

REPUBLIQUE FRANCAISE

-----  
PREFECTURE DU FINISTERE

-----  
Commune de LE CONQUET

**Rapport du Commissaire Enquêteur**  
**relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies**

Par arrêté n° AP2022-06-01 du 3 juin 2022, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, du 28 juin au 29 juillet 2022, portant sur la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de LE CONQUET (Finistère).

L'affichage a été réalisé, conformément à la législation en vigueur, par voie de presse, dans les journaux locaux suivants :

- Le Télégramme le 13/06/22 (1<sup>er</sup> avis) et le 04/07/2022 (rappel)
- Ouest-France le 14/06/22 (1<sup>er</sup> avis) et le 04/07/2022 (rappel)

Une publicité supplémentaire a été effectuée :

- Un article de presse expliquant le but de l'enquête a été publié dans le journal OUEST FRANCE du 27 juin 2022
- Un article de presse expliquant le but de l'enquête a été publié dans le journal LE TELEGRAMME du 22 juin 2022

Une publicité supplémentaire a été effectuée par l'intermédiaire du bulletin municipal « LE CONQUET – Infos » dans les numéros suivants :

- 1404 (période du 24/06 au 01/07/22)
- 1405 (période du 01/07 au 08/07/22)
- 1406 (période du 08/07 au 15/07/22)
- 1407 (période du 17/07 au 22/07/22)
- 1408 (période du 22/07 au 29/07/22)
- 1409 (période du 29/07 au 05/08/22)

L'affichage a été mis en place dans les quatorze lieux répertoriés dans le Constat d'affichage d'avis d'enquête publique établi par M. **Frédéric LEMOSQUET**, Gardien brigadier de la Police Municipale du CONQUET. Une planche photographique des lieux d'implantation des panneaux est annexée au constat.

Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise le 29 juillet 2022 concernant l'affichage :

- Au siège de la CCPI – ZA de Kerdrioual – 29290 LANRIVOARE
- Mairie du CONQUET – rue Lieutenant Jourdren – 29217 LE CONQUET

Le dossier complet ainsi qu'un accès au dossier numérique étaient à la disposition des usagers au siège de la CCPI à Lanrivoaré et en mairie du Conquet.

La population pouvait adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur soit par :

- Courrier postal à l'adresse de la mairie du Conquet ou à la CCPI à Lanrivoaré
- Courrier électronique à l'adresse suivante : [registres-urbanisme@ccpi.bzh](mailto:registres-urbanisme@ccpi.bzh).

.../...

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de Landivisiau et je me suis tenu à la disposition du public les :

Vendredi	28 juin 2022	14 H 00 – 17 H 00
Jeudi	6 juillet 2022	14 H 00 – 17 H 00
Mardi	12 juillet 2022	14 H 00 – 17 H 00
Jeudi	21 juillet 2022	14 H 00 – 17 H 00
Vendredi	29 juillet 2022	14 H 00 – 18 H 00

Le vendredi 13 mai je me suis rendu à la CCPI à LANRIVOARE afin de prendre contact, de me procurer un dossier et de fixer les permanences.

Le lundi 20 juin je me suis rendu à la CCPI à LANRIVOARE pour signature des documents puis à la Mairie du CONQUET pour une rencontre avec M. **Jean-Luc MILIN** Maire et la presse locale.

Le mardi 19 juillet je me suis rendu au CONQUET pour vérifier certains des points de terrain puis j'ai eu une rencontre avec le Maire.

Le jeudi 28 juillet je me suis rendu à la CCPI à LANRIVOARE pour rencontrer M. **André TALARMIN**, Président de la CCPI.

Le vendredi 5 août j'ai procédé à la notification au pétitionnaire des observations émises au cours de l'enquête, en présence de M. **Jean-Luc MILIN**, Maire du CONQUET, représentant le Président de la CCPI ; de Madame **Catherine LAGADEC**, Maire Adjoint, chargée de l'urbanisme ; de M. **Laurent DEROUARD**, Chargé de planification urbaine à la CCPI.

Le 31 août 2022 j'ai remis le dossier d'enquête à la CCPI de LANRIVOARE

### **COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier présenté à enquête comporte les pièces suivantes :

- Notice explicative
- Rapport d'incidence environnementale
- Guide de coloration des façades
- Règlement graphique
- Carte des zones humides du Conquet et vue aérienne
- Plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
- Plan de délimitation des bois ou forêts soumis au régime forestier
- Avis des services de l'état et des personnes publiques associées émis dans le cadre de la notification.
- Arrêté de la C.C.P.I. AP 2022-06-01 du 3 juin 2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du CONQUET.

### **PROJET**

Le projet de cette modification consiste tout d'abord en la protection de l'ensemble des haies et talus de la commune. Pour ce faire la modification de règlement graphique est indiquée ci-dessous.

#### **Modification du règlement graphique**

Création de deux emplacements réservés et reclassement de la zone 1AU1

- Un emplacement réservé (E.R.4) sur une partie de la zone UL (secteur urbain à vocation de sport ou de loisirs et d'équipements publics) afin de réaliser une aire de stationnement et d'aménagement routier.

.../...

- Un emplacement réservé (R.R.3) pour la création d'un cimetière paysager au niveau de Lochrist.
- la zone 1AUL située à l'Est de Lochrist va être reclassée en zone 1AUt en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement touristique insolite de plein air.

