du centre-ville réalisé au début de l'année 2023 est une expérimentation qui a fait l'objet d'une présentation à l'architecte des bâtiments de France Il s'agit d'un aménagement à caractère provisoire. Cet aménagement remplace un revêtement déjà très bitumé et doit permettre de donner plus de place aux mobilités douces. Le projet définitif prévu dans les prochaines années, après des travaux de réfection de réseaux, fera l'objet d'une demande de permis d'aménager après échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France.. Le rendu sera bien différent en termes de revêtements, matériaux, espace verts, type de mobilier, ...</p>
@7	10/05/2023	mail	LE ROUX Robert	végétalisation	<p>L'intervenant soulève des contradictions entre les prescriptions appliquées sur les secteurs du quai Carnot et de l'avenue Pierre Guéguin avec les aménagements menés actuellement. À ce titre, il regrette le manque de mise en valeur et de prise en compte de l'artificialisation des sols</p>	<p>Voir remarques précédentes sur l'aménagement du Centre-Ville.</p> <p>Dans le rapport de présentation page 42, l'entité paysagère relevé est la Ville Close et le faubourg Pénéroff. Il s'agit d'un paysage urbain. C'est le front bâti le long de l'avenue Pierre Guéguin qui est principalement mis en avant.</p> <p>Le quai Aiguillon, qui a été élargi entre 1927 et 1932, et l'avenue Pierre Guéguin ont toujours été à dominante minérale, plantées d'arbres de haut jet en partie centrale.</p>

				<p>ainsi que de l'historique de cet espace.</p> <p>De la même manière, le discours de la commune par rapport aux clôtures (référence à un article du Télégramme du 05/05/2023) est incohérent avec l'absence de réflexion paysagère sur les aménagements actuels du centre-ville.</p>	<p>À noter que le syndicat mixte des Ports de Pêche-Plaisance de Cornouaille envisage une étude de réaménagement du quai Aiguillon/quai Carnot dans les prochaines années.</p>	
@8	10/05/2023	mail	FLATRÈS Éliane	<p>classement patrimonial des habitations</p> <p>L'intervenante est contre le classement de son habitation sur Kerhuel qu'elle perçoit comme une atteinte à la propriété et à la liberté.</p> <p>Elle craint que l'entreprise familiale ne soit contrainte par ces mesures notamment pour l'agrandissement la transformation ou les aménagements de bâtiments. Elle demande des éclairages sur les conséquences et les impositions dans le cadre d'une application de l'AVAP.</p>	<p>L'AVAP prévoit une préservation et une mise en valeur des constructions identifiées au plan. Il s'agit d'une démarche de qualité architecturale telle que pratiquée par les propriétaires et occupants de ce hameau qualitatif jusqu'à maintenant. Les bâtiments protégés concernent les bâtiments anciens en pierre. Pour le reste, le règlement n'interdit pas la construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments agricoles.</p> <p>Il n'y a pas de lien entre la fiscalité locale et l'intégration en site patrimonial remarquable.</p> <p>L'inscription du bâti dans l'AVAP permet de bénéficier du dispositif Malraux. Il s'agit d'une réduction d'impôt de 22% lorsque des travaux de réhabilitation sont réalisés sur ces biens afin de les mettre en location.</p> <p>D'autres aides sont possibles avec la Fondation du patrimoine.</p>	

@9	10/05/2023	mail	SOLIGNAC Manon	classement patrimonial des habitations	Le bâtiment situé au 5 avenue Pierre Guéguin (parcelle BS-139) n'est que partiellement classé. L'intervenante se demande s'il n'y a pas une erreur dans la mesure où le bâtiment occupe l'entièreté de la parcelle.	Il semble effectivement y avoir un décalage qui a été fait par erreur. Le bâtiment art déco est au 3, celui au 5 doit être en 2 ^e catégorie, ceux au 4 (simple RDC) et au 6 ne présentent pas d'intérêt architectural. A revoir.	
C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	interface littorale	L'intervenant salue la prise en compte du périmètre étendu au littoral. Il regrette néanmoins un manque de prescription concernant la conservation de certains éléments tels que les talus naturels en limite du domaine maritime (exemples de Kersaux, Cabellou ou Minaouët). Il soulève aussi l'importance de la vue sur mer.	Les secteurs du Minaouët et du Cabellou semblent bien préservés (légendes rideaux d'arbres, parcs et ensembles boisés,). La vue sur mer a fait l'objet d'une attention particulière (voir pages 50 à 53 du rapport de présentation – Entités paysagères – paysage littoral.	
C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	Clôtures	L'intervenant salue le travail mené concernant les clôtures. Il souligne que les prescriptions pourraient être renforcées sur les espèces végétales à retenir en bannissant les murs verts permanents et leurs hauteurs illimités (cyprès) pas adapté en milieu urbain.		

C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	interface littorale	Certains points de vue emblématiques méritent d'être préservés comme celui de l'angle de la rue Pierre Guéguin et celle du Quai Carnot. Le stationnement de bus touristiques obstrue et terni fortement ce cône de vue.	<p>Une légende cône de vue à ajouter sur la Ville Close et sur le Port depuis le carrefour pourrait être ajoutée. La réglementation des éléments mobiles (emplacement bus, voitures,) relève de l'aménagement.</p> 	
C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	Végétalisation	Souligne l'importance d'intégrer les principes de revégétalisation en citant l'exemple de l'alignement central d'arbres de l'avenue Pierre Guéguin supprimé il y a quelques années.	<p>Suite à l'expérimentation de l'aménagement de l'avenue Pierre Guéguin, de nouveaux espaces verts d'accompagnement de voirie seront créés (le long de l'avenue Pierre Guéguin notamment).</p> <p>Le projet d'AVAP n'empêche en rien la végétalisation de l'avenue Pierre Guéguin ou du quai Aiguillon (il n'y a pas de légende spécifique).</p>	
C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	zonage	Le parking du quai de l'Aiguillon et celui des Seychelles-cales de passage n'ont été classés en secteur PP. Est-ce une erreur matérielle?	<p>Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle. Le zonage d'un PLU ou les secteurs de l'AVAP n'ont pas à se caler obligatoirement sur le périmètre du DPM. Dans le PLU, le quai Aiguillon et la place du 8 mai ne sont pas en zone urbaine à vocation portuaire (Up), mais en Nas (naturelle à vocation de stationnement).</p> <p>Par ailleurs, la mention du DPM est rappelé sur le plan réglementaire.</p> <p>Par contre, le quai des Seychelles est en Up, il pourrait être basculé en PP.</p>	

						 <p>(extrait PLU)</p>	
C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	règlement	L'intervenant suggère que le paragraphe des adaptations mineures (secteur PP) soit intégré à celui intitulé "volumétrie et implantations des constructions".	En secteur PP, les adaptations mineures concernent à la fois les implantations et hauteurs des constructions. Sa place est bien à la fin du Chapitre « Implantation et hauteur des constructions ».	
C2	12/05/2023	courrier	LE GRAND Jean-Marc	règlement	Il paraît également excessif d'imposer systématiquement un couronnement granit sur un quai qui serait en béton alors que cela devrait être regardé en fonction de son environnement.	Le couronnement granit est demandé que sur le linéaire où apparaît la légende « tiret bleu »	

R4	12/05/2023	Registre	GUERNALEC Amicie	Clôtures	<p>Le non-respect du caractère paysager du Cabellou est dommageable en particulier sur l'aspect des clôtures.</p> <p>D'autre part, les nouvelles constructions autorisées bousculent l'harmonie des lieux (hauteur).</p>	<p>Le projet d'AVAP, une fois en vigueur, réglementera les clôtures et les projets de construction. L'ensemble des projets sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le règlement de l'AVAP s'appliquera en plus du règlement du PLU.</p>	
R5	12/05/2023	Registre	CARDUNER Renée	classement patrimonial des habitations	<p>La maison située sur la parcelle BP248 a été construite en 1898 et elle possède les mêmes caractéristiques que les autres maisons de l'impasse qui sont, elles, classées en catégorie 2.</p>	<p>Cette propriété pourrait effectivement être également intégrée en bâtiment de 2^e catégorie.</p>	 
@10	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	classement patrimonial des habitations	<p>La maison située en face de la chapelle Saint-Fiacre est classée en catégorie 1 alors qu'elle est en imitation pierre. De plus, les deux blockhaus situés à la pointe du Cabellou ne figurent pas sur le plan.</p>	<p>Cette maison est classée en 2^e catégorie, type néo bretonne.</p> <p>L'imitation pierre fait partie des processus de création architecturale.</p> <p>Pour les Blockhaus, seul un est repéré. Les autres blockhaus/casemates existants seront ajoutés au plan après visite sur place.</p>	

							
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	acteurs du projets	Regrette que la présentation au public ait été assurée par le BE et non par le maire et ses adjoint au regard de l'importance de l'adhésion du public pour ce projet d'intérêt général.	Présentation réalisée par le Bureau d'études mandatée par la Ville. M. LE CORRE, adjoint au cadre de vie, aménagements et travaux, en charge de ce dossier, a introduit la réunion publique et est intervenu à plusieurs reprises en complément du BE ou pour répondre aux questions de l'assistance. Le développement explicatif du projet fait partie de la mission du BE.	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	règles d'architectures	Page 15 du règlement (secteur PC) : l'injonction d'harmonie définie dans la règle peut être interprétée de différentes manières. Des précisions s'imposent sur ce point.	L'harmonie se fait en rapport à l'existant protégé. Le volet paysager des permis doit justifier de cette harmonie.	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Végétalisation	page 29 du règlement : Regret que la remise en herbe des banquettes gravillonnées ou goudronnées ne soient imposées au frais de leur auteurs. Le respect de ces banquettes doit aussi être assuré par la ville	Les banquettes enherbées sont situées sur le domaine public communal. Son entretien incombe à la commune.	

					<p>lors des travaux de réfection.</p> <p>Aussi, il convient de préciser à qui incombe leur entretien et si des plantations sont autorisées par les riverains.</p> <p>L'enherbement impose de porter une attention de sécurité pour les marcheurs par rapport à la circulation automobile.</p>		
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	règles d'architectures	Page 65 : Manque de précision et d'exemples à ne pas reproduire concernant les enseignes	Les enseignes relèvent d'une procédure propre, le Règlement local de Publicité (document disponible sur le site internet de la Ville)	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	éclairages et réseaux	(p 73) Demande une cohérence entre les règles visant à occulter les réseaux et la démarche de la commune à enfouir ses propres réseaux.	La Ville enfouie systématiquement les réseaux lors de la réfection globale des voiries. La Ville a adhéré au SDEF afin d'accélérer le rythme des enfouissements des réseaux.	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Clôtures / interface maritime	<p>p (93) demande de précision sur le terme "combinaison de matériaux en accord avec l'environnement".</p> <p>Soulève le problème des clôtures réalisées illégalement au Cabellou et qui ne s'inscrivent pas en</p>	L'intérêt de l'AVAP, par sa réglementation, est de préserver les clôtures qualitatives et de stopper l'installation de clôtures en rupture totale avec l'environnement. L'AVAP ne peut imposer de mise en conformité des installations déjà existantes avant l'approbation de l'AVAP. Les clôtures réalisées jusqu'à présent doivent simplement être conformes au PLU actuel. L'installation d'une clôture sans autorisation d'urbanisme constitue un délit susceptible	

