



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°4



LE CONQUET

Finistère

Rapport de présentation

Tome 1

Révision générale : approuvée le 26 octobre 2007

Modification n°1 : approuvée le 26 février 2010

Révision générale partielle du POS : approuvée le 28 mars 2013

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 05 février 2014

Modification n°2 : approuvée le 27 juin 2018

Modification n°3 : approuvée le 14 décembre 2022

Modification n°4 : approuvée le

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
1. LE CONTEXTE	7
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	10
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE	12
4. RAPPELS HISTORIQUES	13
1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	16
1.1. LA POPULATION	17
1.1.1. Une croissance continue de la population	17
1.1.2. Une population vieillissante	21
1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	23
1.2.1. Un taux d'activité en augmentation	23
1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors commune	24
1.2.3. Un secteur professionnel diversifié	26
1.3. L'HABITAT	31
1.3.1. Un nombre de ménages en augmentation	31
1.3.2. Une commune très résidentielle	33
1.3.3. Le marché immobilier	35
1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	37
1.4.1. Les équipements et leurs utilisateurs	37
1.4.2. Les infrastructures de transport	40
1.4.3. Les réseaux divers	44
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	48
2.1.1. Le climat	48
2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols	48
2.1.3. L'hydrologie	49
2.2. LES MILIEUX NATURELS	50
2.2.1. Les zones de protection existantes	50
2.2.2. Les espaces naturels d'intérêt	64
2.3. LE MILIEU AGRICOLE	65
2.4. L'ESPACE BATI	65

2. 5. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI	65
2.5.1. Le patrimoine archéologique	66
2.5.2. Le patrimoine architectural	68
2.6. LES PAYSAGES	73
2.6.1. L'approche globale au niveau communal	73
2.6.2. L'approche par unités paysagères	75
2.7. LES NUISANCES ET LES RISQUES	78
2.7.1. Les risques naturels	78
2.7.2. Les risques industriels	78
2.7.3. La sécurité routière	78
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT	79
3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	80
3.2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	87
3.2.1. Les zones naturelles et forestières	87
3.2.2. Les zones agricoles (zones A)	93
3.2.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser	95
3.2.3.1. Renforcer et le développer le centre ville et l'agglomération	98
3.2.3.2. Conforter le village de Lochrist	109
3.2.3.3. Préserver la Presqu'île de Kermorvan	111
3.2.3.4. Densifier le hameau de Kérestang/ Kérangoff	113
3.3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	115
3.3.1. Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	115
3.3.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	115
3.3.3. Les éléments remarquables du paysage	130
4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES	131
4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	132
4.1.1. Le Pays de Brest et l'élaboration du SCOT	132
4.1.2. Le Parc Naturel Marin d'Iroise	136
4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES	138
4.2.1. La Communauté de Communes du Pays d'Iroise	138
4.2.2. Le Pays de Brest	138
4.2.3. L'agenda 21 du Conseil Général du Finistère	138
5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR	140
5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	141

5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE	141
5.3. LE LITTORAL	142
5.4. LE PAYSAGE	164
5.5. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI	165
5.5.1. Les zones d'intérêt écologiques	165
5.5.2. Les sites archéologiques	166
5.5.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	166
5.5.4. Les sites inscrits et classés : servitudes	167
5.6. L'EAU	167
5.6.1. Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne	167
5.6.2. L'assainissement	168
5.7. LES ESPACES AGRICOLES	170
5.8. LES GRANDES INFRASTRUCTURES	170
5.8.1. Les nuisances sonores	170
5.8.2. Les entrées de ville	171
5.8.3. Les reculs et accès	172
5.8.4. Les autres infrastructures	173
5.8.5. Les transports et les déplacements	173
5.9. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	174
5.9.1. Les risques naturels	174
5.9.2. Les risques technologiques	174
5.9.3. La sécurité routière	174
5.10. LES DECHETS	175
5.11. LES ENERGIES RENOUVELABLES	175
5.12. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	176
6. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS _____	180
6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS/ PLU	181
6.2. EVOLUTION DES ZONAGES	182
6.2.1. Les changements apportés au niveau des zones naturelles	182
6.2.2. Les changements apportés au niveau des zones agricoles	182
6.2.3. Les changements apportés au niveau des zones constructibles	182
6.2.4. Conclusions	183
7. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU APPROUVE EN 2007 _____	184
7.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 26/02/2010	185
7.1.1. Objet et motivation de la modification n°1	185
7.1.2. Présentation et justification du secteur concerné par la modification du PLU	186
7.1.3. Superficie des zones suite à la modification n°1	189

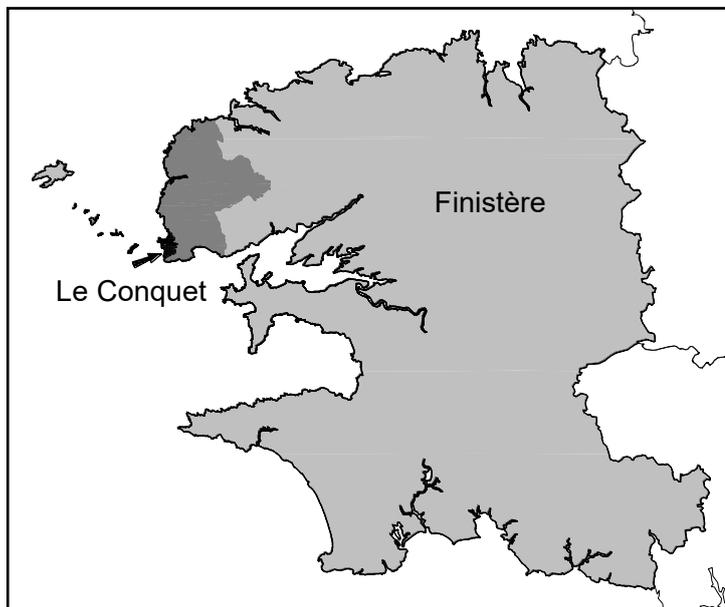
7.2. LA PROCEDURE DE REVISION DU POS PARTIEL	189
7.2.1. Objet et motivation de la révision	189
7.2.2. Analyse de l'état initial de l'environnement du secteur concerné	190
7.2.3. Présentation et justification du projet	193
7.2.4. Evaluation environnementale du projet	199
7.2.5. Superficie des zones suite à la révision du POS partiel	215
7.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU APPROUVEE LE 5 FEVRIER 2014	216
7.3.1. Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU	216
7.4. L'EVOLUTION DU PLU AVEC LA MISE EN ŒUVRE DE L'AVAP	221
7.4.1. Exposé des motifs de la modification n°2 du PLU	221
7.4.2. Les objectifs de l'AVAP	222
7.4.3. L'évolution du PLU pour le rendre compatible avec l'AVAP	226
7.5. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU	242
7.5.1. Exposé des motifs de la modification N°3 du PLU	242
7.5.2. Les objectifs de LA MODIFICATION OA de niveau 2 avec schema et tableau explicatif	243 271
7.6. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLU	284

L E C O N Q U E T

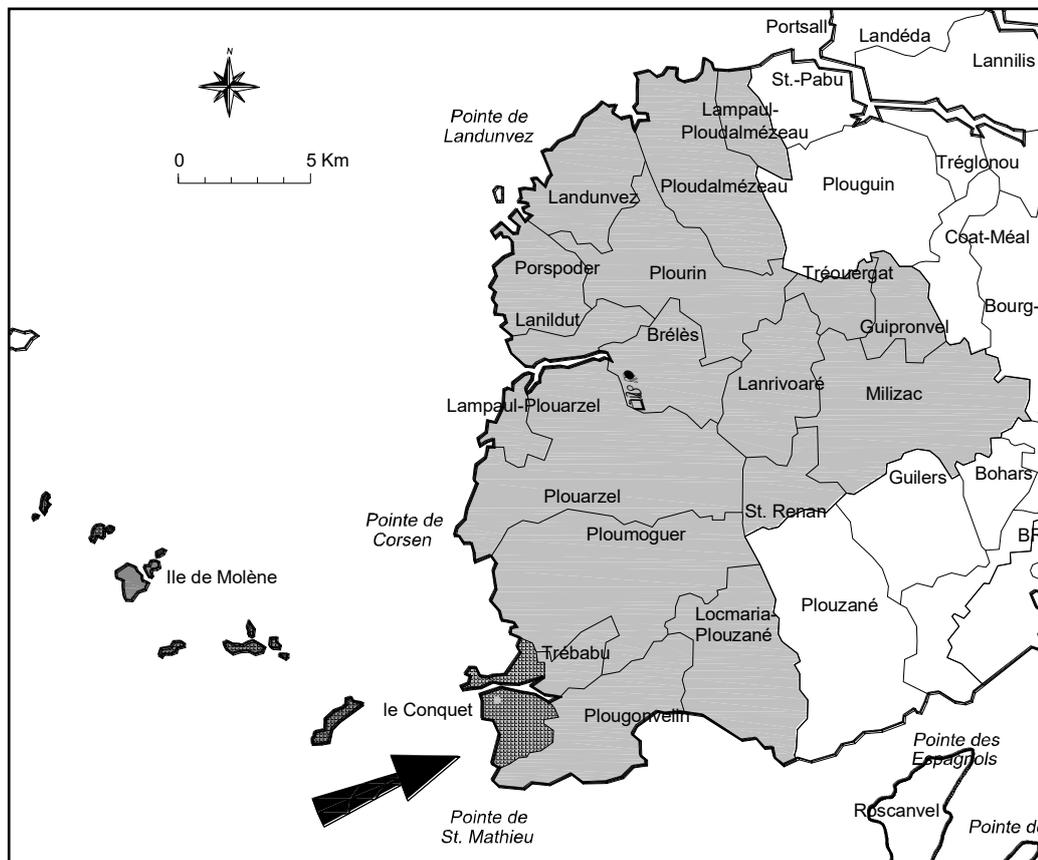
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

...dans le Finistère



...dans la communauté de communes du Pays d'Iroise



INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

La commune du Conquet a prescrit le 22 mars 2003 la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) afin de réaliser un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Plusieurs motifs justifient cette révision :

- Les nécessaires mises à jour à apporter à des zonages devenus manifestement inadéquats ou trop contraignants (en particulier la zone 1NAL2 des Blancs Sablons, la zone 1NAp/1NAp1 de Poul Conq, servitude d'altitude grevant certaines parcelles et ayant perdue sa raison d'être...) ;
- Le besoin de requalifier des parcelles en zone artisanale ;
- La nécessité de redéfinir clairement la politique d'urbanisme de la commune ;
- La rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, permettant d'affirmer les choix des élus et leur volonté dans des domaines transversaux (en intégrant notamment le schéma de déplacement et de stationnement proposé par l'ADEUPa et validé par DCM du 29/11/2002) ;
- L'étude et éventuellement la prise en compte des demandes et besoins exprimés en matière d'accroissement des zones urbaines.

Article L.121-1 du code de l'urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

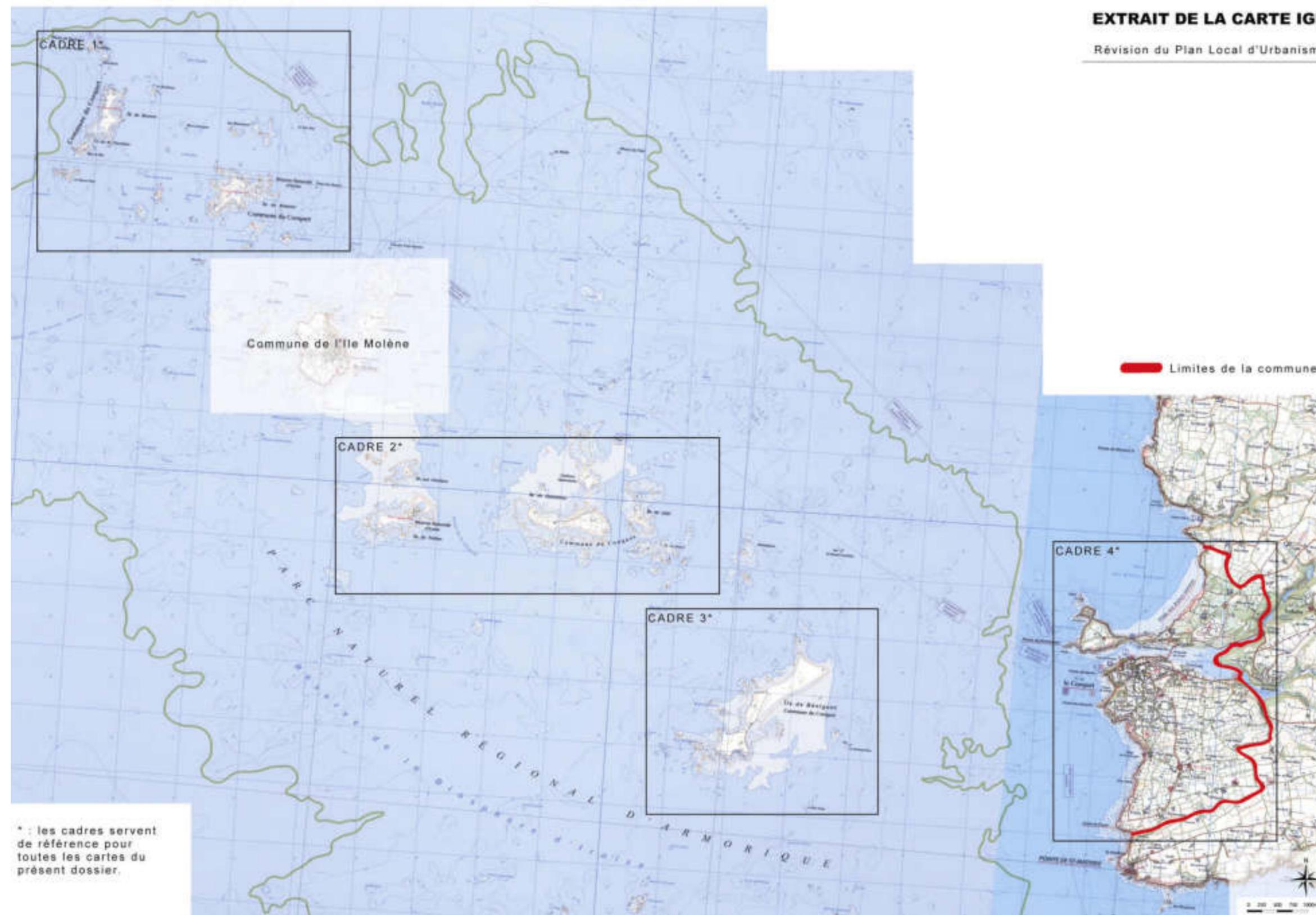
2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité **de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**".

LE CONQUET

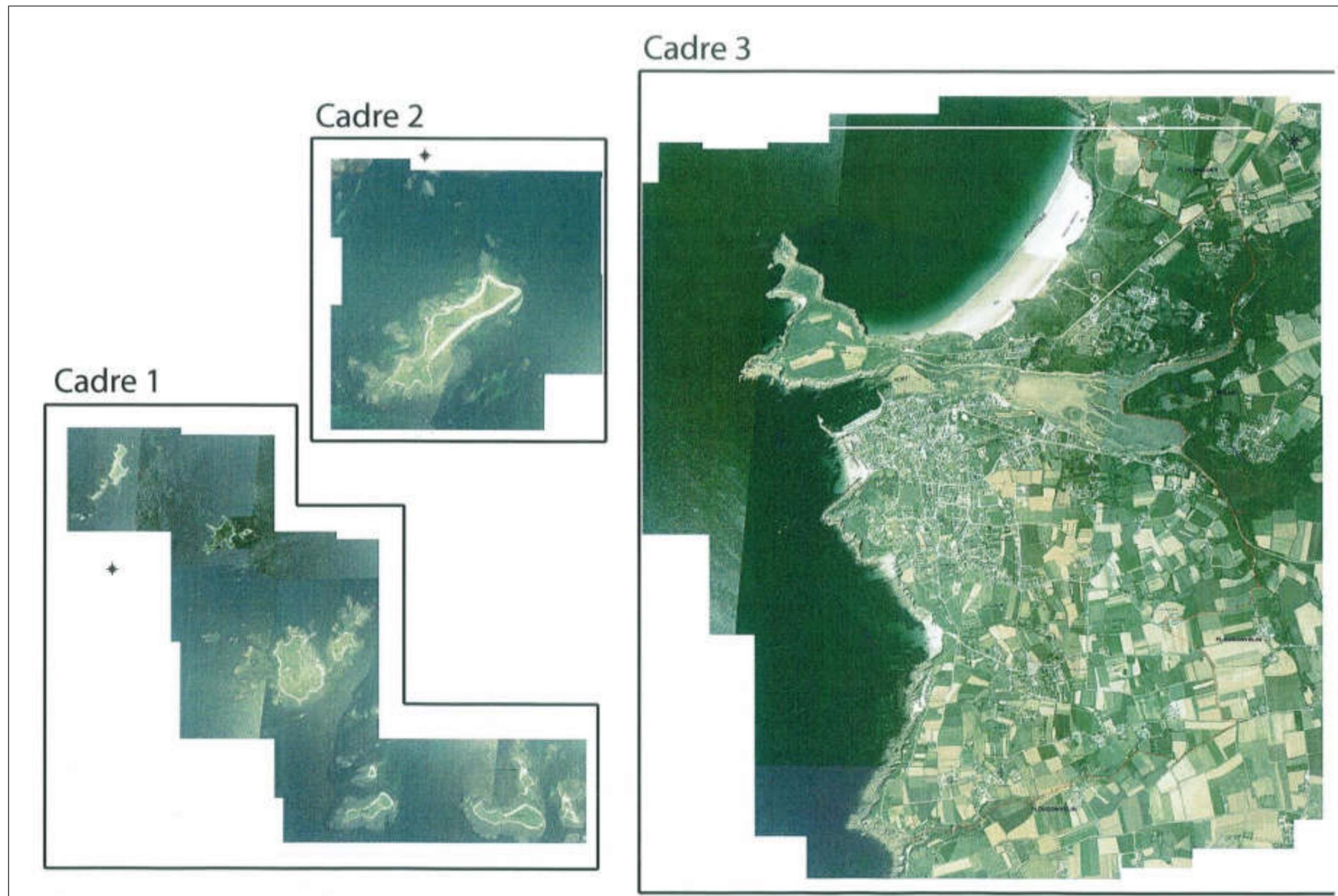
EXTRAIT DE LA CARTE IGN

Révision du Plan Local d'Urbanisme



* : les cadres servent de référence pour toutes les cartes du présent dossier.

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE



2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune du Conquet fait partie :

■ **de l'arrondissement de Brest,**

■ **du canton de Saint-Renan** qui est composé des douze communes suivantes : Le Conquet, Guipronvel, Ile de Molène, Lampaul-Plouarzel, Lanrivoaré, Locmaria-Plouzané, Milizac, Plouarzel, Plougonvelin, Ploumoguier, Saint-Renan, Trébabu,

■ **de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI)**, créée le 8 décembre 1992, et regroupant depuis 1998 les 20 communes suivantes : Brélès, Le Conquet, Guipronvel, Ile de Molène, Lampaul-Plouarzel, Lampaul-Ploudalmézeau, Landunvez, Lanildut, Lanrivoaré, Locmaria-Plouzané, Milizac, Plouarzel, Ploudalmézeau, Plougonvelin, Ploumoguier, Plourin, Porspoder, Saint-Renan, Trébabu, Tréouergat. Elle s'étend sur 33263 hectares.

Les compétences de la Communauté de Communes :

- AMENAGEMENT :
 - Aménagement de l'espace communautaire (aménagement rural, création de ZAC)
 - Transports
 - Réseau routier,
 - Equipements de voirie,
- LOGEMENT :
 - Politique de logement social communautaire, (opérations programmées d'amélioration de l'habitat, plans locaux d'habitat ou des programmes d'intérêt général, réhabilitation des logements conventionnés)
 - Actions générales sur le logement,
- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :
 - Zones d'activités communautaires,
 - Actions de développement économique
 - Interprétation du patrimoine,
 - Equipements touristiques,
 - Actions touristiques d'intérêt communautaire,
 - Equipements et actions touristiques d'intérêt commun à la Pointe Saint-Mathieu et sur l'île de Molène
- PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT :
 - Gestion des déchets,
 - Charte d'environnement, (programme d'actions générales et spécifiques, reconquête de la qualité de l'eau, conservation des espaces naturels, éducation à l'environnement et éco-conseil aux communes)
 - Réhabilitation des décharges,
 - Fleurissement et cadre de vie,
- VOIRIE COMMUNAUTAIRE,
- EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES
 - gestion d'un centre technique et administratif,
 - départementalisation des centres de secours,
 - gestion d'un centre technique de réparation et d'entretien du matériel,
 - gestion des équipements techniques municipaux,

- ACTION SOCIALE ET SOCIO-ECONOMIQUE :
 - Maison de l'Emploi,
 - accueil, information,
 - Distribution alimentaire,
 - coordination des CCAS municipaux,
 - Actions envers les publics en difficulté,
- ACTION CULTURELLE D'INTERET COMMUNAUTAIRE,
 - Réunions et formations,
 - diffusion de l'information,
 - coordination des animations,
- COMITE DES ŒUVRES SOCIALES
- PARTICIPATION A LA VIE DES HABITANTS ET DES COMMUNES,
 - Conseil, information, aide à l'animation et à la promotion du territoire communautaire
 - Organisation de manifestations, évènements...

■ **du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest** publié par le Préfet sur ce territoire. Toutefois, les orientations de ce SCOT n'ont pas encore été définies. Au 1^{er} décembre 2006, son élaboration est toujours en phase « diagnostic et schémas de secteurs ».

■ **du Pays de Brest :**

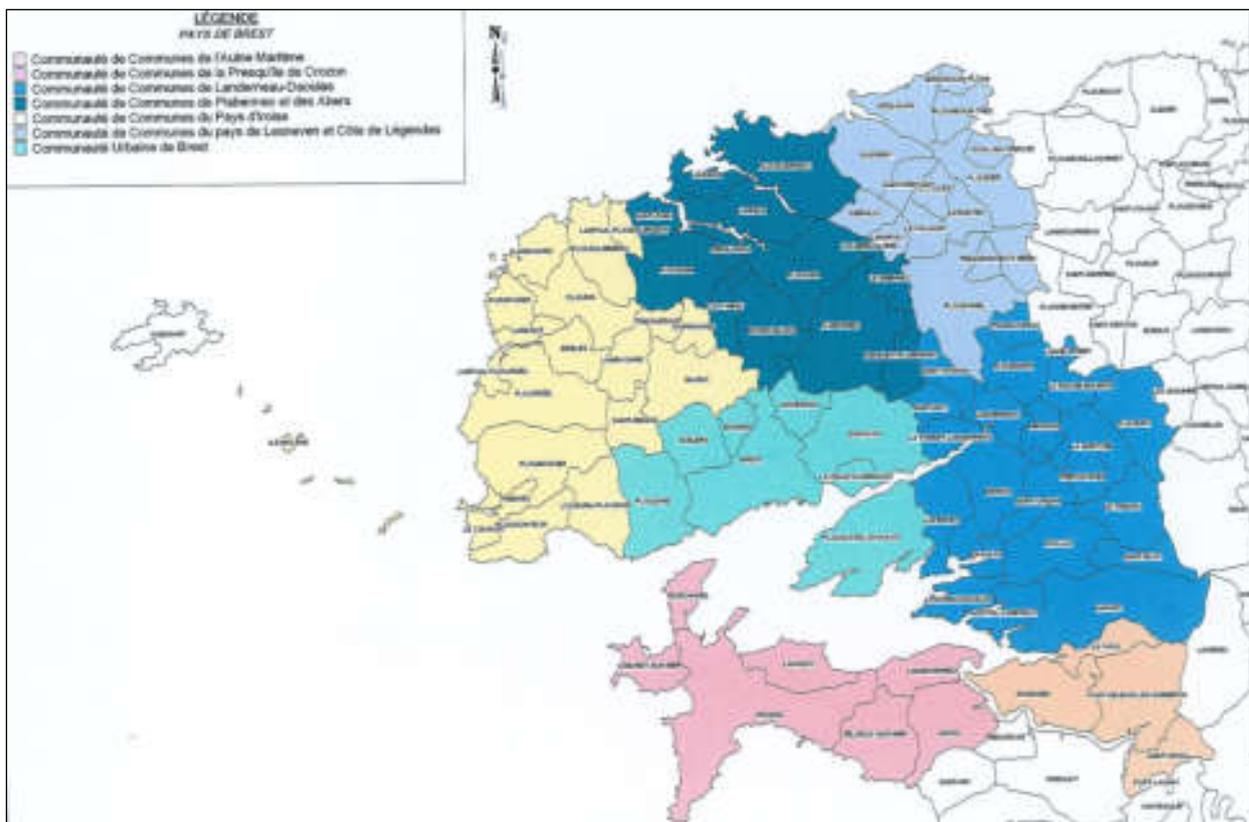
Le Conquet, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays de l'Iroise est membre du Pays de Brest, qui regroupe 6 Communautés de Communes et une Communauté Urbaine depuis juin 2002.

Le Pays de Brest regroupe :

- la Communauté de Communes du Pays de l'Iroise
- la Communauté de Communes du Pays de Plabennec et des Abers
- la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas
- la Communauté de Communes de Lesneven-Côte des Légendes
- la Communauté de Communes de la Presqu'île de Crozon
- la Communauté de Communes de l'Aulne Maritime
- la Communauté Urbaine de Brest

Les objectifs du Pays de Brest sont :

- Développer des pôles d'excellence pour renforcer sur le long terme, la compétitivité d'un pays innovant,
- favoriser la diversification et la performance des acteurs de l'économie du pays,
- Organiser le développement durable du Pays de Brest autour de l'un des enjeux majeurs : l'eau,
- renforcer l'attractivité du territoire,
- renforcer la culture de solidarité et de cohésion sociale du territoire.

Carte présentant les EPCI membres du Pays de Brest

Le Conquet fait également partie de :

- SIVU de la station d'épuration de Plougonvelin (avec Plougonvelin et Trébabu),
- Syndicat des eaux de Kermorvan (alimentation en eau potable),
- Syndicat d'électrification rurale de Saint-Renan,
- Syndicat du vélodrome de Plouzané,
- Parc Naturel Régional d'Armorique (Commune Associée),
- Parc Naturel Marin d'Iroise.

En 2005, la commune compte 2534 habitants selon le recensement provisoire INSEE.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 845 ha (dont 140 pour les îles de l'archipel de Molène), la commune littorale du Conquet se situe à l'extrême nord-ouest du département du Finistère, à 24 km de Brest et à 15 km de Saint-Renan.

Les communes limitrophes sont Ploumoguier au nord, Trébabu au nord et à l'est et Plougonvelin au sud et à l'est. La commune est bordée à l'ouest par l'Océan Atlantique.

Le territoire du Conquet s'étend sur environ 2,5 km d'est en ouest et sur 4,3 km du nord au sud.

La commune possède une façade maritime d'environ 16 km qui se développe en direction du sud vers la Pointe Saint-Mathieu, et en direction du nord vers la Pointe de Corsen.

L'Aber profond du Conquet sépare la presqu'île de Kermorvan de la partie agglomérée du Conquet.

La commune comprend les 9 îles de l'archipel de Molène : Béniguet, Lédènes, Trielen, Ile aux Chrétiens, Balanec, Kérouroc, Bannec, Lytiri et Quémènes.

La commune est traversée :

- D'ouest en est par la RD 789, principale voie de communication (axe Le Conquet / Brest), longeant la côte nord de la partie agglomérée,
- Du nord au sud par la RD 85 (axe Le Conquet / pointe de Saint-Mathieu), le long de la façade maritime ouest de la partie agglomérée,
- Au nord, dans la presqu'île de Kermorvan, par la RD 28 (axe Le Conquet/ Plouarzel), en limite est de la commune.

La commune du Conquet occupe un plateau dont l'altitude oscille entre 25 et 40 m en moyenne avec un maximum de 51 m au nord-est du territoire, au niveau du château d'eau à proximité de Keringar Bihan.

Le territoire est entaillé par de petits vallons, peu nombreux, orientés sud-ouest/ nord-ouest, occupés par des cours d'eau, pour certains temporaires.

4. RAPPELS HISTORIQUES

ETYMOLOGIE

On attribue l'origine du nom Le Conquet au breton « konk » qui signifie « baie » ou « anse ».

On rencontre les appellations suivantes : Ville et chastel dou Conquest (en 1341), Conquet (en 1355 et en 1405), Conq (en 1447), Le Conquet (en 1544), Le Conquest (en 1544).

Les armes du CONQUET :

- Elles datent de la fin du XIX^{ème} siècle pour la tour, les ancres et la coquille Saint-Jacques, le bateau aux hermines de Bretagne, qui évoquent le passé militaire et maritime du Conquet.
- Les merlettes sont de Poulpiquet, seigneur d'un ancien fief du Conquet.
- Les dauphins sont de Fontenay, famille de la paroisse de Plougonvelin à l'époque de Louis XIV.
- Le lion est de Poulconq-le Veyer, chevaliers ou écuyers, seigneurs de Poulconq ou de Poulfos jusqu'au XVIII^{ème} siècle.

LES PERIODES MARQUANTES DE L'HISTOIRE DU CONQUET

La préhistoire

Les témoignages d'une occupation humaine ancienne sont abondants. De nombreux types de monuments mégalithiques ont été représentés dans la région. Ceux de la commune ont été en grande partie détruits :

- Sur l'île de Beniguet, deux files d'alignement mégalithiques simples, encore visibles en 1835, sont presque totalement démantelées aujourd'hui ;
- Le cromlech ou l'enceinte de forme polygonale de la presqu'île de Kermorvan, décrite vers 1830, est réduite à quelques menhirs ;
- La tombe du Bilou, est reconstituée au musée préhistorique finistérien. Elle est caractéristique des coffres ou « cistes » (sépultures des modestes populations de l'âge de bronze) abondants dans la région de Ploudalmézeau.

Comme de nombreux promontoires au bord de falaises littorales, la presqu'île de Kermorvan fût fortifiée à l'âge de fer, par un premier retranchement en éperon barré, transformé au Moyen Age et mutilé par la construction du mur de l'atlantique.

L'antiquité

Après avoir été longtemps situé dans l'actuelle baie des Blancs Sablons, le « portus saliocanus », construit à l'époque gallo-romaine, est désormais localisé à Porz Liogan, entre les pointes des Renards et de Penzer.

Le moyen-âge

On dispose peu d'informations sur l'invasion par les normands. Il semblerait cependant qu'en 875 ou en 978, le Conquet et l'Abbaye Saint-Mathieu auraient été victimes de pillages

On sait par ailleurs que la ville a été assiégée et pillée par les Anglais au cours des XIII^{ème}, XIV^{ème} et surtout XVI^{ème} siècle.

Les épisodes les plus marquants :

- 1207, Jean sans Terre, roi d'Angleterre fait construire un château et une forteresse au Conquet.
- 1218, Pierre Dreux, duc de Bretagne chasse les Anglais.
- 29 juillet 1558, une armée navale anglo-flamande de 7500 hommes a pillé et dévasté les maisons et hameaux du Conquet à Lochrist, ainsi que l'Abbaye de Saint-Mathieu occasionnant de très gros dégâts

Du XVI^{ème} AU XVIII^{ème} SIECLE

Le Conquet, de ses origines maritimes jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle est un port d'armement, presque exclusivement consacré au trafic de vin et de sel.

Les armateurs du Conquet y font construire plusieurs navires, les pourvoient en maîtres et équipages et les louent sur les lignes du commerce maritime. Au XVI^{ème} et XVII^{ème} siècle, on mentionne l'existence d'une population maritime importante, les armateurs logeant dans les demeures des anciens hobereaux. Au Croaë s'est développé un chantier naval renommé. Par ailleurs, au XVII, XVIII^{ème} siècles, lorsque de nombreuses guerres empêchent le commerce maritime, les conquetois se font corsaires et pillards.

Le traité de commerce de 1763, conclu suite à la défaite de la guerre de 7 ans, précipitera le déclin du port du Conquet en concédant aux étrangers les privilèges de commerce.

Le XIX ET XX^{ÈME} SIECLE

Le XIX^{ème} siècle voit la naissance de l'industrie de l'iode à partir des cendres de goémons (usine Tissier à Poulconq). Le début de la pêche au large et de la pêche des Crustacés marque également l'activité et le paysage économique de la commune.

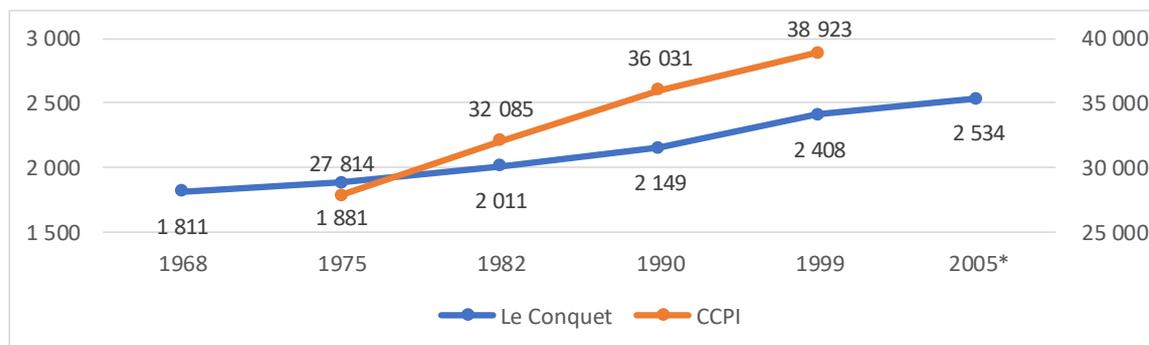
Au XX^{ème} siècle, deux autres usines à iode se sont implantées : l'usine Darras en 1913-14 et l'usine Cougny de 1922 à 1958.