#### Modification du règlement écrit

La rédaction de l'article 11 du règlement écrit sera modifiée sur les deux points suivants :

- Il est indiqué que sont interdits les « murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits ». Il sera ajouté «... non enduits sur deux faces »
- Il est indiqué dans le périmètre SPR que « la hauteur sera de 1,50 m maximum à l'exception de murs en maçonnerie de pierre qui, dans certains quartiers sera adaptée à la hauteur des murs existants ». Il arrive que des propriétés soient voisines de parcelles clôturées par un mur en pierre dont la hauteur est supérieure à celle prévue par le règlement. Il est prévu de laisser la possibilité de réaliser un mur d'une hauteur supérieure en cohérence avec l'existant en introduisant la règle suivante à l'article 11 des zones Uha et Uhb : « La hauteur des murs en maçonnerie de pierres pourra être supérieure » à la règle afin de s'adapter à la hauteur des murs existants et dans la mesure où le mur est exclusivement en pierres.

Adapter l'annexe au règlement écrit en matière de stationnement concernant les commerces de moins de 150 m<sup>2</sup>.

Introduire dans le règlement écrit une référence au nuancier de couleur des façades.

Modifier le règlement écrit concernant les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions de la zone Uhc.

- Le règlement écrit de la zone Uhc verra augmenter l'emprise au sol à 40% (contre 30% actuellement) et la hauteur au faîtage à 8 m (au lieu de 7 m) afin d'augmenter la densification de la zone Uhc.

#### Projet de réalisation d'O.A.

Le projet de mise en place d'Orientations d'Aménagement comporte :

- L'OA1 consiste à la mise en place d'une orientation d'aménagement « patrimoniale » de « Portez » sur le centre ville
- Les OA2 à OA15 définissent les orientations d'aménagement pour chaque secteur susceptible de recevoir au moins 3 logements.

### **MODIFICATIONS ENVISAGEES**

#### a) **Adapter le règlement écrit pour améliorer la rédaction et préciser les règles d'édification des clôtures sur voies et en limites séparatives**

Dans un souci d'améliorer et de préserver la qualité du cadre de vie, la collectivité souhaite adapter le règlement écrit et graphique en matière de clôture sur voies et en limites séparatives. Il est donc souhaité de modifier la rédaction de l'article 11 des zones Uh, AUh, A et N.

Cette modification n'appelle aucune observation particulière.

b) **Revoir le règlement écrit pour supprimer l'obligation de place de stationnement pour les commerces de moins de 150 m<sup>2</sup>.**

Le centre ville est caractérisé par une architecture dense offrant des possibilités très limitées en matière de stationnement, ceci rendant difficile l'installation de petits commerces

La modification vise à adapter le règlement écrit en supprimant sur l'annexe 1 l'obligation imposée en termes de place de stationnement pour les commerces de moins de 150 m<sup>2</sup>.

Cette modification permettra l'ouverture plus facile de « petites boutiques » fréquentées notamment lors des périodes touristiques.

c) **Ajouter au règlement écrit la référence au nuancier de couleur des façades.**

L'ajout en annexe facultative d'un nuancier de couleur des façades n'appelle aucune observation.

Il faudra modifier, au règlement écrit, les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc afin de permettre la densification

La commune souhaite pouvoir densifier au sein des zones classées Uhc afin de répondre aux enjeux d'économie du foncier et de limitation de la consommation foncière.

La modification des articles 9 et 10 de la zone Uhc concerne :

- l'emprise au sol maximale pour les secteurs Uhc et Uhcs qui sera portée de 30% à 40%
- la hauteur maximale des constructions qui sera portée de 7 m à 8 m au faîtage.

Compte tenu de la nécessité d'être économe en surfaces urbanisables, cette mesure permettra d'accentuer la densification.

d) **Mise à jour des annexes du PLU**

Il est prévu la mise à jour des annexes obligatoires du PLU en y intégrant :

- la carte de la Part Communale de la Taxe d'Aménagement
- la carte des bois relevant du régime forestier

Pas d'observation à formuler pour cet ajout.

e) **Orientations d'Aménagement**

Le document d'Orientations et d'Aménagement va être complété par une carte de localisation des secteurs potentiellement constructibles (dents creuses) en zones U et AU avec la définition de principes d'aménagement dont au minimum une densité de production de logements et des principes de dessertes routières. La densité retenue dans le projet de modification n° 3 indique une densité de 15 log/ha.

Tableau des O.A. à vocation d'habitat

N° d'OA	Niveau	Vocation	Surface en m <sup>2</sup>
.			
1	1	Habitat	5318
2	1	Habitat	2313
3	1	Habitat	4814
4	1	Habitat	4006
5	1	Habitat	4530
6	1	Habitat	4348

7	1	Habitat	2454
8	1	Habitat	4145
9	1	Habitat	3910
9	1	Habitat	3910
10	2	Habitat	7100
11	1	Habitat	2215
12	1	Habitat	5199
13	1	Habitat	1978
14	1	Habitat	4633
15	1	Habitat	2125
	OA touristique	Camping	10690
	OA patrimoniale Hors AVAP	Habitat	21955

Afin d'optimiser ces orientations d'aménagement selon les principes de la loi « Climat et Résilience » ainsi que des souhaits des personnes publiques associées ; il me semble souhaitable de prévoir une densité de 20 log/ha pour les O.A. de 4000 m<sup>2</sup> et plus et de laisser une densité de 15 log/ha pour les autres. En outre, l'emprise au sol devrait être définie lors de l'établissement du règlement de zone, pour chaque orientation d'aménagement.

f) **Orientation Patrimoniale de « Portez »**

La modification n° 2 du PLU de Conquet approuvée le 27 juin 2018 avait pour objet d'adapter les pièces du PLU avec les dispositions inscrites au sein de l'AVAP. Cette AVAP est désormais opposable ; la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) transforme automatiquement les AVAP en SPR.