					<p>harmonie avec le reste du quartier.</p> <p>Précise aussi qu'il manque un chapitre sur les clôtures entre propriétés privées et sentier littoral</p>	<p>de poursuite pénale pendant un délai de 6 ans suivant la réalisation des travaux.</p>	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Cabellou	<p>(p109) Regrette le manque de prise en compte des arbres remarquables dans le diagnostic. Cela est dommageable pour le caractère paysager du Cabellou.</p>	<p>De nombreux arbres, arbres isolés ou ensembles boisés ont été intégrés dans le cadre de l'AVAP.</p> <p>Le futur PLU va également avoir son rôle à jouer car un inventaire patrimonial va être lancé sur le second semestre 2023 afin de repérer les arbres, alignements d'arbres et ensembles boisés à protéger. Le code de l'urbanisme confère au PLU plusieurs d'outils (Espaces boisés classés, espaces plantés à protéger,). Si des arbres remarquables sont à signaler, une demande est à faire parvenir au service urbanisme de la mairie pour analyse et éventuelle intégration au projet de PLU (photo, Localisation,...).</p>	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Cabellou	<p>Demande de correction relative à la date de création du lotissement Boucq qui date d'avant-guerre alors que la description de la zone parle de lotissements de la seconde moitié du XX^e siècle.</p>	<p>Ce point concerne les constructions en secteur PC de manière générale (lotissement du Cabellou inclus). La quasi-totalité des bâtiments construits au sein de ce secteur l'ont été sur la seconde partie du XX^e siècle.</p> <p>Par ailleurs, le lotissement du Cabellou date effectivement de 1925, même si les voies ont été réalisées, seules quelques maisons y ont été construites jusque dans les années 50. Les travaux de ce lotissement ont été interrompu. La majeure partie des lots a été bâti après la seconde guerre mondiale. Les</p>	

						<p>constructions se sont donc majoritairement développées à partir des années 50.</p> <p>Voir ci -dessous photo aérienne du Cabellou le 4 août 1944 (source IGN) :</p>	
							
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	interface maritime	Suggère de présenter le plan réglementaire de l'AVAP avec les secteurs d'aléa des risques naturels (exemple de l'AVAP d'Alençon).	<p>Le plan du PPRL est superposé à celui de l'AVAP dans le rapport de présentation.</p> <p>Le PPRL est une servitude d'utilité publique annexée au PLU comme l'AVAP. Il n'est pas envisageable d'intégrer le PPRL au plan réglementaire. Le plan réglementaire doit être limité à son objectif, sinon, on risquerait de perdre en visibilité.</p>	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	énergie	Manque un diagnostic sur les énergies et les économies d'eau. Il manque des recommandations à ce niveau.	<p>Ce point dépasse le cadre de l'AVAP et relève plutôt du PLU.</p>	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Cabellou	Proposition d'étendre le périmètre au camping	<p>Le périmètre à prendre en compte pour le secteur du Cabellou a longtemps été</p>	

					face à la plage de la belle étoile. Incompréhension des riverains sur l'autorisation d'empiler des mobil-homes. Incohérence autour de l'obligation à peindre les maisons en blanc alors que les mobil-homes sont dans des teintes différentes.	discuté durant l'étude. Il a été proposé de prendre en compte le périmètre du lotissement Le Boucq, ainsi que la partie littorale côté Kersaux et Minaouët. Le camping du Cabellou est situé hors périmètre AVAP si ce n'est une bande d'une centaine de mètre partant de la plage. Il n'y aura donc pas de teinte imposée pour le camping. Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit un régime d'autorisations particulières pour les campings qui diffère du régime de droit commun pour les autres types de constructions. Les mobiles-homes installés sont des Résidences mobiles de loisirs (RML) et diffèrent des constructions classiques (dalle béton,...). La remise en état du site est plus facile pour des RML que pour une maison d'habitation.	
@10	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	éclairages et réseaux	Soulève le manque de prise en compte de l'éclairage public et de l'harmonisation des aménagement sur ce thème	Les mats et types d'éclairages publics seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France au sein de l'AVAP, qui pourra recommander une harmonie d'ensemble	
@10	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Végétalisation	Regrette le manque d'une annexe spécifique au traitement végétal (essences interdites, essences privilégiées, principes d'abatage..). Plus généralement, le volet "paysage" est insuffisamment traité. Crainte d'une	Au sein de l'AVAP, toute coupe ou abattage d'arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les arbres et alignements d'arbres repérés sont réglementés (interdiction de l'abatage sauf exception). De nombreux arbres, arbres isolés ou ensembles boisés ont été intégrés dans le cadre de l'AVAP.	

					bétonnisation de la presqu'île du Cabellou.	Le futur PLU va également avoir son rôle à jouer car un inventaire patrimonial va être lancé sur le second semestre 2023 afin de repérer les arbres, alignements d'arbres et ensembles boisés à protéger. Le code de l'urbanisme confère au PLU plusieurs d'outils (Espaces boisés classés, espaces plantés à protéger,). Si des arbres remarquables sont à signaler, une demande est à faire parvenir au service urbanisme de la mairie pour analyse et éventuelle intégration au projet de PLU (photo, Localisation,...).	
@10	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	règles d'architecture	Souligne le côté restrictif de l'AVAP pour des constructions contemporaines et revendique cette diversité des formes bâtis sur le Cabellou en posant l'enjeu d'imposer le néo-breton qui interroge par rapport aux objectifs de basse consommation du bâti.	Concernant le style architectural sur les constructions nouvelles, ce point a fait l'objet de débat dans l'écriture du règlement et a été discuté dans le cadre de la concertation (cf bilan de la concertation). Faut-il laisser une liberté de création architecturale ou prévoir également une réglementation plus ou moins stricte pour les constructions neuves ? L'AVAP n'impose pas un style particulier aux constructions neuves, mais favorise la cohérence en privilégiant des thèmes d'aspect quel que soit le matériau utilisé. Le règlement impose un cadre en termes de volume, de façades, de couvertures, adaptation au terrain naturel (voir page 77 du règlement qui pose les principes et à partir de la page 81). Pour le reste, une certaine liberté de création architecturale est permise. Dans l'AVAP, le choix a été fait d'assurer une protection et une mise en valeur du patrimoine ancien et de fixer un cadre pour les constructions neuves, sans empêcher la créativité architecturale.	

@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Végétalisation	Regret d'une faible prise en compte de la problématique des stationnements sur l'AVAP (comparaison avec l'AVAP d'Oléron qui préconise de réduire l'impact visuel des stationnements). L'intervenant réclame davantage de parkings pour tout nouveau projet d'aménagement.	L'objectif du futur PLU est de définir une nouvelle organisation du stationnement de manière pérenne notamment durant la période estivale (parking de délestage avec navette vers le centre-ville). Ce projet permettra ensuite de réduire l'impact visuel du stationnement en centre-ville.	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Interface maritime	Regret que la partie maritime soit peu règlementée, notamment vis-à-vis du nombre de bateaux dans l'anse de Kersaux qui connaît une forte fréquentation avec des conséquences (rejet d'eaux grises).	Ce point dépasse le cadre de l'AVAP	
@1 0	11/05/2023	mail	LE GALL Yves	Clôtures	Il manque des précisions sur les moyens qui seront mis en œuvre pour veiller au respect du règlement de l'AVAP. Crainte d'une absence de contrôle et d'un non-respect des règles pour les non déclarants (clôtures non déclarée)	Lorsqu'il en aura connaissance, le service de l'urbanisme, en lien avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France, interviendra dès que possible pour que l'installation irrégulière soit supprimée ou mise en conformité selon le règlement de l'AVAP.	
@1 1	12/05/2023	mail	Famille Piriou (remarques relayées par Yves Le Gall)	Règles d'architecture et	L'intervenant relaie les remarques d'habitants du Cabellou concernant la vision "passéiste" et restrictive	L'AVAP n'impose pas un style particulier aux constructions neuves, mais favorise la cohérence en privilégiant des thèmes d'aspect quel que soit le matériau utilisé. Voir également remarques précédentes.	

				<p>énergie</p> <p>(néo-breton) de la ville et du tissu bâti.</p> <p>L'AVAP ignore que la qualité architecturale et paysagère peut émaner d'une intégration intelligente du bâti contemporain dans l'ancien ainsi que les enjeux climatiques. Les réglementations thermiques et patrimoniales sont souvent sources d'incohérences.</p> <p>La volumétrie et les matériaux imposés limitent le champs des possibles (distribution, implantation, agencement) pour une architecture aux vertus climatiques énergétiques et environnementales.</p>	L'intégration intelligente relève du projet.	
@1 2	11/05/2023	mail	PÉRON Elisabeth	<p>Cabellou et Végétalisation.</p> <p>Demande le respect du règlement de lotissement Le Boucq pour une présence végétale garantie sur le quartier (haies, banquette enherbées, arbres...) et des bonnes conditions de préservation de la biodiversité.</p> <p>La revégétalisation du centre-ville est aussi un</p>	Réponses déjà apportées en amont. Le cahier des charges du lotissement s'applique au titre du droit civil entre colotis.	

					soucis au regard des canicules futures et des îlots de chaleur.	
C3	10/05/2023	courrier	LE NOAC'H Jean-Yves	Remarques générales	<p>L'intervenant est contre le projet d'AVAP qu'il considère comme un abus de pouvoir et une atteinte à la liberté.</p> <p>Il estime qu'il y a deux poids deux mesure à laisser des constructions anarchiques et illégales (yourtes, caravanes et mobil-homes) qui enlaidissent et polluent l'environnement</p>	<p>Il a été récemment constaté l'installation, en tout illégalité, de yourtes dans le secteur de Kersaby. Une procédure est en cours pour les faire enlever.</p>

Thèmes retenus :

- Remarques générales
- Végétalisation
- énergie
- règles d'architecture
- Interface maritime
- Cabellou et zones PC
- éclairages et réseaux
- Clôtures
- Acteurs du projet
- impact sur les activités agricoles

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Thème	Question	réponse Mairie
AVAP et activité agricole	<p>Les hameaux de Kerhuel et Kersaby ont été intégrés au secteur PN de l'AVAP. Plusieurs personnes habitant ces secteurs se sont inquiétées des conséquences sur le devenir de leur activité agricole. Le règlement de l'AVAP ne semble en effet pas traiter des constructions agricoles (sauf éventuellement page 86 pour l'architecture des hangars). Cela soulève la question de l'évolution de ces structures par rapport au zonage du futur PLU qui devra d'être compatible avec celui de l'AVAP.</p> <p>Spécifiquement pour Kerhuel, je souhaite avoir des éclairages sur les justifications de son classement dans la mesure où il existe d'autres hameaux comparables sur la commune mais non classés (Kerliguet, le Penquer, par exemple).</p>	<p>Le projet d'AVAP ne présente pas d'impact sur les constructions agricoles. Celles-ci doivent respecter les points suivants, en secteur PN :</p> <p>Implantation au plus proche des constructions existantes.</p> <p>Volumes simples et couvertures à deux pentes.</p> <p>La hauteur doit être de 7m max à l'égout et 12m max au faîtage.</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions agricoles.</p> <p>En dehors du périmètre de l'AVAP, les projets de construction ne sont soumis qu'au PLU et au code de l'urbanisme.</p> <p>Pour Kerhuel, suite à une visite sur place en novembre 2018, il a été considéré qu'il s'agissait d'un hameau de taille modeste et relativement bien conservé à la différence d'autres secteurs qui peuvent relever du PLU (Questel, Kerliguet, Kerlilas).</p>
Végétalisation	<p>Le thème du végétal a mobilisé de nombreuses réactions et interrogations, notamment sur le secteur du Centre-ville.</p> <p>Le règlement de l'AVAP, même s'il s'accorde à préserver de nombreux éléments végétaux (alignements d'arbres, arbres remarquables), semble tout de même favoriser les revêtements minéraux en imposant le pavé granit (p 29). Cette posture interroge dans un contexte qui tend à désimperméabiliser les sols en milieu urbain. Est-ce qu'une réflexion ou des débats ont été menés sur ces questions lors de l'élaboration de l'AVAP ?</p>	<p>Les principales places de l'hyper centre que sont le parvis des halles, la place Jean Jaurès, la place de l'hôtel de ville et la place général de Gaulle devront être à dominante minérale mais la plantation d'espaces arborés sera possible (exemple d'alignement d'arbres). Pour rappel, les grandes places telles que la place du 8 mai 1945, le quai aiguillon et le parking de la Criée ne sont pas contraints par le règlement (absence de légende).</p>
Vocabulaire	<p>Le règlement fait souvent appel à un vocabulaire technique. Dans ce cadre, le lexique est utile pour comprendre les termes peu usuels aux néophytes.</p>	<p>Cette modification peut effectivement être apportée.</p>