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1. LA POPULATION

1.1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

*Evolution de la population (sans doubles comptes) de 1968 à 2005**

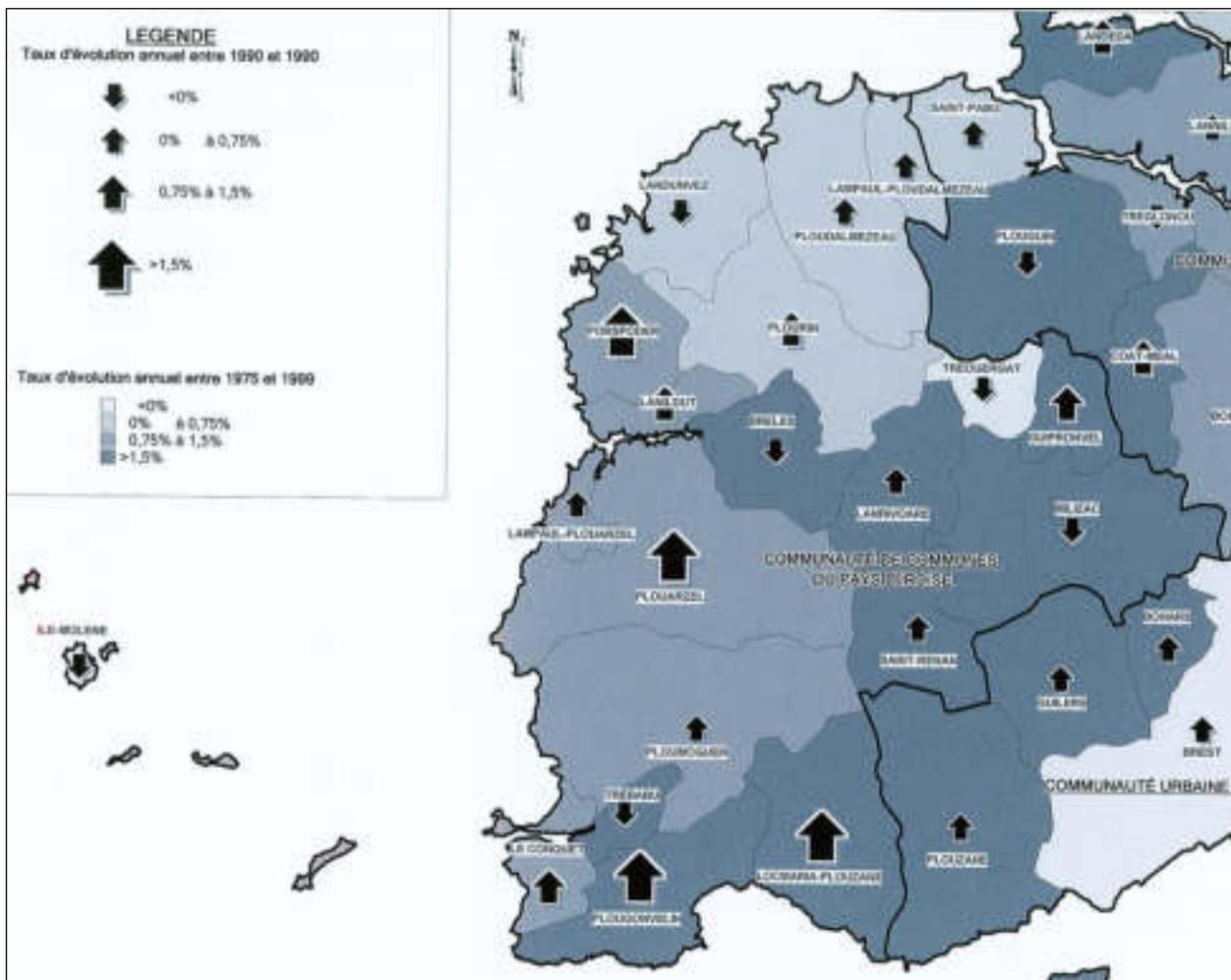


Source : INSEE (* recensement provisoire 2005)

En 2005, selon le recensement provisoire INSEE, la commune compte 2534 habitants, soit une densité de 299,90 habitants au km². Elle gagne ainsi 128 habitants depuis le recensement de 1999, soit une progression globale de 5,23%. Bien qu'en augmentation, l'essor démographique semble s'essouffler par rapport à la période précédente, où la commune a connu une forte poussée démographique avec un gain de 259 habitants, soit plus de 12% d'habitants supplémentaires entre les 2 périodes.

Cette période de forte croissance suit une période d'augmentation continue depuis 1968. On compte ainsi 723 habitants supplémentaires depuis 1968, soit une progression globale de 39,60% correspondant à un taux moyen annuel d'évolution élevé, de 0,91% sur toute la période considérée.

Carte présentant les taux d'évolution des communes au sein de la communauté de communes du Pays d'Iroise entre 1975 et 1999 et comparaison avec le recensement de 1990

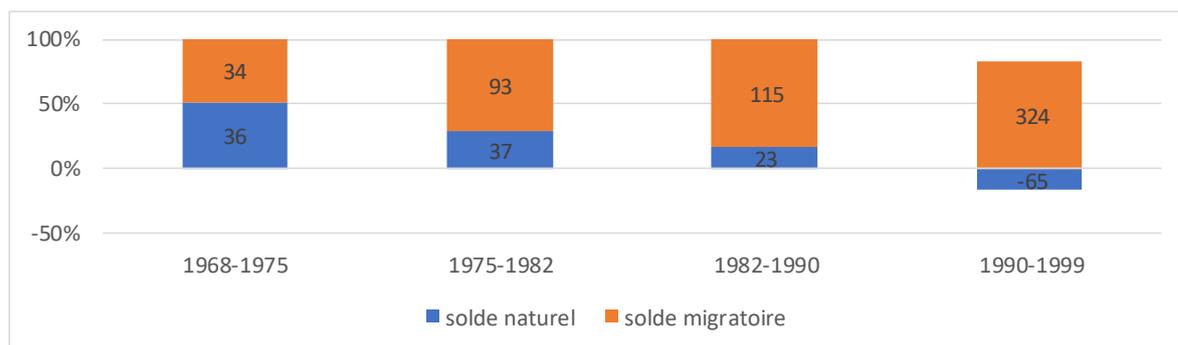


La tendance est la même pour la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, qui connaît un accroissement fort et régulier de sa population. Entre 1975 et 1999, la population a progressé de 39,90%, soit une hausse spectaculaire des effectifs de 11109 habitants. Le taux d'évolution annuel, très élevé jusqu' en 1990 (1,43%), semble ralentir entre 1990 et 1999 (0,83%).

On constate des disparités au sein même de la CCPI : les communes situées du technopôle de Plouzané et de Brest participant davantage à l'essor démographique que des communes plus éloignées. Les plus fortes progressions sont enregistrées sur Locmaria-Plouzané et Plougonvelin et les plus faibles sur les communes du nord de la CCPI.

	1975	1982	1990	1999	Taux d'évolution annuel entre 1975 et 1999
LE CONQUET	1 881	2 011	2 149	2 408	1,03
CCPI	27 814	32 085	36 031	38 923	1,41
Pays de Brest	334 358	348 503	357 888	369 056	0,41

Source : INSEE

Evolution du solde naturel et migratoire entre 1968 et 1999

Source : INSEE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs

Taux de variation annuel moyen entre le solde migratoire et le solde naturel

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de variation annuel global	0,95%	0,83%	1,27%

La forte croissance de la population de la commune du Conquet s'explique essentiellement par une arrivée massive de population nouvelle, qui se traduit par un solde migratoire excédentaire. Entre 1975 et 1999, le solde migratoire augmente de plus en plus jusqu'à atteindre des valeurs très élevées (+324 habitants entre 1990-1999).

Le solde naturel est moindre sur toute la période considérée. Faible, tout en étant excédentaire, il est relativement stable jusqu'en 1990 et s'effondre entre 1990 et 1999. Ce déficit s'explique en partie par l'ouverture de la Résidence pour personnes âgées du Steat-Hir en 1992.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, tout comme sur Le Conquet, l'accroissement de population est essentiellement dû à un solde migratoire très excédentaire, mais qui a tendance à baisser (gain de +3760 personnes entre 1975-1982/ +2442 personnes entre 1990-1999).

Le solde naturel, quoique positif reste faible (+320 personnes entre 1990-1999).

Évolution globale de la population

	1990-1999
LE CONQUET	12,05%
CCPI	8,03%
Pays de Brest	3,12%

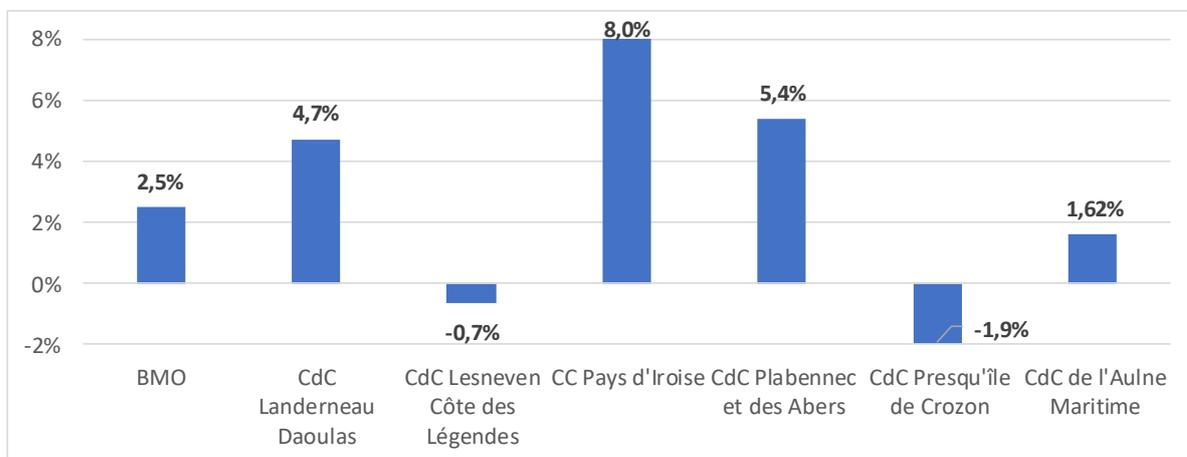
Globalement, quelle que soit l'échelle considérée, on constate une progression des effectifs entre 1990 et 1999.

Cependant, au regard des différents résultats communautaires, le Conquet semble profiter très largement de cet essor démographique (+12,05%). Mais, ces résultats sont à nuancer pour la commune, la tendance semblant même s'essouffler entre 1999 et 2005 avec une progression moindre de 5,23%.

La croissance démographique observée sur la commune s'inscrit dans une dynamique croissante du taux d'évolution affectant les communes proches du pôle d'emploi brestois depuis plusieurs années. Cependant, des nuances sont

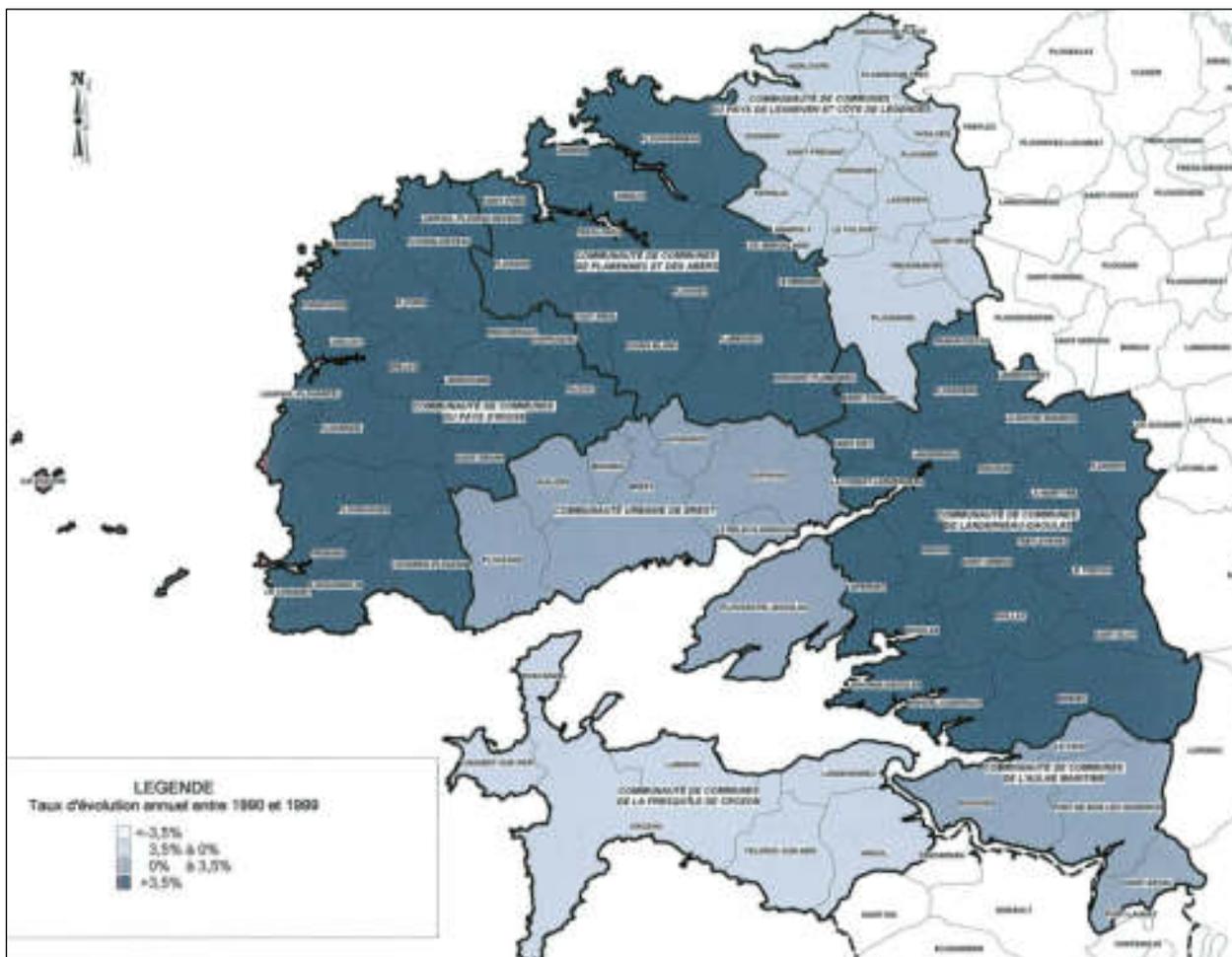
à observer en fonction de l'éloignement au pôle brestois, ainsi que le montrent les résultats contrastés des communautés de communes et EPCI membres du pays de Brest.

Taux d'évolution globale de la population des EPCI du Pays de Brest entre 1990 et 1999



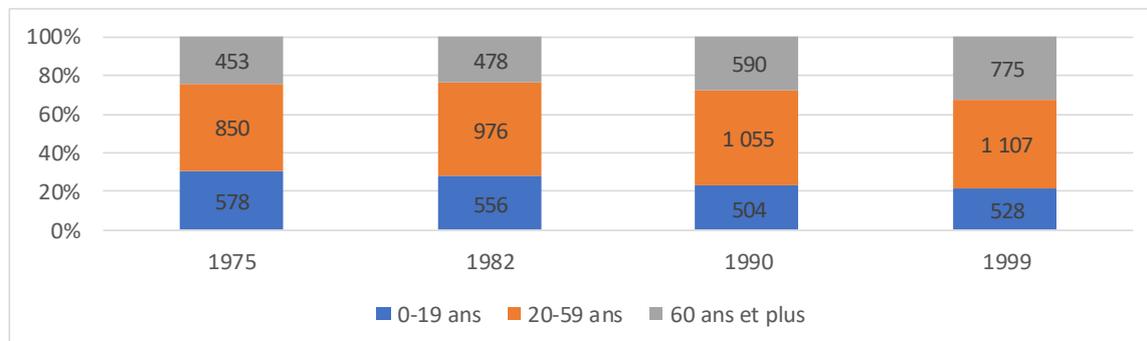
Source : INSEE

Carte présentant les taux d'évolution de 1990 à 1999 des EPCI du pays de Brest



1.1.2. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Structure par âge de 1975 à 1999



Source : INSEE

Depuis 1975, on constate une évolution dans la répartition des différentes classes d'âge :

De moins en moins de jeunes

La part des jeunes de 0 à 19 ans ne cesse de diminuer depuis 1975, passant de 30,7% en 1975 à 21,9% en 1999. Les effectifs de cette même classe d'âge sont en légère baisse depuis 1975, excepté entre 1990 et 1999, où l'on constate une petite hausse.

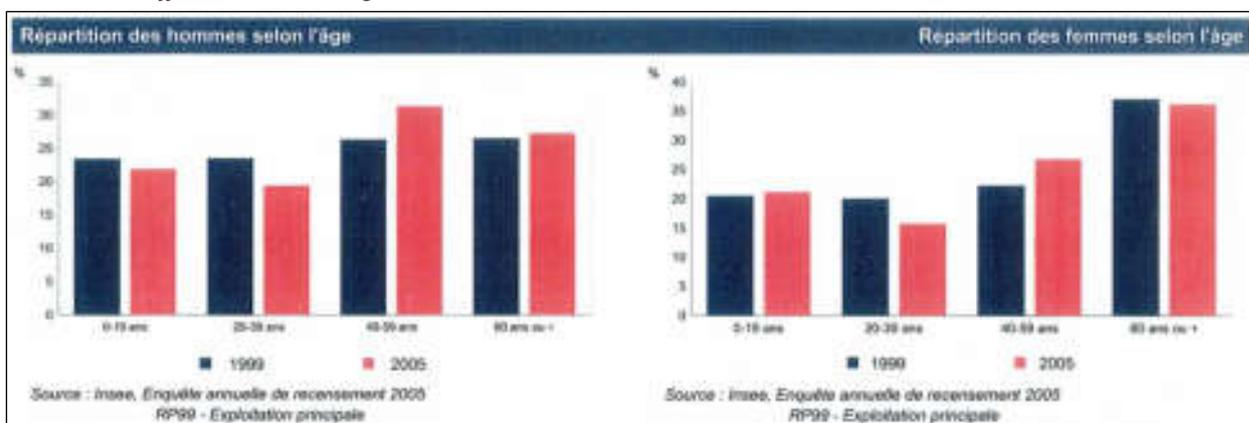
Une hausse de la part des 20 à 59 ans

La part et les effectifs des 20 à 59 ans sont en augmentation constante entre 1975 et 1990, avec plus de 200 personnes supplémentaires pour cette classe d'âge, ce qui représente la plus forte progression sur cette même période. Depuis 1990, la part des 20 à 59 ans diminue assez fortement et retrouve des valeurs proches de 1975, soit 45,9%.

Une population vieillissante

Cette baisse favorise la part des + de 60 ans, qui observe la plus forte progression sur toute la période et en particulier entre 1990 et 1999, avec des taux passant de 27,5% à 32,2%. Cette hausse significative est en partie liée à l'implantation de la maison de Retraite du Streat-Hir, qui compte plus d'une soixantaine de résidents.

En définitive, ces données mettent en évidence une augmentation sensible de la classe d'âge des 60 ans et plus, et dans une moindre mesure de la classe d'âge des 20 à 59 ans, au détriment de la part des jeunes qui diminue constamment. En termes d'effectifs, depuis 1975, cela se traduit par une progression de 71,08% habitants des plus de 60 ans, une hausse de 30,23% des résidents âgés de 20 à 59 ans, et une baisse de -8,65% des jeunes de 0 à 19 ans.

Evolution des différentes classes d'âge entre 1999 et 2005

Le recensement complémentaire effectué en 2005 montre une légère évolution de la répartition des classes d'âge. Si la part des 0 à 19 ans et la part des + de 60 ans restent stables, la part des 20 à 39 ans baisse au profit de la classe d'âge supérieure des 40 à 59 ans, confirmant le vieillissement de la population observé ces dernières années.

Des valeurs communautaires sensiblement différentes

En 1999, la proportion de moins de 20 ans est plus faible sur la commune (21,9%) que sur le département (23,6%) et la région (24,0%), mais reste moyenne. En revanche, le taux de personnes âgées de 60 ans est nettement plus important sur la commune (32,2%) que sur le département (24,6%) et la région (23,8%).

La différence est un peu plus marquée avec la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, où les moins de 20 ans représentent 26,6% de la population totale, et les plus de 60 ans représentent 22,4%.

Ces taux indiquent que le Conquet est à la fois une commune d'accueil de nombreux retraités, mais aussi dans une moindre mesure un lieu de résidence pour une population familiale avec enfants.

Indice de jeunesse de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999
LE CONQUET	1,28	1,16	0,85	0,68
Communauté de Communes du Pays d'Iroise	1,58	1,74	1,52	1,23
Finistère	1,50	1,37	1,12	0,96

Source : INSEE

NB : l'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

L'analyse de l'indice de jeunesse confirme le net vieillissement de la population municipale depuis 1975. Ce phénomène s'est particulièrement accéléré entre 1982 et 1990. En 1999, le Conquet compte 2 jeunes de moins de 20 ans pour 3 personnes de plus de 60 ans.

L'indice de jeunesse de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise demeure largement supérieur à celui de la commune pour toute période considérée. La population communautaire reste jeune (les plus de 60 ans sont moins nombreux que les moins de 20 ans), même si la tendance au vieillissement se fait également ressentir.

Il est à noter que le phénomène de vieillissement de la population s'observe à l'échelle nationale, conséquence de plusieurs facteurs : allongement de l'espérance de vie, baisse de la natalité, et arrivée à plus de 50 ans de la génération « baby-boom ».

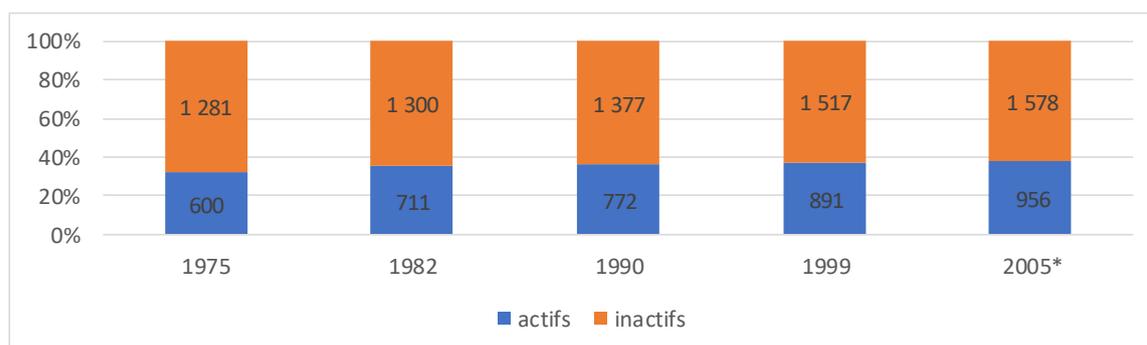
A RETENIR

- La croissance démographique continue observée sur toute la période est particulièrement forte entre 1990 et 1999, avec une poussée démographique de plus de 12%.
- Le Conquet est à la fois une commune d'accueil de nombreux retraités, mais aussi, dans une moindre mesure, un lieu de résidence pour une population familiale avec enfants.
- Le vieillissement de la population se confirme toutefois, avec une proportion de personnes âgées en hausse (32,2% en 1999), et la part des jeunes qui ne cesse de faiblir (21,9% en 1999).

1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

1.2.1. UN TAUX D'ACTIVITE EN AUGMENTATION

Taux d'activité des résidents de 1975 à 2005*



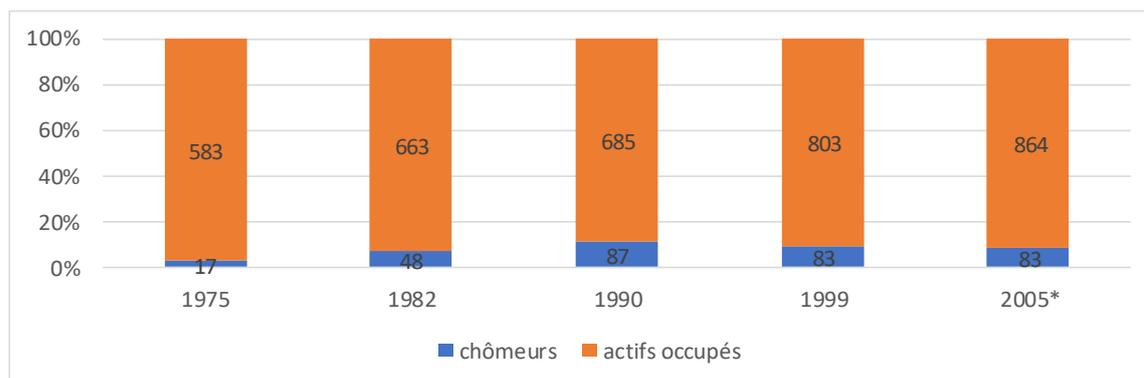
Source : INSEE (* recensement provisoire 2005)

Depuis 1975, le taux d'activité est en hausse constante : 31,9% en 1975 et 37,7% en 2005, mais reste peu élevé. Les effectifs ont également augmenté et passent de 600 personnes en 1975 à 956 personnes en 1999, soit une progression de 59,3% du nombre d'actifs. A l'inverse, le taux d'inactivité ne cesse de diminuer depuis 1975 pour atteindre 63% en 1999. Ce taux reste cependant élevé et s'accompagne d'une hausse du nombre de résidents inactifs (+23,2% entre 1975 et 2005), qui a tendance à s'intensifier à partir de 1990.

Cette **hausse** confirme que les migrants arrivés en masse dans les années 1982-2005 sont **pour la majorité des personnes en âge de travailler**, mais indique également qu'une population retraitée et inactive s'est installée sur la commune.

En 1999, le taux d'activité reste toutefois inférieur à celui du département du Finistère et de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, soit 42,7% et 41,5%.

Répartition de la population active de 1975 à 2005*



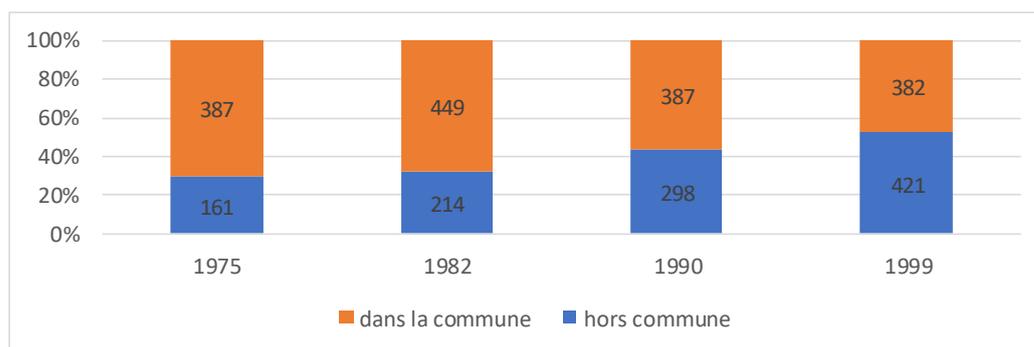
Source : INSEE (* recensement provisoire 2005)

On constate une hausse du taux de chômage jusqu'en 1990, suivie d'une petite baisse jusqu'en 2005. En 2005, 8,76% de la population active n'a pas d'emploi.

En comparaison, ces valeurs sont légèrement supérieures aux données de la Communauté de Communes (8,49% en 1999), mais demeurent inférieures au taux départemental (11,2% en 1999).

1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

Lieu de travail des habitants de 1975 à 1999



Source : INSEE

Depuis 1975, on constate un changement significatif du lieu de travail des résidents. Les actifs travaillant dans la commune sont en constante diminution : en 1975, ils représentaient 70,62% contre seulement 47,57% en 1999.

Cette baisse est cependant à relativiser, car elle signifie qu'en 1999 près de la moitié des habitants travaille sur Le Conquet et qu'une autre moitié se déplace quotidiennement vers les pôles d'emplois extérieurs, dont celui de Brest-Plouzané. Le nombre d'actifs exerçant dans la commune est relativement stable depuis 1975 (hormis en 1982),

autour de 385. Le Conquet, offre donc un certain nombre d'emplois liés au commerce, à la pêche et aux activités touristiques.

Part de la population active ayant un emploi sur sa commune de résidence en fonction de l'échelle envisagée

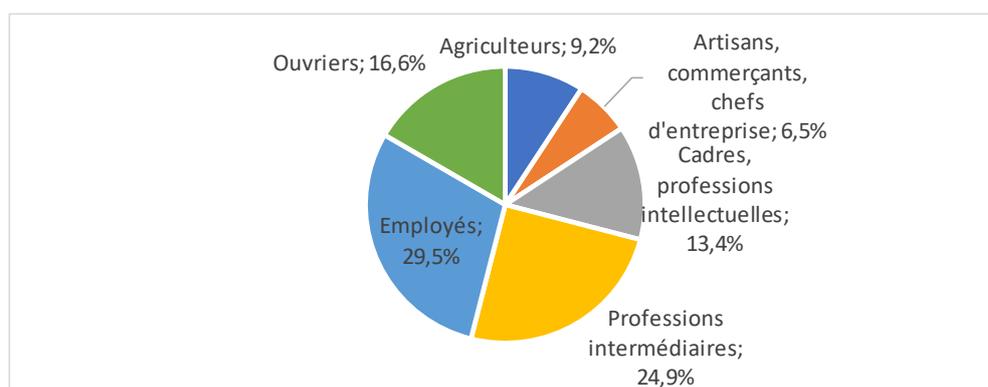
LE CONQUET	47,57%
Communauté de communes du Pays d'Iroise	29,62%
Pays de Brest	49,50%

Près de la moitié des actifs du Conquet exerce une activité sur le territoire municipal, ce qui rapproche le taux communal des valeurs du Pays de Brest et le différencie assez fortement du taux de la communauté de communes du Pays d'Iroise.

Les actifs se répartissent ainsi :

- Répartition socio-économique des actifs

Répartition socio-économique des actifs du Conquet



Source : INSEE (* recensement provisoire 2005)

Près de 30% des actifs de la commune appartiennent de la catégorie des employés. Les professions intermédiaires sont relativement bien représentées avec près de 25%. La profession agricole est encore bien présente sur la commune avec 9,20% des actifs dans le secteur professionnel.

A RETENIR

- Le taux d'activité est en augmentation constante depuis 1975, mais reste faible par rapport aux taux intercommunal et départemental, avec la part des actifs à 36,8% en 1999. Cependant, le nombre d'actifs a progressé fortement, avec une hausse de 48,5% entre 1975 et 1999, ce qui témoigne de l'arrivée d'une population de tranches d'âges intermédiaires (20-59 ans).
- Le taux de chômage est peu élevé : 9,32% en 1999 contre 11,2% dans le Finistère.
- En 1999, près de la moitié de la population active exerce un emploi sur la commune (47,57%).

1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIÉ

Une agriculture en diminution

L'activité agricole est toujours présente sur la commune, mais a subi un déclin significatif en termes de population. Le diagnostic agricole établi par l'Adasea en février 2004 fait état de 16 exploitations agricoles et de 19 chefs d'exploitations.

Entre 1990 et 2003, on compte 5 exploitations en moins sur la commune, soit une disparition de près d'un quart des exploitations. Le nombre de chefs d'exploitations tend également à décroître. Entre 1990 et 2003, la commune compte 7 exploitants en moins. Les projections établies pour 2008 confirment cette tendance à la baisse. En revanche, la surface agricole moyenne ne cesse de croître pour atteindre 21,5 hectares par exploitations. Elle reste faible cependant par rapport aux moyennes départementales, en raison de la spécificité agricole de la commune (cultures légumières).

Evolution du nombre d'exploitations et de la Surface Agricole Utilisée

	1990	1999	2003	2008
Nombre d'exploitations	21	19	16	14
Nombre de chefs d'exploitations	25	26	19	17
Surface Agricole Utilisée des exploitations (ha)	-	16,4	21,5	-

Diagnostic agricole de l'ADASEA de février 2004.

Carte de répartition des exploitations agricoles selon le type de production (source : diagnostic agricole ADASEA 02/2004)



Les exploitations sont essentiellement concentrées au sud de la commune.

Les pratiques culturelles

Les pratiques culturelles de la commune sont orientées à la fois dans la production légumière, avec plus de la moitié des exploitants (10), et également vers l'élevage porcin avec 8 exploitations concernées ; la commune compte aussi 3 exploitations laitières.

Un secteur vieillissant

Le secteur est vieillissant : L'âge moyen des exploitants est de 45 ans. En 2004, près d'un tiers des exploitants a plus de 50 ans (5). La majorité se situe entre 35 et 50 ans (11 exploitants). La commune compte seulement 3 agriculteurs de moins de 35 ans.

La pêche et la mer

Source : Affaires Maritimes du Conquet

La pêche est une activité encore importante sur le Conquet. En 2003, la flotte est constituée de 32 bateaux, soit 107 marins (patrons + matelots) correspondant à 2500 tonnes annuelles de produits débarqués ; Le Conquet est d'ailleurs le second port de pêche français pour la pêche au tourteau.

En 2006, la commune comptabilise 110 marins, 35 navires pour 2000 tonnes de produits débarqués.

Par ailleurs, on recense plusieurs entreprises liées à l'activité maritime (1 mareyeur, 1 coopérative maritime, 1 entreprise de travaux maritimes...).

A RETENIR

- **Près d'un quart des exploitations agricoles a disparu entre 1990 et 2003.**
- **Si la pratique légumière reste majoritaire sur la commune (10 exploitations), l'élevage occupe aussi une place importante (8 exploitations).**
- **Le secteur est vieillissant avec un âge moyen de 45 ans.**
- **La pêche reste une activité importante.**

Des entreprises nombreuses et diversifiées

89 entreprises sont recensées sur le Conquet en 2006. La répartition s'effectue ainsi :

Types d'établissements	Le Conquet
Industries agricoles et alimentaires	4
Industries des biens de consommation	2
Industries automobiles	0
Industries des biens d'équipement	1
Industries des biens intermédiaires	3
Energie	0
Construction	5
Commerce	21
Transport	7
Activités immobilières	3
Services aux entreprises	10
Services aux particuliers	23
Education, santé, action sociale	10
Nombre d'établissements total	89

On recense parmi celles-ci :

1	électricien	1	entreprise de services
1	centre d'équitation	1	entreprise de transports en commun
1	garage station-service	3	compagnies de transport maritime
1	entreprise de gardiennage de véhicules	2	agences immobilières
2	menuisiers		

Les projets

Une zone d'activités communautaire a été réalisée en 2005 et a notamment pour objectif d'accueillir le parc relais (parc de stationnement destiné aux usagers des lignes maritimes).

Une offre riche en commerces de proximité

La commune compte de nombreux commerçants (données 2006) :

2	bars	1	supermarché
1	bar tabac	3	boulangeries pâtisseries
1	bar restaurant	3	crêperies
1	bar alimentation	1	charcuterie
4	restaurants	1	mareyeur

De nombreux services

De nombreux services de proximité sont présents sur la commune :

3	brocantes	1	fleuriste
1	magasin de cadeaux	3	galeries de peinture
1	magasin de vêtements	1	agence immobilière
3	banques	1	maison de la presse
1	cave tabac	1	atelier de sculpture
2	salons de coiffure	3	taxis
1	comptoir maritime	2	brocantes
1	centre d'équitation		

Des services de santé assez développés

La commune dispose d'une offre diversifiée en services de santé :

1	dentiste	3	infirmières
4	médecins	3	kinésithérapeutes
1	pharmacie		

Les services accessibles à la population sont importants et couvrent l'ensemble des besoins des habitants. Ces activités se concentrent essentiellement dans le centre-ville.

Un tourisme développé

Le secteur touristique constitue une part importante de l'activité économique du Conquet et conditionne donc fortement sa physionomie et son évolution actuelle.

En effet, outre le nombre important de résidences secondaires (29% du parc total de logements soit 427 logements en 1999), la commune a mis en valeur les atouts de sa façade maritime et a développé une capacité d'accueil importante qui se répartit comme suit, fin 2006 :

- 1 hôtel (capacité de 7 chambres) + un hôtel en construction (20 chambres) + 2 projets connus (10 et 30 chambres),
- 1 camping 2 étoiles (capacité : 1600 personnes), soit 450 emplacements sur 12 hectares
- Environ 140 meublés ou chambres chez l'habitant (soit environ une capacité de 760 personnes),
- Ferme de Kéringar (40 personnes),
- 2 résidences de vacances (68 personnes),
- Village vacances Beauséjour (200 personnes).

