



Cittànova

Urbanisme

Environnement
Coopération

5, avenue de la gare de Lège 44

200 NANTES

Tel: 02 40 08 03 80

E-mail : cittanova44@gmail.com

MAIRIE DE CLOHARS CARNOET

CR – REUNION DE LA COMMISSION LOCALE
AVAP de CLOHARS CARNOET
Avis sur les résultats de l'enquête publique et sur
les suites à donner au dossier
04 DECEMBRE 2013

1. LISTE DES PRESENTS

Membres de la commission avec voix délibérative :

<u>nom</u>	<u>fonction</u>	<u>Présent/ absent</u>
M. JULOUX	Maire de Clohars-Carnoët	présent
M. DUIGOU	Adjoint à l'urbanisme	présent
Mme LE BOURVELLEC	conseillère municipale	présente
M. CHENOT	conseiller municipal	présent
M. LECOURT	conseiller municipal	absent
M. JEGOU	conseiller municipal	absent
Mme LE GALL	Vice-présidente COCOPAQ	présente
M. LE YEUC'H	DDTM, Représentant du préfet de département	présent
M. MICHALOWSKI	DREAL, chargé de mission paysages / Inspecteur des sites	absent
M. LAHELLEC	DRAC	absent
M. AUDREN	Représentant des agriculteurs	présent
M. BOUQUE	Doëlan Clohars Environnement	présent
Mme HALPER ROUZIC	DRE AR VINOJENN	présente
Mme PEIGNET	Représentante des commerçants	Absente

Membres sans voix délibérative, personnes qualifiées invitées :

<i>nom fonction</i>	<i>Présent/ absent</i>
M. THOMAS Architecte des Bâtiments de France	Absent, représenté
Mme FABRE Technicienne STAP29	Présent
M.LAURENT DDTM	Absent
Mme CORRE conseil des sages	présente
M. MONTREUIL Les amis du Pouldu	présent
Mme COURONNE Directrice du pôle aménagement de la COCOPAQ	absente
M VINTRIGNER représentant M Francis JEGOU, conseiller municipal	présent

Techniciens, services municipaux, chargés d'étude :

<i>nom</i>	<i>fonction</i>	<i>Présent/ absent</i>
Mlle MORICE	Directrice Générale des Services	présente
M. DELILE	Architecte - Urbaniste, Cittànova	présent

2. INTRODUCTION ET BILAN DES CONSULTATIONS

M. JULOUX introduit la réunion après avoir vérifié que le quorum est atteint et procédé à un tour de table. L'objet de la CLAVAP de ce jour est de tirer le bilan des consultations et de l'enquête publique sur la base du projet arrêté.

M. DUIGOU précise que la commune a reçu ce jour un avis de la DRAC sur le projet d'AVAP (hors délai de consultation).

M. DELILE procède ensuite à une synthèse des avis exprimés :

- Avis de la CRPS favorable à l'unanimité assorti de différentes remarques : périmètre à recalculer sur les limites communales précisées vis-à-vis de Guidel, proposition de réfléchir à la mise en place d'un périmètre de protection modifié pour la Chapelle Notre-Dame-de-la-Paix (pour retirer la partie des abords de 500m hors AVAP), prise en compte du bâti postérieur à la seconde guerre mondiale avec des exemples sur le Pouldu.
- Les Personnes Publiques Associées ont également relevé la question des limites (avis de la Préfecture relayant l'observation de la DDTM).
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sans remarques particulières.

Au niveau de l'enquête publique, 8 observations émises auprès du commissaire enquêteur de l'AVAP :

- 5 émanent de particuliers, 2 d'associations et un de la SAFI.
- Les demandes portent sur des points variés, dont beaucoup ne sont pas directement liées au projet d'AVAP. Le Commissaire enquêteur a relevé une confusion entre les deux dossiers du fait de l'enquête conjointe.
- Aucun avis général sur le projet d'AVAP n'a été formulé

Remarques et conclusions du commissaire enquêteur :

- L'élaboration de l'AVAP répond aux principes généraux fondateurs de ce dispositif.
- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'environnement. Le maître d'ouvrage a assuré une large publicité en vue d'une bonne information du public.
- Les instances et services consultés ont émis des avis favorables.
- La classification des bâtiments repérés n'a pas été remise en cause et permet une modulation des prescriptions appréciables (économies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables).
- Cohérence avec le PADD du PLU.