	Les différents mots qui sont référencés dans le lexique pourraient être affublés d'une astérisque pour annoncer qu'une définition existe.	
Forme du règlement graphique	La sémiologie graphique utilisée sur le plan est tout à fait compréhensible à l'exception des catégories de bâtiments protégés dont il serait plus judicieux de leur donner un code couleur plutôt qu'un gradient hachuré qui s'avère peu lisible pour les bâtiments les plus petits et/ou les cas de superposition d'informations.	Tout dépend de l'échelle de tirage des plans et des supports. Il est possible de resserrer les hachures et croisillons et configurer le graphisme adapté aux différentes échelles de publication des plans. Le graphisme de hachures est utile pour les impressions en noir et blanc. Le principe étant de porter sur les mêmes teintes les immeubles protégés (les nouvelles dispositions du Code du Patrimoine sont un noir et un gris foncé sans patchwork de couleurs).
Bâti patrimonial	Dans le rapport de présentation et ses documents annexes (les typologies architecturales), je ne retrouve pas les éléments de justification qui ont permis de définir les trois catégories de patrimoine bâti visible sur la carte. On retrouve bien quelques critères dans leur définition du règlement mais on ne sait pas quel a été le protocole ou la méthodologie pour les repérer et les classer (inventaire de terrain? fiche pour chaque bâti? base SIG?)	Voici la définition des catégories : 1 ^{ère} catégorie : <i>Ces immeubles ou parties d'immeubles présentent un aspect « fini » par leur composition, soit pour le volume complet, soit par une façade strictement ordonnancée. Certains de ces immeubles sont exceptionnels de par leur rareté, leur rôle dans l'histoire locale et les éléments issus de transformations successives. La protection porte sur l'ensemble murs extérieurs et toitures, avec les divers éléments qui les composent. Ces immeubles participent à l'originalité et la richesse de Concarneau, ce qui suppose le respect de leur identité et leur conservation dans leur intégrité ou dans la richesse du contenu issu des modifications d'intérêt archéologique ou historique.</i> Ces immeubles ou parties d'immeubles présentent un aspect « fini » par leur composition, soit pour le volume complet, soit par une façade strictement ordonnancée ; nombre d'entre eux offre un décor exceptionnel par l'agencement des matériaux ou les sculptures qui s'y ajoutent. 2 ^{ème} catégorie : <i>Les autres immeubles anciens (en général construits en pierre) ou typés.</i> 3 ^{ème} catégorie : <i>La présence d'un volume bâti: immeubles constitutifs de l'ensemble urbain</i> La méthodologie de recensement a été la suivante : La mise au point s'est faite par <u>l'expertise immeuble par immeuble</u> par l'architecte du Patrimoine et l'historienne de l'Art,

		<p>et en parallèle la présentation en commissions techniques et les visites sur site.</p> <p>Il n'y a pas eu de fiches par bâti.</p> <p>La différenciation réglementaire entre 1^{ère} et 2^{ème} catégorie est assez ténue. La concertation et diffusion du projet d'AVAP a été très large auprès des citoyens pendant la durée des études ; des correctifs d'évaluation ont été faits en fonction des remarques.</p>
interface littorale	<p>Le long du rivage, notamment dans le secteur du Cabellou, les clôtures tournées vers la mer ne font l'objet d'aucune règle spécifique or ces dernières peuvent avoir un impact réel sur le paysage du trait côtier. Y-a-t-il eu une réflexion à ce sujet en lien notamment avec la servitude de passage sur le littoral et ce qu'elle impose en terme d'intimité pour les propriétaires?</p>	<p>Oui, ce point est d'ores et déjà réglementé par le plan local d'urbanisme en vigueur. A l'exception du linéaire allant des Sables Blancs jusqu'à la place Duquesne (quartier Passage), tout le linéaire de Concarneau est en zone N ou Ns (espaces remarquables) où « les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les clôtures seront constituées de : talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives. Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation. »</p> <p>Sur la partie en zone U (secteur centre-ville), il s'agit uniquement des murs de protection contre les submersions marines et des quais portuaire.</p>
zonage	<p>Concernant le classement en PC de la zone résidentielle au Sud du bourg de Beuzec-Conq. le commissaire demande des éclairages sur les arguments de patrimonialité des lieux. Ces quartiers résidentiels des années 80 me semblent tout à fait communs.</p>	<p>le lotissement de Kerambriec, situé à ce jour dans le rayon des 500 MH, entre le site de Keriolet et le bourg de Beuzec, a été intégré car il permet une protection assurée de l'ensemble des deux sites sur un périmètre d'un seul tenant, sans enclave. Pour autant, même si intégré en SPR, aucune construction protégée n'est recensée. Pour d'éventuelles futures constructions (exemple démolition et construction en lieu et place), les règles en secteur PC s'appliqueront simplement.</p>

Annexes

éléments de publicité de l'enquête

arrêté du maire :



Arrêté permanent n° 2023-219

LE MAIRE de la Ville de Concarneau,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine et notamment les articles L.642-3 à L.642-10 et D.642-1 à D.642-10,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27,

Vu la délibération n°2016-37 du 19 mai 2016 portant mise à l'étude de la transformation de la ZPPAUP en AVAP,

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création à l'architecture et au patrimoine et notamment l'article 114 disposant que les projets d'AVAP mis à l'étude avant le 8 juillet 2016 sont instruits conformément aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine dans leur version antérieure à cette date,

Vu le projet d'AVAP,

Vu l'avis favorable de la commission locale sur le projet d'AVAP du 3 juin 2022,

Vu la délibération n°2022-99 du 28 juin 2022 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'AVAP,

Vu l'avis favorable de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine du 10 octobre 2022,

Vu l'avis de la MRAE sur l'évaluation environnementale du projet d'AVAP en date du 20 octobre 2022,

Vu la réunion examen conjoint avec les personnes publiques associées du 9 décembre 2022,

Vu la décision n°E23000028/35 en date du 21 février 2023 du Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Concarneau, pour une durée de 32 jours consécutifs, à compter du mardi 11 avril 2023 à 9h00 jusqu'au vendredi 12 mai 2023 à 17h00.

Article 2 :

Le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour

objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable. Son but est de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement de l'espace. Ce projet vise à remplacer la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) actuellement existante, à réviser son périmètre et ses règles applicables.

La mairie de Concarneau est la personne publique responsable de l'élaboration du projet soumis à enquête.

Article 3 :

Le présent projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a fait l'objet d'une saisine volontaire auprès de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Par décision n°2022-010037 du 20 octobre 2022, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a rendu un avis sur le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Concarneau.

Article 4 :

Monsieur François BOULLAND, Géographe-Urbaniste, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes par décision du 21 février 2023.

Article 5 :

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Le rapport de présentation de l'AVAP, la notice historique, les typologies architecturales, la plan d'ensemble du cadastre napoléonien et l'atlas du patrimoine,
- Le plan réglementaire,
- Le règlement,
- Le rapport d'évaluation environnementale,
- Les avis de la Commission Régionale de l'Architecture du Patrimoine (CRPA), de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, le compte rendu de la réunion des personnes publiques associées, les délibérations du conseil municipal, les comptes-rendus des réunions de la commission locale de l'AVAP ainsi que le bilan de la concertation,
- Les pièces administratives de l'enquête publique dont les textes législatifs et réglementaires qui la régit, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête par le commissaire enquêteur.

Ces éléments seront mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Concarneau - Place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau aux jours et heures d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête publique et le registre sera consultable durant la période de l'enquête sur le site internet de la Ville de Concarneau : www.concarneau.fr, rubrique "enquêtes publiques".

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté durant la période de l'enquête sur un poste informatique mis à la disposition du public - Place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau aux jours et heures d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête papier, ou les adresser par écrit à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, mairie de Concarneau - Place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau ou à l'adresse courriel suivante : urbanisme@concarneau.fr

La commissaire enquêteur visera et annexera au dit registre les observations transmises par courrier ou par courriel.

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir la communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Concarneau.

Article 6 :

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie (place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau) pour recevoir les observations ou propositions écrites et orales durant les permanences qui auront lieu aux dates et heures suivantes :

- Mardi 11 avril 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 19 avril 2023 de 14h00 à 17h00
- Samedi 29 avril 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 mai 2023 de 14h00 à 17h00

Article 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants :

- LE TÉLÉGRAMME
- OUEST FRANCE

Cet avis sera affiché en mairie centrale, dans les mairies annexes de Beuzec-Conq et Lanriec, sur le site internet de la Ville, ainsi que sur les secteurs concernés par le projet.

Ces mesures de publications seront justifiées par un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour ce qui concerne la seconde insertion.

Article 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de Concarneau le dossier d'enquête publique, accompagné du registre et des pièces annexées avec son rapport et ses conclusions motivées.

Dès réception, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Finistère ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvé par le conseil municipal de la Ville de Concarneau, après accord du Préfet.

Article 9 :

Mme la Directrice Générale des Services de la Mairie, M. le responsable du service urbanisme de la mairie et M. le receveur des Finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le commissaire enquêteur, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes et à Monsieur le Préfet du Finistère.

Fait à Concarneau, le 17 MARS 2023

Le Maire,
Marc BIGOT



Un nouveau document pour régir l'architecture

Le futur document qui va piloter l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) est en finalisation. Une enquête publique est en cours. La population peut y porter ses doléances.

Le dossier est lancé depuis 2016. Il va chercher ses racines dans la loi Grenelle II de juillet 2010. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) est une servitude d'utilité, inscrite au Plan local d'urbanisme (PLU).

Elle a pour objectif de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement de l'espace.

Le projet Avap a été arrêté par le conseil municipal du 26 juin. En octobre suivant, il a fait l'objet d'un passage en commission régionale de l'architecture et du patrimoine. Depuis le mardi 11 avril, et jusqu'au vendredi 12 mai, l'Avap fait l'objet d'une enquête publique, sous la houlette de François Boulland, commissaire enquêteur.

Deux permanences

« L'enquête publique se déroule sur un mois, confirme le commissaire enquêteur. L'Avap est le nouveau document réglementaire pour ce qui concerne l'architecture et le patrimoine de la Ville de Concarneau. Sa compétence sur des périmètres patrimoniaux préalablement repérés depuis trois ans par un cabinet mandaté par la mairie. »

Quatre permanences sont organisées en mairie pour permettre à la population de rapporter ses doléances et ses remarques. Les deux prochaines, et dernières permanences se dérouleront samedi 29 avril, à 9 h, et le vendredi 12 mai, à 14 h.

Le règlement de l'Avap, qui peut aussi bien intervenir sur les formes architecturales ou les matériaux de



François Boulland, commissaire enquêteur, et Thierry Le Corre, maire adjoint à l'urbanisme de la Ville. (Photo: Ouest France)

construction qui peuvent faire débat, peut pousser le détail jusqu'à la couleur des volets ou la nature des encadrements de fenêtre.