Soit au total une capacité d'accueil de 3800 personnes environ.

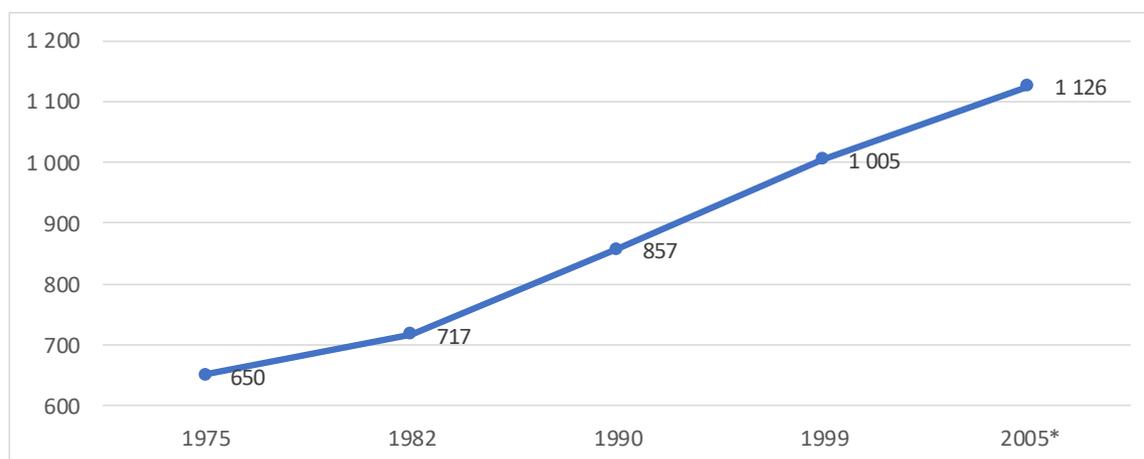
A RETENIR

- Le secteur agricole, majoritairement orienté vers la production légumière, est vieillissant.
- La pêche reste une activité importante et 'emblématique' de la commune.
- 50 commerçants et artisans sont recensés sur la commune, et on estime que près de 200 emplois directs induits sont liés à ce secteur. Le secteur commercial paraît solide et dynamique. LE CONQUET est considéré comme le troisième pôle commercial de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (qualité, quantité et diversité de l'offre commerciale ; étude menée pour la CCPI dans le cadre de l'Etude de la Charte de Développement Commercial par le Cabinet Cible Marketing).
- Le commerce local propose, en plus des spécificités liées au poids de l'économie touristique, une offre commerciale de proximité complète et de qualité.
- L'accueil touristique est bien développé sur la commune.

1.3. L'HABITAT

1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION

Nombre de résidences principales de 1975 à 2005*



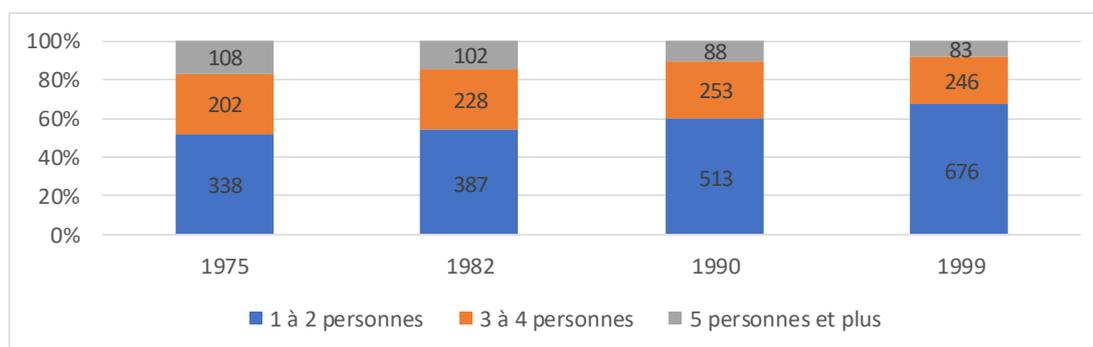
Source : INSEE (* recensement provisoire 2005)

Le Conquet a connu une croissance forte de son parc de résidences principales (= nombre de ménages) durant toute la période 1975-2005, parallèlement à l'augmentation de sa population. Depuis 1975, le nombre de ménages a progressé de 73,2%, soit 476 ménages supplémentaires. L'augmentation la plus importante a lieu entre 1982 et 1990.

Entre 1990 et 2005, le rythme de croissance du parc de résidences principales continue son envolée avec un taux moyen de +1,83% par an. Depuis 1999, la commune compte 121 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 12%.

Le fort taux de progression des résidences principales observé sur le Conquet est assez proche des valeurs de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, soit respectivement 40 % et 44 % en 1999. Le territoire est particulièrement attractif puisque l'augmentation est deux fois plus forte que pour le Pays de Brest (taux de 22,3%) ou pour le département du Finistère (taux de 22,7 %).

Evolution de la taille des ménages de 1975 à 1999



Source : INSEE

La réduction de la taille des ménages

Entre 1975 et 1999, on constate une évolution importante de la taille moyenne des ménages, qui passe de 2,8 personnes en moyenne par ménages en 1975, à 2,32 en 1999. S'il évolue peu entre 1975 et 1982, le taux d'occupation moyen diminue entre 1982 et 1999, période où le nombre de résidences principales augmente le plus fortement.

A partir de 1990, les ménages constitués de 1 ou 2 personnes sont donc les plus représentés. En 1999, cela concerne 67% des ménages. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer :

- Nombre de personnes âgées en augmentation (y compris des retraités venant s'installer au Conquet),
- Familles monoparentales
- Décohabitations juvéniles,
- Les familles nombreuses ne sont plus « à la mode ».

La part des familles de 3 ou 4 personnes baisse, mais les effectifs augmentent légèrement jusqu'en 1990. Sa représentativité baisse surtout après 1990, et n'atteint plus que de 24,48%. Les familles nombreuses (5 personnes ou plus) diminuent assez fortement pour ne représenter que 8,26% des ménages en 1999.

Taux d'occupation moyen des résidences principales de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999
LE CONQUET	2,8	2,74	2,5	2,32
CCPI	3,5	3,1	2,9	2,6
Finistère	3	2,8	2,6	2,3

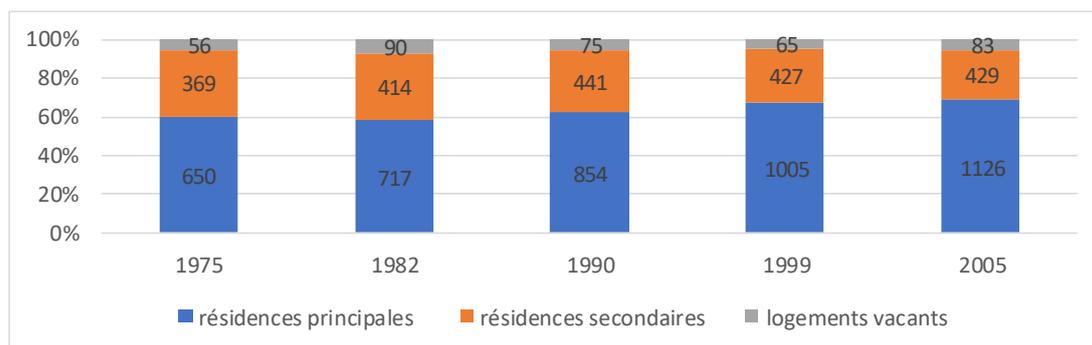
Source : INSEE

La taille moyenne des ménages de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est globalement plus élevée que celle du Conquet, mais suit la même tendance à la baisse. Les valeurs départementales sont, quant à elles, assez proches des valeurs communales.

1.3.2. UNE COMMUNE TRES RESIDENTIELLE

Un parc de logement en forte augmentation

Evolution du parc de logements de 1975 à 2005



Source : INSEE (* recensement provisoire 2005)

En 2005, le Conquet comptabilise 1638 logements dont 1126 résidences principales, 429 résidences secondaires et 83 logements vacants. Depuis 1975, l'augmentation du nombre de logements est continue et progresse de 9,3 à 13,6% entre chaque période censitaire.

La progression la plus forte concerne les résidences principales. Depuis 1982, leur nombre s'est accru de 17,50 à 19% entre chaque période. En 2005, elles représentent 68,7% du parc immobilier total, avec une part à la hausse depuis 1982.

Les résidences secondaires sont nombreuses sur la commune (autour de 430). Leur nombre est en légère augmentation jusqu'en 1990, puis baisse en 1999 et se stabilise en 2005. Bien que leur représentativité dans le parc immobilier total ne cesse de baisser depuis 1975, le taux de résidences secondaires concerne encore 26,2% du parc de logements total en 2005.

Ce taux est largement supérieur au taux départemental (12,4% en 1999) et est également supérieur au taux communautaire (21,17%). Au sein même de la CCPI, la part des résidences secondaires est très contrastée. Les communes littorales et touristiques (de Plougouvelin à Landunvez) enregistrent des valeurs très élevées (taux supérieurs à 30%) tandis que les communes rurales et situées en dehors de l'axe littoral ont des valeurs inférieures à 10%. Comparée aux autres communes littorales, la proportion de résidences secondaires est cependant moindre au Conquet.

Quant au taux de logements vacants, il a diminué de manière conséquente entre 1982 et 1999 (soit respectivement 7,4% et 4,3%) signe d'une forte demande en logements. Le nombre de logements augmente sensiblement en 2005, mais le taux de vacances reste bas.

Ce faible taux de vacances (5% en 2005) témoigne de fortes pressions sur le marché immobilier (manque de terrain à bâtir, contexte démographique...). Il est plus élevé que celui de la CCPI (3,7%) mais plus faible que celui du département (5,8%).

Le Conquet a donc une vocation de station balnéaire affirmée, mais affiche également plus récemment la volonté d'être une véritable commune résidentielle, sous l'effet de deux phénomènes conjugués :

- **Arrivée de familles avec enfants ;**
- **Sédentarisation de propriétaires de résidences secondaires s'installant définitivement pour leur retraite au Conquet.**

Résidences principales par type d'immeuble en 1999

	Maisons individuelles	Logements collectifs	Autres
LE CONQUET	80,4%	17,60%	2,00%
CCPI	91,3%	6,20%	2,50%

Source : INSEE

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées à près de 80 % sous forme de maisons individuelles. Le poids des logements collectifs est relativement important, avec 17,6 % du total des résidences principales, notamment par rapport au niveau communautaire qui n'est que de 6,2 %. Il reste cependant inférieur à celui du département (25,7 %).

Des logements grands et confortables

Seules 1% des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire (ni bain, ni douche, ni WC intérieur), bien que 25% des logements datent d'avant 1949 : cela témoigne d'une bonne mise en valeur du bâti ancien, largement rénové, ce que confirme le faible taux de vacance.

Les résidences principales du Conquet sont de grands logements : plus de 75% des logements possèdent 4 pièces ou plus. En revanche, les petits logements sont peu représentés : seulement 9,6% ont 1 ou 2 pièces. A titre de comparaison, sur le département près de 70% des logements ont 4 pièces ou plus, et 15% ont 1 ou 2 pièces.

Les logements locatifs

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 74% des ménages. Les locations représentent quand même 22% des résidences principales en 1999 (soit 226 logements), ce qui est supérieur au taux intercommunal (18%) mais inférieur au taux départemental (29,7%).

Les logements sociaux

Le parc social constitue 6,6% des résidences principales, soit un taux peu élevé par rapport au taux départemental, où le parc social représente 10% des résidences principales.

Il compte 66 logements (document mairie) dans 2 parcs de logements sociaux différents :

- Armorique Habitat : 21 appartements sur la commune dont 3 destinés aux personnes âgées ou invalides ;
- BMH (anciennement OPAC) : 45 appartements sur la commune dont 18 destinés aux personnes âgées ou invalides.

Le ratio des logements sociaux est moyen, puisqu'il est de 33,6 logements sociaux pour 1000 habitants.

L'ensemble des logements sociaux représente 29,2% du parc locatif total.

En 2006, la création d'une dizaine de logements sociaux est à l'étude, et 2 opérations sont programmées par la commune en partenariat avec BMH.

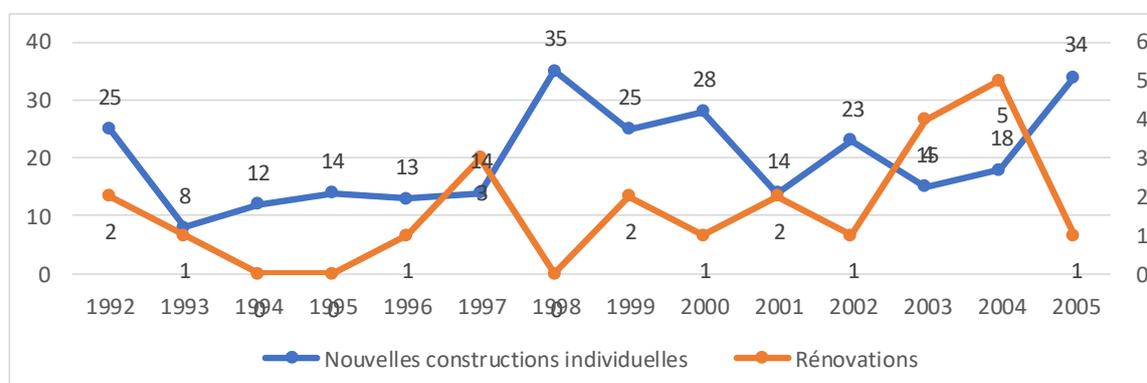
A RETENIR

- **Le rythme de croissance des résidences principales est soutenu, avec un taux d'évolution annuel moyen de 1,83% depuis 1990.**
- **Bien qu'en baisse, le taux de résidences secondaires reste assez élevé : 26,2% en 2005.**
- **La quasi-totalité des logements principaux (80%) est constituée de maisons individuelles, occupés pour la grande majorité par des propriétaires.**
- **Si Le Conquet affirme sa vocation de station balnéaire, la commune affiche également plus récemment la volonté d'être une véritable commune résidentielle, sous l'effet de deux phénomènes conjugués : arrivée de familles avec enfants et sédentarisation de propriétaires de résidences secondaires s'installant définitivement pour leur retraite au Conquet.**

1.3.3. LE MARCHE IMMOBILIER

Un rythme de construction qui s'intensifie depuis 1998

Permis de construire pour logements individuels sur le Conquet depuis 1992



Source : mairie

Depuis 1992, on constate le dynamisme du marché de la construction sur le Conquet.

Deux périodes se distinguent :

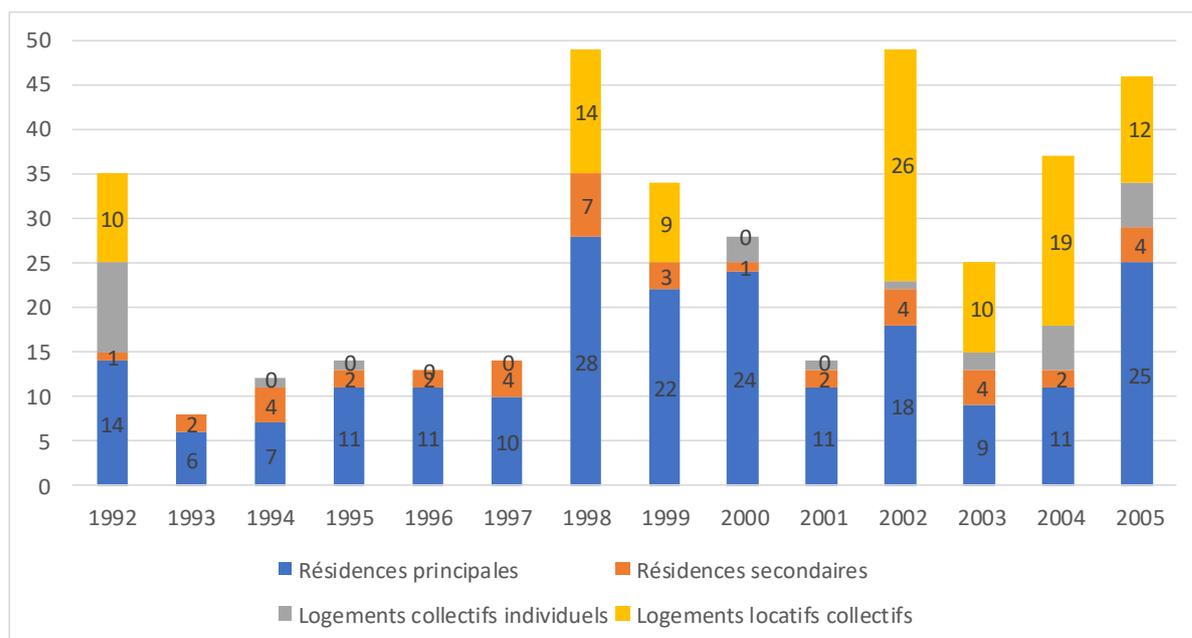
- Une première période jusqu'en 1997 où le rythme de construction est soutenu, avec une moyenne de 14,3 nouvelles constructions individuelles ;
- Une seconde période après 1997 qui voit le rythme s'intensifier, avec un nombre moyen de 24 nouveaux logements individuels par an.

La construction a été particulièrement dynamique en 1998 et en 2005 avec 35 et 34 permis de construire accordés pour des logements neufs.

Le nombre de rénovations est plus faible mais tend à augmenter en fin de période.

Les logements neufs par type de constructions

Logements neufs par type de constructions au Conquet depuis 1992



Source : Mairie du Conquet –février 2006

Les nouveaux logements sont majoritairement constitués de résidences principales. Les constructions de résidences secondaires sont peu nombreuses (entre 1 et 4 par an, excepté en 1998). On note par ailleurs une progression significative des logements collectifs individuels et logements locatifs collectifs depuis 1998.

En 2006, 4 lotissements sont en cours de réalisation.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT :

La politique de l'habitat est de compétence intercommunautaire et fait partie des attributions d'un observatoire du logement, commun à trois communautés de communes : la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, la Communauté de Communes de Lesneven et de la Côte des Légendes, la Communauté de Communes de Plabennec et des Abers.

Il n'existe pas de Plan Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle communautaire.

Une première Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), confiée au Pact'Arin, s'est déroulée de 1999 à 2003. Une seconde OPAH a été lancée en 2003 ; cette OPAH a pris fin le 22 juin 2006.

Cette OPAH a pour objectifs de favoriser le maintien à domicile par une adaptation des logements, d'encourager les travaux dans les logements insalubres et de développer l'offre de logements locatifs avec un soutien particulier pour les logements conventionnés.

Ainsi, à l'échelle intercommunautaire, ce sont 900 logements individuels et 270 logements locatifs qui devraient bénéficier de l'aide financière pour l'amélioration de l'habitat.

Sur le Conquet, aucun programme n'a été réalisé sur la commune dans le cadre de cette OPAH.

L'opportunité de relancer une nouvelle OPAH est actuellement à l'étude au niveau de la CCPI.

A RETENIR

- **Le rythme de construction est assez soutenu sur toute la période, mais s'intensifie depuis 1998.**
- **Les nouvelles constructions sont principalement des résidences principales, mais depuis 1998, le nombre de logements collectifs augmente significativement.**

1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. LES EQUIPEMENTS ET LEURS UTILISATEURS

La commune du Conquet est pourvue de tous les équipements nécessaires à son fonctionnement.

Les services publics

La commune compte de nombreux services publics :

1	mairie,	1	C.L.S.H
1	poste,	1	Gare maritime
1	office du tourisme,	1	Capitainerie
1	gendarmerie nationale,		
1	1 C.L.S.H		
1	1 Gare maritime		
1	1 Capitainerie		

L'enseignement

Sur le territoire communal, on recense :

- 1 école publique maternelle et primaire : le groupe scolaire public Jean Monet,
- 1 école privée maternelle et primaire : l'école Saint-Joseph,
- 1 collège privé : le collège Dom Michel.

Les effectifs scolaires se répartissent ainsi :

	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006	2006/ 2007
1^{er} degré					
Ecole publique Jean Monnet (maternelle)	82	80	79	73	71
Ecole publique Jean Monnet (primaire)	76	85	96	108	111
Ecole privée Saint-Joseph (maternelle)	32	39	36	38	35
Ecole privée Saint-Joseph (primaire)	72	74	70	62	64
2nd degré					
Collège privé Dom Michel	161	174	158	152	139

Depuis 2002/2003, les effectifs scolarisés à l'école publique augmentent sensiblement (baisse de la maternelle et hausse conséquente en primaire), tandis que les élèves scolarisés à l'école privée baissent légèrement.

Les équipements socioculturels

- 1 bibliothèque/ médiathèque/ ludothèque.

Les équipements sportifs

La commune comprend :

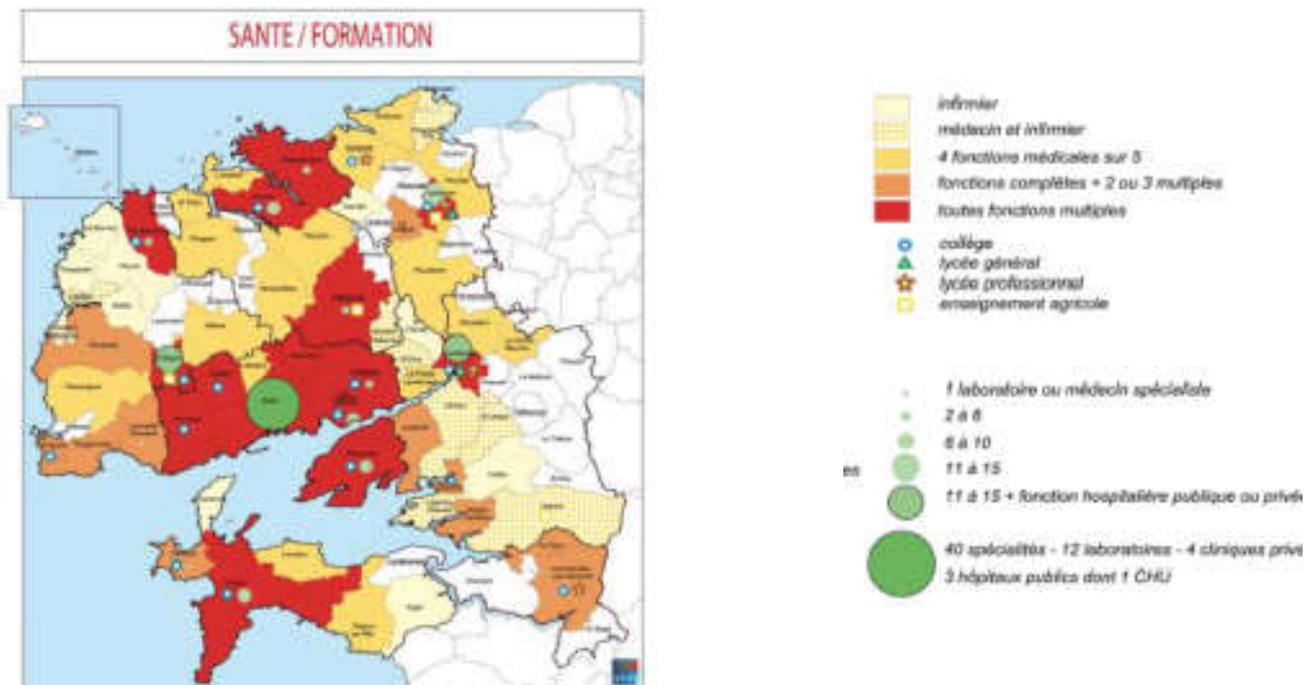
- 1 salle omnisports,
- des terrains de foot et vestiaires.

Une seconde salle omnisports doit être construite à partir de mars 2007.

Les équipements pour la santé

La commune possède un certain nombre d'équipements de santé dont 1 centre médical regroupant 3 médecins, 3 kinésithérapeutes, 1 centre infirmier (2 infirmières), 1 dentiste ainsi qu'une pharmacie. Elle est également pourvue de la maison de retraite du Streat-Hir depuis 1992. Les autres infrastructures médicales (hôpitaux, hospices, maternités, cliniques, etc.) les plus proches se situent à Brest.

Carte présentant les équipements et services de santé et de formation dans le Pays de Brest



Les associations

En 2006, Le Conquet compte 8 associations sportives, 6 associations culturelles, 4 associations liées à la mer, 9 associations scolaires et sociales et 8 associations diverses.

Associations sportives :	Associations culturelles et sociales	Autres associations
- Basket-ball conquétois	- Ar Viltansou	- S.N.S.M : station du Conquet
- Club subaquatique	- Association des plaisanciers du Port du Conquet	- Tri Martolod
- Dojo de l'Iroise	- Médiathèque (bibliothèque pour tous) accès multimédia	- Union nationale des combattants
- Ecole de sports Le Conquet	- A.D.M.R	- Les zig'afarce
- Gymnastique féminine	- Musée - gouel ar mor	- Bout'chou
- Tennis club	- Groupement professionnel de la pêche	- Les voix de l'archipel
- Tennis de table conquétois	- Euphonia association intercommunale de musique et de danse	- A.s.p.e.c.t.
	- Club de bridge	
	- Club de scrabble en duplicate	
	- Club des mouettes les aînés ruraux	
	- Comité de jumelage Le Conquet -	

A RETENIR

- La commune dispose de 2 écoles maternelles et primaires (une privée et une publique) et d'un collège privé.
- La vie associative est dynamique et diversifiée (35 associations).
- Les services et équipements sont adaptés à la taille de la commune. Une nouvelle salle omnisports doit être réalisée en 2007.

1.4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Les Routes

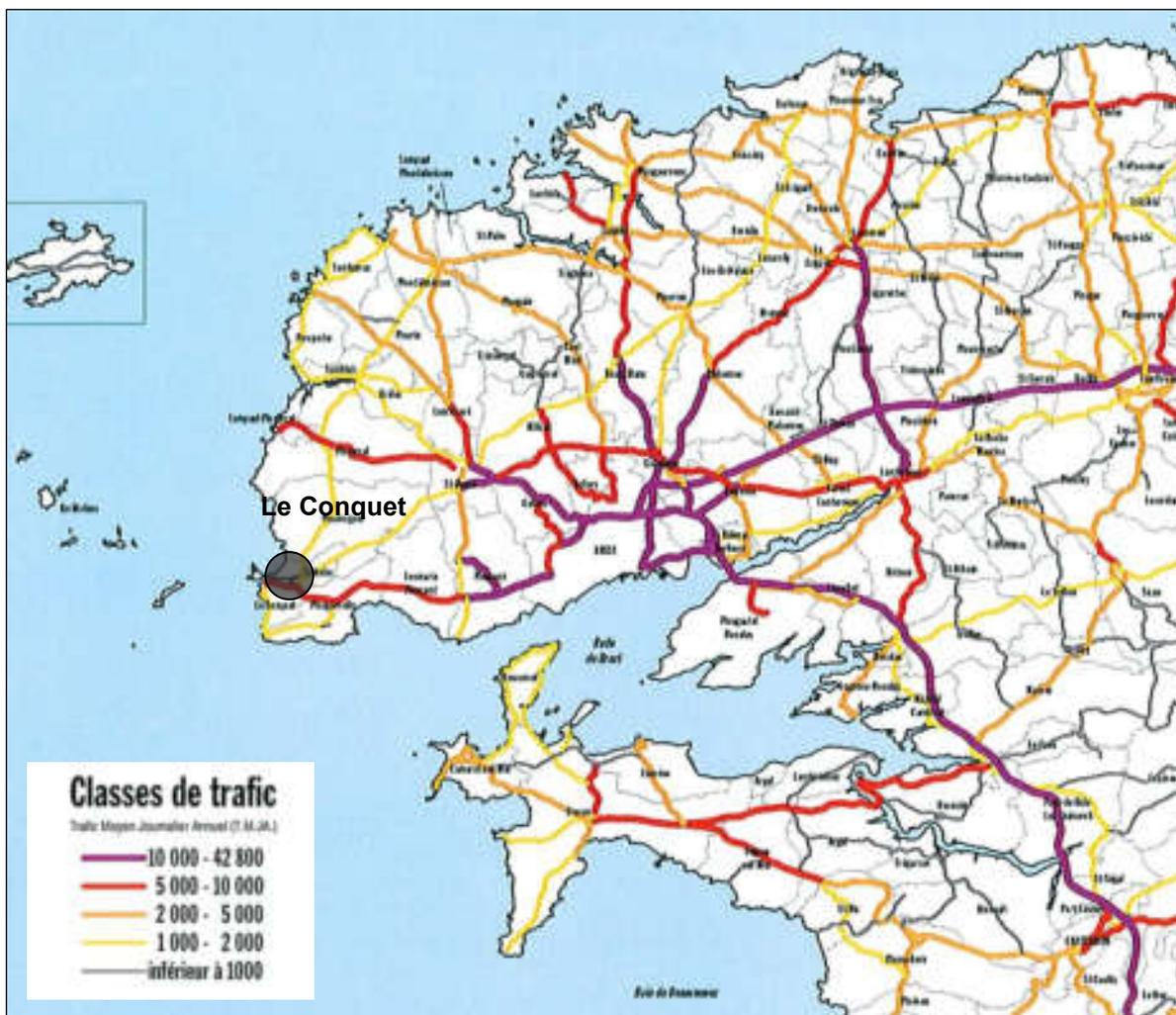
La commune est desservie par plusieurs voies :

- **RD 789**, provenant de Brest et longeant la rive sud de l'aber jusqu'à l'entrée du bourg du Conquet C'est l'axe principal qui assure la liaison vers la commune depuis Brest. Classée route à grande circulation, cette voie est concernée par les dispositions de la loi Barnier et est empruntée par 5000 à 10000 véhicules par jour. Elle est par ailleurs classée, par décret d'application de la loi « Bruit », en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 pour la zone comprise entre le bourg jusqu'à l'intersection avec la RD 28 et est classée en catégorie 4 depuis l'intersection avec la RD 28 jusqu'à la limite communale en allant vers Brest.
- **RD 85**, qui dessert le sud de la commune. Route touristique, elle borde la façade maritime et relie le bourg à la Pointe Saint-Mathieu.
- **RD 28**, qui permet d'accéder à la presqu'île de Kermorvan depuis le centre-ville.

Elle est également traversée par de nombreuses voies secondaires qui desservent chaque hameau.



Les grands axes routiers du Pays de Brest



Source DDE du Finistère

Le stationnement

La commune dispose au niveau du centre-ville de nombreux parcs de stationnement, d'une capacité globale d'environ 650 véhicules et pendant l'été d'un parking payant de 350 places à l'entrée de la ville.

En période estivale, la pression et la demande sont particulièrement fortes à proximité de l'embarcadère d'où transitent les bateaux qui desservent les îles de Molène et de Ouessant. L'occupation du stationnement directement liée à l'embarcadère est estimée à 400 véhicules.

Le réseau deux roues et piétons

La CCPI a considéré depuis longtemps que la mise en valeur des sentiers de randonnée et la mise en place de circuits de randonnée étaient des vecteurs de développement local et touristique. Le territoire est propice à ces

aménagements : présence de sentiers intérieurs, chemins d'exploitation, sentier des "douaniers", espaces naturels et dunaires, patrimoine important.

Près de 300 kilomètres de sentiers de randonnée pédestre sont actuellement répertoriés, mis en valeur et entretenus par la CCPI. 4 agents y travaillent en permanence. Ces sentiers sont par ailleurs contenus dans un topo-guide de 30 circuits édité par la Fédération Départementale de la Randonnée Pédestre (référence : le Pays d'Iroise à pied Réf. P295).

4 circuits touristiques de randonnée cyclo-touristique sont en place permettant aux amateurs de découvrir les nombreuses facettes du Pays d'Iroise. Ces circuits font l'objet d'édition de topo-guides et de cartes. Ils sont balisés de façon spécifique.

À l'instar de la randonnée pédestre, les randonnées VTT sont également valorisées par la CCPI. Des circuits ont été créés dans le cadre du label FFC.

La commune du CONQUET est longée par le sentier de grande randonnée côtier le GR34 le long de sa façade maritime. Elle comporte également un sentier « VTT CCPI » :



Le réseau ferré

La commune n'est pas traversée par les voies de chemins de fer.

1.4.3. LES RESEAUX DIVERS

Le réseau d'adduction d'eau potable

Source : Rapport annuel du délégataire 2005 de VEOLIA ENVIRONNEMENT pour le Syndicat de Kermorvan de Kersauzon.

Les communes membres de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sont alimentées en eau potable en partie par des captages d'eau souterrains, 10 forages, une prise d'eau souterraine et un impluvium. Une autre partie de l'eau potable est importée de la CUB et du Pays des Abers (environ 46%).

La commune est desservie par le syndicat des eaux de Kermorvan de Kersauzon. Il dispose d'une réserve d'eau brute à l'étang de Kermorvan.

Elle a adhéré au syndicat en mars 1978. Il comprend les communes de Plougonvelin, Ploumoguier, Plouarzel, Lampaul-Plouarzel, Locmaria-Plouzané et le Conquet. La gestion de l'alimentation en eau potable a été confiée à VEOLIA par un contrat de type affermage en date du 01/07/2000.

En 2005, pour l'ensemble du syndicat, les volumes annuels produits sont de 657513 m³ pour 995850 m³ mis en distribution. Le volume importé est de 38337 m³. La consommation moyenne domestique est de 87 litres par habitant. La capacité de production est égale à 6000 m³/jour. L'eau est distribuée via 4 réservoirs d'une capacité de stockage de 3500m³ (Blanc Sablons (capacité 1000 m³) (Lanfeust), Brendègue (capacité 1000 m³), Kerveledan (capacité 1000m³) et Langoulouman (capacité 500 m³). La longueur du réseau d'eau potable et des branchements est de 479 km. Le nombre de clients est de 9372 pour 15732 habitants, soit une évolution de 2,4% par rapport à l'année 2004.

Consommation sur la commune

	2003	2004	2005
Nombre d'habitants desservis	2458	2458	2458
Nombre de clients			1497
Volume vendu (m ³)			127507

Sur la commune la longueur du réseau est de 37,9 km avec des canalisations majoritaires de 110 PVC. On compte également 229 vannes, 52 vidanges, 10 ventouses et 5 compteurs.

Le réseau d'assainissement collectif

Source et extraits : étude de zonage d'assainissement Alidade de 1999

L'étude de zonage d'assainissement a été approuvée par DCM le 26/10/2000. Un complément d'aptitude des sols a été réalisé en 2006.

Un réseau d'eaux usées de type séparatif a été mis en place dans la partie nord du bourg en 1994. Des extensions ont été effectuées par la suite. En 2006, la longueur totale du réseau d'assainissement est de 35 km. Il dessert 1126 abonnés.

La liaison effectuée entre Plougonvelin et la commune permet le refoulement des eaux usées de l'agglomération conquetoise dans le réseau de Plougonvelin vers la station d'épuration via 12 postes de refoulement.

La commune adhère au SIVU de Plougonvelin-Le Conquet-Trébabu pour la gestion des réseaux et de la station d'épuration, d'une capacité de 14000 E.H., qui est située sur la commune de Plougonvelin et a été mise en service en 2003.

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune

Le réseau d'électricité

La commune est entièrement desservie par le réseau traditionnel d'EDF.

La compétence électrification est du ressort du syndicat d'électrification rurale de Saint-Renan,

Le réseau de gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.