Le commissaire enquêteur conclut par un avis favorable sur le projet, assorti de recommandations :

- Prise en compte de la remarque de la DDTM sur la limite communale.
- Amélioration des documents graphiques (nom de lieux-dits à ajouter).
- Elaboration d'un guide de l'AVAP à destination des particuliers.

M. DELILE indique que l'observation sur la limite communale a été prise en compte, le périmètre de l'AVAP sera étendu jusqu'à la limite communale sur l'estuaire de la Laïta. Par ailleurs les noms de lieux-dits ont été ajoutés aux documents graphiques.

3. EXAMEN DETAILLE DES REMARQUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Il est ensuite proposé de passer en revue les différentes observations pour que la CLAVAP donne son avis sur les suites à donner (cf. tableau de synthèse du commissaire enquêteur ci-joint) :

LR1 : M. et Mme Le Maout :

La remarque porte sur l'Emplacement Réservé n°6 (futur parking en haut de la rue des Grands Sables) et n'implique pas directement l'AVAP mais le PLU. M. DELILE précise que dans le règlement de l'AVAP, un certain nombre de prescriptions portent sur les aménagements.

Vu l'avis du Commissaire enquêteur (renvoi vers le rapport d'enquête PLU), il est proposé de ne pas donner de suite.

LR2 : SAFI :

La SAFI : retrait du secteur de l'AVAP de la parcelle AC 145, intégrée à la future ZAC des hauts du Sénéchal. Cette parcelle permet l'accès de la rue St Jacques à la future ZAC. Ceci permettrait qu'aucune partie de la ZAC ne soit dans l'AVAP et évite ainsi au dossier d'être instruit selon la procédure de l'AVAP.

L'avis du commissaire enquêteur était favorable à la prise en compte de cette remarque.

M. DELILE précise que la parcelle a été incluse sciemment dans l'AVAP (enjeu de la qualité de l'entrée de la ZAC). Néanmoins la proposition technique de Cittanova serait de retirer la parcelle car le projet se fait en concertation avec la commune et qu'une consultation informelle de l'ABF serait possible

Mme FAVRE préférerait que la parcelle soit incluse dans l'AVAP. La DRAC a le même avis pour qu'il y ait une harmonie du traitement de cette parcelle. Il existe un mur de moellon à préserver pour l'intégrité architecturale de la rue et des éléments paysagers sur la parcelle.

Jacques JULOUX explique le problème : au début, ce n'était pas dans le périmètre de la ZAC. Il y a un règlement de ZAC et cela implique qu'il y aura 2 règlements de ZAC avec des instructions différentes. C'est très compliqué pour la SAFI. Il peut en revanche être prévue de soumettre le projet à l'ABF dans le cadre d'une réunion de la CLAVAP sur ce projet.

Denez DUIGOU précise que le périmètre de la ZAC est sur 16ha. Dès l'instant où une parcelle est concernée par l'AVAP nous sommes obligés de soumettre l'ensemble du projet à l'ABF. La surface de la parcelle concernée au regard de l'ensemble est vraiment mineure. Cette parcelle n'est pas prévue en construction, il s'agit d'y faire un cheminement piéton. La première proposition est de retirer cette parcelle tout en tenant l'engagement d'y faire un cheminement et de solliciter l'avis de l'ABF pour nous conforter dans l'aménagement qui sera fait sur cette parcelle.

Jacques JULOUX le Maire rappelle que la collectivité suit depuis 5 ans l'avis de l'ABF alors que l'AVAP n'était pas approuvé.

Marie Hélène LE BOURVELLEC exprime l'assentiment général quant à la préservation de cette parcelle. C'est bien pour cela que c'est un cheminement piéton qui est envisagé pour justement préserver la qualité paysagère de la rue St Jacques. On a tout fait pour conserver à cette rue son caractère. Il n'y a pas de risque.