Des zones à protéger élargies

L'Avap couvre environ un tiers du territoire de la commune, y compris sur le littoral. Il s'articule autour de trois sites classés identifiés à Concarneau.

Avec bien évidemment la Ville close, mais aussi le fort du Cabeliou et le dolmen de Keristin-Beuzec, situé dans le Nord-Ouest de la commune.

« La nouveauté par rapport à l'ancien document en vigueur est que les zones ont été élargies, précise Thierry Le Corre, maire adjoint à l'urbanisme de la Ville. Elles ont été adaptées plutôt. Mais élargies dans beaucoup de cas, dans le but de col-

ler au plus près au terrain, de protéger de nouvelles zones, en particulier les paysages de la zone littorale, de l'anse Saint-Laurent, au Cabeliou. »

Après la consultation publique, viendra le temps administratif, pour un futur Avap qui devrait être appliqué.

Philippe GUEGAN.

Ouest France le 22/04/2023

16 | Le Télégramme

CONCARNEAU

Avap : les Concarnois invités à donner leur avis

En cours de révision, le futur règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) passe à la phase de l'enquête publique. Les citoyens sont invités à donner leur avis jusqu'au 12 mai.



François Boulland, commissaire enquêteur, et Thierry Le Corre, adjoint au cadre de vie, aménagements et travaux à la Ville de Concarneau, invitent le public à participer à l'enquête publique de l'Avap, qui se déroule jusqu'au 12 mai prochain.

Güree Flécher

« C'est un vaste dossier qui devait bientôt arriver à son terme : depuis 2016, la Ville prépare activement sa future Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Un document on ne peut plus important, puisque celui-ci porte comme objectif de protéger et promouvoir le patrimoine de Concarneau. Il verra remplacer la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), en place depuis 1992. »

Adopté par le conseil municipal de Concarneau depuis le 26 juin 2022, le projet d'Avap a fait l'objet d'un passage en Commission régionale de l'architecture et du patrimoine, le 10 octobre 2022. Mais avant son adoption définitive, plusieurs étapes restent encore à franchir. Parmi elles, l'enquête publique lancée depuis le 11 avril et qui prendra fin le 12 mai prochain. En tout, quatre permanences seront organisées avec le commissaire enquêteur François Boulland.

Un dossier consultable intégralement en ligne

Les deux dernières auront lieu le samedi 29 avril, à partir de 9 h, et le vendredi 12 mai, à partir de 14 h, en mairie. « Des permanences durant lesquelles les administrés peuvent venir consulter l'intégralité du dossier et faire part de leurs remarques à travers

le registre d'enquête », informe François Boulland. À noter que le dossier est aussi intégralement consultable, en ligne, sur le site de la Ville de Concarneau. Une fois l'enquête terminée, un rapport compilant l'ensemble des remarques sera effectué. « Le projet d'Avap sera éventuellement amendé à la marge pour tenir compte des résultats de l'enquête », signifie François Boulland.

« Un tiers » de la commune protégé

Après accord du préfet du Finistère, le document devra une nouvelle fois être approuvé par le conseil municipal. « On espère qu'il rentrera en application au plus tôt d'ici la fin d'année », annonce Thierry Le Corre, adjoint au cadre de vie, aménagements et travaux. « D'où l'importance de venir aux permanences, car c'est sûrement la dernière fois que le public pourra donner son avis sur le sujet », reprend François

Boulland. La nouvelle Avap sera, dans tous les cas, bien plus protectrice que l'ancienne ZPPAUP. Adopté, ce règlement local protégera « de près d'un tiers » les périmètres de la commune.

« Des périmètres mieux adaptés ou élargis que précédemment, et qui intègrent également les paysages », souligne Thierry Le Corre. Et cela n'est pas sans conséquence. Dans les zones concernées, les demandes d'autorisations d'urbanisme seront désormais soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

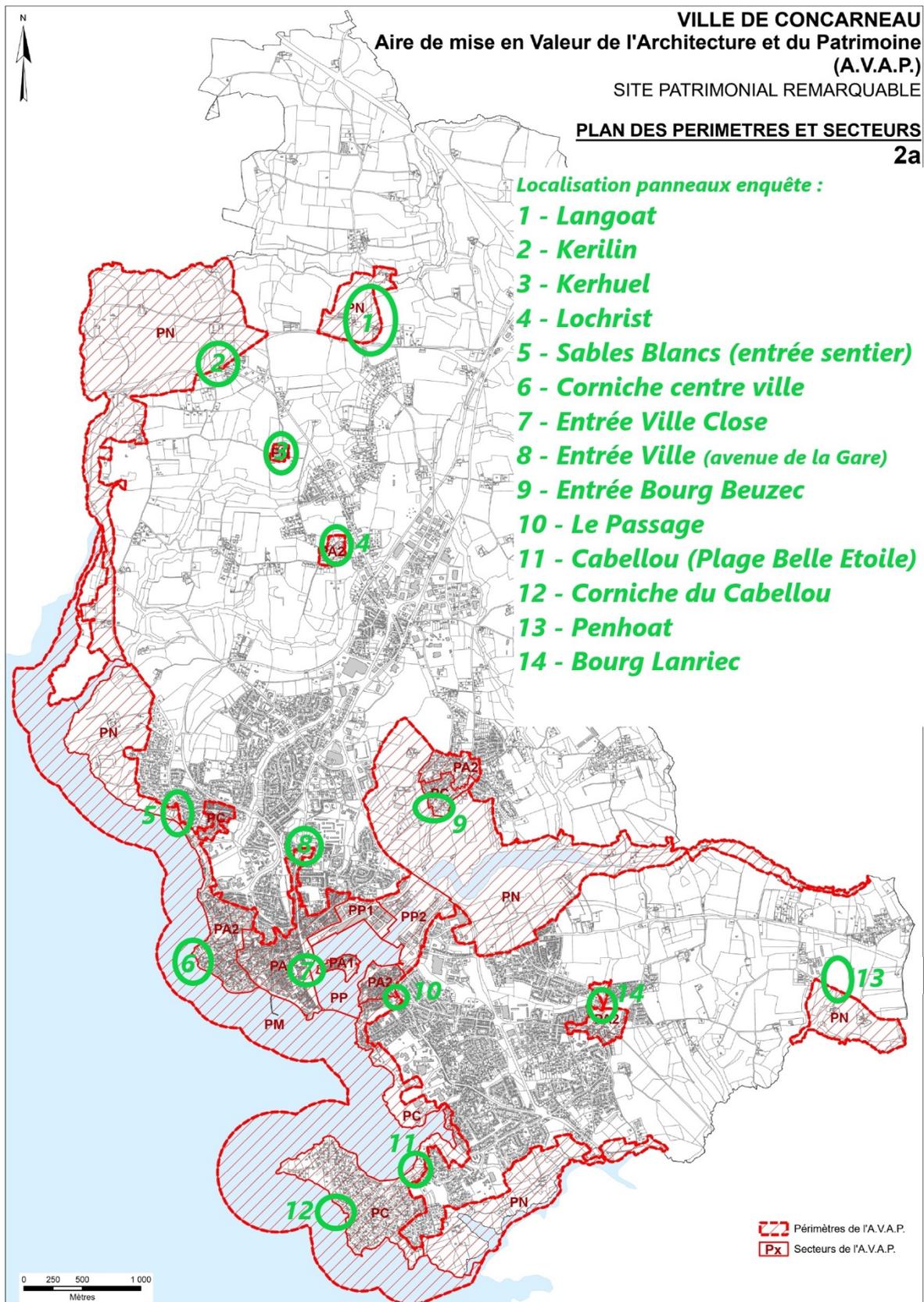
Un nouveau périmètre de l'Avap « qui protège autant les anciennes surfaces que certaines constructions plus récentes », complète François Boulland. À noter, enfin, que l'Avap est une servitude d'utilité publique. Celle-ci s'imposera donc au nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, actuellement en révision.

Télégramme le 20/04/2023

Enquête publique pour la création d'une Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine à Concarneau

EP230028 - Rapport d'enquête

Localisation des panneaux d'affichage de l'avis d'enquête



Enquête publique pour la création d'une Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine à Concarneau

EP230028 - Rapport d'enquête



1 - Langoat



2 - Kerilin



3 - Kerhuel



4 - Lochrist



5 - Sables Blancs



6 - Corniche du centre-ville



7 - entrée de ville close



8 -entrée de ville



9 Entrée de bourg Beuzec



10 - Le Passage



11 - Le Cabellou



12 - Le Cabellou



13 - Bourg de Lanriec



14 - Penhoat



15 - Mairie Centre-ville



16 - Mairie Beuzec



17 - Mairie Lanriec

Contributions du registre

Création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

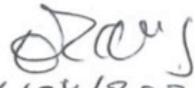
R1

Observations de (Nom- Prénom) LANG Etienne

Adresse : 15 rue Victor Hugo

signature

date


21/04/2023

Question d'enquête 12/04/2023

En secteur PA les panneaux
thermiques sont admis mais
les capteurs photovoltaïques
sont prohibés. Pourquoi cette
discrimination ? Le serait
pertinent d'autoriser les deux,
réduction de l'empreinte
carbone oblige (s'ils ne
sont pas visibles de l'espace
public.)



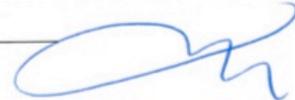
R2

Le VOAE'H. Jean-François Rersoly
Concarneau

Je voudrais savoir les conséquences et
les obligations pour l'AVAP!

Conséquences pour une construction
agréable pour le matériel agricole -
sécurité pour les personnes afin de
séparer les bords du matériel -
n'ayant plus intérêt je vous demande
de expédier les documents -

le 29-04-2023



**Création d'une Aire de mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

R3 Observations de (Nom- Prénom) FLATRÉS Clémence signature
Adresse : Herland Concarneau date le 19.06.2023
Je ne comprend pas pourquoi nos
habitations sont classées
C'est à dire qu'on ne peut pas ni les
modifier (agrandir Fenêtrage), ni rien modifier!! Y/Flatrés
Ayant une entreprise basé sur ma terrain
quelles conséquences pour agrandissement
ou aménagement de l'édifice FLATRÉS Saül.

R4 Suzanne Amicic
Le non respect du caractère paysagé
du Cabellay est dommageable
en particulier clôtures
D'autre part les nouvelles constructions
autorisées bousculent l'harmonie
des lieux

R5 CARLUNER Bénée Parcelle BP 248.
Cette maison située, sur cette parcelle,
construite en 1898, possède les mêmes
caractéristiques que les autres maisons
de (parcelle) L'imperse - Merci de prendre
en compte cette demande.

@1

De : Yves LE GALL <yves.le.gall.3@orange.fr>

mar., 11 avr. 2023 11:06

Objet : Enquête publique AVAP

À : Urbanisme Concarneau
<urbanisme@concarneau.fr>

Répondre à : Yves LE GALL <yves.le.gall.3@orange.fr>

Bonjour,

Je prends connaissance du Projet AVAP dans le cadre de l'enquête publique.

Avant toute chose je suis surpris de lire dans certains documents qui accompagnent le règlement que l'ANCIEN lotissement Leboucq est inscrit dans le périmètre.

Comme vous le savez des débats anciens et actuels sur ce lotissement nous font toujours affirmer que ce lotissement est ancien en raison de sa date de création mais qu'il existe toujours en tant que Lotissement.

L'adjectif ancien pouvant être interprété comme voulant indiquer que ce lotissement n'existe plus réellement, je vous demande de bien préciser ce point important sur tous les documents.