Pour répondre aux demandes issues de l'enquête publique de l'AVAP ce secteur fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement Patrimoniale (hors Site Patrimonial Remarquable du Portez) afin de préserver la qualité du patrimoine.

g) **Orientation d'Aménagement n° 10 de Lochrist**

Le secteur concerné par cette opération jouxte une zone humide, il conviendra de bien délimiter le secteur à urbaniser avant l'établissement du schéma d'orientation.

De plus, compte tenu de la nature du sol, il sera probablement nécessaire de prévoir un raccordement au réseau public d'assainissement pour l'ensemble de ce secteur.

h) **Emplacement réservé n° 4**

Le PLU en vigueur a défini au niveau du secteur de Kennedy une zone UI destinée à recevoir des installations de sports et de loisirs correspondant au complexe sportif de l'impasse Kennedy. La zone concernée représente un total de 4,85 Ha.

Les équipements de sports et de loisirs existants n'ont pas vocation à s'agrandir ni à se développer ; ce qui ne justifie plus la réserve nécessaire pour l'extension des installations existantes

Environ 1,5 Ha non urbanisé est destiné à la création d'un aménagement routier et stationnement. Cette zone est séparée des équipements sportifs par une haie identifiée au titre de la Loi Paysage comme élément à préserver.

Il a été constaté un manque de places de stationnement pour gérer les flux touristiques liés à la desserte des îles et à la fréquentation des commerces et services du centre bourg.

.../...

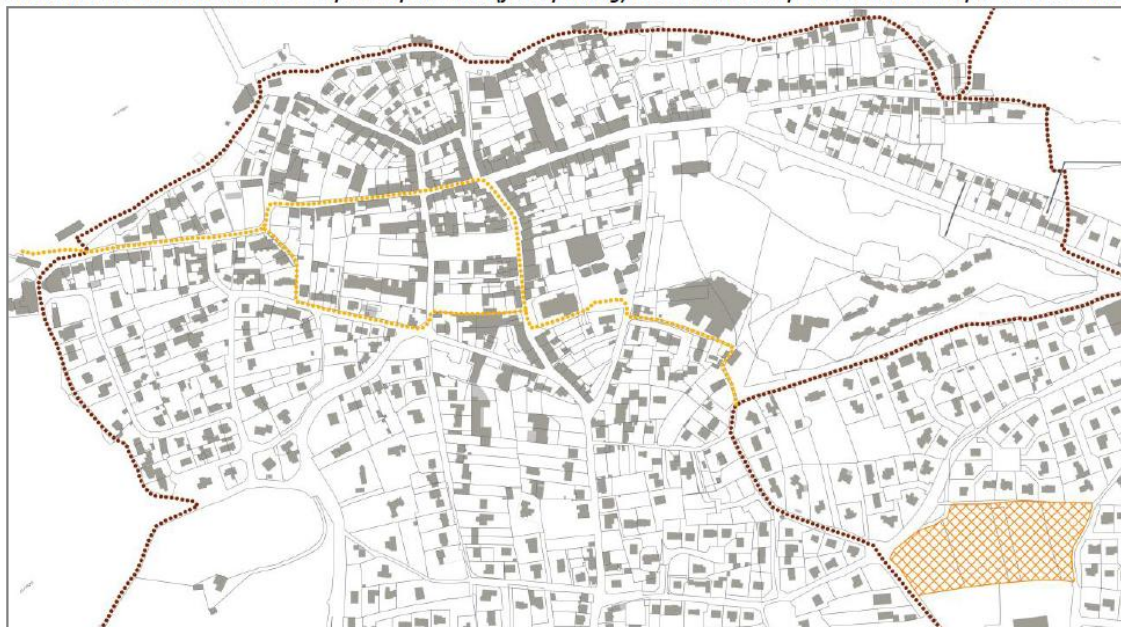
Compte tenu de la surface disponible sur la zone UI, de son emplacement de proximité pour le centre bourg et le port, un aménagement routier est prévu.

Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire répond aux nombreuses interrogations portées à ma connaissance pendant l'enquête. Cette aire de stationnement pourra accueillir jusqu'à 500 véhicules/jour. Parmi les mesures envisagées pour l'insertion paysagère, la limitation du bruit, la sécurité routière et la limitation de l'imperméabilisation et de la biodiversité seront à prendre en compte dans l'étude d'aménagement. Ces mesures comprendront la réalisation de merlons plantés sur les faces Est et Ouest ainsi que de talus plantés d'essences locales. Il n'y aura pas d'accès direct sur la rue Kennedy, l'entrée et la sortie se feront par l'impasse Kennedy. Le recours à l'enrobé sera limité au maximum pour faire un parking perméable, végétalisé, qui infiltrera les eaux pluviales. Si nécessaire, la réalisation de noues sera effectuée pour la gestion des eaux.

Après une période test, une étude de sécurité pourra être lancée afin de définir la mise en place d'éléments de protection.

L'acquisition s'effectuera par la commune mais l'aménagement devrait être cofinancé par la Région, la CCPI et la commune. L'entretien du site sera effectué en régie ou un délégataire. La mise en place d'une navette parking/port sera étudiée.

*Possibilités de connexions douces au port depuis l'ER 4 (futur parking) avec boucle aller par le Sud et retour par le centre-ville*



Le schéma ci-dessus montre la possibilité de connexion douce entre le futur parking et le port.

Cette liaison douce devrait toutefois être sécurisée au profit des piétons, personnes à mobilité réduite, poussettes, cycles, etc., au détriment des véhicules motorisés.

#### i) **Emplacement réservé n° 3**

Le cimetière actuel de Lochrist arrive à saturation. Il est donc envisagé la mise en place d'un Emplacement Réservé afin d'avoir la possibilité de réaliser un cimetière paysager dans la continuité du cimetière actuel.