Julien DELILE lit l'avis de la DRAC.

Jacques JULOUX confirme l'accord sur l'objectif, mais ce sont les contraintes qui découlent de l'inclusion qui sont gênantes et qui génèrent un surcoût important. La ZAC a été élaborée dans le cadre de la démarche AEU.

M. LE YEUCH demande si la parcelle appartient à la mairie.

Denez DUIGOU répond que pas à ce jour. La SAFI devra en faire l'acquisition. Les procédures d'acquisition n'ont pas commencé car il faut d'abord approuver le PLU.

Mme FABRE comprend l'avis de la mairie mais maintient l'avis.

M. LE YEUCH précise qu'en tant que service de l'Etat, il suivra l'avis de ses collègues sur la question.

Le Maire rappelle la longueur des procédures. Si cet avis est maintenu, le programme sera encore retardé.

Denez DUIGOU propose que l'engagement de la collectivité de consulter l'ABF soit porté au compte rendu et à la connaissance du Conseil municipal.

M BOUQUE propose de parler d'une consultation formelle au lieu d'informelle.

Jacques JULOUX dit que si la parcelle n'est plus dans l'AVAP, ce ne pourra être qu'une intention. C'est néanmoins un engagement fort. Il soumet au vote les deux propositions :

- Proposition 1 : retrait du périmètre de l'AVAP avec consultation formelle de l'ABF sur le projet : **8 voix**
- Proposition 2 : maintien du périmètre : **1 voix**

LR3 : M. Branquoulo Jacques :

La remarque porte sur le périmètre à Kerrune et le caractère non remarquable de ses bâtiments.

Le Commissaire enquêteur précise que sur les photos remises, les toitures citées correspondent à des bâtiments secondaires non classés. Il ne pense pas non plus que la présence de toitures de moindre qualité sur le bâti ancien doive justifier un retrait de périmètre, et cite les principes qui ont conduit à la définition de ce périmètre sur Doëlan.

Les prescriptions de l'AVAP sur les bâtiments étant en phase avec la réalité bâtie, il est proposé de ne pas apporter de modifications au dossier sur ce point.

VOTE : à l'unanimité

LR4 : Association Le Phare:

Concernant les remarques sur le périmètre de l'AVAP et ses prescriptions, il est précisé que ce périmètre a été réduit en prenant en compte la sensibilité et la valeur patrimoniale des lieux. M. DELILE ajoute qu'une des spécificités de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP était de prendre en compte les spécificités climatiques notamment.

Le Commissaire enquêteur a globalement apporté un contre argumentaire au rédacteur, tant sur le périmètre que les contraintes.

Concernant la non-inclusion de Quillien, M. DELILE rappelle que le périmètre au niveau du bourg repose sur la morphologie dense en front continu du bâti. Quillien n'y correspond pas et avait pour cela été retiré

M. DUIGOU précise que la loi littoral, les règles d'urbanisme et l'AVAP sont des choses différentes, complémentaires les unes aux autres.

M. JULOUX rappelle que quand il n'y avait pas de règlement on pouvait rénover ces maisons comme l'on voulait, avec des conséquences sur le paysage qui ont justement motivé l'AVAP. Si on rejoignait la remarque sur les relations administration-administrés, il ne fallait pas faire d'AVAP.

M. AUDREN soulève que la remarque sur les conséquences économiques n'est pas à négliger.

M. JULOUX répond que c'est effectivement une conséquence de l'AVAP, mais que des adaptations ont été trouvées, notamment pour le bâti agricole (cf. règlement).

M. BOUQUE : il ne faut pas tenir compte de cette remarque. Nous nous battons depuis très longtemps pour que l'AVAP existe.

Au vue des débats, il est proposé de ne pas donner de suite à l'observation : **VOTE** : à

l'unanimité

LR5 : Association Doëlan-Clohars-Environnement:

Plusieurs interrogations dans le courrier notamment par rapport à la zone 1 AU de Doëlan, notamment sur la création d'accès et les risques en termes de sécurité routière, et sur l'architecture possible.