Vous savez que les Notaires ont toujours l'obligation de joindre aux actes de ventes le cahier des charges prouvant que le lotissement existe toujours. Le cahier des charges de droit civil est définitif.

Ceci ne concerne pas le règlement mais simplement les documents explicatifs qui peuvent donc être modifiés rapidement est diffusés en correctif.

Cordialement

Yves Le Gall

Président de l'ABC

De : Yves LE GALL <yves.le.gall.3@orange.fr>

mar., 11 avr. 2023 11:21

Objet : Enquête publique AVAP

📎 1 pièce jointe

À : Urbanisme Concarneau
<urbanisme@concarneau.fr>

Répondre à : Yves LE GALL <yves.le.gall.3@orange.fr>

Re bonjour,

Dans mon précédent mail j'ai omis de vous joindre un extrait de la notice de présentation qui montre le qualificatif d'ancien lotissement contrairement à d'autres lotissements.

Bien cordialement

Yves Le Gall

 **Extrait Notice AVAP.doc**
177 ko

@2

De: "pierre martin" <martinbzh@orange.fr>

À: contact@concarneau.fr

Envoyé: Mardi 11 Avril 2023 16:45:03

Objet: Enquête publique AVAP

Merci de transmettre à Monsieur le commissaire enquêteur.

Monsieur le commissaire enquêteur,

j'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique relatif à la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

J'y ai notamment lu que la principale conséquence est de soumettre tous les projets sur le territoire de la commune à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

J'habite dans le périmètre du fort du Cabellou et en trente ans j'ai eu bien souvent affaire aux différents architectes qui se sont succédé.

Je n'ai pas de mots assez durs pour vous dire ce que j'en pense.

Première rencontre : « parce que tel est mon bon vouloir » comme pouvait le dire le roi de France. J'ai essuyé un refus pour l'unique motif qu'ayant refusé la même chose récemment sans justification l'autre propriétaire ne serait pas content si on me l'accordait.

Seconde rencontre : je présente des photos de l'existant. L'ABF s'est étonné que la façade soit beige et je lui ai dit que j'avais pris rendez-vous avec son prédécesseur pour lui montrer des échantillons. Réponse : « J'espère que vous avez des preuves. (Alors que c'est bien connu qu'ils ne laissent jamais d'écrit lors des rencontres). De toutes façons à Concarneau c'est blanc un point c'est tout.» C'est à la même époque que le restaurant La Coquille face à la ville close avant été peint en noir.

Troisième dossier. Le permis de construire prévoit d'abattre deux arbres. Il m'est imposé de les remplacer par des arbres d'essences locales. Les palmiers sont donc prohibés à la pointe du Cabellou et la mairie en plante à foison sur le rond point et au bord de la route qui mène au Cabellou.

Dernier dossier. Prescription pour un mûr de soutènement : ajout d'un parement de pierres en granit local de 10 cm d'épaisseur minimum. Dans le même temps le muret autour des colonnes de déchets en haut de la place Duquesne face à la ville close est en vilains parpaings sans le moindre enduit.

Avant de faire subir à l'ensemble de la population les diktats, lubies et autres humeurs des différents ABF la mairie pourrait arrêter de s'affranchir de leurs idées directrices.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre Martin

15 allée du fort

29900 Concarneau

Tel : 07 85 20 57 13

email : martinbzh@wanadoo.fr

@3 Delphine LE GALL
1 QUAI DE LA CROIX
29900 CONCARNEAU
delphlegall@yahoo.fr

A Concarneau, le 26 avril 2023

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Concarneau
Place de l'Hôtel de ville
29900 Concarneau

Objet : observations dans le cadre du projet de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur la commune de Concarneau

Monsieur,

Dans le cadre de mise en valeur du patrimoine et de l'architecture remarquable de la ville de Concarneau, je souhaite proposer un projet de restauration du phare de la Croix afin qu'il retrouve son allure d'origine. Cette demande s'inscrit également dans le cadre des recommandations émises par Henry MASSON dans son rapport sur le patrimoine maritime remis le 17 avril 2023 au Ministère de la Culture et au secrétariat d'Etat à la Mer.

Situé place de la Croix, le phare a été mis en service en 1848 pour sécuriser l'entrée de nuit dans le port de Concarneau. Initialement, il formait un alignement avec le phare de Beuzec.

Modifié structurellement dans les années 70, le phare est aujourd'hui ceinturé d'un mur de 4/5 mètres de haut cachant malheureusement la moitié de l'édifice. Il abrite également des toilettes publiques et un transformateur électrique (*voir photo*).

Revenir à l'aspect originel du phare permettrait à mon sens de rendre plus visible son architecture et mettrait en valeur le patrimoine maritime et portuaire de la ville de Concarneau. Cette mise en valeur participerait également au rayonnement et à l'attractivité culturelle et touristique du quartier des anciennes conserveries et plus globalement de la ville de Concarneau.

La place du phare de la Croix pourrait peut-être devenir un lieu de vie et de détente pour les familles et les visiteurs en installant autour du phare bancs et parterres de fleurs.

J'espère sincèrement que ce projet retiendra votre attention.

Veuillez agréer Monsieur le commissaire enquêteur mes sincères salutations.

Delphine LE GALL



De : conseildequartier centreville
<conseildequartier.centreville@gmail.com>

mer., 03 mai 2023 08:45

📎 2 pièces jointes

Objet : A l'attention de M. BOULLAND - Enquête publique AVAP - A porter au registre d'enquête

À : urbanisme@concarneau.fr

Cc : BLIN, Anne <a.p.blinrol@wanadoo.fr>, BLOND, Dominique <dominiqueanneblond@yahoo.fr>, BROCA, Marion <marion.broca0@gmail.com>, EDELIN, Yves <y_edelin@hotmail.com>, GAOSCOZ, Marie <maiegoascoz@orange.fr>, GOUSSE, Marie-France <mfgconcarneau@wanadoo.fr>, JAN, Marianne <jan.juilliere@orange.fr>, LANDURAIN, Monique <landurain.monique@wanadoo.fr>, LANGLAIS, Pierre-Yves <pier29.langlais@gmail.com>, MENIERE-MOULINOT, Patricia <pm.pm29.cc@orange.fr>, Nicolas Baudet <nicolasbaudet@mailo.com>, Pierre GROSSMANN <pier.grossmann@gmail.com>, RIVOAL, Reine <reine.rivoal@wanadoo.fr>, ROUE, Loïc <lolroue@gmail.com>, VERMILLON, Yves <yves.vermillon@wanadoo.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Nous sommes passés samedi matin 29 avril 2023 à 10h en Mairie pour consulter en votre présence le dossier de cette enquête. Vous nous avez recommandé de faire nos remarques par mail.
Nous attachons une importance particulière au développement des espaces verts et à minima à leur conservation sans dérogation, dans une ville déjà très « minérale ».
Lors de notre visite en Mairie, vous nous avez donné l'assurance que l'AVAP respecterait cette prescription. Nous souhaitons qu'elle soit inscrite avec force dans le document définitif, sans dérogation possible.
En effet nous voyons que cette règle n'a déjà pas été respectée lors des travaux d'aménagement récent du centre-ville, comme le montrent les éléments ci-dessous :

1. Plan joint à l'enquête et que vous nous avez présenté : présence de deux îlots végétaux
2. Plan de l'aménagement actuel : un îlot végétal a disparu après travaux



Le plan présenté n'est déjà plus conforme à la réalité de terrain.

En effet, la comparaison de ces deux plans montre que la règle n'a pas été respectée. Nous demandons qu'il soit inscrit sans aucune dérogation possible la nécessité de conserver les espaces verts collectifs.

Pierre Grossmann, Président
Pour le Conseil de Quartier Centre-Ville

@5

De : olivier CHARNOZ <occharnoz@gmail.com>

ven., 05 mai 2023 10:49

Objet : Enquête publique AVAP

À : urbanisme@concarneau.fr

Bonjour

Je suis propriétaire indivis de la parcelle CI95 et je vous prie de transmettre au commissaire enquêteur l'information suivante :

La zone arborée protégée de bord de mer débute au raz de ma maison. Or il y a devant celle-ci une terrasse en granit et des éléments architecturaux d'origine (escalier, muret de pierre) qui méritent d'être conservés.

Merci par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette observation.

Cordialement

Olivier Charnoz

@6

De : Hubert GUILLET <hubert.guillet29@gmail.com>

lun., 08 mai 2023 22:39

Objet : Enquête publique AVAP

À : urbanisme@concarneau.fr

Madame, Monsieur,

Suite à notre passage à la Mairie le 28 avril 2023 et à notre entretien avec le commissaire enquêteur présent, nous vous soumettons les remarques suivantes concernant la rédaction en cours du règlement de l'AVAP de la ville de Concarneau.

1/ L'identification des catégories de bâtiments ou résidences n'est pas toujours lisible sur le plan. Par exemple, le bâti « Néo Breton » 50 avenue du Cabellou est-elle une maison classée 1 ou 2 ?

2/ Nous sommes heureux de constater que la particularité des banquettes herbeuses dans le quartier du Cabellou est préservée dans le règlement AVAP.

3/ Nous remarquons que le problème des clôtures opaques (page 93) a déjà été évoqué et celles-ci interdites dans le cahier des charges du lotissement du Cabellou. Interdiction d'ailleurs reprise par les services de l'urbanisme de la Ville. Cela n'a pas empêché que toutes sortes de clôtures inadaptées au caractère paysager du Cabellou aient été construites. Ce qui pose le problème du contrôle de ce type de travaux.

4/ De même que le rapport de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » sur le projet AVAP de la Ville soulevait des faiblesses dans le traitement de la question environnementale - « il est difficile de statuer sur la prise en compte de l'environnement, en l'état du rapport environnemental » (MRAE page 11 §3) — nous pensons que le meilleur moyen de respecter cette priorité environnementale sur un quartier « vert » comme Le Cabellou, serait de préserver la règle des terrains d'un minimum de 1 000M2 pour une construction neuve, règle d'urbanisme essentielle du cahier des charges du lotissement repris par le précédent PLU.

Nous vous serions reconnaissants d'accuser réception de nos remarques n'ayant pas pu les faire sur place le 28/04.

Bien cordialement

Agnès et Hubert GUILLET

06 14 45 10 90

@7

De : Robert LE ROUX <breiziroise@orange.fr>

mer., 10 mai 2023 15:29

Objet : Enquête sur l'AVAP à l'attention du commissaire enquêteur

À : urbanisme@concarneau.fr

Répondre à : Robert LE ROUX <breiziroise@orange.fr>

Bonjour

Vous trouverez ci -dessous l'écrit que je vous demande de bien vouloir transmettre à M Boulland.

Auriez vous l'obligeance d'accuser réception de cet envoi.

Cordialement

R Le Roux

Robert Le Roux Lanester breiziroise@orange.fr

A l'attention de Monsieur François BOULLAND, Géographe-Urbaniste commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique sur l'A.V.A.P.

Bonjour monsieur.

Un trou noir dans l'A. V. A .P

Une approche systémique

Inspiré par les écrits de Joel de Rosnay (*le Macroscopie*) ou d'Edgar Morin (*La méthode, Introduction à la pensée complexe*), l'approche systémique m'apparaît comme incontournable dans l'analyse que je porte sur les territoires. Sous l'angle des différentes thématiques, l'approche pluridisciplinaire doit être relayée par une approche interdisciplinaire permettant de mieux faire ressortir les enjeux : le tout est plus que la somme des parties.

L'approche systémique, c'est appréhender votre territoire comme un système complexe. À l'instar du corps humain, il doit être perçu comme un ensemble en tenant compte de son environnement, son histoire et les nombreuses interactions qui régissent son fonctionnement. Le géographe-urbaniste va à la foi porter un regard sur ces dynamiques et proposer des orientations pour en améliorer les conditions.