L'examen de terrain indique que la parcelle retenue présente des signes d'humidité, aucune étude n'a été entreprise pour contrôler le niveau d'humidité ni les possibilités de combustion des corps.

Il me semble donc souhaitable, afin d'éviter toute appellation erronée, d'appeler cette extension de cimetière en tant que « Jardin du Souvenir » avec un emplacement destiné à la dispersion des cendres et l'implantation de cavurnes.

L'emplacement de cet espace réservé, ainsi que la surface qui sera cédée gracieusement par ses propriétaires (consorts Richard), devront être indiqués précisément.

j) **Changement de zonage pour permettre l'implantation d'hébergements de loisirs**

Il existe actuellement une unique zone 1AUI (parcelles B1399, B1400 et B0872) au PLU en vigueur correspondant au « parcours découverte » de la « Ferme pédagogique » de Lochrist. Ces parcelles ont été aménagées afin de servir de camping lors de camps d'été à la ferme.

Il s'avère que le zonage actuel n'est pas adapté à la vocation d'activité et d'hébergement touristique.

Il est donc souhaité de reclasser au règlement graphique l'ensemble de la zone 1AUI en zone 1AUt à vocation d'activité et d'hébergement touristique, en vue de la réalisation d'un projet d'hébergement touristique insolite de plein air. Le règlement écrit sera adapté à ce nouveau zonage.

Une Orientation d'Aménagement sera établie pour ce secteur.

Lors de l'enquête, il m'est apparu :

- Qu'un schéma d'aménagement devra être établi, précisant l'entrée et la sortie côté Nord (parcelle B0872)
- Que la voie d'accès n'étant pas très large, il conviendra de la sécuriser
- La parcelle (B0872) est séparée des parcelles B1399 et B1400, au Sud, par un chemin communal qui doit être conservé et protégé.
- Que l'accès aux parcelles B1399 et B1400 par la voie communale située sur le côté Sud n'est pas souhaitable, compte tenu de l'étroitesse de la voie routière ; le croisement des véhicules est pratiquement impossible.
- Que l'ensemble de la zone AUt est bordée de talus boisés qui devront être maintenus
- Que l'on remarque, sur l'ensemble de la zone AUt, des secteurs boisés qu'il faudra probablement aménager. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France devra être requis avant toutes coupes ou transformations.

**AVIS des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne émet un avis favorable à ce projet.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest émet un avis favorable avec les observations suivantes :

« Les règles de stationnement moins contraignantes faciliteront l'installation de commerces de proximité en centre ville. La création d'une aire de stationnement (impasse Kennedy) permettra d'augmenter les capacités d'accueil et favorisera la venue de clients/touristes dans le centre ville. »

« La modification du zonage 1AUI en 1AUt contribuera à renforcer la capacité touristique. »

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise a répondu le 14 juin 2022 suite à l'avis de M. le Préfet du Finistère. Il fait savoir, dans sa réponse, vouloir tenir compte des observations formulées par l'Etat.

.../...

Il indique :

- que l'augmentation des densités de production de logements à l'hectare va être étudiée de manière différenciée en fonction du contexte urbain environnant.
- qu'il est proposé d'engager une 4<sup>ème</sup> modification du PLU du Conquet afin de reclasser dans un zonage autre que Uhc, Uhb, les secteurs de Kerandiou, Kerangoff, Camping Les Blancs Sablons, Le Théven et La Maison Blanche.
- qu'en ce qui concerne la remarque du Préfet sur l'inventaire des zones humides uniquement en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) pour le rendre opposable du point de vue du Code de l'Urbanisme ; il est proposé de les intégrer au niveau des zones agricoles et naturelles.

L'aplat « zones humides » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et le règlement écrit correspondant seront étendus à tout le territoire communal pour l'approbation de la modification n° 3 du PLU.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe) fait savoir par courrier en date du 7 juin 2022 qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Le Conseil départemental du Finistère rappelle les règles de recul par rapport à l'axe des voies départementales, ainsi que le recul minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public routier.

#### 1/ Adaptation du règlement écrit

Il propose un nouvel article 11 - Clôtures et aspect extérieur des constructions.

Éléments du patrimoine paysager : en cas de non-opposition à la déclaration préalable à la destruction de haies ou talus, il est proposé de modifier la phrase « des mesures complémentaires pourront être exigées » par « des mesures compensatoires seront exigées ».

En ce qui concerne les clôtures, le Conseil demande s'il est possible d'interdire toute nouvelle clôture pleine en limites séparatives et pas seulement sur voies ?

#### 2/ Définition d'orientations d'aménagement

En ce qui concerne la zone 1AUt de Lochrist les préconisations pourraient être plus précises sur les enjeux écologiques, en prévoyant des éléments sur les mobilités actives, la nature des aménagements, etc.

### **Incidences environnementale**

L'évaluation environnementale a été proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux du secteur considéré.

Elle analyse les effets du projet sur l'environnement.

Seule la mise en place de l'E.R.3 pour la création d'un cimetière paysager engendre une faible consommation d'espace agricole (1943 m<sup>2</sup> selon le dossier). Ce secteur est identifié dans l'inventaire permanent des zones humides du Finistère. Toutefois cette parcelle sera utilisée en tant que « Jardin du Souvenir » et il n'y aura pas d'enfouissement de corps ; seule la dispersion des cendres est prévue ainsi que l'implantation de cavurnes.

En matière de gestion des eaux il est indiqué une faible augmentation de la consommation d'eau potable (3900 m<sup>3</sup>/an).

L'ensemble des zones classées en O.A. auront toutes les possibilités d'être raccordées à l'assainissement collectif.



Le schéma de zonage des eaux pluviales est en cours de réalisation, des mesures seront prises pour en réduire l'impact (réalisation de liaisons piétonnes avec des revêtements perméables. Des talus et haies permettront la réduction des ruissellements.