Le réseau téléphonique

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau téléphonique de France Télécom.

Autres réseaux de communication

Le haut débit Internet est accessible sur la quasi-totalité du territoire, hormis sur la presqu'île de Kermorvan.

DECHETS

La collecte des ordures ménagères se fait sur la commune, via la Communauté de Communes du Pays d'Iroise. Les fréquences des collectes sont de 2 passages en hiver et de 3 passages en été.

La commune dispose de 4 points de tri sélectif.

Une déchetterie de compétence communautaire est située à Plougonvelin.

A RETENIR

- **La commune dispose de grand parc de stationnement d'une capacité de 650 places.**
- **La commune est desservie par le syndicat des eaux de Kermorvan.**
- **La gestion des déchets est de la compétence de la CCPI.**

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

Source et extraits : étude d'assainissement Alidade de 1999

2.1.1. LE CLIMAT

Le Conquet est une commune littorale qui bénéficie d'un climat océanique tempéré (douceur, humidité) dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Températures modérées" : température moyenne annuelle supérieure à 11,5°C, température minimale moyenne supérieure à 5°C, température maximale moyenne supérieure à 19°C ;
- Précipitations annuelles assez faibles (environ 800 mm) liées à la proximité de la mer ;
- Vents dominants de secteur Sud-Ouest à Nord-Ouest, des vents de plus de 16 m/s (57,6 km/h) sont observés en moyenne durant un cinquième de l'année ;
- Ensoleillement supérieur à 1750 heures par an.

2.1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

LE RELIEF

Le Conquet occupe un plateau peu élevé (altitude maximale de 52 mètres), creusé par quelques vallons. Ces vallées parcourues de cours d'eau suivent une orientation SW-NE. Un sillon plus important s'est formé et correspond à la ria du Conquet.

La commune possède un espace littoral qui s'étend sur une distance de 8,7 km du Nord de la plage des Blancs Sablons jusqu'à la Pointe de Penzer, et 5,3 km de côte de l'aber du Conquet. Elle comprend aussi les îles de l'archipel de Molène, soit un linéaire littoral supplémentaire de 18 km.

Le littoral se caractérise par une alternance de falaises rocheuses très escarpées et de sables de plage (Blancs sablons, Portez, Porz Liogan). Les accumulations sableuses des Blancs Sablons se sont mises en place vers la fin de l'âge de fer et recouvrent 140 ha. La plage se termine à ses 2 extrémités par une dune perchée sur les promontoires rocheux.

Le port du Conquet est protégé par la presqu'île de Kermorvan. Au sud, la Pointe Sainte-Barbe et la Pointe du Renard ferment la Baie du Portez.

La commune est coupée en 2 par l'aber du Conquet. Le ruisseau de Kermorvan se jette dans une ria commune à Trébabu et au Conquet avant d'atteindre l'aber. La ria, en recevant les trop-pleins de l'étang de Kerjean atteint l'aber du Conquet et se lie avec celle de Kerjean au niveau de la Pointe de Kerjean Mol. La ria du Conquet s'étend sur 2,5 km du barrage de l'étang de Kerjean à son embouchure d'une largeur de 200 m.

Le point le plus élevé se situe à la limite nord/est et culmine à 48 m et à 51 m au niveau du réservoir de Keringar Bihan. Hormis ces 2 points, les altitudes varient entre 25 et 40 m.

GEOLOGIE ET NATURE DES SOLS

Le substratum de la commune est essentiellement métamorphique. Il est principalement constitué de gneiss dans la presqu'île de Kermorvan et de gneiss et de micaschistes dans le reste de la commune. Il existe d'autres ensembles secondaires comme les granodiorites de la Pointe des Renards ou les amas méta-basiques près de Porz-Liogan.

2.1.3. L'HYDROLOGIE

INVENTAIRE PHYSIQUE

Le réseau hydrographique est peu développé sur toute la commune, excepté l'Aber du Conquet. Le territoire est découpé en 2 bassins versants correspondant aux ruisseaux de Porz Liogan et de Kermergant.

QUALITE DES EAUX

L'eau potable

Source : bulletins d'information au public du contrôle des eaux destinées à la consommation humaine les 23 mars 2006, 3 juillet 2006 et 09 août 2006 (Affichés en mairie)

La DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) effectue un contrôle sanitaire périodique des eaux destinées à la consommation humaine. Cette mission porte sur l'ensemble de la distribution d'eau depuis le point de captage jusqu'au robinet du consommateur conformément à la réglementation en vigueur.

En 2006, les analyses effectuées sur la commune indiquent une eau conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Pour la commune, ils ont été réalisés à la mairie et ont un taux de nitrates inférieur à 50 mg/l (entre 32 mg/l et 42 mg/l).

Les eaux de rivières

Le seul cours d'eau à proximité de la commune ayant fait l'objet d'étude est le cours d'eau de Kermorvan (dans sa partie aval). Il a été classé en catégorie 2, c'est-à-dire moyenne (données de 1994).

Les eaux de baignade

Les plages concernées par la surveillance sanitaire de la DDASS se situent au niveau des Blancs Sablons, de Portez et de Pors Liogan.

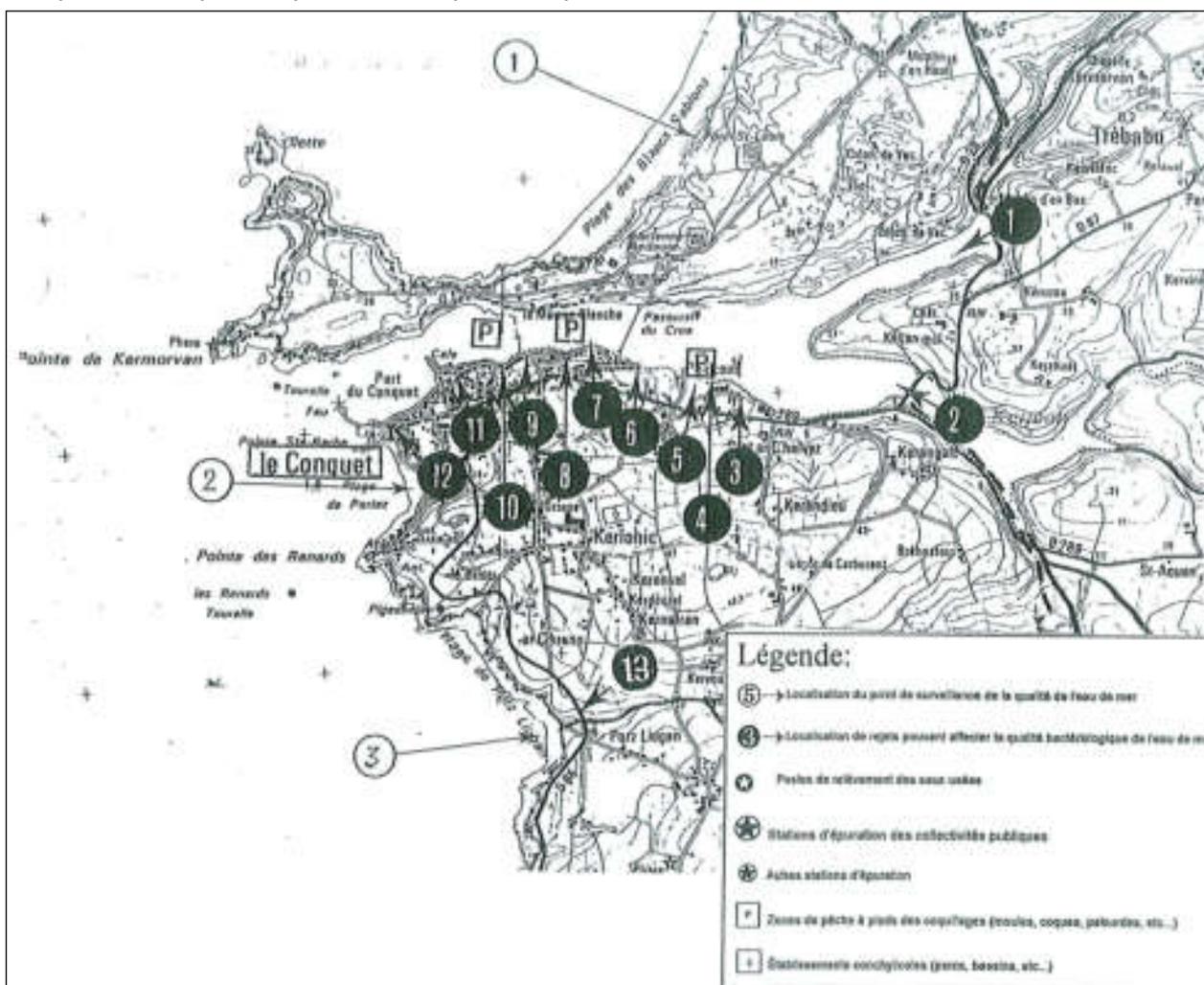
L'ensemble des points suivis en 2003, 2004, 2005 est de bonne qualité (indice 4A pour les Blancs Sablons et 4A et 4B pour Portez et Porz Liogan).

Les prélèvements effectués au cours des mois de juin à septembre 2006 pour ces 3 plages signalent une eau conforme de qualité moyenne à bonne.

Les principaux rejets connus susceptibles d'affecter la qualité bactériologique de l'eau de mer sont :

- Ruisseaux de Kermorvan, Kerjean et Pors Liogan,
- Émissaires pluviaux.

Carte présentant les points de prélèvements et points de rejets



Source : bilans annuels de la qualité bactériologique de l'eau de baignade en mer et bulletins de contrôle sanitaire des eaux de baignade affichés en mairie (09 juin 2006, 21 juin 2006, 05 juillet 2006, 13 septembre 2006), Mairie

2.2. LES MILIEUX NATURELS

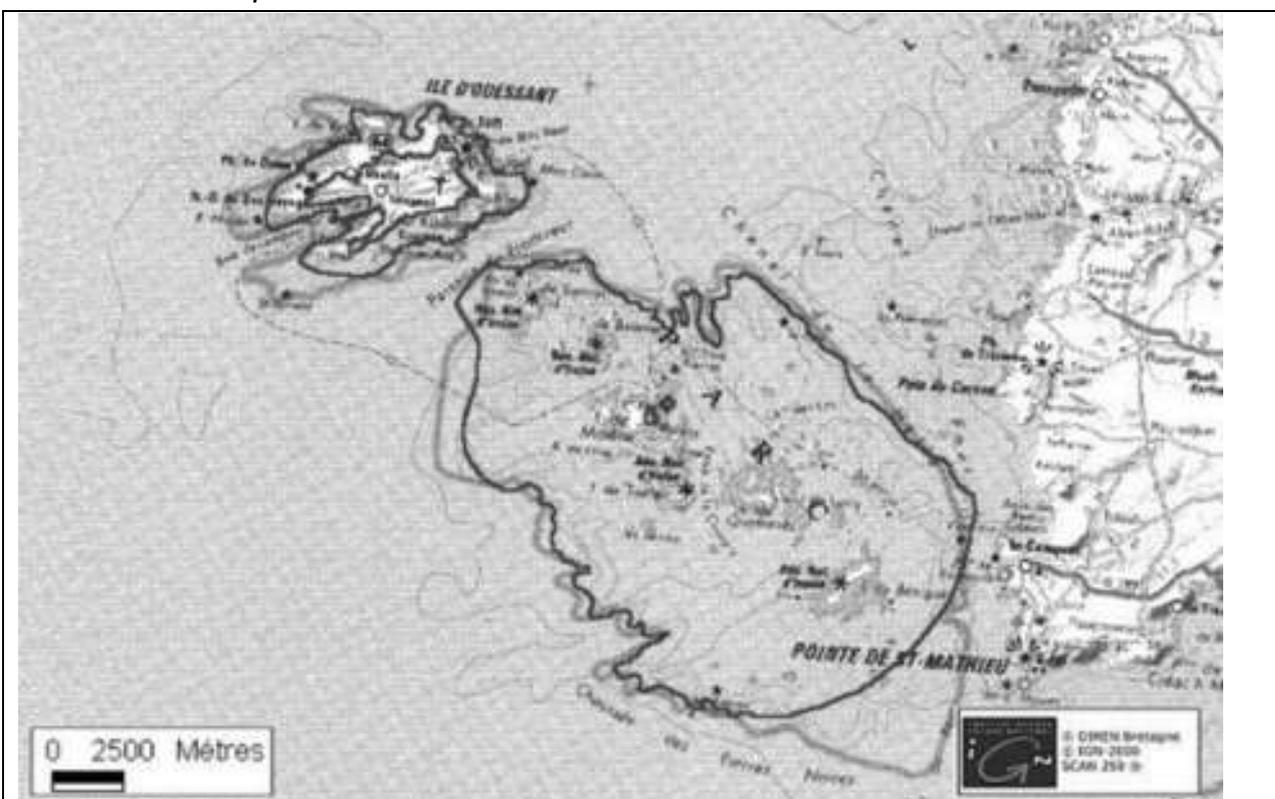
La façade littorale du Conquet et les îles de l'archipel de Molène (qui appartient en grande partie à la commune du Conquet) constituent des milieux remarquables.

2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES

La commune possède un patrimoine naturel très riche représenté notamment par sa façade littorale. Ces différents ensembles sont protégés ou répertoriés à différents titres :

- 2 sites Natura 2000 : archipel de Molène et Ile d'Ouessant - Pointe de Corsen, Le Conquet ;
- 2 sites classés : Presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, et DPM - Archipel de Molène et DPM ;
- 1 site inscrit : Pointe de Kermorvan ;
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : Archipel de Molène ;
- 8 Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aber du Conquet et Etang de Kerjean - Dune des Blancs Sablons et Pointe de Kermorvan - Ile de Banneg - Ile de Beniguet - Ile de Kervouroc - Ile de Litiri - Ile de Trielen - Iles de Kemenez et Ledenez de Kemenez ;
- 1 Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Archipel de Molène.

Site Natura 2000 : archipel de Molène et ile d'Ouessant



Code : FR5300018

Surface : 20832 ha

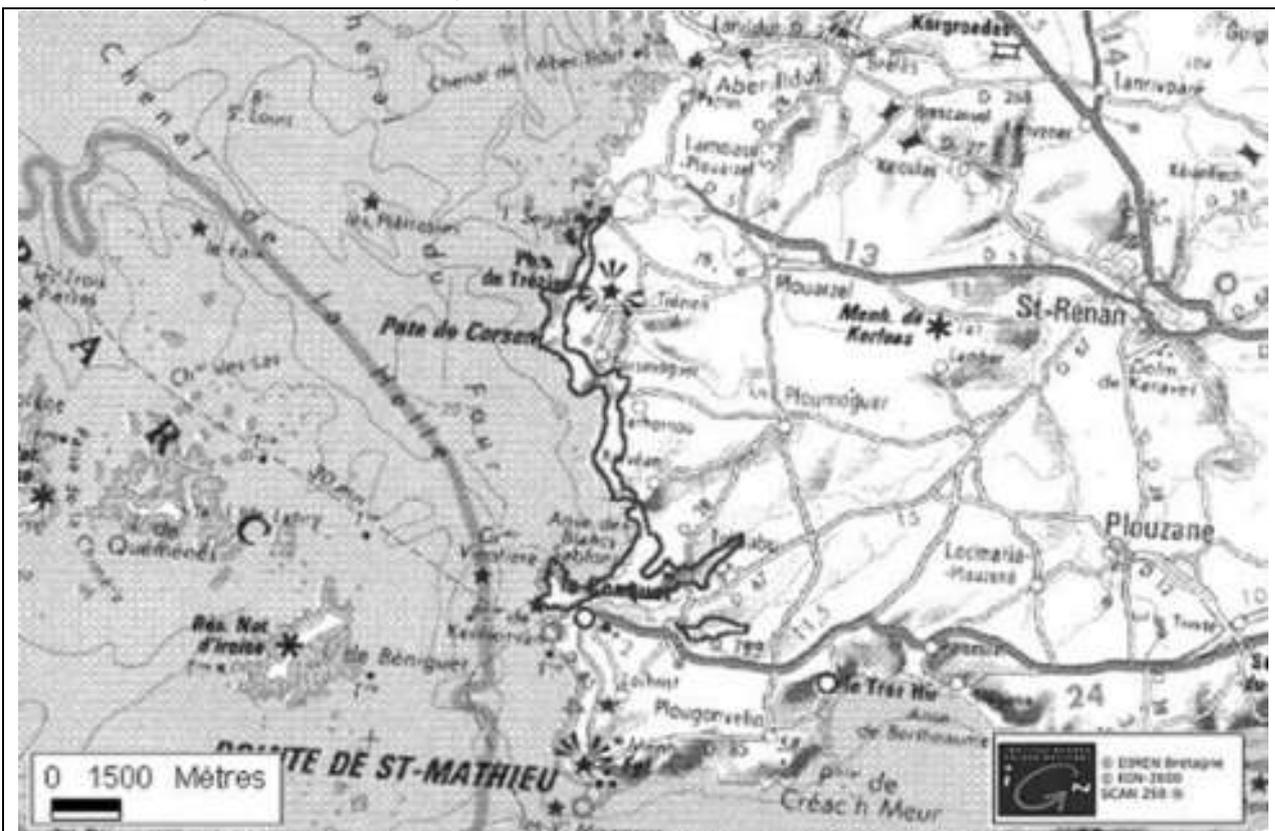
Qualité et importance : Les parois rocheuses (présence de l'Oseille des rochers : espèce d'intérêt communautaire à répartition euatlantique littorale), les landes et pelouses aérohalines sommitales des falaises soumises aux embruns présentent ici une typicité et un état de conservation exceptionnels. Présence sur certaines îles de lagunes saumâtres, habitat d'intérêt communautaire prioritaire. L'étendue du platier rocheux explique l'importance de la couverture algale, en particulier aux abords de l'archipel de Molène (65 espèces recensées) ; il s'agit en l'occurrence du plus vaste champ de laminaires des eaux territoriales françaises. Ce secteur de la mer d'Iroise (label Réserve de Biosphère de l'Unesco depuis 1988 et futur Parc National Marin) accueille une population de Phoques gris (espèce d'intérêt communautaire), espèce pour laquelle la mer d'Iroise constitue la limite méridionale de son aire de répartition européenne. A noter la présence d'une population sédentaire reproductrice de Grands dauphins (espèce d'intérêt communautaire) ainsi que celle de la Loutre d'Europe dont la présence en milieu insulaire est rarissime en France. L'archipel de Molène joue un rôle majeur pour la reproduction des oiseaux marins, en particulier pour l'Huîtrier pie et le Grand Gravelot (la Bretagne accueillant environ 80% des effectifs nicheurs de ces deux espèces), l'Océanite

tempête, la Sterne pierregarin, la Sterne naine (espèces figurant en annexe I de la Directive 97/49/CEE), et le Puffin des anglais. A noter la reproduction du Macareux moine en limite Sud de son aire de répartition. L'île d'Ouessant (estran rocheux, cordons de galets et laissés, landes, fourrés et vallons boisés) est un site d'importance internationale (pour le nombre d'espèces) en tant que halte migratoire pour la quasi-totalité des passereaux et limicoles d'Europe occidentale, d'Islande et du Groenland, voire nord-américains et asiatiques. Le Grand corbeau et le Crave à bec rouge (espèces figurant en annexe I de la Directive 97/49/CEE) sont nicheurs sur Ouessant.

Autres caractéristiques : Falaises, landes et pelouses littorales de l'île de Ouessant, îles basses et récifs de l'archipel de Molène et vaste plate-forme rocheuse sous-marine (alignement de hauts fonds) de l'extrémité Nord-Ouest de la mer d'Iroise.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet, île-molène, Ouessant

Site Natura 2000 : pointe de Corsen, Le Conquet



Code : FR5300045

Surface : 591 ha

Qualité et importance : Les falaises maritimes atlantiques soumises aux embruns et aux facteurs climatiques sont représentées notamment par l'*Armerio-Cochlearietum officinalis* Géhu & Géhu-Franck 1984 (1230), groupement littoral de fissures, souvent situé sous des rochers fréquentés par les Goélands (aspersion de guano), et à répartition strictement nord-ouest atlantique. Sur la partie inférieure des falaises, souvent en zone abritée, on observe une des plus remarquables station d'Oseille des rochers de Bretagne (espèce d'intérêt communautaire). Les dunes mobiles et les dunes fixées (habitats prioritaires) comportent en particulier le *Thymo-Helichrysetum stoechadis* Géhu & Siss. 1974 (2132), phytocénose endémique du littoral sud et ouest breton au sein de l'*Euphorbio-Helichryson*, lui-même présent uniquement en Bretagne et dans la province espagnole de Biscaye. A noter également les rares groupements à callunes sur dune décalcifiée, riche en espèces rares. Les prés salés atlantiques présentent ici une remarquable variante à soude arborescente (fourrés halophiles thermo-atlantiques) particulièrement bien développée.

Autres caractéristiques : Vaste système de falaises et dunes perchées bordé au Sud par la ria du Conquet.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet, Plouarzel, Plougonvelin, Ploumoguer, Trébabu

Site classé : presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, étang de Kerjean, ria du Conquet, DPM**Protection :** Site classé**Code :** 1770830SCD01**Superficie :** 500 ha**Date de procédure :** 30/08/1977**Liste des communes concernées (département 29) :** Le Conquet, Plouarzel, Plougonvelin, Ploumoguier, Trébabu**Site classé : archipel de Molène et DPM****Protection :** Site classé**Code :** 1771122SCD01**Superficie :** 169 ha**Date de procédure :** 22/11/1977**Liste des communes concernées (département 29) :** Le Conquet, Ile-Molène**Site inscrit : pointe de Kermorvan****Protection :** Site inscrit**Code :** 1310722SIA01**Superficie :** 1 ha**Date de procédure :** 22/07/1931**Liste des communes concernées (département 29) :** Le Conquet

Site inscrit : sites côtiers et intérieurs de l'île d'Ouessant et archipel de Molène

Protection : Site inscrit

Code :1670910SIA01

Superficie : 207 ha

Date de procédure : 10/09/1967

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet, Ouessant

Zone importante pour la conservation des oiseaux : archipel de Molène

Code : BT07

Auteur : SEPNB

Superficie : 10889 ha

Typologie : Océans et mers, Dunes marines et plages de sable, Plages et galets, Ilots rocheux, Lagunes

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet, Ouessant

ZNIEFF : aber du Conquet et étang de Kerjean

Date : 01/01/1998

Code : 00000230

Auteur : BARGAIN B.

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 72 ha

Altitude maximale : 10

Description : Petit aber dominé par une rive nord au relief accusé et une rive sud basse et partiellement urbanisée. Fond de l'estuaire et rives de l'étang de Kerjean très boisées. Milieux principaux : Prés salés atlantiques à puccinellie et prés salés à spartine maritime. Fourrés halophiles thermo-atlantiques. Etang saumâtre bordé d'une roselière, parcs boisés. Espèces remarquables : - Flore : prés salés d'intérêt national (Géhu, 1984), tant par la diversité des espèces que par celle des groupements et associations végétales. Cette richesse est encore augmentée par les 'contacts' (végétation dunaire, pelouses, végétation d'eau douce, boisements). Très beau peuplement de *Suaeda vera* (Soude ligneuse) sur la frange supérieure extrême du pré-salé. 3 stations connues de cette espèce en Bretagne. - Faune : zone d'hivernage pour de nombreux limicoles, dont le grand Gravelot, *Charadrius hiaticula* et le chevalier gambette, *Tringa totanus*. Nidification du Grèbe castagneux *Tachybaptus ruficollis*. Héronnière à héron cendré *Ardea cinerea* et potentiellement à aigrette garzette, *Egretta garzetta*.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet, Trébabu

ZNIEFF : dune des Blancs Sablons et pointe de Kermorvan

Date : 01/01/1998

Code : 00000255

Auteur : BARGAIN B.

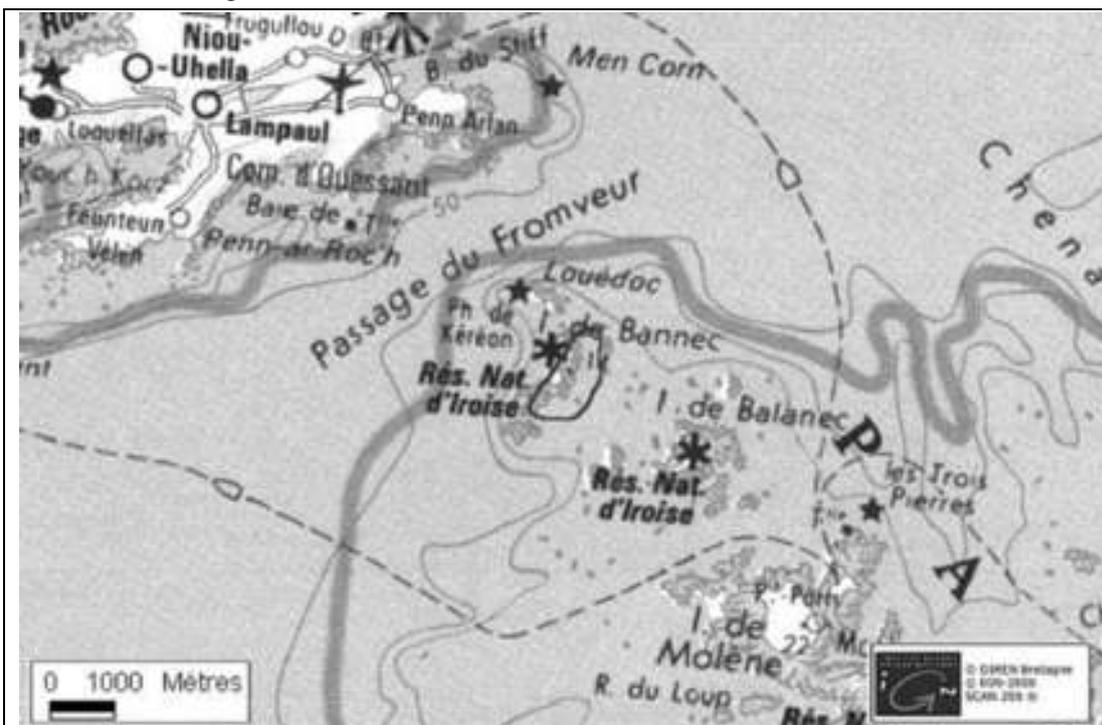
Type de ZNIEFF : 1

Superficie : 90 ha

Altitude maximale : 35 m

Description : Descriptif synthétique : Presqu'île et îlots rocheux abritant une anse où s'étend une plage de sable fin surmontée d'une vaste dune perchée en partie enrichie et urbanisée. Milieux principaux : Dune mobile et dune perchée, falaise maritime, lande rase et pelouses aérohaline, fourré à prunellier. Espèces remarquables : - Flore : groupements des milieux suintants et des pelouses aérohalines vivaces. Présence de 6 espèces de la liste rouge armoricaine, dont 2 taxons protégés au plan régional et 3 autres protégés au plan national : l'oseille des rochers, *Rumex rupestris*, espèce citée à l'annexe 2 de la Directive Habitats, le chou maritime, *Crambe maritimus*, et l'isoète des sables, *Isoetes histrix*. - Faune : Reproduction du traquet motteux, *Oenanthe oenanthe* et de la fauvette pitchou, *Sylvia undata*. Conditions actuelles de conservation : fréquentation touristique maîtrisée par les aménagements du Conservatoire du Littoral sur le site des Blancs Sablons pour lequel un plan de gestion est souhaitable.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet

ZNIEFF : ile de Bannec

Date : 01/01/1999

Code : 00360010

Auteur : Bruno BARGAIN

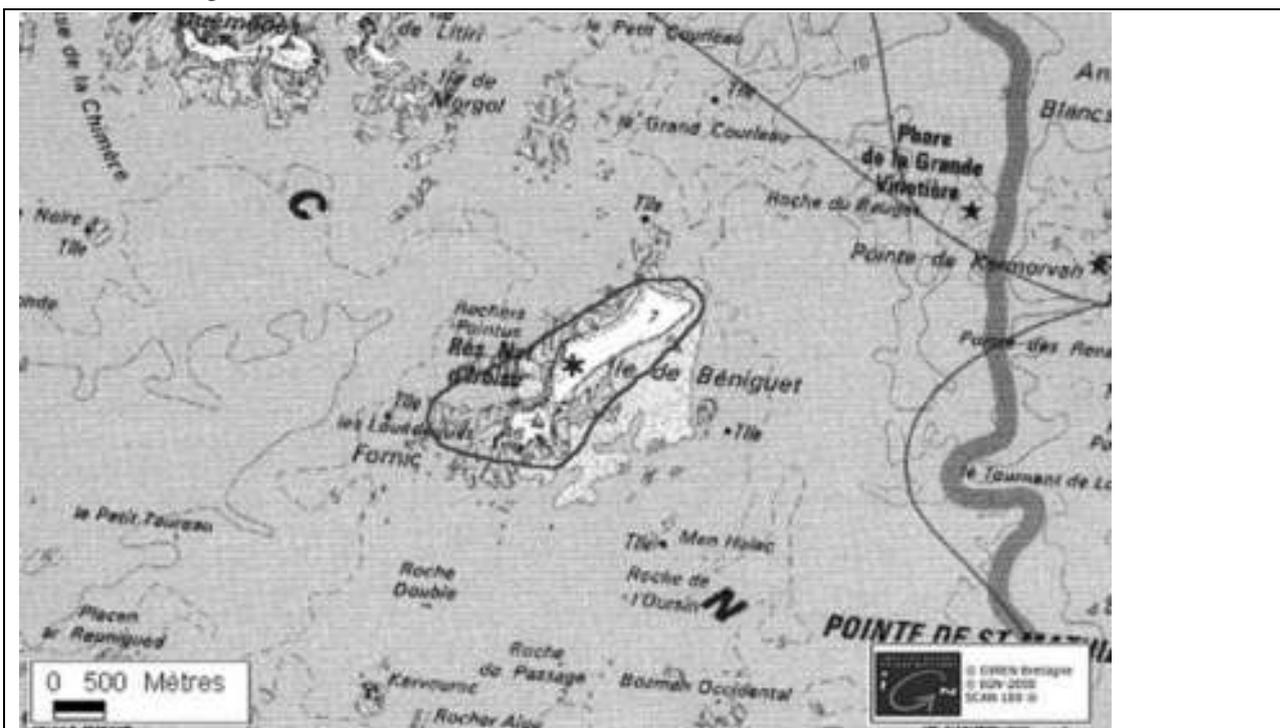
Type de ZNIEFF : 1

Superficie : 9 ha

Altitude maximale : 16 m

Description : Ile rocheuse constituée d'une île principale et de 2 îlots (Enez Kreiz et Enez ar Roc'h Hir), présentant des formes d'érosion-accumulation particulièrement frappantes et peu représentées sur le continent, qui témoignent de l'énergie développée par les houles. Milieux principaux : Blocs rocheux couverts de lichens et balayés par les embruns, végétation des falaises (fissures fraîches et ombragées à *Asplenium marinum*), groupement à *Armeria maritima* et *Cochlearia officinalis*, groupements halo-nitrophiles des hauts de grèves, pelouses dunaires dans la partie Sud de l'île principale, friches. Espèces remarquables : - flore : présence de plusieurs espèces euatlantiques dont l'Oseille des rochers, espèce protégée au plan national et figurant à l'annexe 2 de la Directive Habitats, et de 3 autres espèces figurant au livre rouge des espèces du Massif armoricain. - faune : site national majeur de nidification de l'Océanite tempête et du Puffin des anglais. Colonie plurispécifique de Goëlands. Belle population d'Huîtres pie. Reproduction occasionnelle du Phoque gris et observations de la Loutre d'Europe.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet

ZNIEFF : ile de Béniguet

Date : 01/01/1999

Code : 00360003

Auteur : Bruno BARGAIN (SEPNB).

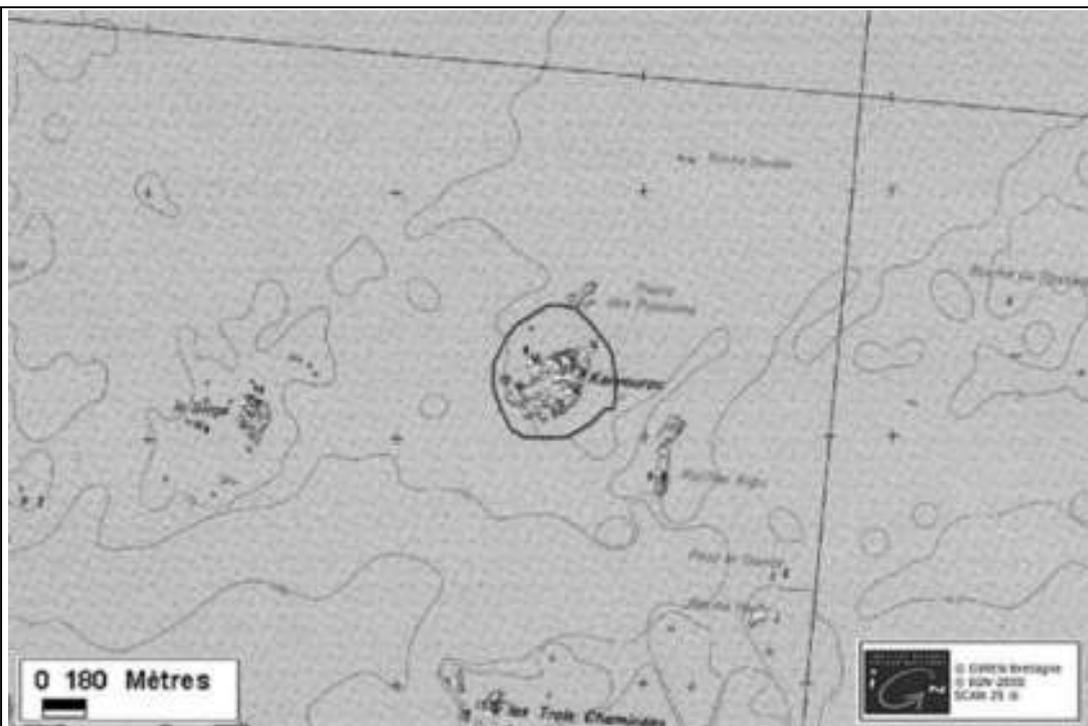
Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 60 ha

Altitude maximale : 16 m

Description : La plus grande île de l'archipel. Petites falaises, grèves de galets, cuvette marécageuse. Milieux principaux : végétation des falaises (groupement chasmo-halophile à *Crithmum maritimum* et *Speergularia rupicola*), végétation des formations sédimentaires (dune embryonnaire à *Elymus farctus boreali-atlanticus*, association halo-nitrophile à *Atriplex glabriuscula*). Espèces remarquables : - flore : présence de *Cynoglossum officinale*, espèce de la liste rouge du massif armoricain. - faune : zone majeure de reproduction pour l'Huîtrier pie et le grand Gravelot. Colonie de Sterne naine et Sterne pierregarin. Nidification du Busard des roseaux et du Traquet motteux.