M. DELILE précise que des adaptations sont prévues dans le règlement pour la création d'accès même dans les talus protégés. Il doit juste être fait à l'endroit le moins impactant.

Jacques JULOUX note qu'il existe déjà une ouverture dans le talus. La question ne se pose pas.

M. AUDREN soulève la question de la pente du terrain

Marcel BOUQUE rappelle que ce virage est très dangereux et sans visibilité.

Denez DUIGOU répond qu'il y aura un stop ou un dispositif similaire. Le CG sera de toute façon consulté.

Jacques JULOUX cette parcelle figure au PLU elle était déjà constructible au POS donc elle pouvait être maintenue. Le seul accès possible est à cet endroit.

M. DELILE ajoute qu'au moment de la demande d'autorisation, il y aura un avis de l'ABF sur l'aménagement et l'accès, sur la base du règlement de l'AVAP.

Jacques JULOUX informe par ailleurs que ce projet prévu sur Doëlan fera l'objet d'un avis de la CLAVAP.

Au niveau de l'expression architecturale, le Commissaire enquêteur a relayé dans son avis les interrogations du courrier.

M. DELILE précise que l'AVAP laisse la possibilité de différentes expressions architecturales, mais les encadrent de manière proportionnée à la sensibilité du cadre bâti et paysager.

AVIS : aucune adaptation du projet nécessaire, il est toutefois précisé que le projet prévu en zone 1 AU sera soumis à l'avis de la CLAVAP. **VOTE** : à **l'unanimité**

LR6 : Famille Baudin Anne :

Plusieurs observations sur le Pouldu qui n'ont pas nécessairement de lien direct avec l'AVAP, même si celle-ci peut contribuer à la réalisation des attentes sous-tendues par ce courrier.

Le commissaire enquêteur a renvoyé certains des éléments évoqués (sécurité routière et maritime, dynamisme économique, etc.) à un examen par les élus indépendant du projet d'AVAP.

M. JULOUX précise que des hôtels sont en projets sur la commune, nuançant le constat du rédacteur.

AVIS : aucune adaptation du projet nécessaire.

LR7 : M. Montreuil

Sur la question du retrait du parc de Kerzellec 1 et 2, M. DELILE rappelle que les urbanisations récentes ont été retirées du périmètre lorsqu'elles n'étaient pas en interactions directes avec un site à enjeu (océan, anse de Doëlan, etc.) Le chemin n'est de ce fait pas inclus dans le périmètre, donc non protégé (indépendamment de son intérêt propre).

Mme HALPER ROUZIC rappelle que lorsque le lotissement a été créé, son association s'était battue pour le maintien de ce chemin et aujourd'hui il n'est plus protégé.

Jacques JULOUX dit qu'étant dans le domaine communal, il n'a donc pas besoin de protection supplémentaire.

Mme HALPER ROUZIC il était arboré auparavant et ce n'est plus le cas. Il n'y a pas de suivi. Denez DUIGOU rappelle qu'il y a un suivi, mais que les procédures sont très longues.

Jacques JULOUX ajoute que pour le chemin de Pors Guern il y a un suivi et un contrôle. Tous les 15 jours il y a une réunion de chantier et tous les aspects du plan sont obligatoires dans leur respect.

M. MONTREUIL demande si le chemin de Pors Guern est protégé.

Denez DUIGOU il n'est pas protégé mais répertorié au PLU. Denez DUIGOU va examiner la possibilité d'intégrer le chemin des prés au PLU comme chemin à conserver. L'idéal est de ne pas intégrer les talus dans les permis d'aménager. Ces derniers restent dans ce cas communaux et à la charge de l'entretien de la ville.

AVIS : pas de modification du périmètre, mais un examen dans le cadre du PLU pour le chemin.

LR8 : M. Tardif

Le courrier soulève que le chemin creux de St Maudet n'est pas répertorié or il devrait être protégé car il fait partie du patrimoine communal.