Biodiversité et milieux naturels ; l'analyse sur site des enjeux écologiques a distingué 6 zones (enjeux moyens à forts). Toutefois les mesures qui seront prises vont permettre d'éviter et de réduire l'incidence sur le milieu. La mise en place dans l'O.A.10, concerné par l'aléa remontée de nappe, d'une zone non constructible permettra de réduire les incidences sur la zone humide.

Par contre les O.A.7, 8 et 9 présentent des zones humides dégradées avec des incidences négatives moyennes.

Les modifications du PLU visent à une meilleure intégration paysagère des aménagements en zone « U ».

L'O.A. Patrimoniale gardera l'esprit rural (toitures en pente et végétalisation des clôtures).

Le Site de Protection Remarquable (SPR) s'appliquera aux O.A.1, 4, 7, 9, 10, 12, 13 ainsi qu'à l'E.R.3. L'architecte des bâtiments de France doit être consulté pour les secteurs concernés.

La compétence Eau potable a été transférée à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en 2018.

Le réseau d'eau potable dessert l'ensemble de la commune du Conquet à l'exception de la zone 1AUt de Lochrist qui ne dispose pas d'accès au réseau d'eau potable.

La compétence Eaux usées est communautaire depuis 2014. La commune du Conquet est raccordée à la Station de traitement des eaux usées de Plougonvelin, 10600 habitants sont raccordés. La capacité nominale de cette station est de 14000 Equivalent habitant. Selon le rapport annuel de 2019 le volume reçu par la station est de 63% de la capacité nominale.

On remarque toutefois une pointe hydraulique en période très pluvieuse (130% de la capacité nominale sur 5 jours).

Tous les périmètres à l'étude sont localisés en zone urbaine mais l'ER.3 et les OA10 et 15, ainsi qu'une partie de l'OA.14 ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement.

La commune du Conquet fait partie des communes côtières au Parc Naturel Marin d'Iroise (PMMi). Les secteurs concernés par la modification n°3 du PLU ne sont pas situés au sein du PMMi.

Aucun secteur concerné par la modification n°3 du PLU n'est concerné par la zone Natura 2000, ni par la ZNIEFF de type 1.

Aucun périmètre étudié ne se situe dans l'espace remarquable du littoral. En ce qui concerne le reclassement de la zone 1AUi en 1AUt, les parcelles B1399 et 1400 sont concernées par la limite des espaces proches du rivage. Toutefois la présence d'un écran végétal, qui sera à conserver, devrait permettre l'installation d'aménagements légers.

La synthèse des enjeux environnementaux présentés au dossier analyse efficacement chaque thématique et invite à porter une attention particulière en ce qui concerne le paysage et le patrimoine. La modification n° 3 du PLU du Conquet n'aura pas d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

## **OBSERVATIONS RECUES DURANT L'ENQUETE**

Lors de mes permanences j'ai reçu 42 personnes mais seules 31 personnes étaient directement concernées par l'enquête.

Trois personnes ont déposé au registre d'enquête.

Vingt sept courriers m'ont été adressés ; ils ont été annexés « A » à « AA » au registre d'enquête.

## **REGISTRES D'ENQUETE**

### **Registre déposé en Mairie du CONQUET**

1.- L'association « APIK » représentée par **Natacha CUEFF** est venue se renseigner sur le devenir de la presqu'île de Kermorvan.

*Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire fait savoir que la presqu'île de Kermorvan n'est pas concernée par la modification n° 3 du PLU*

*Dans le cadre de la réponse à l'observation du Préfet un arrêté du 5 août 2022 a été pris pour lancer une modification n° 4 du PLU. Cette modification aura pour conséquence le reclassement de tous les hameaux en discontinuité du bourg du Conquet et du village extensible de Lochrist et du village densifiable de Lanfeust.*

2.- Un anonyme trouve anormal de faire un parking sur un terrain qui pourrait servir à la construction.

*Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire fait savoir que le terrain est en zone UL depuis longtemps et destiné aux équipements. La desserte des îles de Molène et Ouessant ainsi que la fréquentation touristique du Conquet nécessitent du stationnement supplémentaire. D'autre part la demande d'accueil pour des activités économiques est importante et la CCPI souhaite réaffecter ce qui reste de l'actuel parking des îles à l'accueil d'entreprises.*

3.- **Marc GALLIOU** indique que la création du parking à proximité du gymnase le conduit à exprimer une crainte concernant la sécurisation de la rue Pen Ar Streat qui relie le parking au port.

*Dans le mémoire en réponse il est indiqué que le projet d'emplacement réservé est nécessaire pour la réalisation future d'un parking/aire de covoiturage/aire de camping-cars. La collectivité lancera une étude d'aménagement du site ; la rue de Pen-Ar-Streat sera effectivement l'axe privilégié pour rejoindre le port. Une étude sera également lancée afin de concilier les usages actuels (circulation et stationnement automobile...) et l'augmentation de la circulation piétonne. Le point le plus important sera de sécuriser l'intersection de la rue Kennedy/rue Pen-Ar-Streat pouvant conduire jusqu'à la mise en place d'un giratoire.*

### **Registre déposé au siège de la C.C.P.I. à LANRIVOARE**

Néant

**COURRIERS****Annexe « A » : Fabienne**

Est favorable globalement à la modification du PLU, notamment sur l'impact écologique. Elle indique toutefois que l'on remarque de nombreuses habitations hautes et larges ne permettant pas de conserver la cohérence architecturale.

*La commune est attentive aux respects des règles architecturales (SPR). Les toits plats à 2 niveaux sont interdits. Des points de vue existent dans le règlement graphique.*

**Annexe « C » : Michel MORUZZIS**

Indique que dans la « Notice explicative » l'O.A. Patrimoniale est située en zonage Uha.