Ces propos que j'apprécie sont de vous et me permettent d'introduire mon avis au sujet de l'AVAP, à l'occasion de la présente enquête publique.

Je suis aussi un admirateur d'Edgar Morin, je lis actuellement « Penser global l'homme et son univers » et quand « Distinguer sans disjoindre et associer sans identifier ou réduire », écrit effectivement Edgar Morin dans « introduction à la pensée complexe » je l'approuve

totalemment.

J'ai eu l'occasion d'écrire au premier édile de la ville (sans réponse à ce jour) pour lui signifier que les travaux engagés actuellement dans le centre ne participait pas d'une analyse globale multicritères et était réduite à un fonctionnement en silo, celui concernant la thématique cyclable ayant enseveli toutes les autres. Je tiens à votre disposition cette lettre ouverte qui évoque entre autres problèmes de circulation (en particulier celui de la non intégration forte de l'accessibilité pour les personnes les plus vulnérables, clé de voute de la voirie pour tous) l'absence des dimensions historique, paysagère, patrimoniale. J'y réprovoe aussi le répandage à l'excès de tonnes d'enrobés. L'on se retrouve avec un espace troublant, **un trou noir.....de bitume** (qui garde la chaleur) sur 3 hectares face à la ville close parsemés de plus d'une centaine de balises routières J11 en « plastique »!!

Même sans l'A.V.A.P, la prise en compte de la précédente Z.P.P.A.U.P voire des périmètres de protection au titre des monuments inscrits ou classés auraient du conduire à un avis négatif sur le projet ; l'ABF a t'il été consulté.

Alors j'ai lu au mieux les documents de l'AVAP pour m'apercevoir qu'au travers des centaines de pages produites et des diagnostics de qualité, il existe **de fortes contradictions** entre les prescriptions y figurant et ce qui se passe sur le quai Carnot ou l'avenue Pierre Gueguin, dans les aménagements en cours.

Le quai d'aiguillon, avenue Pierre Gueguin, (appelé à tort quai Pénéroff) est considéré comme une entité paysagère (page 42 du rapport de présentation)

Quelles contradictions entre la qualification d'intérêt patrimonial des quais (p94), et l'indigence dans le traitement des sols dans des espaces proches.

Où est la mise en valeur des espaces, un des objectifs de l'A.V.A.P ?

Où est la non artificialisation des sols ?

Comment est prise en compte l'histoire de cet espace ?

Comment peut t'on demander, à juste titre, au citoyen de végétaliser les clôtures sur l'ensemble de la commune (cf article du télégramme du 5 mai 2023) et n'avoir aucune réflexion paysagère sur le projet d'aménagement en cours ; ce qui se dessine c'est plutôt un saupoudrage de nids à papier gras.

Où est la prise en compte des intérêts historique, urbain, et paysager visés dans la circulaire du 2 mars 2012 (sur les AVAP) et de ce paragraphe en particulier: (extrait ci-dessous)

...En revanche l'AVAP appréhende les espaces publics aménagés ou à aménager (places, jardins, parcs, voies, .pont, rails, quai). Assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages de l'aire fait partie de ses objectifs essentiels.....

Au regard de ces non-conformités aux règles, aux préconisations énoncées dans le dossier d'enquête , dans cet espace emblématique de 3 ha face à la ville-close, **je ne vois pas comment pourrait être approuvée l'A.V.A.P.**

Bien cordialement

Robert Le Roux, Concarnois de naissance et de coeur..... 10 mai 2023

@8

Madame Éliane Flatrès
Kerhuel
29900 CONCARNEAU

Monsieur Boullard
Commissaire Enquêteur de l'AVAP Concarneau
Service Urbanisme
29900 Concarneau

Concarneau le 10 mai 2023
Objet :
Réclamation projet AVAP

Monsieur,

Suite à ma visite en mairie du samedi 29 avril dernier, je vous confirme mon désaccord sur ce projet.

Etant née à la ferme de Kerhuel, je suis contre le classement de mon habitation et de ses dépendances cités sur le projet de l'AVAP .
C'est une atteinte à la propriété et à la liberté.

Je crains que l'entreprise familiale (FLATRES SARL) dont je suis toujours associée avec mon fils Thierry FLATRES ne puisse effectuer des agrandissements, des transformations ou des aménagements de bâtiments.
Par ailleurs, quelles conséquences et quelles impositions vais-je avoir moi ou mes descendants dans le futur si j'accepte ce projet ?

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courrier.

Salutations distinguées

Eliane Flatrès



@9

De : Manon Solignac <manon.solignac@gmail.com>

mer., 10 mai 2023 19:06

Objet : Enquête publique AVAP

À : urbanisme@concarneau.fr

A l'attention de Monsieur le commissaire d'enquête,

Je réside et suis propriétaire de l'immeuble du 5 avenue Pierre Gueguin.
Après avoir consulté le plan, je suis étonnée de voir que seule la moitié de notre parcelle est classée (parcelle 139). Hors le bâtiment a pour emprise la totalité de la parcelle.
Je pense qu'il y a une erreur dûe à un décalage avec les parcelles voisines.

Je vous remercie d'avance de prendre en considération ma requête,

Cordialement

Manon Solignac

@10

Yves Le Gall
3 impasse des Filets Bleus
29900 Concarneau.
Président de l'Association Bienvenue au Cabellou

Enquête publique AVAP de Concarneau

Objet : Remarques au sujet du projet de règlement AVAP.

En première page il faut, comme dans de nombreux règlements d'autres villes, affirmer en titre que Concarneau possède un site Patrimonial remarquable :

Concarneau

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Remarques générales

Il faut montrer dès le début qu'on a vraiment la volonté de valoriser ce caractère remarquable de la ville et que l'objectif est de le protéger et l'amplifier.

Il faut également bien rappeler comment s'articulent le Scot, l'AVAP, le PLU, la loi littoral.
Tout doit apparaître inscrit dans une logique cohérente et claire pour tous les citoyens.

J'ai participé comme membre du Conseil de quartier Passage Cabellou à un atelier de travail sur de très grands plans. Je ne retrouve rien de mes remarques.

Par exemple ; face à la chapelle Saint Fiacre la maison située sur la plage est réalisée en imitation pierre. Elle est cependant toujours classée en catégorie 1

J'avais indiqué 2 blockhaus sur la pointe du Cabellou : ils ne figurent pas sur le plan.

.....

Comment savoir ce qui a été retenu suite à ces ateliers ?

Lors de la présentation de ce projet d'AVAP au public l'exposé a été mené par le cabinet Gheco. Il aurait été préférable qu'elle le soit par Monsieur le Maire ou un de ses adjoints.

Ce projet ne doit pas apparaître comme celui d'un cabinet spécialisé auquel il nous est demandé d'adhérer mais bien comme celui de la Mairie. Le but est d'affirmer l'**intérêt général** pour les Concarnois.

Propositions

- Page 15

Obligations en secteur PC ,...

Il est indiqué que le remplacement ou la modification de ces immeubles doivent se faire en harmonie avec le paysage et plus particulièrement en rapport au bâti protégé situé à proximité immédiate.

Ceci est une superbe phrase. On ne peut qu'adhérer. Mais dans le détail que doit-on vraiment comprendre par en harmonie avec le paysage.

Faudrait préciser car cela est la porte ouverte à de nombreuses interprétations et donc à des incompréhensions.

- Page 29

Il est indiqué : Les banquettes collatérales des chaussées doivent rester en herbe.

Rien sur celles qui ont été goudronnées ou gravillonnées sans autorisation. La remise en herbe par la ville est à prévoir peut-être au frais de leurs auteurs.

Faudrait indiquer aussi que la ville veillera au respect de ces banquettes également lors de réfections de chaussées par des entreprises pour qu'elles respectent leur largeur.

Il faudrait aussi bien préciser à qui revient leur entretien et si des plantations y sont autorisées .

Ces banquettes enherbées entraînent les promeneurs à marcher sur la chaussée. Une grande attention est donc à porter à la sécurité en ayant une attention particulière à la circulation automobile.

Avoir autorisé la construction d'un ensemble immobilier important vers la pointe du Cabellou ne peut qu'engendrer une augmentation du trafic sur tout le secteur. Il va être urgent de lancer une réflexion et des aménagements pour protéger les nombreux promeneurs.

- Page 65

Enseignes

Manque de précisions et d'exemples à ne pas reproduire.

- Page 73

Réseaux

Le règlement Avap sait contraindre les particuliers pour qu'ils cachent les réseaux électriques ou autres pour leur propriété . Il faudrait donc que la ville s'inscrive aussi dans cette obligation de cacher ses réseaux électriques, fibres optiques,...en les enterrant.

Cela rendrait cohérente la valorisation de l'ensemble.

- Page 93

Les clôtures

Il faudrait préciser ce que signifie « combinaison de matériaux en accord avec l'environnement »

Nous pouvons malheureusement constater qu'au Cabellou en particulier certains propriétaires ont pu réaliser des clôtures qui enlaidissent le paysage. Ces réalisations se sont faites sans démarches administratives préalables . Nous demandons que soient contactés les propriétaires pour qu'ils refassent ces clôtures.

Le laisser-faire et le rien-dire a encouragé de telles pratiques.

Manque un chapitre important sur les clôtures entre les propriétés et le sentier du littoral (servitude de passage). Ce point est sensible et mériterait un diagnostic, quelques photos et des préconisations.

- Page 109

Il est écrit que l'AVAP est fondée sur un diagnostic.

Or, aucun diagnostic précis n'a été réalisé sur les arbres remarquables. (Précisé par Mr Wagon lors de la présentation publique. Raison évoquée : manque de temps).

Ceci est dommageable pour la protection du caractère paysager du Cabellou.

Tout projet de construction commence par l'abattage des arbres.

- Page 112

Secteur PC

Il est indiqué : Quartiers neufs composés d'ensemble dont des lotissements développés à partir de la 2ième moitié du XX ième siècle.

Il faut indiquer 1 ière moitié du XXIème (lotissement Le Boucq créé en 1925)

Ceci n'est pas un détail car le Patrimoine n'est pas composé que d'architecture et de paysages ,.... mais aussi de textes historiques important toujours actifs et à respecter.

Remarques

Sujets non inscrits au projet de règlement et qui le sont dans d'autres villes

Risques naturels

Dans le règlement AVAP d'Aleçon est présenté sur carte les risques de submersion et aléas climatiques. Cela dans le but de prévoir les évolutions futures et les décisions à venir. Cela manque pour Concarneau.

Énergie

Manque un diagnostic sur les économies d'énergies et énergies renouvelables (Soleil, vent, biomasse, géothermie, aérothermie hydraulique, ...) On ne trouve aucune recommandations (ou très peu) sur le bâti ancien et nouveau avec photos. Cela doit aussi pouvoir dépasser les limites de l'AVAP.

Par exemple le camping du Cabellou vient de placer des dizaines mobil-homes. Pourquoi ne pas leur imposer des panneaux solaires pour recherches une autonomie énergétique. Il en est de même pour la consommation d'eau,....

Camping du Cabellou

Pourquoi ne pas élargir le périmètre de l'AVAP à la partie du camping face à la plage de la Belle Etoile.

Les propriétaires du Cabellou ne comprennent pas qu'en pleine enquête publique, dont le but est de valoriser le patrimoine, on ait pu laissé faire le camping pour l'entassement de mobil-homes.

Ce camping peut à lui seul contribuer à l'enlaidissement de tout le Cabellou et on ne peut rien lui imposer. Pourquoi ?

Cette réalisation incontrôlable scandalise les habitués du Cabellou et peut rendre difficile l'application dans les faits du règlement AVAP.