M. DELILE répond qu'effectivement ce chemin n'était pas repéré dans les documents graphiques. Cela peut être rectifié.

M. JULOUX trouve cela justifié.

M. BOUQUE s'étonne de l'absence de ce secteur dans l'AVAP

M. DELILE répond qu'il est dans l'AVAP mais il n'est pas sur l'inventaire des chemins préservés.

AVIS : l'intégration en tant que chemin creux est voté à **l'unanimité**

4. Avis DE LA COMMISSION LOCALE SUR LES SUITES A DONNER

Un point est fait sur les remarques du commissaire enquêteur et de la DDT à intégrer.

M. DELILE fait état de l'impossibilité de récupérer la limite malgré de nombreuses demandes.

M. LE YEUCH précise que les services de la DDTM sont mobilisés et qu'une réponse devrait être apportée rapidement.

M. JULOUX demande à Cittànova de faire une proposition et à M Le YEUCH de la valider.

Au niveau des documents graphiques : la remarque du commissaire enquêteur a été prise en compte : les noms des lieux dits ont été portés. Les numéros des parcelles ont également été ajoutés.

Denez DUIGOU demande à ce que les caractères soient en noir plutôt qu'en gris : c'est plus lisible.

Elaboration d'un guide à l'attention des particuliers : les élus prennent l'engagement de le faire. M. DELILE précise que la réalisation de ce guide par Cittànova est possible, mais n'est pas prévue dans l'offre initiale.

M. CHENOT s'étonne du commentaire du rapport d'enquête à propos de l'absence de transmission d'un mémoire de réponse à ses remarques.

M. JULOUX répond que le commissaire enquêteur n'ayant pas posé de question, il n'y a donc pas eu de mémoire en réponse de la collectivité.

M. JULOUX demande à la CLAVAP de se prononcer sur les suites à donner à l'étude telles qu'elles ont été décidées au cours de la réunion :

- prise en compte des remarques techniques sur le document graphique
- prise en compte des décisions prises pour chaque observation.

VOTE à **l'unanimité**

5. CONCLUSION ET SUITE DE L'ETUDE

M. DELILE détaille les prochaines étapes de finalisation du dossier :

- Saisine du préfet de département pour un accord sur la création de l'AVAP après accord du préfet { il a 2 mois). M. LE YEUCH précise que c'est le STAP qui instruira avec avis de la DDTM.
- Une fois l'accord obtenu, amendement du projet d'AVAP pour tenir compte de la commission locale.
- Approbation par le Conseil municipal par délibération.

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 10 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

A.V.A.P.

Tableau de synthèse par thèmes des observations courrier:

L1	M. et Mme Le Maout 67 rue des Grands Sables Le Pouldu C-C	Courrier adressé au maire sans doute par erreur et pris en compte par le commissaire enquêteur. Si le courrier précise en objet, <i>projet : "aire de mise en valeur" Le Pouldu/Kéranquernat</i> et débute par une interrogation, " <i>Aire de mise en valeur ou destruction du patrimoine?</i> ", le courrier est particulièrement ciblé sur l'emplacement réservé N° 6..
L2	SAFI 4 rue du 19 mars 1962 29018 Quimper Cédex	Demande le retrait du secteur AVAP de la parcelle AC 145 étant donné qu'elle est située dans le périmètre de la ZAC "Les Hauts du Sénéchal" dont le dossier est en cours d'étude. Cette exclusion a pour but de garantir une cohérence architecturale et urbanistique de la ZAC en assurant un seul et même traitement réglementaire à l'ensemble des parcelles concernées par ce projet.
L3	M. Brangoulo Jacques Kerrune C-C	Le propriétaire, avec l'appui de 2 photos, fait part de son étonnement quant à l'intérêt architectural que peut présenter un bâtiment dont la toiture est composée de plaques d'amiante anciennes et de tôles ondulées rouillées. D'où son interrogation quant à une aire de mise en valeur trop étendue, particulièrement dans le secteur de Doëlan. Une demande de révision est proposée pour assurer la crédibilité de ce document...
L4	M. Cloirec Jacques 17 Quéon route de Porsac'h C-C Association Le Phare	<p>Pour l'association, des remarques et réserves:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trop de constructions banales ou peu esthétiques sont répertoriées comme bâtiments d'intérêt architectural, - Les interdits ne tiennent pas compte des conditions climatiques de la région, - Trop de contraintes, d'où non observation par les propriétaires; Capacité des autorités à faire respecter ces obligations?, - Problème entre haies répertoriées et leur tenue au vent d'où sécurité? Action corrective? <p>Le rédacteur s'étonne de l'absence de certains villages malgré le souci de détail des concepteurs du projet. Ex: Quillien, pourquoi? Demande une réduction du périmètre de l'AVAP pour qu'il soit mieux maîtrisé. Les règles d'urbanisme et la loi littoral d'une part, l'AVAP d'autre part, n'est ce pas un signe de redondance quand on affiche au niveau de l'Etat la nécessité de simplifier les règles administratives? Conclusion: Ces dispositions vont influencer les rapports administration/ administrés. Le risque, créer incompréhension et frustration chez les propriétaires concernés malgré les intentions louables que portent cette procédure.</p>