Dans le document graphique, pour l'OA Patrimoniale, les limites entre les zonages Uha et Uhb ne sont pas facilement lisibles.

*Le pétitionnaire indique que l'OA sera corrigée (seules les parcelles AB0788 et AB0789 sont incluses en zone Uha). Pour plus de lisibilité plusieurs planches seront réalisées.*

**Annexes « D » - « O » - « S » - « Y » et « R » ; Danièle CABON – Annie France ROLLAND – Mme GAUDIN – Sarah DESCHARLES – Christiane STORCK**

S'inquiètent de ce projet de parking d'une surface d'1,52 Ha.

- estiment que le terrain prévu pour le parking n'est pas approprié pour du stationnement mais serait plus utile pour implanter des logements sociaux notamment
- sont soucieuses des impacts possibles sur la circulation routière et le bruit.
- indiquent l'absence de trottoirs et les risques de ruissellement.
- souhaitent qu'une surveillance soit prévue compte tenu d'une forte présence d'usagers prévisible.
- le trajet vers le port est d'environ 1,4 Km, le cheminement n'est pas indiqué (piétons, enfants, personnes à mobilité réduite, cyclistes)
- le financement de l'opération n'est pas précisé, ni à qui reviendra l'entretien de ce parking.
- émettent des doutes sur la réelle nécessité de faire un si grand parking
- une navette est-elle envisagée pour le transport vers le port.

*Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire indique que la commune respecte déjà la production de logements sociaux imposés dans le Programme Local de l'Habitat.*

*Comme évoqué précédemment une étude d'aménagement sera menée ultérieurement. Ce parking accueillera jusqu'à 500 véhicules/jour en période de pointe estivale et permettra également de libérer les espaces naturels du Parc Beauséjour (ouvert au stationnement en été).*

*Parmi les mesures envisagées pour l'intégration paysagère, la limitation du bruit, la sécurité routière, la limitation de l'imperméabilisation et la biodiversité qui seront à prendre en compte :*

- Réalisation de merlons plantés sur les faces Est et Ouest et de talus plantés d'essences locale ;
- Interdiction d'accès nouveau sur la rue Kennedy avec création d'une entrée et d'une sortie au niveau de l'impasse Kennedy ;
- Aménagement de l'intersection rue Kennedy/rue de Pen-Ar-Streat probablement par l'installation d'un giratoire ;

.../...

- *Plantation en pleine terre, d'arbres de haute tige, en mélange d'essences locales, sur toute l'emprise de l'aire de stationnement ;*
- *Limitation maximale du recours à l'enrobé pour créer un parking perméable végétalisé ;*
- *Réalisation de noues paysagées pour la gestion des eaux pluviales ;*
- *Après une période test, une étude de sécurité sera lancée si nécessaire pour mieux sécuriser le site ;*
- *L'entretien se fera en régie ou par un éventuel délégataire ;*
- *La mise en place d'une navette parking/port sera étudiée.*

**Annexes « E » et « Q » : Jean CHABROL et l'Association pour la Sauvegarde et la Promotion de l'Environnement du Conquet (ASPECT)**

En ce qui concerne la zone 1AUI de Keringard en Lochrist il estime que le reclassement en 1AUt ouvre la voie à une urbanisation galopante. Il estime que l'activité pédagogique est interrompue depuis 2011 et que cette zone devrait redevenir une zone agricole.

Il désapprouve la création de l'E.R.4 destiné à la réalisation d'un parking de près de 1,5 Ha sur la partie non urbanisée de la zone UL du secteur Nord. Il estime que ce projet est en désaccord avec la loi « Climat et Résilience » et le juge injustifié.

Pour l'O.A. de Lochrist Nord, la parcelle 387 ne devrait pas être incluse car la zone est humide.

En conclusion il pense qu'il y aura une croissance de la zone constructible et que cela ne respecte pas la loi « Climat et Résilience » d'Août 2021.

*Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire fait savoir que la zone 1AUt n'est pas destinée à l'urbanisation mais concerne des habitats légers de loisirs en lien avec l'activité/attractivité touristique de la commune et la proximité du site de la Pointe Saint-Mathieu. D'autre part il ne s'agit pas d'un camping traditionnel avec tentes et caravanes. Tous les talus boisés et les arbres existants seront également à préserver. L'usage agricole paraît difficile puisque la zone est désormais entourée d'habitations et difficile d'accès compte tenu de la taille des engins agricoles actuels.*

*Comme déjà évoqué, l'aménagement d'un parking (ER.4) est nécessaire pour accueillir à la fois des touristes locaux et les passagers à destination des îles compte tenu de la suppression de l'actuel parking des îles.*

*Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU qui vient d'être lancée le 5 août 2022, il est prévu de reclasser en zone naturelle ou agricole la partie de la zone 1AUhc 'a's correspondant à la parcelle cadastrale B0387.*

*En conclusion, aucune nouvelle zone constructible n'a été créée dans le cadre de cette modification n°3. Au contraire, il a même été acté qu'en rendant opposable l'inventaire des zones humides en les intégrant au règlement graphique du PLI, la partie humide de la zone 1AUhc 'a's devenait de fait inconstructible.*

**Annexe « F » : Hélène BOUGIE**

Cette personne rappelle qu'il est nécessaire de tenir compte de l'environnement et de le maintenir en bonne harmonie avec l'existant tout en préservant le caractère bâti et végétal.

*Le pétitionnaire fait savoir que la modification n° 3 du PLU a renforcé la prise en compte de l'environnement à travers l'identification de tous les talus et l'insertion de l'inventaire des zones humides au règlement graphique.*

*De même le nouveau nuancier de couleurs renforcera une harmonie du bâti.*

.../...