Le Cabellou était jadis réputé pour ces terrains couverts de tentes et rendus à la nature hors saison.

Par exemple, ce règlement AVAP va nous obliger de peindre les maison du bord de mer en blanc. Les mobil-homes sont de couleur marron et visibles de la plage ???

Éclairage Public

Manque un paragraphe important sur l'éclairage public.

La valorisation du patrimoine peut aussi se faire le soir et la nuit.

Certaines villes y ont consacré une étude en partant d'un diagnostic précis.

La ville montre ainsi que le règlement ne s'impose pas uniquement aux propriétaires citoyens mais qu'elle est bien partie prenante dans cette volonté de valorisation ?

On peut réduire l'éclairage à certains endroits, à certaines heures et l'augmenter à d'autres. On peut harmoniser les lampadaires, enterrer les réseaux aériens,....

Depuis le port de Concarneau on pourrait de loin par exemple admirer la cohérence de l'éclairage jusqu'à plage de la Belle Etoile et inversement.

Cet éclairage non véritablement pensé au Cabellou et réalisé à moindre coût peut aussi engendrer d'importantes difficultés aux navigateurs pour arriver à Concarneau de nuit en confondant certains alignements.

Annexes

Manque en annexes un règlement sur le végétal. (Procédure pour l'abattage des arbres, liste d'essences végétales à privilégier.)

Pour ce qui est du végétal certaines villes ont choisi de nommer l'AVAP comme une Aire de Valorisation de l'Architecture, du Patrimoine et des Paysages pour insister sur l'importance du caractère paysager.

Le paysage est insuffisamment traité, l'architecture semble avoir été privilégiée.

Une maison est actuellement construite sur la dune sur la Corniche du Cabellou.

Réalisée suite à un morcellement, pourtant interdit par le cahier des charges du lotissement, le chantier a débuté par l'abattage d'arbres. Le secteur maintenant sur-densifié est définitivement perdu pour son caractère paysager.

La bétonnisation menace la presqu'île du Cabellou.

Architecture contemporaine de qualité

Certaines villes ont indiqué que l'AVAP a pour vocation d'encourager et de favoriser la création architecturale de qualité.

De nombreuses personnes aiment se promener au Cabellou car les styles des maisons y sont différents. On y trouve de petites maisons et d'autres importantes, des toits de tuiles sur style basque, des maisons contemporaines aux toits plats créées par de très grands architectes. Le quartiers est à l'image de la société et c'est pour cela qu'on s'y sent bien et qu'on aime s'y promener.

Le projet AVAP semble vouloir retourner en arrière et oublier les jeunes générations. Le néo-breton et le granit semblent revenir au devant de la scène. Or il ne semble pas répondre aux préconisations d'un habitat à basse consommation par exemple.

Parkings

Il manque un énorme travail sur les parkings.

Par exemple l'AVAP d'Oléron précise que les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage.

Faut remarquer qu'à Concarneau les plus beaux emplacements sont souvent réservés aux voitures.

Au Cabellou, les voitures sont stationnées côté mer. Un terrain est réservé au PLU pour créer un parking entre le camping et l'ancienne Bonne Auberge. Pourquoi ne pas avancer dans ce dossier .

Une remarque encore. On souhaite réduire les stationnements, or les habitants du centre de Concarneau ne savent plus où mettre leurs voitures. Une grosse spéculation se déroule sur les garages et les places de parkings qui se négocient à prix d'or. Bientôt nous n'aurons que des voitures électriques. Si on ne prévoit rien rapidement le centre ville risque de se vider de sa population. Dans tout nouveau projet il serait souhaitable de prévoir dès le départ un nombre important de parkings.

Il faut donc à la fois réduire les parkings et permettre au citoyen du centre ville de stationner son véhicule. Pourquoi ne pas envisager des parkings résidents avec abonnements.

En Espagne, par exemple, des zones en centre ville ne sont autorisées qu'aux véhicules des résidents.

Aire maritime

L'aire de valorisation est définie sur un plan avec des limites en mer.

La partie entre le littoral et cette limite en mer n'est jamais abordée dans le règlement Avap.

Il serait temps par exemple de limiter le nombre de bateaux dans l'anse de Kersaux au risque de voir cet espace se transformer en parking ce qui est déjà le cas. N'oublions pas que des plages très fréquentées dans cette anse subissent les rejets des eaux grises de ces embarcations non équipées pour leur récupération.

Sans affirmer que ces rejets en soient la cause, il arrive en effet, trop souvent, que des interdictions de baignade et de pêche à pied soient prononcées dans ce secteur.

Respect du règlement AVAP.

Manque des précisions sur les moyens qui seront mis en œuvre pour veiller au respect du règlement AVAP.

Actuellement celui qui fait une demande de travaux est conseillé et ensuite contrôlé. J'ai comme le sentiment que celui qui ne lance pas cette démarche obligatoire de travaux peut faire ce qu'il veut. (Clôtures hideuses, goudronnage d'allées, abattage d'arbres, ...)

Yves Le Gall

@11

De : Yves LE GALL <yves.le.gall.3@orange.fr>

ven., 12 mai 2023 08:53

Objet : Enquête publique AVAP

À : Urbanisme Concarneau <urbanisme@concarneau.fr>

Répondre à : Yves LE GALL <yves.le.gall.3@orange.fr>

Je viens de recevoir d'un jeune couple un avis important que je partage et que je vous demande de prendre en considération.(voir ci-dessous)

Ce jeune couple membre de l'Association Bienvenue au Cabellou est propriétaire d'une maison moderne passive à ossature bois allée des Filets Bleus au Cabellou.

Je pense en effet que ce règlement AVAP s'éloigne des attentes des jeunes.

Ce règlement semble en effet le reflet des goûts de personnes nostalgiques d'un autre temps.

Cordialement.

Yves Le Gall

0632297772

En règle générale, ce type de règlement défend une vision passéiste, pour ne pas dire réactionnaire, de la ville et du tissu bâti.

Elle relève d'une tendance générale à la conservation à outrance de certaines zones, alors qu'en parallèle sont développées des zones pavillonnaires ou commerciales de piètre qualité, laissées au bon vouloir de constructeurs et sans recours systématique à des architectes (posant des questions d'artificialisation des sols, etc.)

Dans ses règles relatives au bâti contemporain et aux quartiers dits récents, l'AVAP ignore le fait que la qualité architecturale et paysagère peut émaner d'une intégration intelligente du bâti contemporain dans l'ancien.

Il est pourtant relevé que le paysage balnéaire s'est constitué au gré de la construction d'éléments significatifs d'époques et de vocabulaires divers (villas, etc.).

Si les obligations d'implantation et de volumétrie sont classiques, les règles relatives à l'aspect sont extrêmement restrictives et réduisent grandement le champ des possibles (c'est le fameux style néobreton, qui n'a rien de patrimonial, qui en sortira gagnant).

Par ailleurs, les règles vont aussi à l'encontre de la refonte profonde qui s'imposerait à l'architecture résidentielle eu égard aux transformations climatiques.

En effet, notre maison ne serait plus constructible, non seulement dans son "style" mais plus encore dans ses principes "d'architecture passive".

Il est régulier que les réglementations thermiques et patrimoniales soient incohérentes et contradictoires.

@12

De : elisabeth.peron <elisabeth.peron@noos.fr>

jeu., 11 mai 2023 15:06

Objet : enquête d'utilité publique AVAP

À : urbanisme@concarneau.fr

Répondre à : elisabeth peron <elisabeth.peron@noos.fr>

A l'intention de M Boulland, commissaire enquêteur

Monsieur,

Pour préserver le caractère paysager du Cabellou rien ne vaut le maintien des règles du lotissement Lebouc (règle des 1000 mètres et haies végétalisées) qui ont fait leur preuve jusqu'ici , auxquelles s'ajoutent naturellement la conservation des banquettes enherbées et des arbres, la non artificialisation des sols etc..Toutes mesures pour essayer de préserver autant que possible la biodiversité(oiseaux, insectes).

Quant au centre-ville , il me semble nécessaire de réfléchir à sa revégétalisation dans la perspective de canicules futures pour ne pas dire prochaines.

Je vous prie d'agréer ,Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération la meilleure,

Elisabeth Peron

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) Protéger et promouvoir le patrimoine de Concarneau

"L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) a été instituée par la loi Grenelle II de juillet 2010. Elle vient remplacer la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)."

Documents de travail AVAP à consulter peuvent être trouvés sur le site de Concarneau - Urbanisme.

Le public était invité à faire des commentaires, mais prévenu très peu de temps avant les réunions publiques:-

La Mairie a averti les Conseils des Quartiers des consultations sur AVAP :-

17/3/22 - réunion de 30 Mars - 14 jours avant - pas exactement beaucoup de temps pour les CdQ de trouver les participants avant un réunion importante pour "la démocratie participative locale" et un étude compliquée avec beaucoup des conséquences.

30/3/22 - Annonce de Communiqué de Presse émis le 29/3/22 . 7 jours avant le réunion public. Superbe planning pour avoir le moins de participants.

C'est une abjecte non-réussite de l'obligation de la Mairie de faire les consultations constructives.

Une critique personnelle: 2022

Tim Drewitt AA Dip RIBA

Ancien Vice-Président du Royal Institute of British Architects

Ancien Bibliothécaire d'Honneur de The British Architectural Library

Cette proposition est du fascisme culturel. C'est un idée répugnante et schizophrénique. Le manoir en granit avec toit en ardoises, plein des meubles antiques, mais avec accès à l'internet et une Porsche la plus moderne garée dans l'allée.

Il est fondamentalement tort de mettre tant de pouvoir dans les mains de 2 ou 3 personnes sur la culture d'architecture neuf, surtout pas les ABF (lire [Rôle et missions des architectes des Bâtiments de France](#))

Regarder le site du GHECO - si j'ai bien compris ils n'ont pas d'architectes dans leur bureau. Mais ils dictent les règles architecturales. Plusieurs des "deuxièmes" questions doivent être posées sur cette étude/dictat.

Prochainement les peintres, musiciens, écrivains, théâtre etc.. Stalinisme - burn the books, un goulag de culture. Les employés de la Mairie et les élus doivent porter les costumes Bretons?? Pour avoir une place sur les pontons du port de plaisance il faut avoir un vieux thonier?

N'oubliez pas que le "style architectural" qu'ils veulent mettre en place et imposer sur nous, sort de la pauvreté, manque de ressources et d'exploitation.

Les combles étaient pour faire sécher les saucissons - pas pour y dormir.

Page 1 de 5

Je fais ces commentaires comme architecte qui a fait 7 ans d'études, travaillé pendant 50 ans dans cette profession.

Tout d'abord, il y a un problème fondamental avec l'établissement des règles de cette nature, sachant qu'aucune dérogation n'est possible. Lors d'un projet exceptionnel se proposé il sera refusé - "adaptations mineures" ne peuvent pas être appliquées - autrement dit, il y aura la risque d'une action légale contre une "derive des règles".

Je ne veux pas être ordonné de suivre un dictat comme cela, renforcé pas les Talibans des ABF qui pour la majorité, n'ont jamais construit un bâtiment dans leur vie..

Le traitement d'une Demande de Permis de Construire a déjà assez de contraintes qui peuvent être mises en place par la Mairie - PLU etc.