L5	Association Doëlan-Clohars-Environnement Présidente Mme Blineau	<p>Des interrogations:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AU de Doëlan: La parcelle 1 présente une topographie en pente. Les habitants de Doëlan s'inquiètent de l'inadéquation possible entre la localisation de l'entrée/sortie de ce futur lotissement et les contraintes AVAP entraînant la protection des talus. Risque en matière de sécurité routière par exemple? Même constat à Rozellec pour les parcelles 66 et 67. <p>Les directives de l'AVAP font état, de la préservation des paysages et du patrimoine, de la qualité architecturale et urbaine des constructions nouvelles, qui ne doivent pas remettre en cause le bâti existant. Quid des constructions style maisons cubes?</p>
L6	Famille Baudin Anne 24 rue du Port Le Pouldu C-C	<p>Un constat portant sur le Pouldu est énuméré en plusieurs points:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disparition des commerces, - Idem pour les chemins piétonniers et ce, pour diverses raisons, - Fermeture de presque tous les hôtels. Celui des Dunes a été démoli alors que son architecture originale aurait mérité son classement, - Disparition des pôles d'animation, - Constructions de nouvelles résidences dans des zones qui auraient dû être classées en zone protégée, - Une STEP au cœur d'une zone de protection du patrimoine, - Absence de réhabilitation d'un très beau lavoir qui croule sous la végétation, - Une rue du Port soumise à un trafic incessant n'est pas limitée en vitesse malgré les demandes récurrentes des riverains, - Pourquoi créer une zone IAULA à Kersellec au risque de faire disparaître un panorama remarquable pour le promeneur et ne pas réhabiliter un hôtel environnant à grande capacité d'hébergement et doté d'un parking? - Problème de moyens et d'organisation des secours en mer, - Urbanisation et équipements collectifs du Pouldu au fil du temps ont manqué d'une vision globale et prospective, - En période de crise et de contraintes budgétaires fortes, éviter les opérations très coûteuses et user du bon sens et d'ingéniosité.
L7	M. et Mme Montreuil Christian 11 rue des Lavandières Clohars-Carnoët	<p>Les lotissements Parc de Kersellec 1 et 2 au Pouldu sont exclus du périmètre AVAP alors qu'ils étaient inclus dans celui de la ZPPAUP. Exclusion incompréhensible dans la mesure où Kersellec est sous la protection du site de la chapelle Notre Dame de la Paix, d'où différence urbanistique entre les 2 versants d'un même vallon. La logique voudrait que les 2 lotissements soient intégrés dans le périmètre AVAP.</p> <p>Autre anomalie, le chemin des Prés qui sépare les 2 lotissements ne figure pas parmi les chemins à préserver. Il possède pourtant les caractéristiques justifiant cette protection rigoureuse. Manifestement un oubli qu'il convient de corriger.</p>
L8	M. Tardif D. Saint Maudet Clohars-Carnoët	<p>Constat: Le chemin creux de Saint Maudet n'est pas surligné sur le document graphique. Or les chemins creux de la commune devraient être mieux répertoriés et protégés car ils sont un atout pour le littoral et le tourisme.</p> <p>Photos à l'appui, exemple de défiguration d'un chemin par des éléments inadaptés. D'où la question. Quid du respect des paysages et du patrimoine en zone littorale?</p>