**Annexe « V » : Jean-René et Marie-Josée CLOITRE**

Ils indiquent qu'une densité minimale de 15 log/Ha est prévue sur un secteur classé 1AUhc et 1AUhc'a's. Le Titre III du PLU du Conquet fixe dans l'article AU9 l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière à 25% et dans l'article AU10 la hauteur maximale du faîtage à 7,50 m.

La modification n° 3 du PLU prévoit une modification « Modifier au règlement écrit les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc afin de permettre la densification » conduisant à porter l'emprise au sol maximale à 40% et la hauteur maximale au faîtage à 8 m.

Afin de tenir l'objectif de densification fixé, il leur semble nécessaire d'étendre aux secteurs concernés les mêmes dispositions que pour la zone Uhc.

En ce qui concerne les principes d'aménagements présentés il semble qu'il existe une erreur de dénomination de la voie d'accès.

*Afin de permettre la densification, comme pour les zones Uhc, qui ont bénéficié d'une adaptation du règlement écrit en ce qui concerne l'emprise au sol et la hauteur des constructions, il est proposé d'adapter ces deux points du règlement écrit pour les 4 zones 1AUhc.*

*La dénomination actuelle de la voie d'accès indiquée dans l'OA de Kéringard sera corrigée. La phrase « Les accès se feront depuis la route de Kéringard » sera remplacée par « Les accès se feront depuis la route de Kerzavar ».*

**Annexe « X » : Famille RICHARD (Ronan RICHARD)**

Propriétaire de la parcelle destinée à recevoir l'extension du cimetière s'étonne de l'emprise de l'E.R.3 prévue sur l'ensemble de la parcelle. Il rappelle l'intention de la famille de faire don de la partie nécessaire à l'extension du cimetière, extension non précisée dans le dossier de révision du PLU.

D'autre part, il souhaite également pouvoir disposer d'un accès à la route de Lochrist au Nord de l'E.R. 3

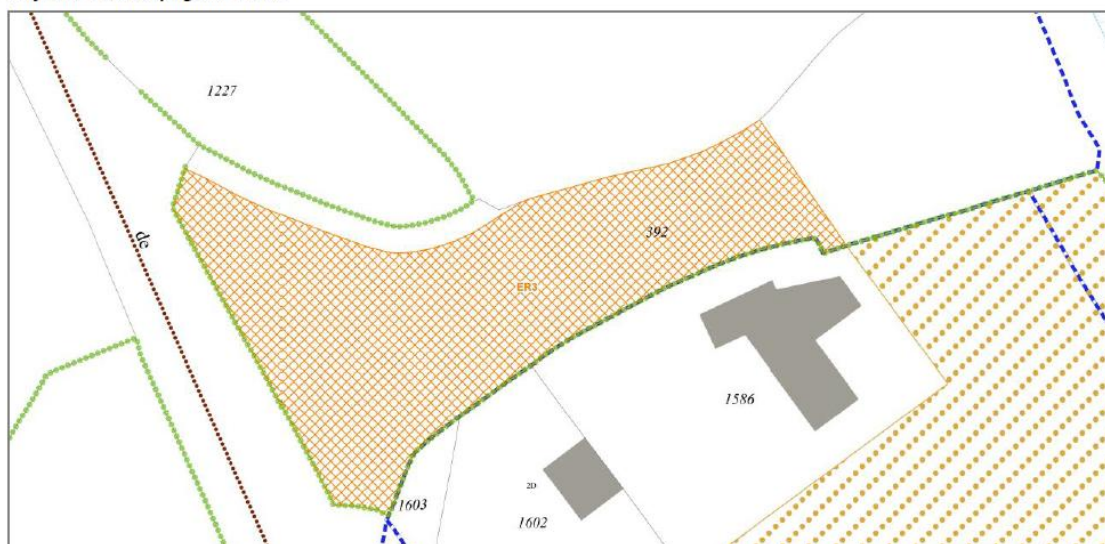
Il porte à la connaissance de la commune qu'en lieu et place de la ferme de Kerzavar un projet d'installation d'une grande entreprise de traitement de données de paiement (plus de 70 personnes) devrait s'installer. Le projet sera présenté prochainement en mairie et souhaite une réadaptation du PLU pour ce faire.

Il fait savoir que suite au décès de M. RICHARD et de l'arrêt de la ferme la famille s'est vue réclamer d'importants droits de succession alors que les terrains (classés constructibles) sont humides et inconstructibles. En compensation il souhaite une révision favorable du PLU afin de classer le lot 374 comme constructible ainsi que d'ouvrir à l'urbanisme les lots : 378 – 379 et 386.

*En ce qui concerne le reclassement de parcelles, la demande est à présenter dans le cadre de l'élaboration du PLUiH puisque la mise en place de zone constructible n'est pas possible dans le cadre de la modification n° 3 du PLU. Il est précisé que la parcelle B0374 a bénéficié d'une DP division avec création de 3 nouvelles parcelles cadastrales (B1682 et B1683). La B1682 est actuellement constructible (zone Uhc) mais si un PC est déposé un accès devrait être envisagé pour ne pas enclaver la parcelle B1683, difficilement desservie pour un éventuel futur lotissement, par la rue du Presbytère au Sud.*

*Le pétitionnaire propose de diminuer, d'une emprise de 3,50 m de largeur, l'ER.3 sur la partie Nord à partir de la limite cadastrale, permettant ainsi un accès aux champs comme indiqué sur le plan ci-dessous :*

Projet de redécoupage de l'ER 3



#### Annexe « Z » : Denis JEZEQUEL

L'aménagement dans le règlement écrit de la zone Uhc permettra une emprise au sol à 40% et la hauteur au faitage à 8 m.