1). Bâtiments existantes:

Je suis d'accord avec les règles s'appliquant aux bâtiments historiques classés et le respect quand on répare et restaure ou si on fait des extensions des bâtiments de qualité existantes. Je suis la 3eme generation d' architectes, notre bureau pendant des années était en charge de la restauration et reparation des grandes maisons/bâtiments historiques appartenant au National Trust en Cornwall and Devon - eg: St Michaels Mount, Lanhydorck House, Tresilian House, Anthony House, Prideaux Place. Plusieurs bâtiments Victoriens des chemins de fer à Londres, The Round House et Camden Market. J'ai participé à ces projets et nous avons toujours travaillé avec les artisans et les architectes d' English Heritage (l'équivalent de ABF) qui était très informés de l'histoire de l'architecture et qui aussi gérait les fonds de l'état qui a redu nos projets possibles. Mais nous n'avons pas des règles / dictats comme proposés dans cet AVAP. Nous sommes arrivés à des solutions ensembles pour les meilleurs résultats pour la mise en valeur et la préservation de notre heritage construit.

2) Dans le parti "Règles d'Architecture relatives aux Constructions Neuves" .

Dans cette étude, ils parlent des formes des bâtiments existants et leurs détails sans aucune reference au moyens de constructions, matériaux disponibles, économie et systèmes sociaux. Tout cela a changé, donc l'expression contemporaine change. C'est pour cette raison que je dit qu'ils proposent des règles répugnantes et schizoéphréniques.

Je cite quelques exemples - (quelques uns de ceux-ci s'appliquent aussi aux rénovations.) :

a) Les ouvertures dans les facades: Dans le passé, celles-ci étaient contraintes par les matériaux disponibles. La longueur d'un morceau de granit qui peut être mis en place par deux maçons, et avant la défaillance a cause du poids de la maçonnerie au-dessus. Approx. resultant dans une ouverture d'1 metre de large. La meme règle pour les linteaux en bois derriere le granit (coupe approx 20 x 20cm). Les ouvertures contemporaines sont mises en place avec les poutres en acier ou béton armé et peuvent être beaucoup plus larges.

b) Les plans: Le plupart des maisons/fermes/granges étaient approx 5m de large à l'intérieur - ca permet une construction d'un toit en pente qui était économique dans les tailles des bois structurales pour la portée et support du poids des ardoises.

c) La pente des toits: Dans les règlements proposés la pente doit être entre 40 et 55°. Pourquoi? Les ardoises peuvent être mises en place sur des pentes jusqu'à 22° de l'horizontal suivant la taille des ardoises. J'ai fait un projet de restauration d'un toit circulaire 50m de diamètre à une pente de 22.5°. Encore un exemple économique du passé - les petites ardoises étaient les moins chères. Les ardoises naturelles prescrites dans ces règles sont le moyen le plus cher pour la couverture.

Et pourquoi pas les toits plats? Aucune raison logique citée.

d) Les fenêtres: La fenêtre "classique" illustrée dans les règles avec les barres en bois. Dans le passé les morceaux de verre économiques étaient les plus petits donc la nécessité pour beaucoup de barres de vitrage qui étaient les plus petites que possible pour économiser du bois. Maintenant avec le double vitrage, les tailles petites sont les plus chères au m² et demandent des barres de vitrage beaucoup plus grandes à cause de l'épaisseur du verre. Une "ruse" des fabricants de fenêtres en double vitrage est de faire un panneau avec les lamelles de plastique pour imiter les barres de vitrage à l'intérieur entre les deux panneaux de verre! Le résultat est faux - merci à ce genre de règlements! (Dans "Adaptations mineures" les menuiseries différentes sont acceptables "en cours arrière non visible du voisinage et du public". C'est une blague! Gardez vos slips en public.)

Aucune de ces explications ci-dessus sont mentionnées dans l'étude.

Plein de règlements sans raison logique.

a) "Hauteur à l'égout est limitée à 7.00m et 12.00m au faitage."

Mais dans l'historique de Concarneau les auteurs montrent des photos de maisons exemplaires approuvées qui ne respectent pas ces règles. Curieux ?

b) Les 2 bâtiments les plus photographiés à Concarneau, après la Ville Close, sont l'Hotel Atlantic et la Galerie Gloux.

Ni l'un ni l'autre ne seraient autorisés avec ces règles proposées.....(voir aussi le cadastre de Cabellou avec les croix rouges sur chaque maison/batiment qui ne pourrait pas être construite avec ces règles proposées - un bon pourcentage du patrimoine existant!!)

c) Egalement, avec ces règles une maison avec une pente de 40° aura une largeur max. de 12m. Avec une pente de 55° aura une largeur max. de 7m. Bizarre. Impact sur l'emprise au sol ! Donc encore moins de végétaux !

d) Pourquoi une maison doit être blanche? Aucune explication logique exprimée. D'autres couleurs existent dans notre monde. Quels aspirations ennuyeuses.

Les auteurs n'ont pas pris en considération la détérioration du crépi avec les taches rouges (partout dans notre région - exemple le nouveau centre des pompiers à CC) ou la moisissure verte de l'humidité en Bretagne.

e) "Les façades doivent être verticales...." Pourquoi? - Aucune explication logique exprimée.
Etc etc etc....

Je vois qu'il n'y a que trois photos de maisons neuves dans le dossier mais beaucoup de photos de maisons anciennes qui n'auraient jamais pu être construites avec ces règles proposées.

3) Evolution de l'architecture et moyens de construire:

Il n'y a aucune discussion dans ces documents sur l'évolution de l'architecture dans les dernières années ou siècle - il apparaît que l'histoire s'arrête à 1900.

Quand allons nous retourner vivre dans nos grottes et nos cavernes BRETONNES ???

Aucune discussion sur l'évolution des techniques de construction, thermal imaging, préfabrication, modules, computer cutting et génération de forme, construction avec imprimantes 3D, etc.

Aucune discussion sur le sujet du dessin des bâtiments pour la préservation d'énergie - exemple:- la fabrication du ciment, qui est une partie du crépi et des parpaings, consomme beaucoup d'énergie. Le transport des ardoises par camions consomme beaucoup d'énergie - surtout quand elles sont livrées depuis l'Espagne.

Aucune possibilité de construire un "passif haus" qui consomme presque pas d'énergie. La forme ne sera pas acceptée avec ces règles proposées.

Aucune discussion sur les moyens de chauffage - sauf de dire que l'emplacement des pompes à chaleurs à l'extérieur est défendu. ! Où les mettre ?

Panneaux solaires: Ils doivent être dans un coin discret où ils ne seront pas vu par le public- ni par le soleil.!

Aucune discussion sur le design et la forme des maisons pour la ventilation et le rafraichissement naturel sans des climatiseurs."

Aucune discussion sur la récupération d'eau pluviale pour usage dans les maisons et les jardins.

La **priorité actuelle** et à venir pour notre Planète est de faire tous et tout notre possible pour **impacter** un minimum. Les bâtiments domestiques consomment approx 2 tiers d'énergie utilisée dans tous les bâtiments. Et pourtant tout ci-dessus a un impact ainsi que sur la forme et la façon de construire des bâtiments.

Aucune discussion sur l'impact économique de ces règles proposée. J'estime que l'impact sur le coût de construction des maisons sera un réhaussement d' approx. 25-30%.

4) Les "Adaptations mineures" et autres types de bâtiment:

a) Les "Adaptations mineures" permettent à toutes les constructions publiques d'échapper à ces règles.

Les bâtiments agricoles sont exempts - OK de construire un énorme hangar pour élever les poulets et les cochons dans des conditions affreuses sur une ferme. Mais regardez les photos d'adoration des vieilles fermes dans le document - notre patrimoine à suivre et à protéger. Encore un exemple schizophrénique de ces propositions. Money wins.....

b) Les problèmes du développement des lotissements n'est pas pris en compte. Les résultats chaotiques qui viennent de la disposition des rues et parcelles, le manque d'arbres etc.etc.

c) Nulle part dans ce dossier ils ne s'adressent aux bâtiments commerciaux - la qualité d'architecture du Centre Leclerc, les hangars sur les ZA etc.. Par la logique de cette étude pourquoi ne doivent ils pas être construits comme les anciennes usines de conserveries avec les cheminées en brique? Ceux-ci ont un impact majeur sur nos villes. Mais je suis sûr que ça n'est pas fourni dans les directives données par la Mairie au cabinet d'urbanisme GHECO .

5) Conclusion:

Ces règles sont pour les petits citoyens au cas où ils feraient quelque chose d'original. Ces règles ferment la porte sur toute évolution de l'Architecture, des moyens de construction, de l'évolution des matériaux de construction, du réchauffement climatique, l'évolution des entreprises et du financement de construction.

Ces règles constituent un fascisme culturel à être exigé par La Mairie. Ou est leur Logo "Ville de Art et d'Histoire"?

L'Histoire - oui - mais pas d'Art.



C2

Jean-Marc LE GRAND
3, rue du Corven
29900 CONCARNEAU

Concarneau, le 12 mai 2023

LE

Monsieur le Commissaire enquêteur
Hôtel de ville
29900 Concarneau

Objet : enquête publique relative à la création d'une AVAP

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance du volumineux dossier d'enquête publique relative à la création d'une AVAP sur la commune de Concarneau en remplacement de la ZPPAUP existante.

J'ai noté avec satisfaction que son périmètre est étendu à tout son littoral et englobe les propriétés riveraines ce qui démontre la volonté de valoriser ce patrimoine exceptionnel. Toutefois, si le rapport de présentation le met bien en valeur, on ne retrouve pas dans le règlement des prescriptions qui pourraient le préserver ; comme par exemple la conservation des talus naturels en limite du domaine public maritime (en particulier anse de Kersaux, pointe du Cabellou, Minaouët) en interdisant leur remplacement par des murs de soutènement, fussent-ils habillés de moellons, a fortiori quand ils ne sont pas en harmonie avec l'environnement proche. Il faudra également bien prendre en compte l'importance de la vue depuis la mer et ne pas se focaliser uniquement sur les « jardins de devant » côté rue.

J'ai apprécié également la prise en compte des clôtures comme éléments contribuant fortement à la qualité des paysages urbains et ruraux, ce qui a eu tendance à être oublié ces derniers temps. Concernant les végétaux utilisés, les prescriptions pourraient être renforcées en préconisant les espèces à retenir et en bannissant les murs verts permanents de hauteur illimitée (cyprés...) pas adaptés au milieu urbain.

Concernant le centre-ville, il me paraîtrait intéressant de préserver des cônes de vue sur la Ville-Close et le port, comme par exemple à l'angle de l'avenue Pierre Guéguin et du Quai Carnot, aujourd'hui obstrué par le stationnement des cars de tourisme et les bus urbains. Il me semble aussi important d'intégrer sa revégétalisation à l'occasion des aménagements alors que l'alignement central d'arbres de l'avenue Pierre Guéguin a été supprimé il y a quelques années.

Enfin je note une erreur matérielle dans la délimitation du secteur PP au niveau du parking du quai d'Aiguillon et du quai des Seychelles-cale du Passage. Par ailleurs dans le règlement de la zone, ce qui apparaît sous l'intitulé « adaptations mineures » devrait être inséré au deuxième paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » afin d'éviter tout risque contentieux. Il me paraît également excessif d'imposer systématiquement un couronnement granit sur un quai qui serait en béton alors que cela devrait être regardé en fonction de son environnement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Concarneau le 10-05-2023

15 MAI 2023

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je soussigné Le Baron Jean Yves demeurant à Kersaby en Concarneau, je suis contre le projet de l'A.V.A.P. c'est une atteinte à la liberté et un abus de pouvoir, un manque de respect de la propriété avec les conséquences qui suivent.

Il y aurait-il deux poids deux mesures. dans le respect de la loi du littoral au vu des constructions anormales, illégales de fontaines, mobil Home et de caravanes qui enlaidissent et polluent l'environnement.

Sincères salutations, monsieur le
Commissaire enquêteur.