Liste des communes concernées (département) : Le Conquet

ZNIEFF : ile de Kervouroc

Date : 01/01/1999

Code : 00360005

Auteur : Bruno BARGAIN

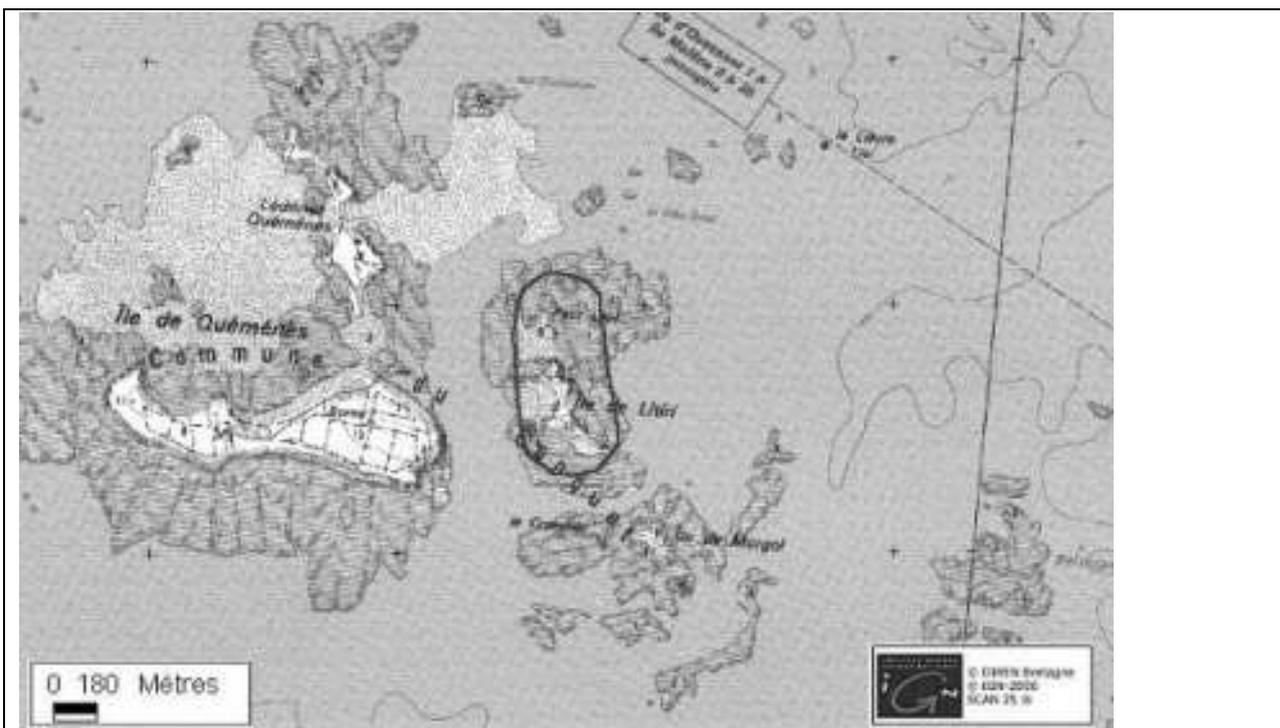
Type de ZNIEFF : 1

Superficie : 1 ha

Altitude maximale : 13 m

Description : Ilot entièrement rocheux avec falaises et replat sommital colonisé par une végétation enrichie par les fientes d'oiseaux. Milieux principaux : falaises soumises aux embruns, végétation des pentes rocheuses et des fissures, groupement ornitho-nitrophile à *Beta maritima* et *Matricaria maritima*. Espèces remarquables : - flore : présence d'*Atriplex littoralis*, taxon de la liste rouge des espèces du Massif armoricain. - faune : zone de reproduction pour les oiseaux marins (Océanite tempête) et d'hivernage pour le Bécasseau violet. Reproduction occasionnelle du Phoque gris.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet

ZNIEFF : ile de Litiri

Date : 01/01/1999

Code : 00360002

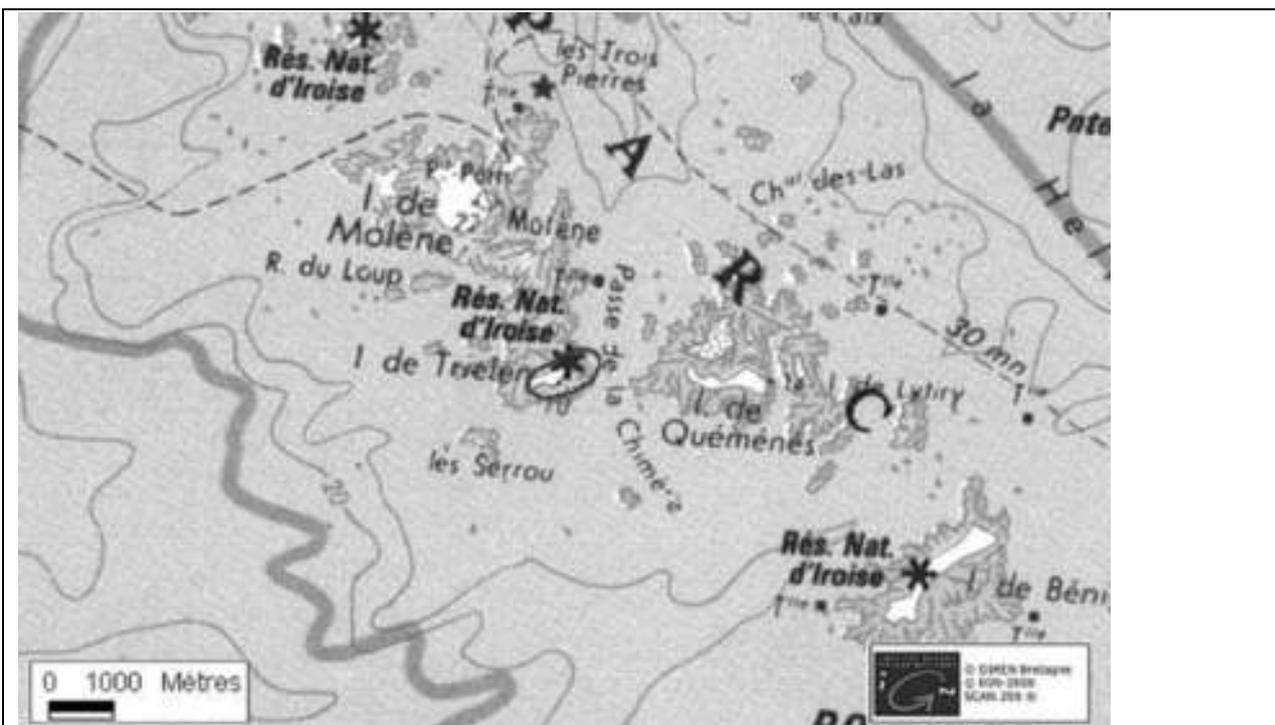
Auteur : Bruno BARGAIN

Type de ZNIEFF : 1

Altitude maximale : 13 m

Description : Ile formée par des accumulations de sable et de maërl autour d'un socle rocheux. Milieux principaux : végétation des formations sédimentaires (groupement vivace des laisses de haute mer à *Honckenya peploides*), pelouses aérohalines à *Armeria maritima*. Espèces remarquables : - flore : présence du Chou maritime, espèce protégée au niveau national. - faune : zone de reproduction pour les oiseaux de mer et les Limicoles (Huître pie et grand Gravelot), zone d'hivernage pour la Spatule blanche, observations de Loutre d'Europe.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet

ZNIEFF : ile de Trielen

Date : 01/01/1999

Code : 00360008

Auteur : Bruno BARGAIN

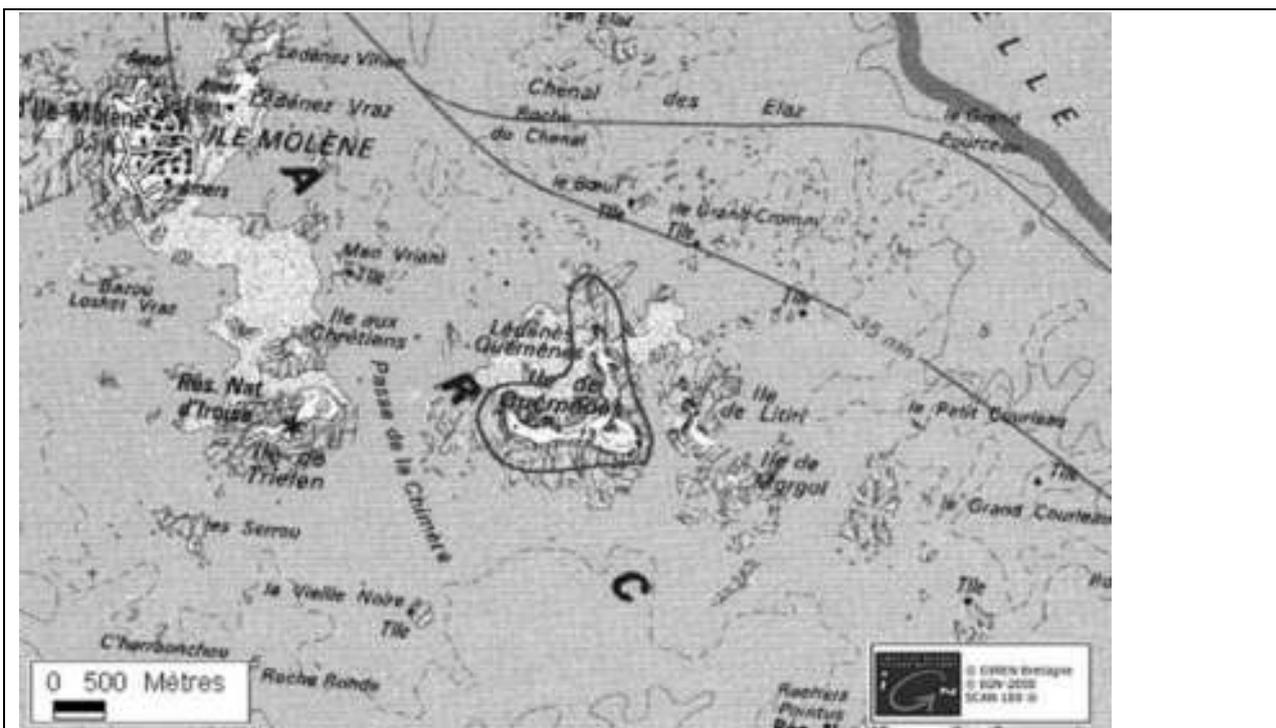
Type de ZNIEFF : 1

Superficie : 14 ha

Altitude maximale : 12 m

Description : Ile basse de taille moyenne formée d'accumulations de galets s'accrochant aux roches situées à l'est de l'île. Le Loc'h, enserré par un cordon de galets, mesure environ 110 mètres de diamètre. Milieux principaux : végétation vivace des rivages de galets, pelouses à *Armeria maritima*, pelouses dunaires rases, fourrés à prunelliers, lagune. Espèces remarquables : - flore : présence de *Cynoglossum officinale* et *Solanum maritimum*, taxons de la liste rouge des espèces du Massif armoricain. - faune : zone importante de reproduction pour l'Huîtrier pie et potentielle pour les Sternes. Le Sterne pierregarin a niché en 1998. Zone d'hivernage pour le bécasseau violet. Nidification du Busard des roseaux et présence régulière du Faucon pèlerin en hiver. Observations régulières de traces de Loutre d'Europe.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet

ZNIEFF : îles de Kemenez et Lédénez de Kermenez

Date : 01/01/1999

Code : 00360009

Auteur : Bruno BARGAIN

Type de ZNIEFF : 1

Superficie : 45 ha

Altitude maximale : 13 m

Description : Ile formée d'accumulation de sable autour d'un socle rocheux et présentant un vaste cordon de galets isolant un marais littoral (loc'h). L'île principale est prolongée par des cordons de galets et de sable formant le grand et le petit Lédénez. Milieux principaux : végétation des rivages de galets, pelouses aérohalines à *Armeria maritima*, végétation des formations sédimentaires (association halo-nitrophile à *Atriplex glabriuscula*), pelouses dunaires, lagunes et friches. Espèces remarquables :
 - flore : présence du Chou maritime, espèce protégée au niveau national sur le Lédénez. - faune : zone de reproduction pour les oiseaux de mer (goélands) et les Limicoles (Huître pie et grand Gravelot). Zone d'hivernage pour un petit groupe de Spatules blanches.

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet

ZPS : archipel de Molène

Date : 08/01/1989

Code : 205700

Superficie : 9797 ha

Liste des communes concernées (département 29) : Le Conquet, Ouessant

2.2.2. LES ESPACES NATURELS D'INTERET

La majeure partie de ces zones naturelles est protégée au titre des "espaces remarquables" de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (loi Littoral), et fait l'objet de nombreuses mesures de protection (cf. partie précédente).

L'estuaire de la ria du Conquet

Cet estuaire abrite une belle vasière bordée de prés salés et de boisements diversifiés, dont le hêtre, inhabituel sur le littoral.

La Pointe de Kermorvan

Cette pointe, située sur la rive droite du port, s'avance profondément dans la mer et est couverte de pelouses aérohalines et de landes. Le phare construit en 1923 est la seule construction de ce promontoire rocheux.

Les dunes des Blancs Sablons

Elles s'inscrivent au milieu de falaises escarpées, aux pieds desquelles le sable s'est accumulé de façon importante ; ce site a été acquis par le Conservatoire du Littoral en 1979, qui l'a restauré.

La côte rocheuse de Penzer à Sainte-Barbe

Moins élevées que sur la presqu'île de Kermorvan, cette succession de pointes rocheuses abrite de nombreuses petites plages de sables.

Les îles de l'archipel de Molène

Eloignées de 12 à 18 km des côtes, elles sont la partie émergée d'une vaste plateforme sous-marine. La végétation y est rase, et elles représentent un grand intérêt pour l'avifaune. Certaines îles (Banalec, Triélen, Béniguet et Quéménès) ont été cultivées et habitées jusqu'en 1950.

2.3. LE MILIEU AGRICOLE

L'activité agricole majoritaire reste l'élevage en hors-sol (surtout porcin) et la production végétale.

Le bocage, peu marqué, permet au regard de s'ouvrir largement sur un paysage agricole vallonné, ponctué de hameaux et de fermes isolées.

2.4. L'ESPACE BATI

La commune dispose d'un environnement bâti de qualité, articulé autour de deux composantes principales :

- **Le centre-ville du Conquet**, développé à partir du centre historique du Champ de Foire, aux ruelles étroites et possédant de vieilles bâtisses. Des anciennes demeures de commerçants, armateurs et négociants témoignent du passé économique florissant (commerce maritime) de la commune jusqu'au XVIII^{ème} ; on peut noter en particulier : la Maison des seigneurs, d'aspect moyenâgeux, dont le sous-sol taillé dans la roche donne sur une petite cale privée ; le « Lion d'Or », qui fût occupé par les maîtres de barques et les armateurs ; la Maison des Anglais ou Castel Coz, témoin de l'architecture civile et militaire du Moyen-Age ; les bâtisses des n°3, 21 et 25 du quai du Drellac'h, édifiées par des négociants ou armateurs.
- **Le village de Lochrist**, qui s'est initialement construit autour de la chapelle et du cimetière. De très nombreux murets en pierre, porches et entrées de maisons anciennes donnent au village un certain caractère.
- **Le quartier du Croaë**, qui est depuis le Moyen-Age un site de chantier de construction navale ; sur la rive Nord de la passerelle qui enjambe la rivière du Conquet, on peut noter : l'ancien magasin du Roi, construit en 1758, la Corderie, où les lépreux confectionnaient des cordages pour la marine.
Et sur la rive Sud, le manoir de Poulconq (dont l'architecture originelle a été très remaniée) et les restes des bâtiments industriels d'une des plus anciennes usines de production d'iode de France (ouverte en 1829, et fermée en 1955). Le devenir de ces bâtiments fait aujourd'hui l'objet d'une réflexion.

2. 5. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

2.5.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

On relève de nombreux sites archéologiques sur la commune, datant notamment de la Préhistoire et du néolithique

Le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne a recensé des sites archéologiques pour lesquels il demande l'application du décret 86-192 du 5 février 1986. De plus, l'importance de certains sites justifie une protection dans leur état actuel et un classement en zone N (degré de protection 2) conformément à l'article R.123-18 (I, 2d) du Code de l'Urbanisme.

n° site	Nom du site	Lieu-dit	Périodes	Structures	Année	Section parcelles	Degré de protection
1 AP	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	CENTRE DE LA PRESQU'ILE	Néolithique	Dolmen	1982	H2.605	Classement MH
2 AP		ILE DE QUEMENES	Néolithique Néolithique	Menhir Dolmen	1982	K.49. K.50. K.51. K.52. K.53. K.54. K.55. K.56. K.57. K.58. K.59. K.60. K.61. K.62. K.63. K.64. K.68	2
3AP		ILE DE TRIELEN	Néolithique Néolithique Néolithique	Groupe de menhirs Dolmen Gisement de surface	1982	K.1. K.10. K.11. K.12. K.13. K.14. K.15. K.16. K.17. K.18. K.2. K.3. KA. K.5. K.6. K.7. K.8. K.9.	inscription site
4AP		ILE BANALEC	Néolithique Néolithique Néolithique	Tumulus Dolmen Gisement de surface	1982	K2.76. K2.82.	2
5AP		ILE BENI GUET	Néolithique Néolithique Néolithique Mésolithique Moyen age	Groupe de menhirs Tertre Gisement de surface Gisement de surface Cimetière inhumation	1982 1968 1968	K.33. K.34. K.37. AD.359. B4.844.	2 2 1
6AP		LE BILOU	Néolithique Mésolithique	Gisement de surface Gisement de surface	1968	AD.359.	2
2AH		LOCHRIST	Moyen age	Cimetière inhumation	1968	B4.844.	1
7.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Néolithique Mésolithique	Gisement de surface Gisement de surface		H.560. H.603.	1
8.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Préhistoire Indéterminé	Gisement de surface	1982	H.550. H.551. H.552. H.553. H.554. H.555. H.556. H.557. H.558. H.559. H.580. H.561. H.564. H.601. H.602. H.603. H.604. H.605.	1
9.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN		Néolithique	Menhir			pour information
10.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Néolithique	Groupe de menhirs	1982	H2.554. H2.560. H2.603. H2.604. H2.608.	classement MH
11.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Néolithique	Allée couverte	1982	H.772.	1
12.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN (PRES DU PHARE)	Age du bronze Néolithique	Tumulus Menhir	1982	H.551.	1
13.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Néolithique Néolithique	Menhir Dolmen			2
14.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Médiéval Protohistoire	Motte castrale Rempart	1982	H.750. H.772.	2
15.	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PENINSULE NORD	Protohistoire	Rempart	1982	H.550.	2
16	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	CENTRE DE LA PRESQU'ILE DE	Médiéval	Souterrain	1982	H.560.	1
17	ILE BENI GUET I		Néolithique Néolithique	Groupe de Menhir Menhir	1987	K,22, K,37, K,38, K,39 K,40,	2
18	ILE BENI GUET II		Néolithique Néolithique	Menhir Dolmen	1982	K,39	2
19	ILE BENI GUET III		Indéterminé Néolithique Mésolithique	Dépotoir Dolmen Gisement de surface	1982	K,19	2
20	ILE BENI GUET 4		Indéterminé	Mur	1982	K,35,	1
21	ILE QUEMENES1	BEG AR GROACH	Néolithique Néolithique Néolithique	Groupe de Menhir Menhir Dolmen	1982	K,49, K,50, K,51 K,52, K,53, K,54, K,55, K,56, K,57, K,58, K,59, K,60, K,61, K,62, K,62, K,63, K,64, K,65, K,66 K,67. K,68,	2
22	LA MAISON BLANCHE		Néolithique	Menhir	1982	H,741,	2
23	ILE LITRI		Néolithique Néolithique	Structure funéraire Gisement de surface	1982	K,46,	2
24	LEDENEZ QUEMENEZ		Néolithique	Structure funéraire	1982	K1,47,K1,48,	2
25	ILES BANNEC		Néolithique Néolithique	Dolmen Gisement de surface	1982	K,84,K,85,K,86,	2
26	BEG AR GROAC'H	ILE	Indéterminé	Enceinte	1982	K,56,K,65,K,66,K,67,K,68,	2
27	ILE BENIGUET 2	ILE BENI GUET	Indéterminé	Gisement de surface	1987	K,22, K,37,K,39 K,40,	1
28		ILE DE QUEMENES	Indéterminé	Gisement de surface	1982	K,49 à K,68	1
29	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	PRESQU'ILE DE KERMORVAN	Age du bronze	Tumulus			2

Source DRAC – Service Régional de l'Archéologie

1 = Application du décret 86-192 du 5 février 1986

2 = Application du décret 86-192 du 5 février 1986 et classement en zone N au PLU

MH = Monuments Historiques

2.5.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Sans faire l'objet d'une protection, certains éléments présentent un intérêt patrimonial selon le service départemental de l'architecture et du patrimoine. L'inventaire qui suit est non exhaustif ; le recensement du patrimoine bâti de la commune est présent sur la carte des éléments du patrimoine de la commune visible en annexe du rapport de présentation.

Le patrimoine architectural du CONQUET est très riche et varié. Il compte notamment :

- L'église Sainte-Croix (1855-1858). Cette église a été construite avec les matériaux de l'ancienne église de Lochrist qui datait du XVI^{ème} siècle et détruite en 1856. Elle est surmontée d'un tour-clocher à balcons et a conservé au portail des statues et des sculptures du XV^{ème} siècle. Elle abrite le tombeau de Michel le Nobletz ;
- La chapelle Saint-Michel (XVII^{ème} siècle). Il s'agit d'un petit édifice rectangulaire, avec clocheton central, situé dans le cimetière de Lochrist. On y trouve des statues anciennes : Saint Michel, Notre-Dame de Bon Secours et Saint Jérôme ;
- La chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours (vers 1652), ancienne demeure de Michel de Nobletz ;
- L'ancienne chapelle Notre-Dame de Poulconq (avant le XVII^{ème} siècle), aujourd'hui disparue et mentionnée au XVII^{ème} siècle ;
- La croix de Lochrist (XV^{ème} siècle) ;
- d'autres croix ou vestiges de croix : la croix de l'église du Conquet (1886), la croix de Kerangoff ou Croix du Bout-du-Pont (XIX^{ème} siècle), la croix de mission de Lochrist (1875), la croix plate de Lochrist (XVI^{ème} siècle). A signaler aussi la croix de Saint-Marc (XVII^{ème} siècle) ;
- Le château de Cosquiez (XIX^{ème} siècle) ;
- Le manoir de Beauséjour : édifié en 1860 par l'industriel Tissier ;
- La Maison des Seigneurs, située au Port du Conquet (XV-XVI^{ème} siècle) et édifiée par Jehan Poncelin en 1510 ;
- La maison des Anglais (XV^{ème} siècle) ou Castel Coz ;
- La maison, située rue Lieutenant-Jourden (XV-XVI^{ème} siècle) ;
- La maison, située quai du Drellac'h (XVI-XVII^{ème} siècle) ;
- Le Fort Saint-Louis (1757), édifié par Vauban ;

- Le quartier du Croaë, site de chantier construction navale depuis le moyen-âge. On y trouve l'ancien magasin du roi construit en 1758, la Corderie, le manoir de Poulconq très remanié et les restes des bâtiments industriels de l'usine à production d'iode du XIX^{ème} siècle ;

- L'ancien bourg de Lochrist avec de très nombreux murs en pierre : murs de pierres anciennes, avec porches et fenêtres en plein cintre, murs de pierres sèches, abords de lavoirs...

LE CONQUET
**PLANCHE PHOTO
PATRIMOINE NATUREL**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DE SUPERBES POINTS DE VUE



L'Aber du Conquet à marée haute....
et à marée basse



La presqu'île de Kermorvan



Haie de feuillus en bord de route



Talus boisé près de Kerangoff



Boisements de feuillus



Un espace agricole verdoyant et cerné de haies

LE CONQUET

**PLANCHE PHOTO
PATRIMOINE BATI ET
ARCHITECTURAL**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Le centre-ville et son bâti de qualité



La maison des seigneurs
et les maisons de pêcheurs



Les venelles du centre-ville



Maisons de pêcheurs
dans le bourg historique



Le hameau ancien de Lochrist
et ses bâtises remarquables



LE CONQUET

**PLANCHE PHOTO
PETIT PATRIMOINE**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



*Lavoir et maison de pêcheurs
du vieux port*



Murs et talus à Cosquiez



Lavoir de Lochrist



Le puits de Kerangoff

2.6. LES PAYSAGES

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans le cadre de la révision du PLU du Conquet.

2.6.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

Malgré une superficie relativement réduite (845 ha dont environ 120 ha d'îles), LE CONQUET présente un paysage très contrasté et très diversifié, à la fois urbain, agricole, estuarien et littoral (dunes, falaises, îlots rocheux).

On distingue ainsi 8 grandes unités paysagères :

- 1 – Une zone d'urbanisation étendue
- 2 – Le plateau agricole
- 3 – Les vallons humides
- 4 – L'arrière des dunes et les boisements maritimes
- 5 - La vasière
- 6 - La dune des Blancs sablons
- 7 - La frange littorale rocheuse
- 8 – Le port et son front ancien bâti

NB : Pour être tout à fait complet, il existe également une 9^{ème} unité paysagère, constituée par l'ensemble des îles du CONQUET (appartenant à l'Archipel de Molène).

Ces milieux spécifiques sont longuement décrits en partie « 5.3. LE LITTORAL ».

LE CONQUET

**PLANCHE PHOTO
UNITES PAYSAGERES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Les extensions à l'urbanisation
en bordure de l'espace agricole



Le bourg du Conquet
depuis Kermorvan



Le plateau agricole : le parcellaire
entouré de talus vers Kéringar Bihan

Vallée boisée
près de la
colonie
de vacances



vasières du fond de ria

La plage des
Blancs-Sablons



Les falaises depuis
Porz Llogan

2.6.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

1 – UNE ZONE D'URBANISATION ETENDUE

Environ 30% du territoire 'continental' du Conquet est occupé par l'urbanisation (25% en tenant compte des 120 ha des îles) ; cette urbanisation se compose de trois entités paysagères et fonctionnelles spécifiques :

Le centre-ville du Conquet

Le centre-ville du Conquet est un centre-ville ancien, développé à partir du Champ de Foire, aux ruelles étroites et possédant de vieilles bâtisses. Des anciennes demeures de commerçants, armateurs et négociants témoignent du passé économique florissant (commerce maritime) de la commune jusqu'au XVIII^{ème}.

Les extensions de l'agglomération, à partir du centre-ville

L'urbanisation s'est progressivement étendue le long des voies de communication et à la sortie du centre-ville vers le sud et l'ouest, créant une mixité du bâti, des maisons des années 20 cohabitant avec des maisons plus récentes. De nombreux lotissements et de pavillons se sont développés et forment un tissu assez lâche.

Le bourg ancien de Lochrist

Il constitue le second pôle d'urbanisation de la commune. Le village isolé et ancien s'est initialement construit autour de la chapelle et du cimetière. De très nombreux murets en pierre, porches et entrées de maisons anciennes donnent au village un certain caractère.

2 – LE PLATEAU AGRICOLE

Quelques hameaux et bâtiments agricoles marquent le territoire. La quasi-absence de maillage bocager, la taille assez grande du parcellaire, les talus rarement plantés mais composés de murets de pierres sèches confèrent au paysage un aspect visuellement ouvert qu'entaillent trois petites vallées humides (Ruisseau de « Goazel » au Sud ; Ruisseau de « Porsliogan », perpendiculaire à la côte façade Ouest ; Ruisseau de « Brehostou » façade Est).

Les espaces agricoles de la frange littorale participent à l'intérêt esthétique des lieux (végétation arbustive, prairies de graminées, murets de pierres sèches) et rappellent les paysages molénais et ouessantins.

Le bocage, peu marqué, permet au regard de s'ouvrir largement sur un paysage agricole vallonné, ponctué de hameaux et de fermes isolées.

3 – LES VALLONS HUMIDES

Les petits vallons humides créés par les petits ruisseaux côtiers de Porsliogan et de Kermegant découpent le paysage agricole. La végétation est de type hygrophile, composée principalement de saules et de joncs.

4 – L'ARRIERE DES DUNES ET LES BOISEMENTS MARITIMES

En arrière de la plage des Blancs-Sablons, les arrière-dunes offrent un paysage visuellement fermé, composé majoritairement de cyprès de Lambert et de pins maritimes, contrastant avec le paysage plus ouvert et urbanisé du camping municipal et des habitations proches.

5– LA VASIERE

L'estuaire du Conquet abrite une vasière bordée de prés salés et de boisements. Cette ancienne anse marécageuse et inondable a été remblayée. Elle présente une grande diversité écologique avec la présence d'espèces faunistiques et floristiques typiques des vasières salées.

Le paysage y est caractéristique des fonds de vallées maritimes : il varie au gré des marées et des saisons, avec une luminosité fortement contrastée (lumière bleutée, effet de brume...).

6 – LA DUNE DES BLANCS-SABLONS

Elle est constituée d'une vaste étendue sableuse s'inscrivant au milieu d'un paysage de falaises escarpées sur la presqu'île de Kermorvan. En situation d'abri, en arrière de la Pointe de Kermorvan, le sable fin et blanc s'est progressivement déposé entre les 2 extrémités rocheuses jusqu'à former une dune de 140 hectares. La gestion du site par le conservatoire du littoral depuis 1979 a permis au milieu naturel de se reconstituer

7 – LA FRANGE LITTORALE ROCHEUSE

Le littoral présente une côte rocheuse à falaises très escarpées. Les plus exposées sont sur le flanc ouest et sont entrecoupées localement de petites plages de poche en contrebas des falaises.

De magnifiques panoramas sur la mer, au paysage sauvage et changeant, s'ouvrent depuis la route touristique qui relie LE CONQUET à PLOUGONVELIN.

8 – LE PORT ET SON FRONT ANCIEN BATI

Le port du Conquet se présente comme un espace de qualité intégrant des zones urbanisées et un espace littoral et naturel avec le charme des maisons de pêcheurs et des anciennes maisons de commerce et le paysage changeant au gré des marées de l'Aber.

LE CONQUET

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1 UNE VASTE ZONE D'URBANISATION

- centre bourg ancien et dense (rues étroites), construit autour de "la place du marché"
- nombreuses maisons anciennes (de négociants, d'amateurs, de notaires royaux) témoignant du riche passé de la ville lié au commerce maritime
- noyau ancien du petit bourg de Lochrist
- structure en étoile : développement du bâti le long des voies
- cimetière de la commune
- extension récente et linéaire de l'urbanisation (le long des voies)
- espace bâti lâche composé de pavillons et de lotissements
- mixité des époques du bâti : des années 20 (périphérie proche du centre ville) à nos jours (en limite de campagne)

2 LE PLATEAU AGRICOLE

- plateau agricole ouvert visuellement et entaillé par trois petits vallons humides
- paysage agricole essentiellement de polyculture et d'élevage plutôt hors-sol
- parcelles moyennes à grandes, maillage bocager lâche constitué surtout de talus rarement plantés ou de murets de pierres sèches
- habitat dispersé et mixte principalement agricole

3 LES VALLONS HUMIDES

- petits ruisseaux côtiers entaillant légèrement le plateau
- fonds de vallons humides bordés d'une végétation hygrophile (saules, phragmites, joncs...)

4 L'ARRIERE DES DUNES ET LES BOISEMENTS MARITIMES

- camping municipal et pavillons implantés sur le plateau à l'arrière de la dune : paysage ouvert
- côtes boisés surtout de pins maritimes et de cyprès de Lambert, quelques feuillus : paysage fermé

5 LA VASIERE

- ancienne arse marécageuse inondable, remblayée
- faune et flore caractéristiques des vasières salées : diversité écologique importante
- boisements en bordure de zone : ambiance d'étang

6 LA DUNE DES BLANCS SABLONS

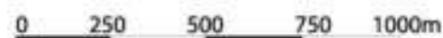
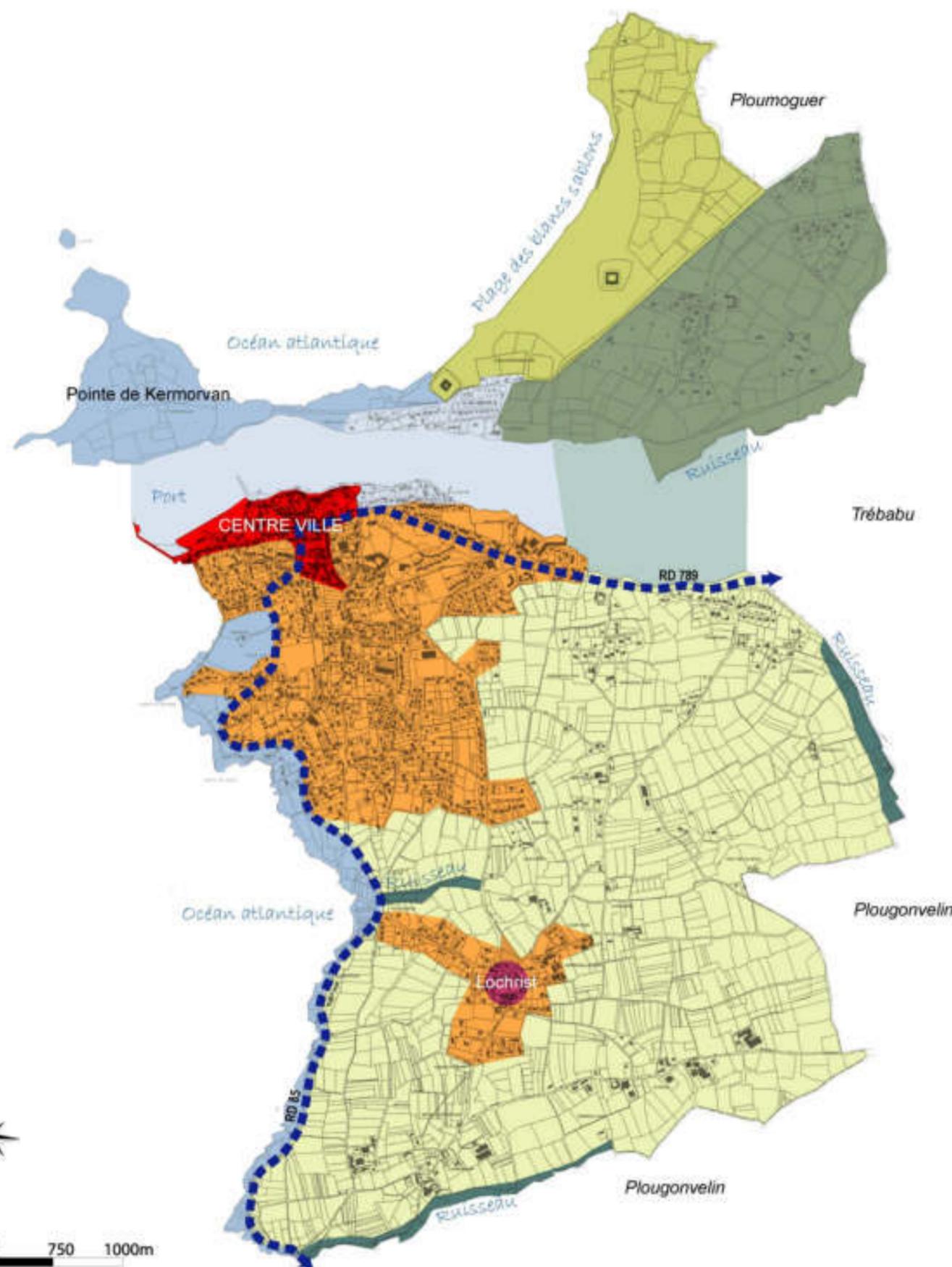
- zone littorale naturelle protégée : grande plage, dune, zones humides et petites falaises rocheuses

7 LA FRANGE LITTORALE ROCHEUSE

- façade ouest de la commune : succession de hautes falaises escarpées, de pointes rocheuses et de petites plages de sable

8 LE PORT ET SON FRONT ANCIEN BÂTI

- paysage de qualité mêlant bâti et zone naturelle
- importante visibilité entre les deux rives : front bâti ancien (maisons de pêcheurs, de négociants...) au sud et espace naturel légèrement bâti au nord
- forte ambiance, très colorée, changeante au grés du temps et des marées



GEOCITY - 7 rue Le Rivin - 29400 Le Prieux-Karhuat - tél 02 98 25 13 16 - fax 02 98 25 30 12 - gcoff@wanadoo.fr

2.7. LES NUISANCES ET LES RISQUES

2.7.1. LES RISQUES NATURELS

La commune n'est concernée par aucun risque naturel particulier.