Craint de voir s'installer des maisons énormes avec balcons, supprimant toute intimité des propriétés existantes

Il regrette que des suppressions de talus bocagers au profit de palissades aient été acceptées par la municipalité dans des quartiers récents ou l'édification de talus était imposée au lotisseur.

Il trouverait intéressant de voir apparaître des notions de voies vertes à la création de nouveaux lotissements.

*Le pétitionnaire indique dans son mémoire en réponse que l'augmentation des hauteurs n'est que de 1 m pour les constructions avec toit à double-pente. L'égout de toiture reste fixé à 5 m.*

*La modification n°3 du PLU vise à identifier et protéger un bon nombre de talus, ce qui n'était pas le cas auparavant.*

*Des liaisons douces entre certains lotissements existent déjà.*

#### Annexe « AA » : Anne-Gaëlle CLEACH

Souhaite qu'on lui précise la référence à laquelle s'applique l'obligation de densité minimale de 3 à 10 logements maximum dans les OA de niveau 1

Souhaite préserver les qualités paysagères du Conquet et son caractère patrimonial. Elle souhaite renforcer davantage les règles pour les clôtures et une protection plus importante des arbres.

*Le pétitionnaire fait savoir que le SCOT impose des densités minimales de 15 logements/ha. Le SCOT n'est pas directement opposable à la plupart des autorisations d'urbanisme puisque c'est le rôle du PLU. Celui-ci a identifié les secteurs qui pourraient potentiellement accueillir plus de 3 logements en fonction de la surface et a choisi d'instaurer des O.A.*

*La modification n° 3 renforce les règles concernant les clôtures puisque si la clôture est constituée d'un talus identifié au PLU ce dernier doit être conservé pour servir de clôture.*

**Courriers (Questions sans rapport à la modification n° 3 du PLU)**

Bien que l'objet de ces questionnements ne concerne pas la modification n° 3 du PLU, le pétitionnaire a estimé devoir répondre aux questions posées par ses administrés.

**Annexe « B » : Jean Jacques ESPENEL**

Fait savoir qu'il n'y a pas de trottoir à partir du n° 7 de la rue Ste Geneviève sur une trentaine de mètres.

Il souhaite qu'un trottoir soit mis en place pour sécuriser les piétons mais aussi de revoir le stationnement.

*Dans son mémoire en réponse le pétitionnaire indique que la commune va réfléchir à l'acquisition d'une petite bande de terrain le long de la parcelle AB0886 voire mettre un Emplacement Réservé dans le cadre de la prochaine modification du PLU.*

**Annexes « G » : Bernard et Martine GUILLERM**

Ces personnes ne comprennent pas que la parcelle A1092, classée en zonage Uhc au P.L.U. du Conquet actuellement en vigueur, reçoit un avis défavorable pour un permis de construire.

*Le pétitionnaire indique que la parcelle A1092 se situe dans le secteur de Kerandiou qui n'est pas en continuité du bourg du Conquet. Le SCOT du Pays de Brest n'a pas identifié Kerandiou comme village ou comme secteur déjà urbanisé au titre de la loi Littoral en 2019. Bien qu'un zonage Uhc existe, le secteur n'est pas constructible car ne respecte pas la loi Littoral.*

*Une modification n° 4 du PLU va être lancée à la demande du Préfet pour mettre en compatibilité le PLU du Conquet avec le SCOT du Pays de Brest.*

**Annexes « H à M » : Famille BAQUE**

Cette famille souhaite que les parcelles 304 – 305 – 410 actuellement classées en zonage « A » agricole au PLU en vigueur soient ouvertes à l'urbanisation.

Il est indiqué que ces parcelles sont transmises de génération en génération et qu'un projet commun existe.

*Dans le mémoire en réponse il est précisé que la modification n° 3 du PLU ne permet pas de reclasser des zones agricoles en zones constructibles.*

*La demande (parcelles au Sud de Kerandiou) devra être faite dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.*

**Annexe « N » et « W » : Bertrand et Daniel ABARNOU**

Copie du courrier adressé à M. MILIN, Maire du Conquet, pour expliquer leurs souhaits en ce qui concerne la possibilité de construire sur la parcelle A1642 située en zonage Uhc au PLU en vigueur.

Ces personnes ne comprennent pas que la parcelle A1642, classée en zonage Uhc au P.L.U. du Conquet en vigueur, reçoit un avis défavorable pour un permis de construire.

Réponse du Maire du CONQUET (annexe « W ») en ce qui concerne la parcelle précitée.

*Le mémoire en réponse vous précise que Kerandiou n'est pas un village ou un secteur déjà urbanisé retenu par le SCOT.*

**Annexe « P » : Michel BLEAS**

Souhaite le classement en zone constructible de la parcelle A0556 actuellement en zone agricole.

Cette parcelle est située en continuité d'une zone récemment urbanisée et peut être facilement connectée aux différents réseaux.

*La réponse est identique que pour les annexes H à M, citées ci-dessus, pour ce secteur au Sud du bourg (rue de Keronvel).*

**Annexe « T » et « U » / Claude DELAUNAY et Danièle HELOUET**

Représente son épouse Yvette DELAUNAY née LE GALL et Danièle HELOUET née LE GALL

Propriétaires des parcelles A434 et A430 en zone constructible, souhaitent que les parcelles A972 et A978 deviennent constructibles ; ces parcelles sont accolées aux parcelles constructibles précitées.

*La réponse est identique que pour les annexes H à M, citées ci-dessus, pour ce secteur à l'Est du bourg.*

Fait, à LA FOREST LANDERNEAU

Le 30 août 2022

Monsieur **Claude BAIL**

Commissaire enquêteur



P. Jointe

Registre d'enquête