2.7.2. LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune n'accueille pas d'entreprises susceptibles d'engendrer des risques industriels.

2.7.3. LA SECURITE ROUTIERE

La commune compte une voie classée à grande circulation : la RD 789, qui assure la liaison avec Brest. La RD 85 est une « route touristique » qui dessert le sud de la commune et borde la façade atlantique. La RD 28 permet d'accéder à la presqu'île de Kermorvan depuis le centre-ville.

Afin de faire face aux besoins de circulation et de stationnement de la période estivale, induits par forte fréquentation de l'embarcadère d'où transitent les bateaux qui desservent les îles de Molène et de Ouessant, la commune a fait réaliser en 2002 un « projet de gestion des déplacements » ; cette étude a abouti à la création d'un parc relais, en entrée d'agglomération Est par la RD 789, et à la mise en place d'une navette (bus). Cette solution permet d'accéder au centre-ville en toute sécurité.

En outre, une partie du centre-ville vient d'être réaménagée (rue Jourden, rue Poncelin, Place Landeillo), afin de mieux gérer le stationnement et de ralentir la circulation.

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

Diagnostic, en jeux et choix en matière socio-économique

	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
	ATOUTS	POINTS FAIBLES			
1. Les habitants	<ul style="list-style-type: none"> Après avoir connu une augmentation régulière depuis 1968, la population communale connaît une forte croissance depuis 1999. En parallèle près d'une trentaine de nouveaux logements (individuels et collectifs) ont été construits chaque année. Ce rythme de construction de 33,3 logements neufs / an (réellement observé entre 1999 et 2005 inclus, dont en moyenne 10,9 logements collectifs par an) correspond à une population estimée à environ 2555 personnes en janvier 2006, soit un taux de croissance annuelle de + 0,85% / an (contre + 1,27% / an en moyenne entre 1990 et 1999) : Le rythme de construction s'accélère, mais la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, tout comme sur Le Conquet, l'accroissement de population est essentiellement dû à un solde migratoire très excédentaire, mais qui a tendance à baisser (gain de +3760 personnes entre 1975-1982/ +2442 personnes entre 1990-1999). Les équipements sociaux culturels, sportifs, et éducatifs apparaissent comme suffisants et correspondent aux besoins de la population actuelle. 	<ul style="list-style-type: none"> La population est vieillissante (phénomène national) : en 1999, Le Conquet compte 2 jeunes de moins de 20 ans pour 3 personnes de plus de 60 ans. L'analyse de l'indice de jeunesse confirme le net vieillissement de la population municipale depuis 1975. Ce phénomène s'est particulièrement accéléré entre 1982 et 1990. L'indice de jeunesse de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise demeure largement supérieur à celui de la commune pour toute période considérée. La population communautaire reste jeune (les plus de 60 ans sont moins nombreux que les moins de 20 ans), même si la tendance au vieillissement se fait également ressentir Le solde naturel, quoique positif, reste faible (+320 personnes entre 1990-1999). 	<ul style="list-style-type: none"> Au vu des tensions foncières déjà constatées, au vu de la superficie réduite de la commune, au vu de la nécessité de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et de prendre en compte la protection des zones naturelles sensibles ou remarquables, au vu du dynamisme du secteur agricole qu'il convient de garantir et d'accompagner, la commune a choisi de privilégier une hypothèse de croissance, raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles. Permettre l'installation de jeunes ménages, afin de rajeunir la population. Renforcer le niveau d'équipements publics pour améliorer le cadre de vie. 	<p>Hypothèse retenue : <u>Rythme moyen de construction inférieur à celui réellement observé entre 1999 et 2005</u> (soit 23 logements neufs / an contre 33,3), mais croissance démographique légèrement accélérée par rapport à celle réellement observée entre 1999 et 2006 (soit + 1% /an).</p> <p>La population communale est estimée à 2822 habitants en 2016 (+267 habitants par rapport à 2006). Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à environ 36 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière)</p>	<p>ACCUEILLIR LES NOUVEAUX HABITANTS DE FAÇON RAISONNÉE</p> <p>En se basant sur une moyenne annuelle de 23 logements neufs, dont 75% de logements individuels, il paraît raisonnable, pour répondre à cet accroissement prévisible de la population, de prévoir une surface totale d'environ 36 hectares de terrains constructibles liés à l'habitat, avec des lots moyens de 850 m² (y compris les V.R.D.). (N.B. : la surface strictement nécessaire est en fait d'une quinzaine d'hectares, mais un coefficient multiplicateur de 2,5 est appliqué afin d'éviter la spéculation foncière).</p> <p>Il s'agit de densifier prioritairement l'urbanisation autour des centres urbains existants (centre-ville, Lochrist, Lanfeust) afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune et limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux.</p> <p>Le Droit de Prémption Urbain sera maintenu.</p> <p>AMELIORER/CONSTRUIRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS</p> <p>Le programme de création d'une nouvelle salle de sports à proximité immédiate de l'équipement actuel, déjà approuvé par le Conseil Municipal, devra être réalisé afin de permettre aux nombreux utilisateurs de la salle Kermarrec (scolaires, collégiens, associatifs) de bénéficier d'un meilleur accueil.</p> <p>Une étude préalable à la création d'un espace communal dédié aux animations et aux associations, dont le besoin a été mis en évidence à l'occasion du diagnostic, sera diligentée.</p> <p>Un équipement public collectif trouvera sa place près de la zone sportive, rue Kennedy, sur des parcelles suffisamment vastes et actuellement grevées par un classement restrictif. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate du centre-ville, sur un axe routier desservant l'ensemble du territoire communal.</p>

	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
	ATOUTS	POINTS FAIBLES			
2. L'habitat	<p>En 2005, le Conquet comptabilise 1638 logements dont 1126 résidences principales, 429 résidences secondaires et 83 logements vacants. Depuis 1975, l'augmentation du nombre de logements est continue et progresse de 9,3 à 13,6% entre chaque période censitaire.</p> <p>La progression la plus forte concerne les résidences principales. Depuis 1982, le nombre de logements principaux s'est accru de 17,50 à 19% entre chaque période. En 2005, ils représentent 68,7% du parc immobilier total, avec une part à la hausse depuis 1982.</p> <p>Les résidences secondaires sont nombreuses sur la commune (autour de 430). Leur nombre est en légère augmentation jusqu'en 1990, puis baisse en 1999 et se stabilise en 2005. Bien que leur représentativité dans le parc immobilier total ne cesse de baisser depuis 1975, cela concerne encore 26,2% du parc de logements total en 2005.</p> <p>Quant au taux de logements vacants, il a diminué de manière conséquente entre 1982 et 1999 (soit respectivement 7,4% et 4,3%) signe d'une forte demande en logements. Le nombre de logements augmente sensiblement en 2005, mais le taux de vacances reste bas.</p>	<p>Le parc social constitue 6,6 % des résidences principales, soit un taux peu élevé par rapport au taux départemental, où le parc social représente 10% des résidences principales, ce qui ne permet pas de satisfaire toutes les demandes.</p> <p>Le ratio des logements sociaux est moyen, puisqu'il est de 33,6 logements sociaux pour 1 000 habitants.</p> <p>L'ensemble des logements sociaux représente 29,2 % du parc locatif total.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre afin de permettre une mixité sociale. - Permettre aux personnes âgées, aux familles monoparentales et aux jeunes originaires de la région de rester sur place. - Faire face à de fortes pressions sur le marché immobilier (manque de terrain à bâtir, contexte démographique...). <p>Le Conquet a donc une vocation de station balnéaire affirmée, mais affiche également plus récemment la volonté d'être une véritable commune résidentielle, sous l'effet de deux phénomènes conjugués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrivée de familles avec enfants - sédentarisation de propriétaires de résidences secondaires s'installant définitivement pour leur retraite au Conquet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre suffisante en terrains constructibles, afin de répondre aux besoins et de limiter la pression du marché. 	<p>LE VOLET SOCIAL : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT EN MIXANT LES FORMES URBAINES.</p> <p>L'installation des jeunes ménages (accession à la propriété) sera à encourager et le parc de logements sociaux devra être maintenu à un niveau au moins équivalent.</p>

Diagnostic, en jeux et choix en matière socio-économique

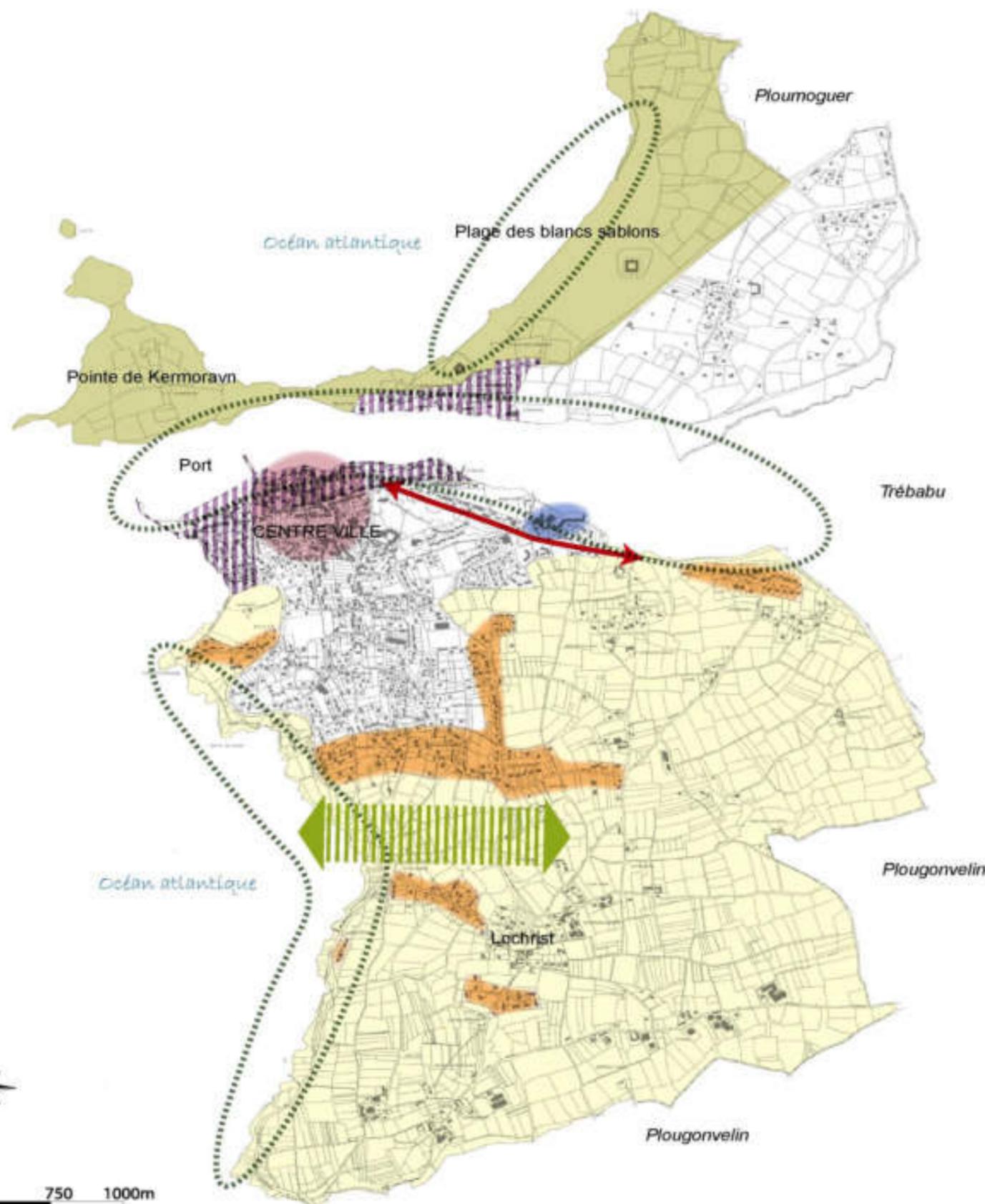
	DIAGNOSTIC		ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
	ATOUTS	POINTS FAIBLES			
3. Les activités	<p>Près de la moitié des actifs du Conquet exerce une activité sur le territoire municipal, ce qui rapproche le taux communal des valeurs du Pays de Brest et le différencie assez fortement du taux de la communauté de communes du Pays d'Iroise.</p> <p>Le taux d'activité communal est en hausse depuis 1975, ce qui confirme que les migrants arrivés en masse dans les années 1982-2005 sont pour la majorité des personnes en âge de travailler.</p> <p>Economie maritime : La flottille conquetoise est composée de 32 unités.</p> <p>Une centaine de marins (107 matelots et patrons en novembre 2003) arment ces navires, spécialisés dans la pêche des poissons nobles et des crustacés (caseyeurs et fileyeurs).</p> <p>Agriculture : En 2003, 16 exploitations et 19 exploitants sont dénombrés. Ces exploitations comptent 22 hectares de surface agricole utile moyenne. Elles sont spécialisées dans l'élevage (essentiellement porcin), la production légumière et les céréales.</p> <p>Ces exploitations cultivent un ensemble de terres agricoles majoritairement situées au sud et à l'est de l'agglomération conquetoise.</p> <p>Les sièges des exploitations se situent à Lochrist et dans des hameaux à l'identité rurale affirmée (Kérinou, Kermergant...).</p> <p>Commerce et artisanat : 50 commerçants et artisans sont recensés et on estime que près de 200 emplois directs induits sont liés à ce secteur. Le secteur commercial paraît solide et dynamique.</p> <p>LE CONQUET est considéré comme le troisième pôle commercial de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (qualité, quantité et diversité de l'offre commerciale; étude menée pour la CCPI dans le cadre de l'Etude de la Charte de Développement Commercial par le Cabinet Cible Marketing).</p>	<p>Le taux d'activité sur la commune reste inférieur à celui de la CCPI et du Finistère, ce qui indique qu'une population retraitée et inactive s'installe également sur la commune.</p> <p>Le diagnostic a mis en évidence des besoins liés aux activités maritimes et portuaires qu'il convient de prendre en compte.</p> <p>Près d'un quart des exploitations ont disparu entre 1990 et 2003 ; Si la pratique légumière reste majoritaire sur la commune (10 exploitations), l'élevage occupe une place importante (8 exploitations).</p> <p>Le secteur est vieillissant avec un âge moyen de 45 ans.</p>	<p>L'étude de l'ADASEA ayant démontré la qualité et la viabilité des exploitations agricoles de la Commune il conviendra de préserver la surface agricole communale</p> <p>Les terres agricoles doivent être préservées comme outil de culture légumière et d'élevage.</p> <p>Conformément aux prescriptions du schéma de développement commercial du Pays d'Iroise (dont l'étude est en voie de finalisation) l'implantation de grandes surfaces (généralistes ou spécialisées) n'est pas encouragée.</p>	<p>Une zone portuaire doit être conservée et aménagée, afin de permettre l'édification de bâtiments et la pérennisation des zones de travail.</p> <p>En 2008, 14 exploitations devraient poursuivre leur activité, dirigées par 17 exploitants (passage de 16 à 14 exploitations en raison de départs à la retraite).</p> <p>Le commerce local bénéficiera d'un dynamisme encore accru suite à la réalisation des travaux d'aménagement du centre-ville.</p> <p>En ce qui concerne l'artisanat, une fois la zone d'activités d'entrée de ville achevée et mise en service, il ne sera pas créé de nouvelle zone spécifiquement dédiée aux activités artisanales.</p> <p>Il est admis que la mise à disposition de terrains à vocation d'implantation d'entreprise artisanale est de compétence communautaire</p>	<p>PRESERVATION DE L'ACTIVITE PORTUAIRE</p> <p>Un projet de bâtiment relais devra être mis à l'étude afin d'accueillir plusieurs activités nécessaires au maintien de l'économie maritime (coopérative, chambres froides, locaux associatifs et administratifs).</p> <p>Par ailleurs la protection du port (prolongement/doublement de la digue Sainte Barbe) reste un objectif prioritaire.</p> <p>La desserte de la zone portuaire (nouvelle rampe d'accès et aménagement du secteur de la Place Saint Christophe) devra également être améliorée.</p> <p>PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE</p> <p>Les hameaux devront être préservés et garder leur identité rurale, en évitant le développement d'une urbanisation non maîtrisée, incompatible avec le maintien de l'activité agricole.</p> <p>Au besoin la technique du pastillage sera employée afin de permettre les transformations et extensions du bâti non agricole existant (= maisons d'habitation de tiers non agriculteurs, anciens bâtiments agricoles de caractère pouvant être transformés en logements...).</p>

	Le commerce local propose, en plus des spécificités liées au poids de l'économie touristique, une offre commerciale de proximité complète et de qualité.				
--	--	--	--	--	--

	DIAGNOSTIC				
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
3. Les activités	<p>Secteur touristique : LE CONQUET bénéficie d'une notoriété touristique nationale et d'une fréquentation qui ne cesse de croître.</p> <p>Cette fréquentation tend d'ailleurs à se lisser tout au long de l'année (phénomène lié à la réduction du temps de travail).</p> <p>Cette notoriété est exploitée localement par les acteurs de l'économie touristique que sont les hôteliers et restaurateurs, les structures d'hébergements locatives collectives, les commerces de détails spécialisés ...</p> <p>En 2003 la capacité d'hébergement touristique totale est de 3800 lits (hébergement marchand et non marchand, résidences secondaires incluses).</p> <p>On assiste depuis plusieurs années au développement de l'offre d'hébergement marchand (chambres chez l'habitant et gîtes).</p> <p>Le type de tissu commercial existant est considéré comme adapté aux besoins de la commune</p>	<p>Un déficit est cependant constaté au regard de la capacité d'accueil hôtelière.</p>			<p>DEVELOPPEMENT DU POLE D'ACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE</p> <p>Le développement touristique sera à accompagner par les politiques publiques et réglementaires adaptées.</p> <p>La réflexion relative à la mise en œuvre d'un pôle d'action et de développement touristique des trois communes de la pointe d'Iroise (LE CONQUET, TREBABU et PLOUGONVELIN) sera poursuivie et devra se traduire par une recherche de synergies et de mutualisation des compétences. L'aboutissement de ce partenariat pourra se traduire par le classement du pôle touristique (station balnéaire/touristique classée).</p> <p>C'est dans ce cadre intercommunal que sera envisagé le développement culturel (Centre Culturel Keraudy à Plougonvelin).</p> <p>Le parc de stationnement d'entrée de ville et le système de navette de desserte du port et du centre-ville sera pérennisé afin de résoudre les troubles liés à la surfréquentation du centre-ville par les véhicules des usagers des lignes maritimes.</p> <p>L'accueil des camping-cars devra être concrétisé par la mise à disposition d'une ou de plusieurs aires adaptées, qui permettront de capter la clientèle potentielle réelle représentée par ces touristes.</p> <p>Le développement de l'offre d'hébergement marchand devra être particulièrement encouragé (extension et rénovation du village vacances communal du Parc de Beauséjour et incitation à la création de nouvelles structures hôtelières)</p>

Diagnostic, en jeux et choix en matière d'environnement et de paysage

	DIAGNOSTIC		ENJEUX / PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
	ATOUTS	POINTS FAIBLES		
4. L'environnement et les paysages	<p>LE CONQUET se caractérise par la richesse et la grande qualité de son patrimoine naturel. Cette richesse est particulièrement marquée sur des sites spécifiques, qui bénéficient de classements particuliers ou de protections réglementaires supra-communales.</p> <p>Ces sites sont, par exemple, le massif dunaire des Blancs Sablons et la Presqu'île de Kermorvan (classés au titre des espaces naturels remarquables et propriétés du Conservatoire du Littoral), les bois de Lanfeust (propriété du Conservatoire du Littoral), la Ria (domaine public maritime - site remarquable Natura 2000).</p> <p>Les îles conquetoises de la mer d'Iroise et de l'archipel de Molène bénéficient également de protections particulières (réserves ornithologiques, biosphère UNESCO).</p> <p>Au niveau du patrimoine bâti et urbain, l'agglomération conquetoise (centre-ville et frange littorale) présente également une richesse patrimoniale exceptionnelle (demeures des XV^{ème}, XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles notamment : maisons fortes, bourgeoises, d'armateurs ou « de pêcheurs ») et une organisation urbaine particulière (venelles, rues étroites, jardins clos).</p> <p>Le patrimoine rural se compose de quelques manoirs, de lavoirs, fours et puits, disséminés dans et à proximité des hameaux et fermes isolés.</p> <p>L'étude paysagère réalisée dans le cadre la révision du PLU a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal, aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale.</p> <p>- Au niveau de la qualité de l'eau, une étude de zonage d'assainissement a été approuvée par DCM le 26/10/2000. Un complément d'aptitude des sols a été réalisé en 2006. La commune adhère au SIVU de Plougonvelin-Le Conquet-Trébabu pour la gestion de la station d'épuration, d'une capacité de 14 000 E.H., qui est située sur la commune de Plougonvelin et a été mise en service en 2003.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la banalisation des paysages - Maintenir des éléments forts liés à l'image de la commune : <ul style="list-style-type: none"> . Maintien du caractère naturel de la façade littorale . Maintien du caractère agricole - Affirmer la prise de conscience de ces dernières années sur l'importance des talus dans la lutte contre l'érosion des sols, la qualité de l'eau, le paysage. - Maintenir le patrimoine caractéristique de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures. - Encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire privé (fontaines, lavoirs...). - Participer à la reconquête de la qualité de l'eau. Enjeu pour la Région Bretagne. 	<p>PROTECTION DES ELEMENTS FORTS DU PAYSAGE COMMUNAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien du caractère naturel de la façade littorale : zonage Ns ou (Nsm) des espaces remarquables. - Maintien du caractère agricole : zonage A sur les terres et l'outil agricole, protection des talus empierrés ; protection du petit patrimoine rural. <p>GESTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL</p> <p>Les efforts de protection raisonnée et durable des espaces naturels, en partenariat avec le Conservatoire du Littoral, la Communauté de Communes (opératrice de gestion) et le Conseil Général devront être affirmés et pérennisés.</p> <p>L'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées devra être poursuivie, tout particulièrement vers les secteurs d'urbanisation récente non encore desservis par le réseau.</p> <p>Le Parc Naturel Marin d'Iroise, créé par décret ministériel du 28 septembre 2007, participera à la garantie d'une protection vigilante des milieux marins.</p> <p>MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection au titre de la loi paysage du petit patrimoine repéré, étant ainsi soumis à déclaration préalable. - Protection du patrimoine archéologique par le maintien en zone naturelle ou agricole au zonage du P.LU.



LE CONQUET

SYNTHESE DES ATOUTS ET CONTRAINTES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CONTRAINTES

-  - urbanisation qui s'étend le long des voies : perte de lisibilité entre la zone urbaine et la zone rurale
- Enjeux : maîtriser et contenir les limites urbanisées
-  - site sensible : problèmes de hauteur du bâti au niveau du port (phénomène de co-visibilité)
-  - problèmes de sécurité et de vitesse liés à la fréquentation importante de la RD 780 (notamment au niveau de la gendarmerie)
-  - Bâtiments désaffectés : projet de restructuration de l'ancienne usine d'iodes TISSIER ?

ATOUPS

-  - Atouts touristiques et économiques :
- la plage des blancs sablons et le camping
- l'aber (port, zone boisée et vasière)
- la frange littorale et la "route touristique"
-  - mise en valeur du centre ville ancien : projet d'aménagement et projet de gestion des déplacements en cours
-  - Outil agricole bien préservé sur le territoire sud de la commune (nombreuses exploitations, pas de déprise agricole)
-  - Coupure d'urbanisation préservée entre la zone urbanisée étendue du centre ville et le bourg de Lochrist
-  - Espace naturel protégé : propriété du conservatoire du littoral

3.2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Remarque importante :

Le calcul des surfaces des zonages du POS effectué au moment de la révision de 1995 est forcément plus approximatif (puisque manuel) que celui réalisé lors du PLU (informatisé).

La comparaison des surfaces des deux documents est donc à relativiser.

Le projet traduit la volonté des élus du CONQUET, affichée dans leur PADD, de privilégier une hypothèse de croissance, raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles.

En matière d'urbanisation, le PLU permet surtout une réactualisation et une réorganisation des zonages, plus que des extensions.

Le présent PLU n'apporte qu'assez peu d'évolutions par rapport au POS.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

PRESENTATION DES ZONES NATURELLES

Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- - un secteur Nh, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions non agricoles déjà existantes,
- - un secteur Nr, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes,
- - un secteur NL, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aires naturelles de camping,
- - un secteur Ns, qui correspond à zone littorale naturelle à protéger au sens de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme. Il est à noter que la partie maritime du zonage Ns est dénommée « Nsm », afin de

faciliter le calcul des surfaces de zones terrestres.

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

3.2.1.1. Présentation générale

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

À travers ces zones N, il s'agit de :

- Préserver l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques,
- Protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les installations à nuisances.

3.2.1.2. Les secteurs naturels stricts : N, NS et NSM

Il s'agit :

1/ de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les constructions (zone N) :

Sont ainsi classés en zone N les secteurs suivants :

- Le vallon de Porsliogan et les vallons limitrophes avec Plougonvelin et Trébabu. Les fonds des vallées et vallons s'accompagnent en effet de prairies humides, qui ont un rôle écologique du fait d'une végétation spécifique mais également un rôle important dans la régulation des crues (zonage N).

2/ de protéger les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, et qui s'étendent en bordure du littoral.

La plupart de ces secteurs naturels sont d'ailleurs en partie inclus dans les périmètres des zones de protection écologiques (NATURA 2000, ZNIEFF) ou de protection des sites et monuments naturels.

Sont ainsi classés en zone Ns ou Nsm (= Ns en partie maritime) les secteurs suivants :

- Les 2 sites classés (Presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, et DPM - Archipel de Molène et DPM (zonage Ns/ Nsm).

NB : Le bâti - 'exclu' des espaces remarquables - a été zoné en 'N'.

3/ de protéger les boisements importants, en y interdisant les constructions (zone N et Ns), et en renforçant cette protection au titre de la loi Paysage :

Sont ainsi classés en zone Ns et Ns les boisements suivants :

- **Le boisement le long de la RD 789 ;**
- **Le boisement de Lanfeust ;**

- **Le boisement des Blancs Sablons (= boisement du Cosquies).**

4/ de rappeler la présence de sites archéologiques nécessitant une certaine vigilance :

Il s'agit :

- Menhirs, dolmens et structure funéraire sur l'île de Quéménès ;
- Tumulus, dolmen et gisement de surface sur l'île de Banalec ;
- Menhirs, dolmen, tertre et gisement de surface sur l'île de Béniguet ;
- Gisement de surface au Bilou ;
- Menhir, un dolmen, une motte féodale, un tumulus et un rempart sur la presqu'île de Kermorvan ;
- Menhir à La Maison Blanche ;
- Structure funéraire et un gisement de surface sur l'île de Litiri ;
- Dolmen et un gisement de surface sur l'île de Bannec ;
- Enceinte sur l'île de Bec ar Groac'h.

3.2.1.3. Les secteurs naturels, situés en zone rurale agricole, pouvant recevoir des aménagements ou des extensions limitées des habitations isolées : NH

Bien que consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une maison d'habitation en zone rurale. Pour cette raison elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Nh », pour permettre uniquement l'amélioration de l'habitat ou des constructions existantes, dans des proportions limitées.

Le règlement du secteur Nh, admet notamment, sous réserves :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par construction neuve. La SHON créée sera limitée à 30% de la SHON existante, en tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faitage soit inférieure à 5 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

3.2.1.4. Les secteurs naturels, situés en zone rurale, affectés à l'aménagement, à l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes : NR

A l'intérieur des zones A, la zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Le règlement du secteur Nr, admet notamment, sous réserves :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes.
- Le changement de destination des constructions, d'une SHOB supérieure à 30 m², conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune.
- L'extension mesurée (en construction neuve) d'une habitation existante. La SHON créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, à 30% de la SHON existante. En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 5 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale ; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et/ ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

3.2.1.5. Les secteurs naturels à vocation de loisirs : NL

Un zonage NL « espace de loisirs à dominantes naturelles » est mis sur des terrains situés à proximité du Fort Saint-Louis, initialement en 1NAL2 au POS (à l'origine en vue de la réalisation d'un terrain de rugby). Le maintien d'un zonage 1AUL ayant été jugé incompatible avec l'article L.146-4-1 du code de l'Urbanisme (Loi Littoral).

Les zones NDb prévues au POS ont été remplacées par un zonage NL à Poul Conq et sur l'espace de loisirs communal situé à proximité de la mairie (la zone NL a été recalée en fonction de l'existant, de même que les EBC).

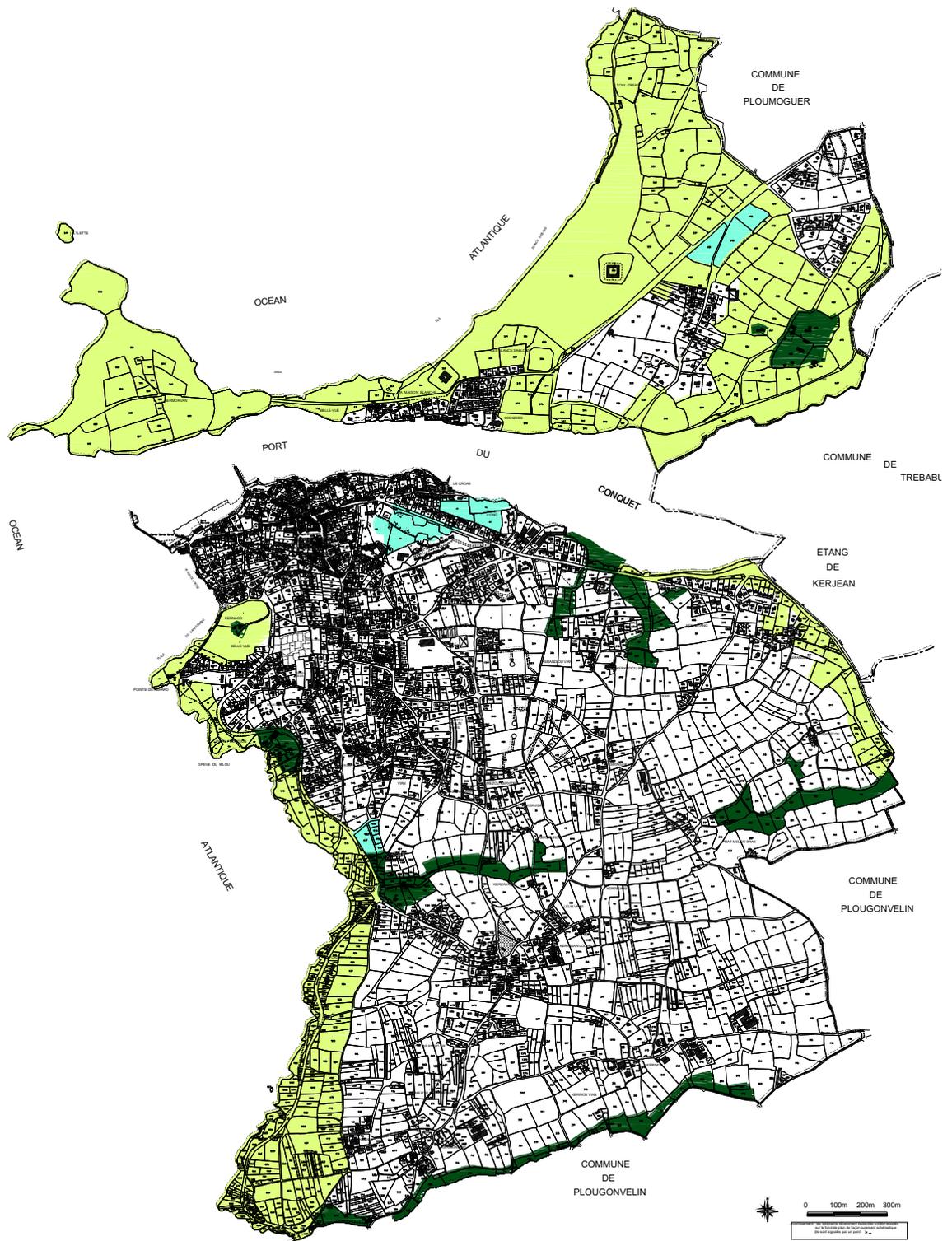
Un zonage NL a également été prévu au Nord du vallon de Porsliogan, le long de la route touristique, en vue d'accueillir une aire de service pour camping-car, conformément à la volonté des élus affichée dans le PADD de « concrétiser l'accueil des camping-cars par la mise à disposition d'une ou de plusieurs aires adaptées ».

3.2.1.6. Conclusion

Les espaces naturels sont les zones les plus représentées : ils couvrent en effet 43,2% du territoire communal 'terrestre', et s'étendent sur 365 ha au Plan Local d'Urbanisme (contre 384 hectares indiqués au POS révisé en 1995 soit 45%).

Les zones naturelles se répartissent de la façon suivante :

- 18,47 ha du territoire communal en N, soit 2,18% du territoire communal,
- 9,1 ha en zone NL, soit 1,07% du territoire communal.
- 3,76 ha du territoire communal en Nh/ Nr, soit 0,45% du territoire communal,
- 333,67 ha du territoire communal en Ns (partie terrestre), soit 39,5% du territoire communal,



En vert clair : Ensemble des zonages Ns du PLU (partie continentale seulement) ;

En vert foncé : Zonages N ;

En bleu : Zonages NL (loisirs).

NB : Les îles sont intégralement zonées en Ns.

3.2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A.**

Art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

3.2.2.1. Les zones agricoles : A

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique, la commune comptait encore en 2003 16 exploitations et 19 exploitants. Ces exploitations cultivent un ensemble de terres agricoles majoritairement situées au sud et à l'est de l'agglomération conquetoise.

Les sièges des exploitations se situent à Lochrist et dans des hameaux à l'identité rurale affirmée (Kérinou, Kermergant ...).

Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

La superficie agricole utilisée (SAU) par les exploitations (dont le siège est sur ou hors commune) en 2003 est de 344 ha, soit 40,7% de la superficie communale

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole de la commune par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N).

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole ; n'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles et mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet plus aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau de ces hameaux et écarts

d'urbanisation qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire même de changer l'affectation des anciens bâtiments agricoles en habitation, peuvent exister. De telles possibilités sont permises grâce à un zonage adapté (Nh ou Nr selon le cas). L'objectif étant de valoriser le patrimoine ancien mais pas d'augmenter de façon trop importante la population de ces villages ruraux.

L'ÉVOLUTION DU BATI EN ZONE AGRICOLE

Le bâti est traditionnellement dispersé sur l'ensemble du territoire. Les non agriculteurs posent donc aujourd'hui des contraintes notamment pour les élevages soumis à la règle de réciprocité (article L.111.1.3 du code rural).

Il est à noter que le classement des vallées en zone naturelle n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

L'évolution du bâti en zone Agricole

Sur le bâti de « tiers » en zone agricole, les sous-secteurs spécifiques Nh et Nr ont été instaurés afin de maintenir de permettre l'amélioration de l'existant (cf. partie 3.2.1.3 et 3.2.1.4).

A l'intérieur des zones A, les zones Nh et Nr sont affectées à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que, pour les zones Nr uniquement, au changement de destination (le changement de destination pour création de logements nouveaux n'étant possible que pour les bâtiments situés en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

Les terrains à ouvrir à l'urbanisation ont été notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.

Les limites des secteurs urbanisés de Kérandiou, de Kéringar et de Lochrist ont été réajustées afin d'englober les bâtiments non agricoles adjacents ; ce bâti est ainsi rattaché aux zones Uhc adjacentes.

Sur le village de Lochrist, le 'parcours découverte' de la ferme pédagogique est maintenu en zonage à vocation d'activités de sports et de loisirs 1AUL, mais les bâtiments d'exploitation (hangars, logements, auberge et gîtes) ont été ressortis de la zone Uh pour être réintégrés en A.

Les zones A représentent 251,76 hectares, soit près de 30% de la superficie communale.

Comparativement aux données affichées dans le POS de 1995 qui comptait 230 ha en zone NC, le PLU prévoit 255,9 ha de zones A, Nr et Nh (en NC au POS) ; cette augmentation 'apparente' de 25,9 ha semble en fait due au calcul approximatif des zonages du POS (manuel à l'époque) ; **en réalité, la zone agricole est globalement maintenue au même niveau.**

Il est à noter que le classement en zone naturelle des vallées n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

En termes d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A, et N non indicées) – les zonages totalisent 270 ha, soit 32% de la surface totale du territoire communal.

3.2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

PRESENTATION DES ZONES URBAINES

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés ;
- Les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune du CONQUET, 5 types de zones urbaines sont définis :

♦ Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :

- **Uha** : secteur du Centre bourg, organisation en ordre continu ou discontinu zone centrale à vocation d'habitat ou de services,
- **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu,
- **Uhc** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre continu ou discontinu... **Un sous-secteur Uhcavap est présent dès que le périmètre de l'AVAP concerne le secteur Uhc. En effet, il impacte les implantations des futures constructions.**

♦ Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,

♦ Une zone **Ul** à vocation de sport et de loisirs,

♦ Une zone **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs, hôtels, restaurants...);

Elle comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur particulier « **UT1** », à vocation d'activités de camping et de caravanage traditionnels
- et un sous-secteur **UTh** (créé par procédure de modification du PLU approuvée par DCM le 26 février 2010) à vocation d'activités d'hôtellerie et de restaurations et d'activités liées au tourisme (activités de thalasso et balnéothérapie, remise en forme...).

- ♦ Une zone Up à vocation d'activités portuaires.

PRESENTATION DES ZONES A URBANISER

Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.**

La commune du CONQUET prévoit :

- **Des secteurs 1AU réglementés**, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement ; ces secteurs 1AU sont divisés en 5 sous-secteurs :
 - **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu,
 - **1AUhca** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu, et présentant des difficultés d'assainissement individuel liées à la nature des sols, **Un sous-secteur 1AUhcavap est présent dès que le périmètre de l'AVAP concerne le secteur 1AUhc. En effet, il impacte les implantations des futures constructions.**
 - **1AUhc'a'** : **secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu, et présentant des difficultés d'assainissement. Un sous-secteur 1AUhc'a'avap est inscrit dès que le périmètre de l'AVAP concerne le secteur 1AUhc'a'. En effet, il impacte les implantations des futures constructions où le caractère aéré sera contenu dans la mesure où l'implantation des constructions est autorisée entre 0 et 5 m maximum et non plus à 5 m minimum.**
 - **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
 - **1AUL** : secteur à vocation d'activités de sports et de loisirs,
 - **1AUt** : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...).
- **Des secteurs 2AU** qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles.

La croissance démographique et le développement de l'urbanisation

L'indice de construction réellement observé entre 1999 et 2006 est de 13,7 logements neufs/ an/ 1000 habitants (soit 35 logements neufs chaque année, dont 75% de logements individuels). L'évolution démographique est de +0,85%/ an.

L'hypothèse d'un maintien de ce rythme de construction pour les 10 prochaines années nécessiterait d'offrir à l'urbanisation 56 ha (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Au vu des tensions foncières déjà constatées, de la superficie réduite de la commune, de la nécessité de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivages et de prendre en compte la protection des zones naturelles sensibles ou remarquables, et du dynamisme du secteur agricole qu'il convient de garantir et d'accompagner, les élus ont privilégié une hypothèse de croissance raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles, qui correspond à un rythme de croissance démographique légèrement accélérée par rapport à celle réellement observée entre 1999 et 2006 (soit + 1% /an), mais de seulement 23 logements neufs chaque année.

La population communale est estimée aux environs de 2822 habitants en 2016 (+267 habitants par rapport à 2006). **Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à environ 36 ha pour 10 ans** (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière, et en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 850 m² y compris les VRD, soit des terrains de 700 m² en moyenne, ce qui est inférieur à la moyenne réellement observée jusqu'en 2007...).

La municipalité a prévu des surfaces constructibles immédiatement (U) et d'autres dont l'ouverture pourra être différée dans le temps (1AU urbanisables à court terme, 2AU urbanisables à long terme) afin de répondre d'une part à la demande de logements et d'autre part pour éviter la spéculation foncière en maintenant une offre de terrains supérieure à la demande.

Il est à noter que l'indice 'b' est supprimé les zones à urbaniser « AU » à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat : Tous les secteurs 1NAb prévus au POS sont en effet aujourd'hui urbanisés, et ont donc été intégrés en zones Uhb.

Il est à noter que la commune ne compte qu'une zone 2AU (rue Surcouff), dont l'ouverture à l'urbanisation est différée en raison de difficulté de desserte.

Les autres zones à urbaniser sont mises en 1AUhc, soit en raison de leur petite taille et de la facilité à les aménager, soit parce qu'elles ont fait l'objet d'un schéma global d'organisation (qui a été proposé par les propriétaires – à la demande de la commune - sur l'ensemble de la zone). Ces principes d'aménagement figurent dans les orientations d'aménagements, et également sur le document graphique réglementaire.

Sur la commune, toutes les zones réservées à l'urbanisation future (1AU/ 2AU) se situent soit dans le tissu urbain, soit en extension directe des zones actuellement urbanisées (agglomération ou village) : le caractère concentré de l'urbanisation est ainsi préservé.

NB : Les principes retenus et argumentés par la commune pour l'application de la Loi Littoral sont présentés en partie « **5.3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR - LE LITTORAL** ».

Afin de pouvoir plus facilement comparer les évolutions prévues par le projet de PLU, le zonage du POS de 1995 (ayant fait l'objet de 2 modifications en 1997 et en 2005) a été reporté sur le fond informatisé pour le PLU (le document officiel opposable du POS restant le document papier).

3.2.3.1. RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPER LE CENTRE VILLE ET L'AGGLOMERATION

- Adaptation du zonage à l'urbanisation existante

Une relecture globale de tous les zonages NA et U du POS de 1995 a été menée, afin de les réactualiser pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains et en fonction de la présence et des capacités des réseaux (redéfinition des zones U/ 1AU/ 2AU).

Tous les terrains en U ou 1AU sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à recevoir un dispositif individuel (Voir annexes sanitaires du PLU).

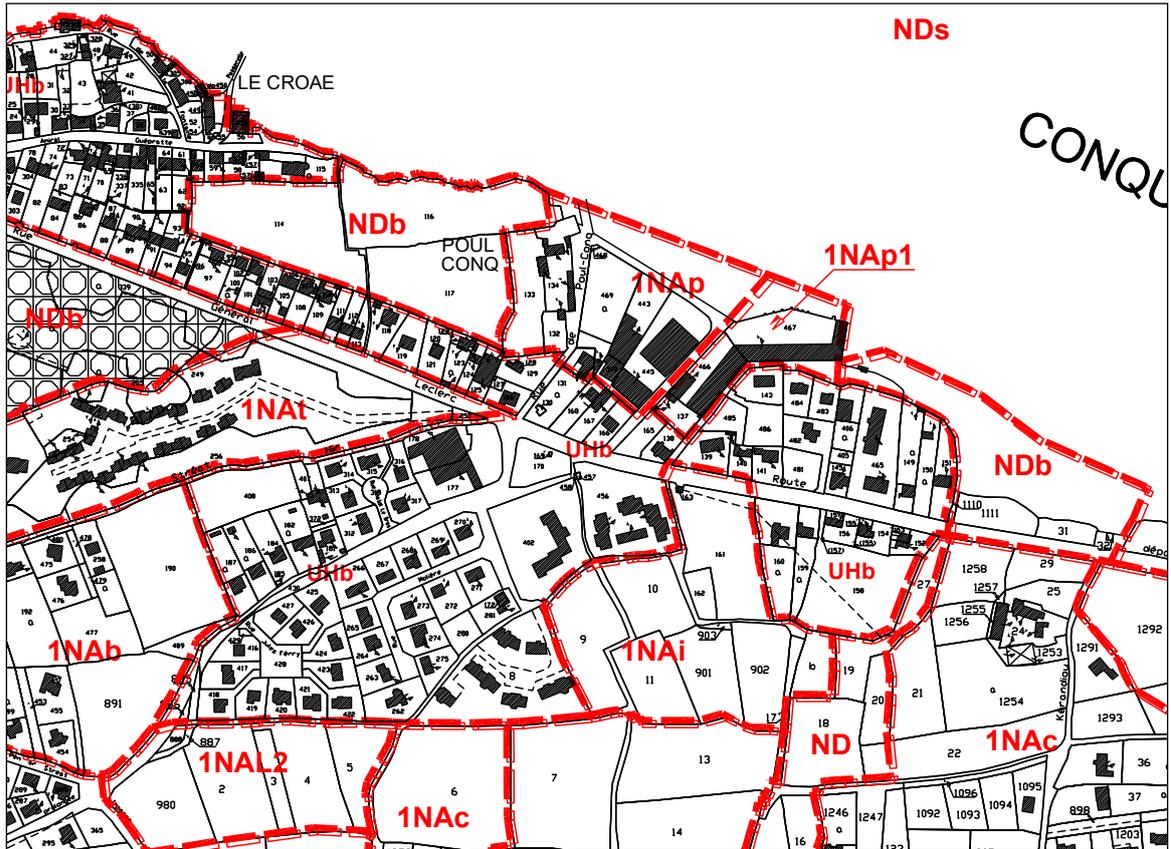
Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, les extensions projetées, situées dans les espaces proches du rivage, restent limitées.

- Secteur de Poul Cong :

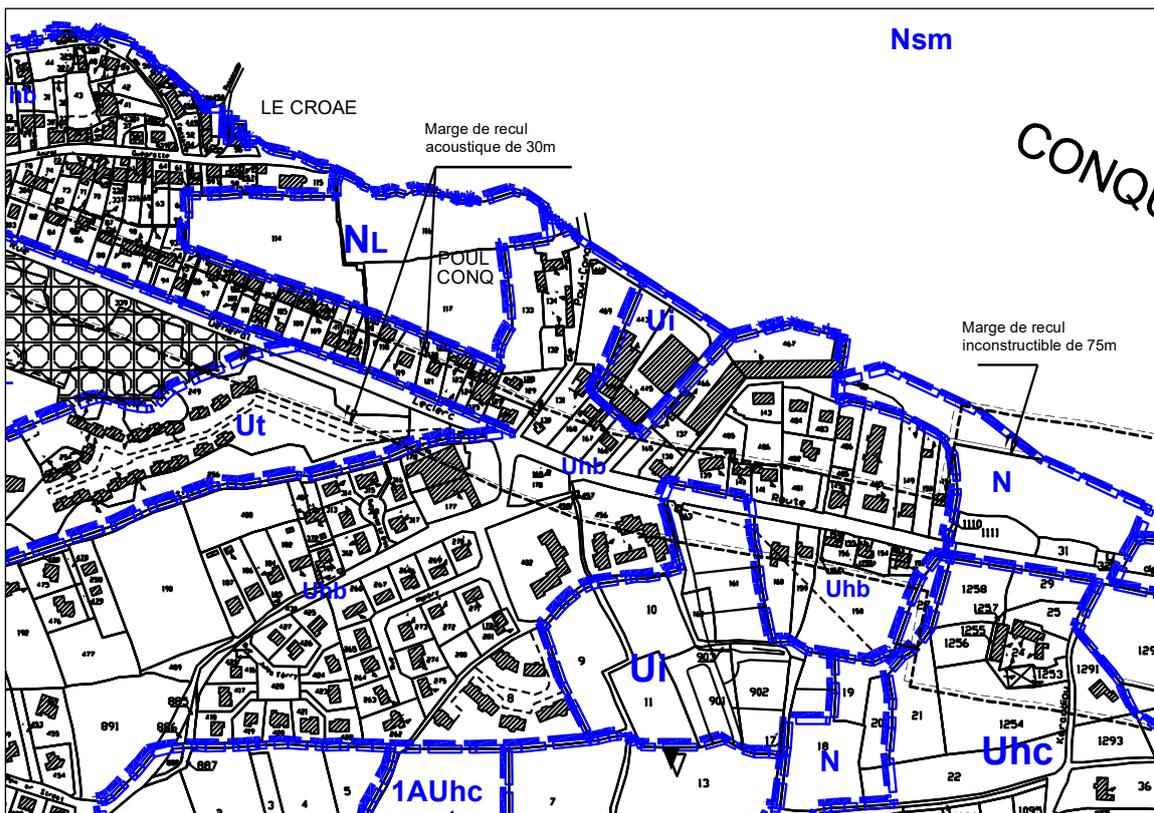
- Les zonages **1NAp et 1NAp1** « activités portuaires » n'ont pas de raison d'être maintenus en activités portuaires ; les terrains correspondant à des entreprises ont été mis en Ui « activités », et l'ancienne usine à soude en Uhb (habitat et activités compatibles avec l'habitat).
- Le zonage **NDb** (à usage de sports, loisirs et espaces verts) figurant au POS à l'entrée de l'agglomération en bordure de la RD 789 est supprimé au profit d'un zonage N non indicé, plutôt que par un zonage Ns (car cet espace n'est en effet pas « remarquable »).
- La zone d'activités, aujourd'hui réalisée, est mise en Ui ; elle accueille notamment le parc de stationnement d'entrée de ville et le système de navette de desserte du port et du centre-ville, qui sera pérennisé afin de résoudre les troubles liés à la surfréquentation du centre-ville par les véhicules des usagers des lignes maritimes



Extrait de la photo aérienne édition 2000



Extrait du POS de 1995, modifié en 1997 et 2005



Extrait du projet de zonage PLU

- Secteur de Kéringar/ Kerandiou/ Château d'eau

- Les zones 1Nac et 2NAhc du POS sont en continuité directe avec l'agglomération (en compatibilité avec la Loi Littoral) ; elles ont été retravaillées :

La zone 1Nac de Kerandiou, entièrement desservies par tous les réseaux, est mise en Uhc, ainsi que les constructions non agricoles situées au Sud ;

Le petit vallon est maintenu en N ; il ne constitue pas une coupure d'urbanisation au sens de la Loi Littoral mais plutôt une 'coulée verte' au sein de l'agglomération, qui jouera d'autant plus son rôle de respiration une fois que les zones 1AUhc seront bâties.

La vaste zone 2NAhc du POS a été divisée en deux zones 1AUhc, à l'appui d'un schéma global d'organisation qui a été proposé par les propriétaires – à la demande de la commune ; les principes d'aménagement de ces 2 zones sont traduits réglementairement sur le zonage, et l'étude d'aménagement est également mise en Orientation d'Aménagement.

- Un zonage Uhc a été créé à Kéringar Vian et à Mezou Kervidre (en 1Nac au POS), en cernant les constructions non agricoles, mais sans empiéter sur le périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bâtiment d'élevage situé à l'Est en zone agricole.
- Le renforcement et l'élargissement d'une voie de desserte (actuellement privée) avec le futur quartier de Kerandiou Vian est prévu par un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

- Secteur de la salle omnisports

- L'ensemble des équipements sportifs communaux (gymnase, terrains de sports, nouvelle salle omnisports ayant fait l'objet d'une modification du POS en 2005) ont été zonés en UL, ainsi que les parcelles situées en continuité Nord, afin de permettre une éventuelle extension de ces équipements.

- La haie existante, située en limite Nord de la nouvelle salle des sports est identifiée au titre de la Loi Paysage comme élément à préserver (en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme).



Extrait de la photo aérienne édition 2000

- Secteur de la mairie
- Le zonage NDb sur l'espace public du POS est remplacé par un zonage correspondant « NL » (Zone naturelle à vocation de sports et loisirs) ; il a été recalé en fonction de l'existant, de même que les EBC (en partie sur le parking de la maison de retraite au POS...).
- Secteur portuaire
- L'ensemble des installations et équipements portuaires (plan d'eau + partie terrestre) est zoné en Up.
- Secteur côtier, le long de la RD 85 (= « route touristique »)
- Comme au POS de 1995, la **Pointe des Renards est maintenue en Uhb** ; en effet, ce secteur présente bien un 'caractère urbanisé', au regard des critères généralement pris en compte par le juge administratif : plus d'une vingtaine de constructions sont présentes dans un rayon de 200 m, présence de tous les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), impression paysagère générale d'appartenance des lieux à l'agglomération...
Au moment de l'approbation du PLU, ce site, est à nouveau pressenti pour accueillir le siège du Parc Naturel Marin de d'Iroise (créé le 28/09/2007) ; les terrains étant propriété communale, la commune sera particulièrement attentive à la qualité et à l'intégration paysagère des projets présentés.
- La vocation du **zonage 1NAL1** du POS, (terrains de camping, caravanage, et HLL), n'a plus lieu d'être maintenue ; les terrains sont mis à vocation d'habitat 1AUh, avec un indice « a », par ils présentent des contraintes en matière d'assainissement individuel.
- Un **zonage NL** est créé en bordure de la route touristique, en vue d'accueillir une aire de service pour camping-car.
- Dans le secteur de Keronvel Bihan/ Prat ar C'Hren, **le zonage Uhc a été étendu jusqu'en limite avec la RD 85** sur des terrains situés en NDs au POS de 1995 mais qui ne présentent pas les caractéristiques des espaces remarquables.

NB : Pour savoir si un espace répond aux critères de l'article L.146-6 (espaces remarquables) du code de l'urbanisme, il s'agit de rechercher :

1/ si l'espace concerné se rattache à un des milieux listés par l'article R.146-1 :

- dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises
- forêts et zones boisées proches du rivage de la mer
- îlots inhabités
- parties naturelles des rives, des abers, des estuaires et des caps
- marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides, milieux temporairement immergés
- milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales
- parties naturelles des sites inscrits ou classés, des parcs nationaux et réserves naturelles
- formations géologiques (gisements de minéraux ou de fossiles, stratotypes, grottes, accidents géologiques remarquables)
- récifs coralliens, lagons, mangroves dans les DOM

2/ Si non, si cet espace est ou non altéré par l'activité humaine ou situé dans un espace urbanisé.

Si il l'est, ce milieu ne relève pas de l'article L.146-6.

3/ S'il n'est pas altéré, il faut ensuite chercher si cet espace est un site ou paysage remarquable ou caractéristique.

Si oui, cet espace relève du L.146-6.

Ce que l'on entend par site ou paysage remarquable, élément du paysage distinguant fortement une zone spécifique, soulignant son originalité sans être nécessairement d'une exceptionnelle beauté

Ce que l'on entend par site ou paysage caractéristique, élément du paysage comportant des données esthétiques rares sinon uniques.

3/ Si non, si cet espace est nécessaire au maintien de l'équilibre biologique.

Si oui, il relève du L.146-6

4/ Si non, on doit chercher s'il présente un intérêt écologique.

Dans l'affirmative, cet espace relève du L.146-6, sinon il n'en fait définitivement pas partie.

« La façade littorale sud-ouest du Conquet, qui fait face à l'archipel de Molène, se caractérise par une succession de pointes qui plongent dans la Manche : Pointe de Sainte-Barbe, Pointe des Renards, Pointe de Penzer.

Formées de falaises d'une dizaine de mètres, ces avancées de terre battues par les vents et lames, sont recouvertes d'un manteau de pelouse et de lande qui s'égaient à la belle saison du jaune des ajoncs, du rose des armées, du bleu des scilles, du blanc des silènes.

Cette côte déchiquetée offre de nombreuses criques de sable ou de blocs de granite. Les plus vastes (Portez et Porz Liogan) sont utilisées comme site de baignade ou de ramassage de goémons.

Vers l'intérieur, on se heurte au nord à une urbanisation assez dense, dans la continuité du bourg. Au sud, les constructions sont plus éparées (Porz Liogan) ou correspondent à des hameaux agricoles entourés de champs (Penzer). Les terres cultivées et les pâtures descendent ainsi jusqu'à la ligne du rivage.

La différence entre le nord et le sud se retrouve également dans la topographie des lieux. De Sainte-Barbe au Bilou, la pente abrupte ferme l'espace côté Est, les habitations perchées au-dessus des falaises littorales sont ainsi peu visibles du sentier côtier. Au sud au contraire, les pentes plus faibles et le réseau de haies lâches attestent d'un relief aux formes plus molles et d'un paysage plus ouvert.

Les parcelles agricoles de la partie méridionale de la commune, si elles sont globalement dénuées d'intérêt esthétique intrinsèque, constituent des fenêtres privilégiées sur l'océan.

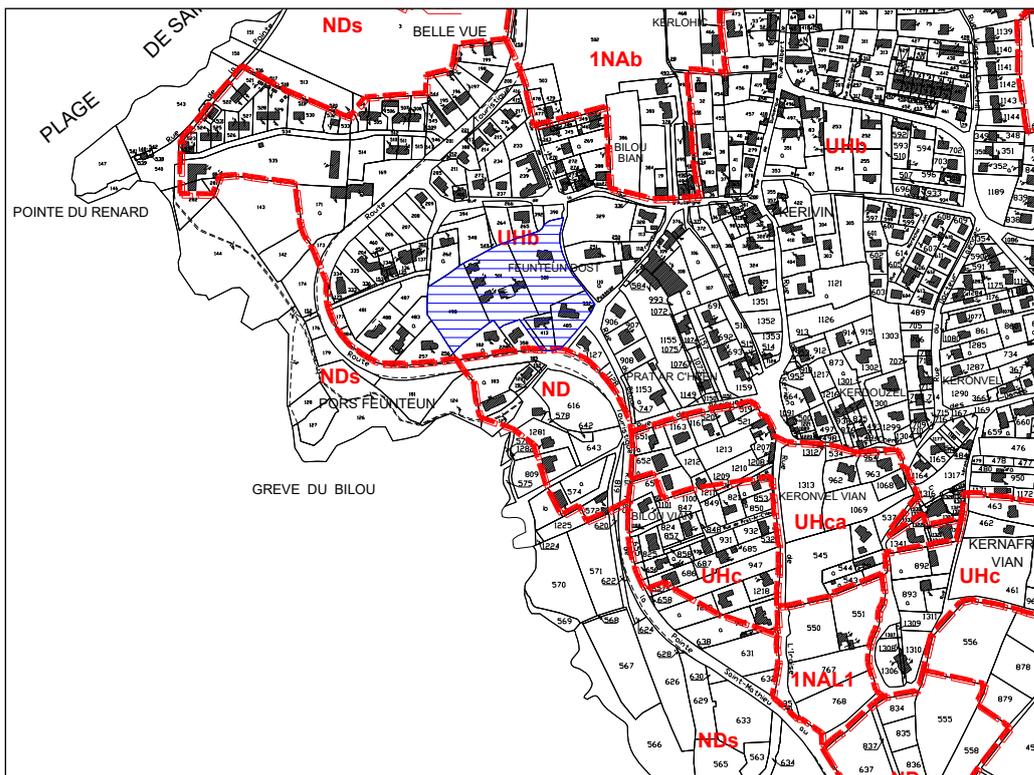
Au nord la zone urbanisée et au sud, une rupture topographique coïncidant avec le chemin rural, forme les limites internes du secteur Ns qui englobe les attrayantes landes et pelouses des falaises du littoral sud-ouest du Conquet. »

(Extrait du dossier présenté en CDS au titre du L.146-6)

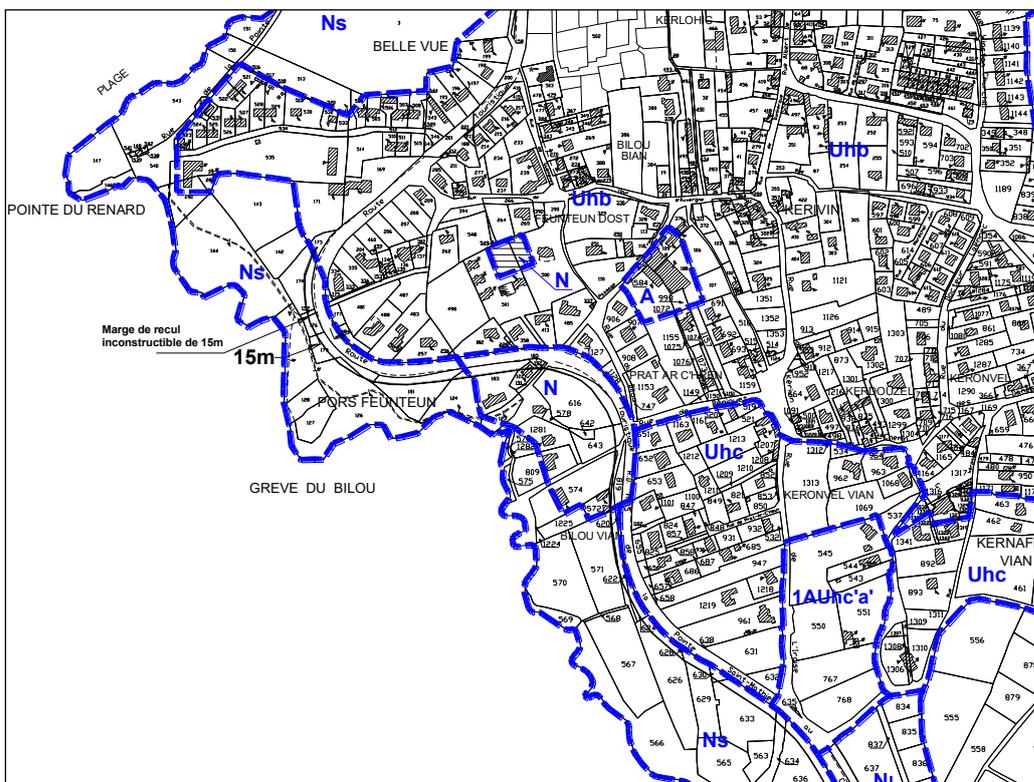
En l'occurrence, les parcelles 947, 1219, 961, 631 et 632, situées au Nord de la RD 86, constituent les jardins d'habitations attenantes ; elles ne présentent pas d'intérêt floristique particulier, et ne font pas partie du système de falaises et de criques décrit précédemment, dont la qualité paysagère confère le caractère d'espaces remarquables.



Extrait de la photo aérienne édition 2000



Extrait du POS de 1995, modifié en 1997 et 2005



Extrait du projet de zonage PLU

3.2.3.2. CONFORTER LE VILLAGE DE LOCHRIST

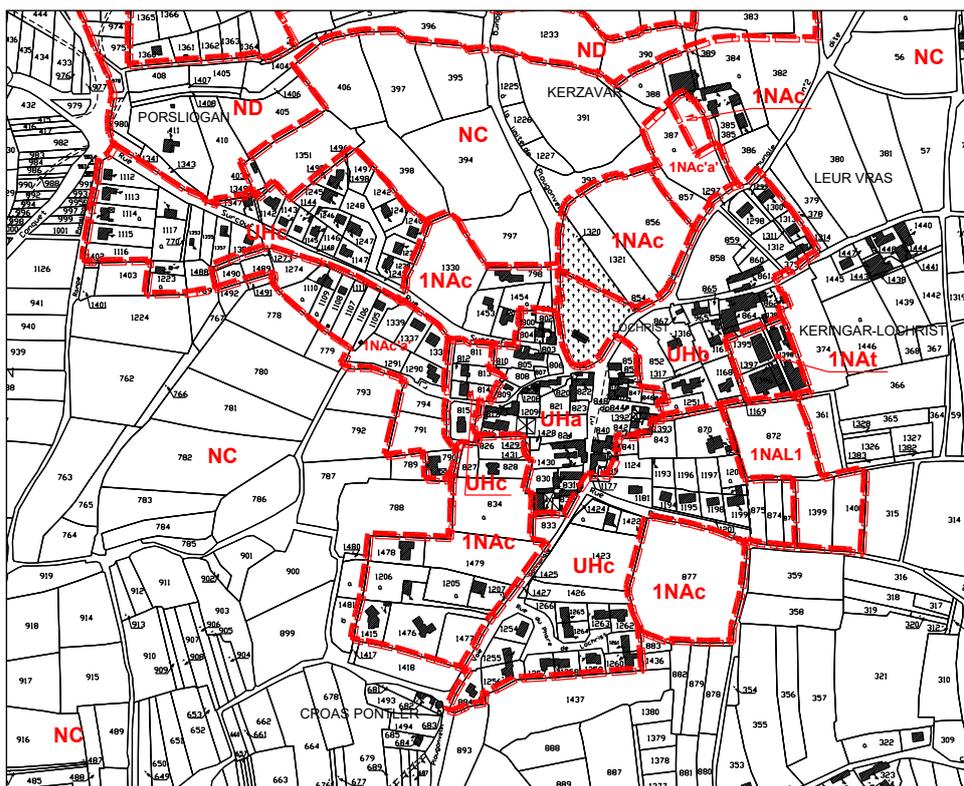
Lochrist constitue un village au sens de la Loi Littoral ; il comporte en effet un véritable lieu de vie avec sa place publique, sa chapelle et son cimetière, une auberge, de nombreuses habitations permanentes... et plusieurs petits commerces y étaient implantés il y a encore dans un passé récent.

Au regard de l'enveloppe de l'urbanisation existante, **les extensions projetées dans les espaces proches du rivage restent limitées.**

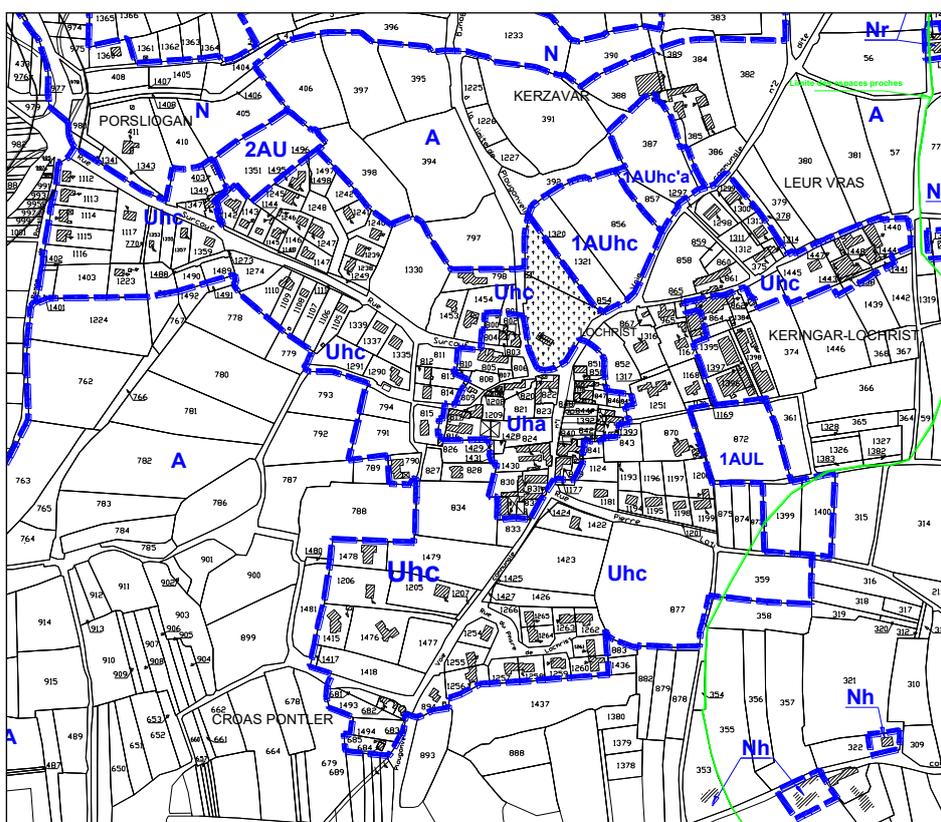
- L'urbanisation de Lochrist est simplement confortée et le zonage affiné pour tenir compte de du bâti existant (cf. extension de la zone Uhc dans le secteur de Leur Vras) et de la présence des réseaux (notamment le réseau d'assainissement collectif qui a été étendu, ce qui annule l'indice « a » mis au POS sur les terrains difficilement assainissables individuellement).
- Sur le 'parcours découverte' de la ferme pédagogique de Kéringar, le zonage 1NAL1 du POS de 1995 est remplacé par un zonage correspondant 1AUL.
- Une petite extension du village est prévue en 2AU sur une parcelle, au Nord, entre l'enveloppe bâtie existante et le vallon de Porsliogan ; cette extension est différée dans le temps en raison d'une desserte routière délicate, qu'il faudra renforcer avant d'ouvrir le terrain à l'urbanisation.



Extrait de la photo aérienne édition 2000



Extrait du POS de 1995, modifié en 1997 et 2005



Extrait du projet de zonage PLU

3.2.3.3. PRESERVER LA PRESQU'ILE DE KERMORVAN

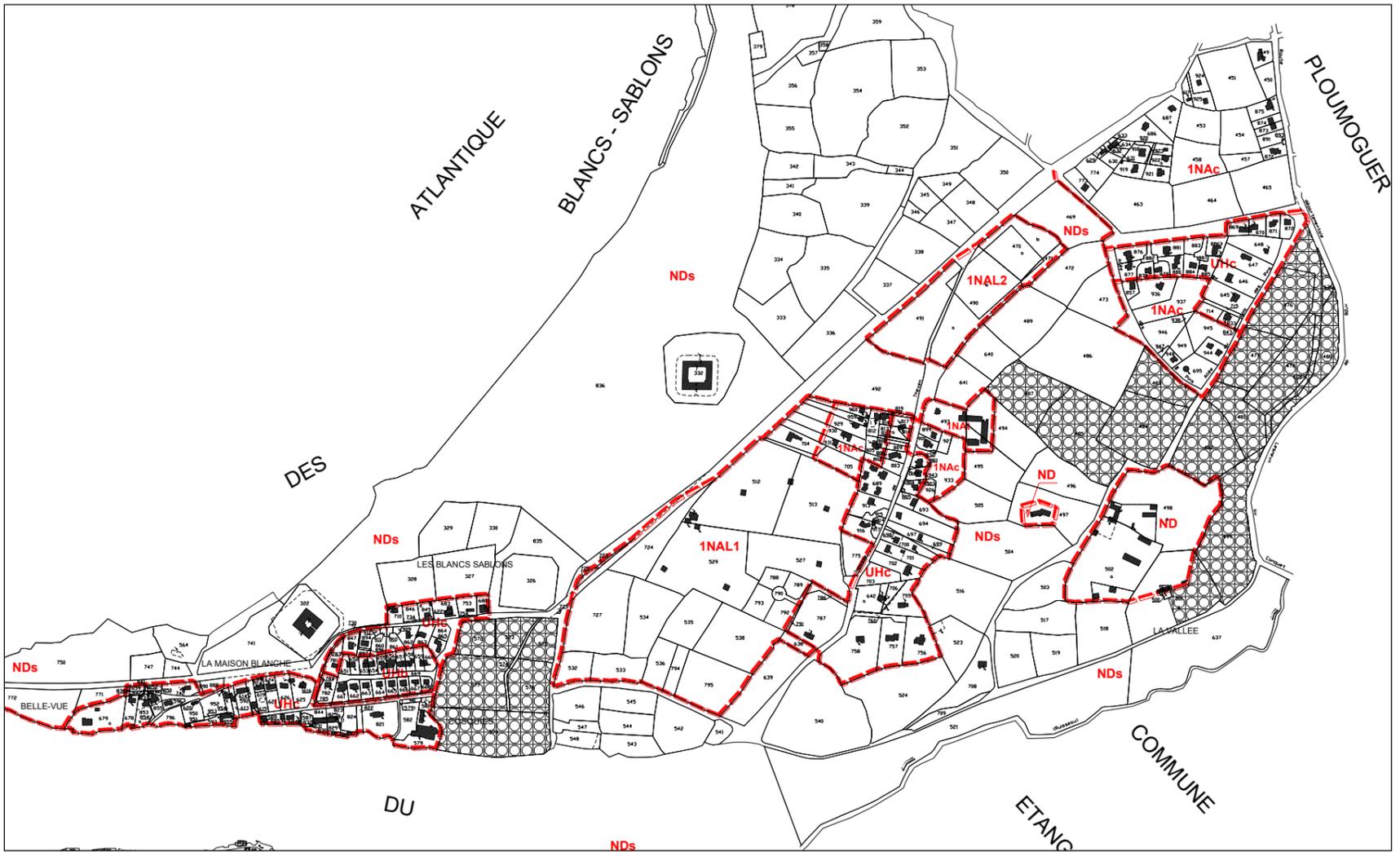
Comme cela est expliqué en partie « 3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES », la majeure partie de la Presqu'île de Kermorvan est zonée en N ou Ns.

Les zonages U du POS été redéfinis afin de tenir compte des constructions existantes ; seule une densification des dents creuses est possible, dans le respect de la Loi littoral.

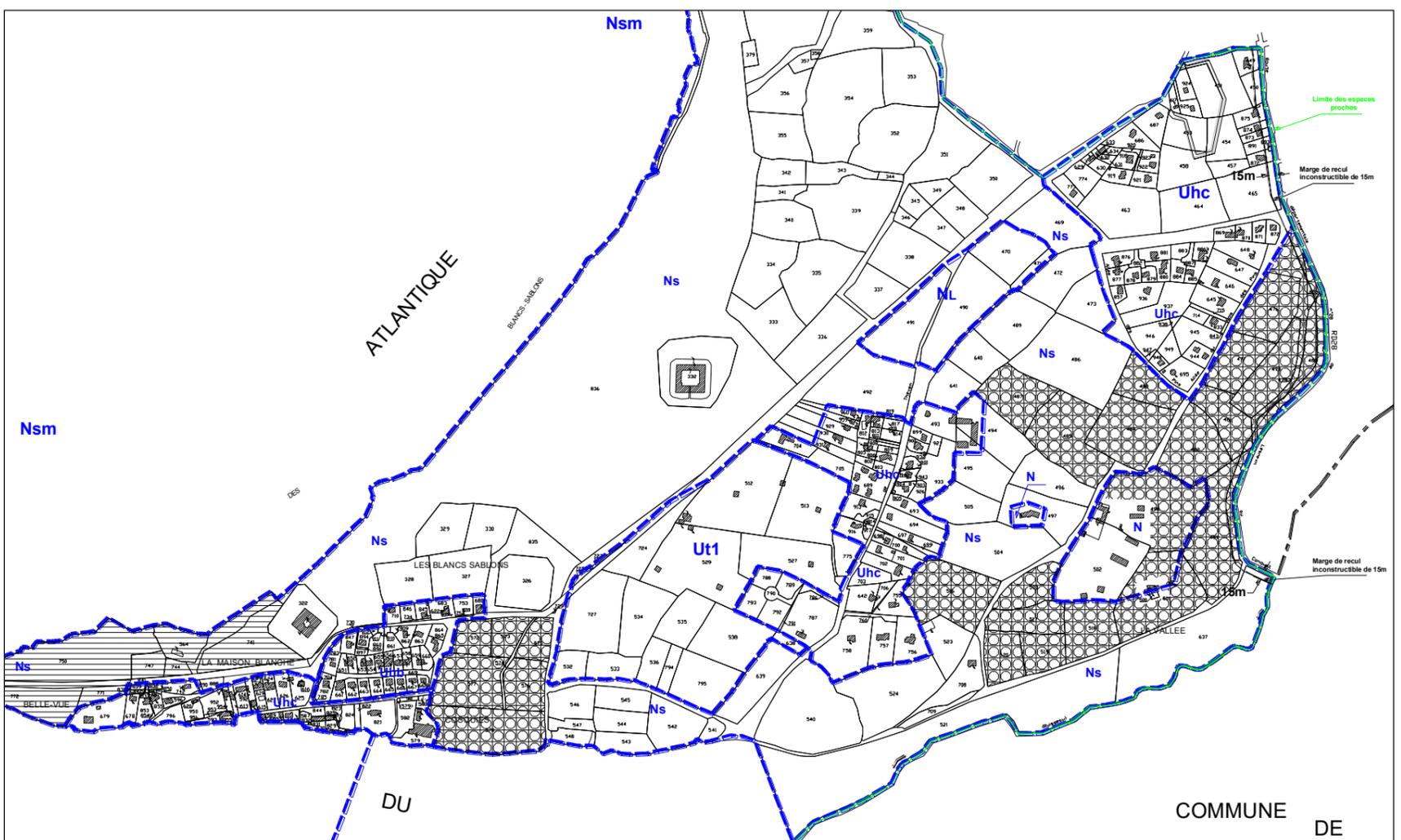
- La zone **1NAc de Lanfeust** est supprimée au profit d'un zonage Uhc, car tout ce secteur est aujourd'hui urbanisé (un lotissement et des constructions individuelles sont en cours sur les parcelles qui étaient encore libres, suite à des autorisations d'urbanisme délivrées en 2006).
- La zone en **1NAL2 prévue au POS de 1995** à proximité du Fort Saint-Louis, à l'origine en vue de la réalisation d'un terrain de rugby, est mise en NL « zone naturelle à vocation de sports et de loisirs » ; le maintien d'un zonage AU aurait en effet été incompatible avec la Loi Littoral (article L.146-4-I.), car constitutif d'urbanisation sans être rattaché à aucun village ou agglomération.
- Le **camping des Blancs Sablons** fait l'objet d'un zonage spécifique « Ut1 » à vocation touristique d'activités de camping et de caravanage traditionnels.



Extrait de la photo aérienne édition 2000



Extrait du POS de 1995, modifié en 1997 et 2005



Extrait du projet de zonage PLU

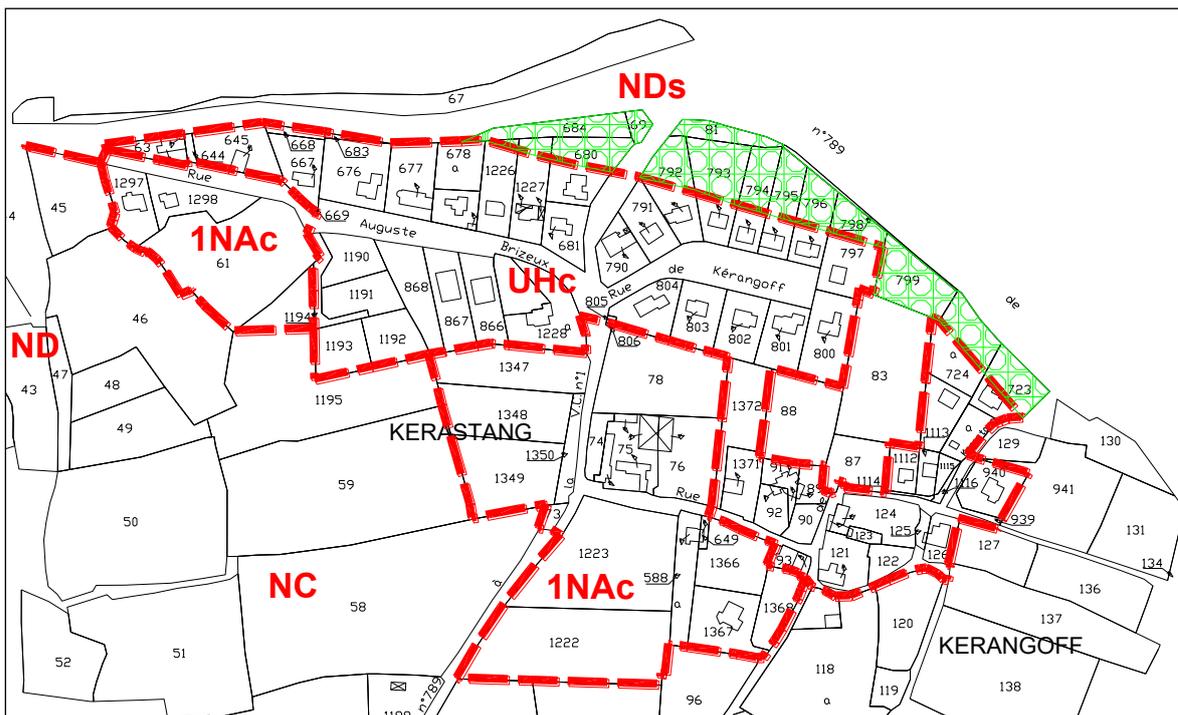
3.2.3.4. DENSIFIER LE HAMEAU DE KERASTANG/ KERANGOFF

Ce hameau résidentiel d'une quarantaine de maisons ne constitue pas un village au sens de la Loi Littoral ; il ne peut donc pas être étendu : Seule la densification de l'habitat est possible (sans extension de l'enveloppe bâtie), conformément aux dispositions de l'article L.146-4-1 du Code de l'Urbanisme.

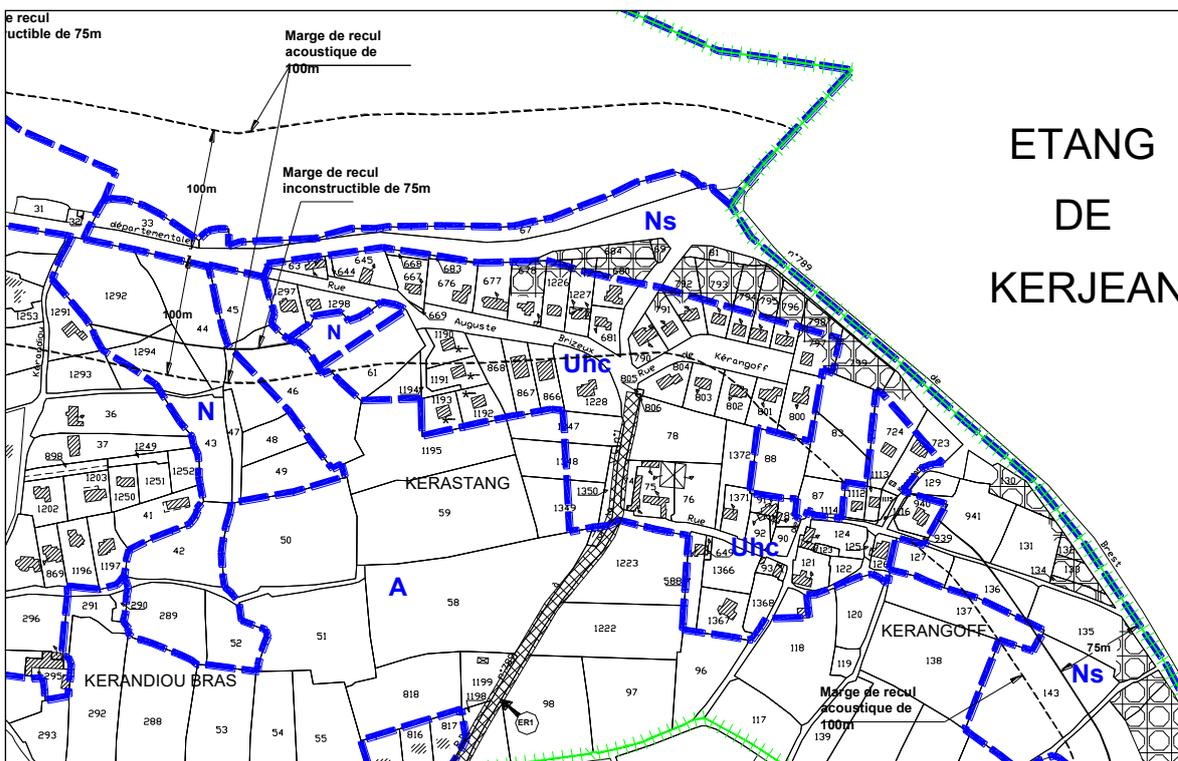
- Le zonage Uhc du POS de 1995 est adapté afin de cerner l'urbanisation résidentielle existante ; la zone 1NAc Ouest est incluse dans la zone Uhc, car ces terrains constituent une « dent creuse » dont l'urbanisation en cours (cf. permis délivrés en 2006) conforte le hameau, mais sans étendre l'enveloppe bâtie.
- Tous les réseaux sont présents ; D'après l'étude de zonage d'assainissement réalisée en 1994 par AQUA-TERRA, la parcelle 61 est partiellement humide : elle a donc été ressortie du zonage constructible et mise en N.
- La zone 1NAc prévue au Sud par le POS de 1995 a été supprimée au profit d'un zonage A : le maintien d'un zonage AU aurait en effet été incompatible avec la Loi Littoral (article L.146-4-I.), car constitutif d'urbanisation sans être rattaché à aucun village ou agglomération.



Extrait de la photo aérienne édition 2000



Extrait du POS de 1995, modifié en 1997 et 2005



Extrait du projet de zonage PLU

CONCLUSION

Le présent PLU traduit la volonté des élus, affichée dans leur PADD, de privilégier une « hypothèses de croissance, raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles ».

En matière d'urbanisation, le PLU permet surtout une réactualisation et une réorganisation des zonages, plus que des extensions : Il n'y a finalement qu'assez peu d'évolutions par rapport au POS de 1995.

Les espaces naturels et agricoles sont respectés.

Ces extensions sont cohérentes avec l'évaluation de la croissance démographique et des besoins en zones constructibles (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Environ 35 ha sont potentiellement réellement disponibles immédiatement en zones Uh ou 1AUh pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ;
- 0,5 ha seront disponibles à long terme (zone 2AU).

Le projet de PLU est équilibré, puisque 80% des extensions d'urbanisations sont prévues autour du bourg et 20% en secteurs périphériques. L'esprit général de la Loi Littoral est donc respecté.

3.3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.3.1. LES EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

La commune est concernée par les emplacements réservés pour un projet d'intérêt général suivants :

n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
ER1	Liaison entre les quartiers Est et Biéré Kerastang. Elargissement de la voie communale	9409 m ²	Commune	Il s'agit d'améliorer la desserte routière interquartier et de sécuriser les déplacements.
ER2	Elargissement de la voie de desserte avec le futur quartier de Kérandiou.	674 m ²	Commune	Il s'agit d'améliorer la desserte routière avec la nouvelle zone d'habitat en développement dans le quartier de Kérandiou.

3.3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

3.3.2.1. Présentation générale

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivants :

- boisements de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC)**. Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée...),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association...

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

3.3.2.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi littoral

Rappels législatifs pour les communes littorales

« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission départementale des Sites. »

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune des critères ont été retenus :

- la configuration des lieux : les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.
- l'importance et la qualité du boisement : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral. En effet d'importants boisements de feuillus se trouvent sur le versant de l'aulne et sont riches de nombreuses espèces animales. Par ailleurs un vaste ensemble au cœur de la commune est également identifié à ce titre.

Incidences et mesures prises dans le PLU pour les communes littorales

Sont ainsi classés comme significatifs au titre de la loi Littoral les boisements suivants :

- **Le boisement le long de la RD 789 ;**
- **Le boisement de Lanfeust ;**
- **Le boisement des Blancs Sablons (= boisement du Cosquies).**

Ces Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la Littoral représentent 22 ha soit 2,6% de la superficie communale.

Par rapport au EBC figurant au Plan d'Occupation des Sols, un calage sur les boisements existants a été effectué notamment pour le boisement des Blancs Sablons.

Concernant le boisement des Blancs sablons, une partie de l'EBC classé au POS n'est actuellement plus boisée. Toutefois, les élus souhaitent maintenir un boisement sur cet espace. Ainsi, la partie actuellement non boisée est classée en EBC à créer, catégorie qui ne rentre pas dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article L.146-6 CU.

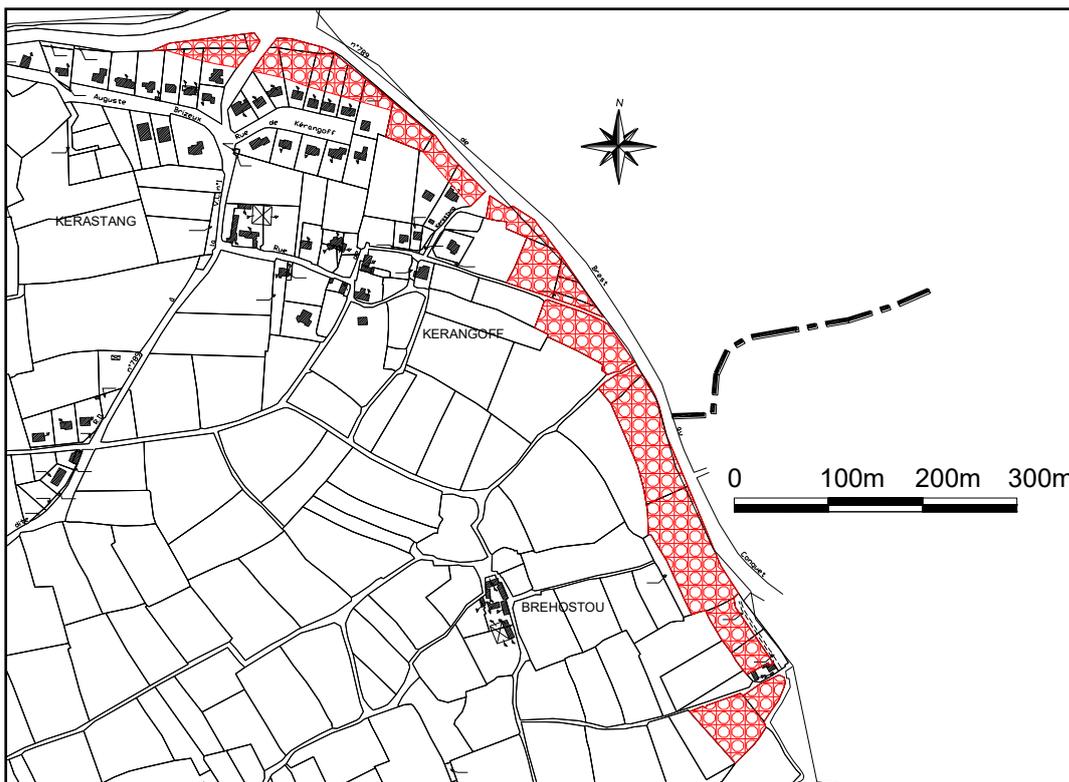
Concernant le boisement du centre bourg, les élus souhaitent garder en EBC cet espace de loisirs. A la vue des caractéristiques de cet espace boisé, le classement en EBC ne relève pas de l'obligation prévue à l'article L.146-6 CU. Ce boisement est proposé en EBC sur le fondement de l'article L.130-1 CU.

Boisement le long de la RD 789

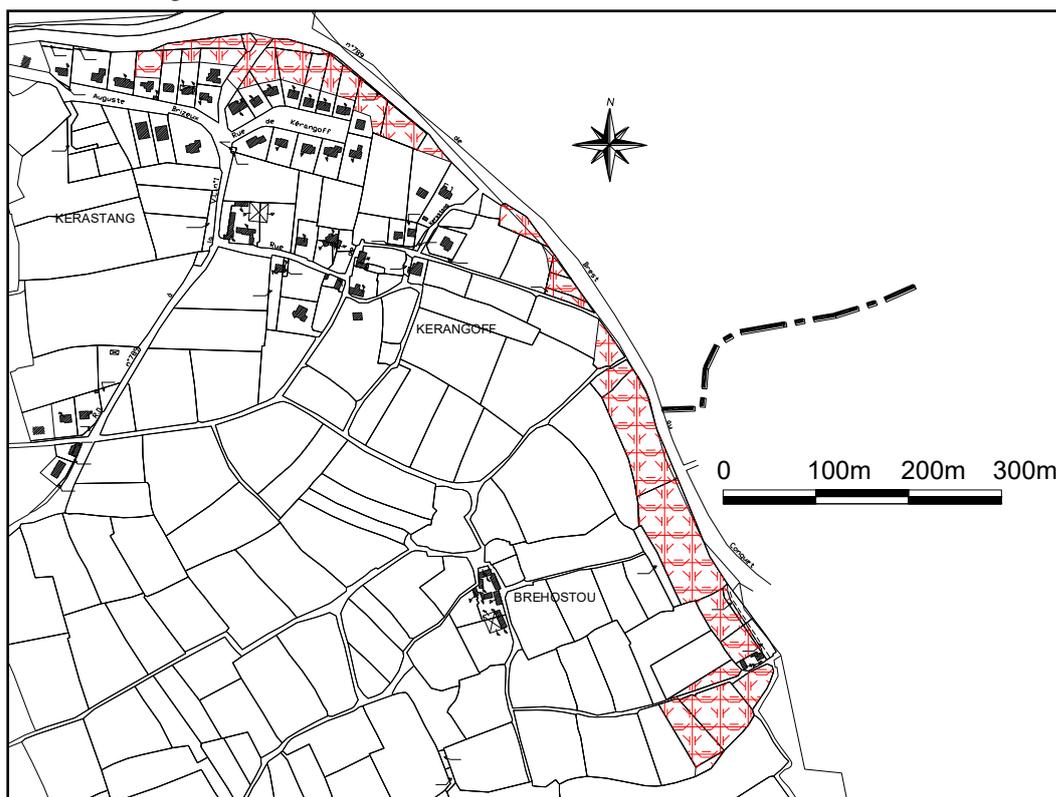


Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000

Boisement le long de la RD 789



Extrait du Plan d'Occupation des Sols

Boisement le long de la RD 789

Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision

Boisement le long de la RD 789

Situation géographique	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement situé à l'est du territoire communal. - Boisement situé sur la rive gauche de l'étang de Kermorvan.
Configuration des lieux Topographie	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement se développant le long du talweg lié au réseau hydrique de Prat Mélou qui se jette dans l'étang de Kerjean. - Massif boisé situé le long de l'étang de Kerjean dont il est séparé par la RD 789. - Relief accidenté aux abords de la route.
Surface	<ul style="list-style-type: none"> - Surface totale de près de 3,81 hectares.
Homogénéité	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement dense.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du boisement situé à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces proches du littoral. - Boisement s'inscrivant en totalité à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces remarquables, conformément à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme. - Le boisement longe la ZNIEFF de type 1 de l'Aber du Conquet -étang de Kerjean.

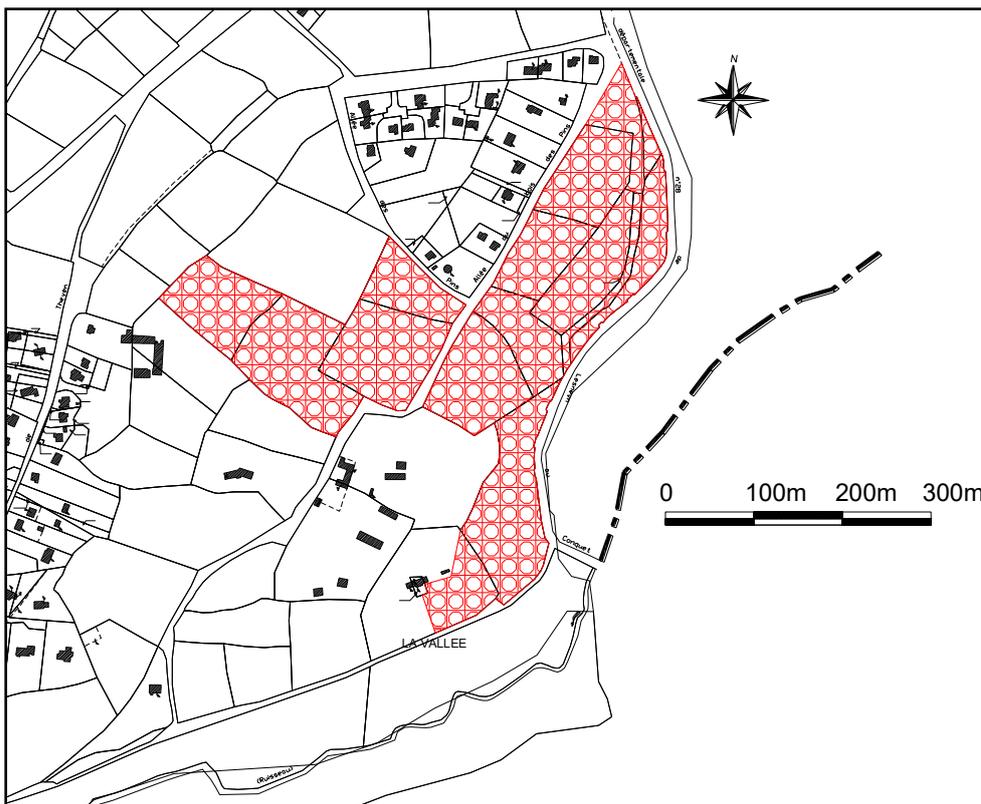
Essences Faune/ Flore	- Le boisement est essentiellement composé d'espèces caducifoliées telles que le chêne, le châtaignier et le hêtre.
Constructions	- Aucune habitation n'est incluse dans le périmètre.
Rôle/ utilité	- Le boisement assure le rôle de corridor écologique entre la vallée humide de Prat Mélou et l'étang de Kerjean. - Le boisement permet de lutter contre l'érosion des vallons en stabilisant les sols.
Dimension paysagère	- Le boisement a un impact paysager fort. - Depuis la RD 789, il renforce l'ambiance naturelle de l'étang de Kerjean.

Boisement de Lanfeust

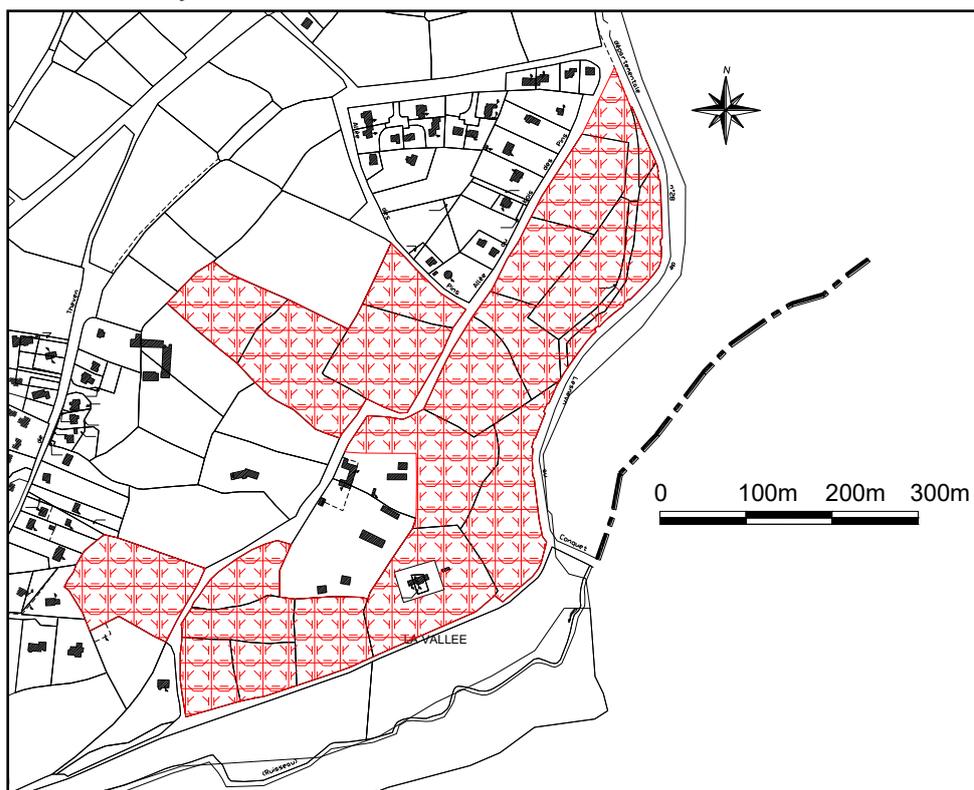


Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000

Boisement de Lanfeust



Extrait du Plan d'Occupation des Sols

Boisement de Lanfeust

Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision

Boisement de Lanfeust

Situation géographique	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement situé au nord du territoire communal. - Boisement situé sur la rive droite de l'Aber du Conquet en arrière de la presqu'île de Kermorvan.
Configuration des lieux Topographie	<ul style="list-style-type: none"> - Massif boisé situé le long des versants de la vallée liée au ruisseau de Kermorvan. - Massif boisé surplombant les prés salés et la roselière de l'Aber du Conquet. - Relief légèrement accidenté.
Surface	<ul style="list-style-type: none"> - Surface totale de près de 16,9 ha.
Homogénéité	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement homogène. - Boisement relativement ouvert et clair.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du boisement situé à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces proches du littoral. - Boisement s'inscrivant en grande partie à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces remarquables, conformément à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. - La partie inférieure du boisement est concernée par des mesures spécifiques de protection : Le site naturel classé dit des dunes des Blancs Sablons, étang de Kerjean, ria du Conquet et presqu'île de Kermorvan Le site inscrit de la Pointe de Kermorvan

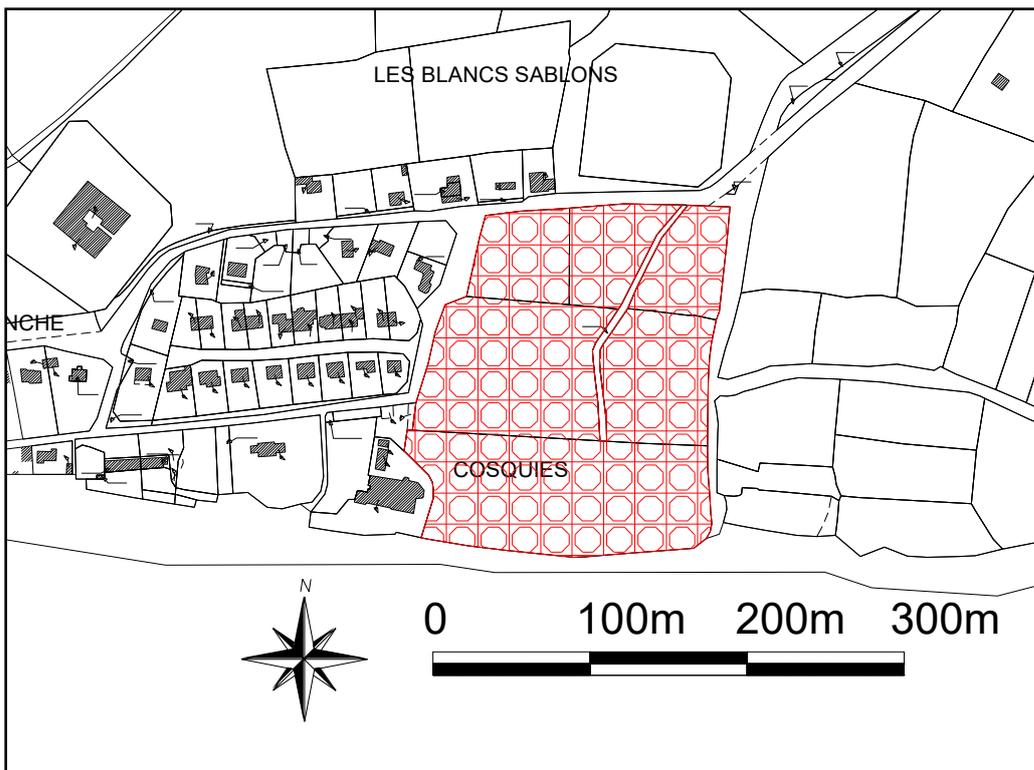
	<p>Le site Natura 2000 de la Pointe de Corsen - Le Conquet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le boisement longe la ZNIEFF de type 1 de l'Aber du Conquet- étang de Kerjean.
Essences Faune / Flore	<ul style="list-style-type: none"> - Le boisement présente une diversité floristique importante. - La partie du boisement surplombant l'étang de Kermorvan est constitué d'espèces caducifoliées telles que chêne et le châtaignier, - La partie du boisement longeant la vasière est essentiellement composée de pins maritimes et de Cyprès de Lambert.
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Le boisement entoure un centre de vacances qui est exclu du périmètre du boisement.
Rôle / utilité	<ul style="list-style-type: none"> - Le boisement présente le caractère de corridor biologique le long de l'Aber du Conquet et le ruisseau de Kermorvan. - La juxtaposition de milieux très différents (prés salés, roselière, fourrés halophiles, étang de Kermorvan et boisements de Lanfeust) implique une biodiversité très importante. - Le boisement permet de lutter contre l'érosion des vallons en stabilisant les sols.
Dimension paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Le boisement a un impact paysager fort :: Depuis la RD 28, il souligne l'existence de la vallée du ruisseau de Kermorvan. Depuis le sentier côtier longeant la roselière, les rives boisées ferment le paysage donnant au site une ambiance confinée. - Contraste important entre les couleurs des prés salés –roselière et les boisements de la vallée. - Le boisement permet l'intégration paysagère du centre de vacances.

Boisement du Cosquies



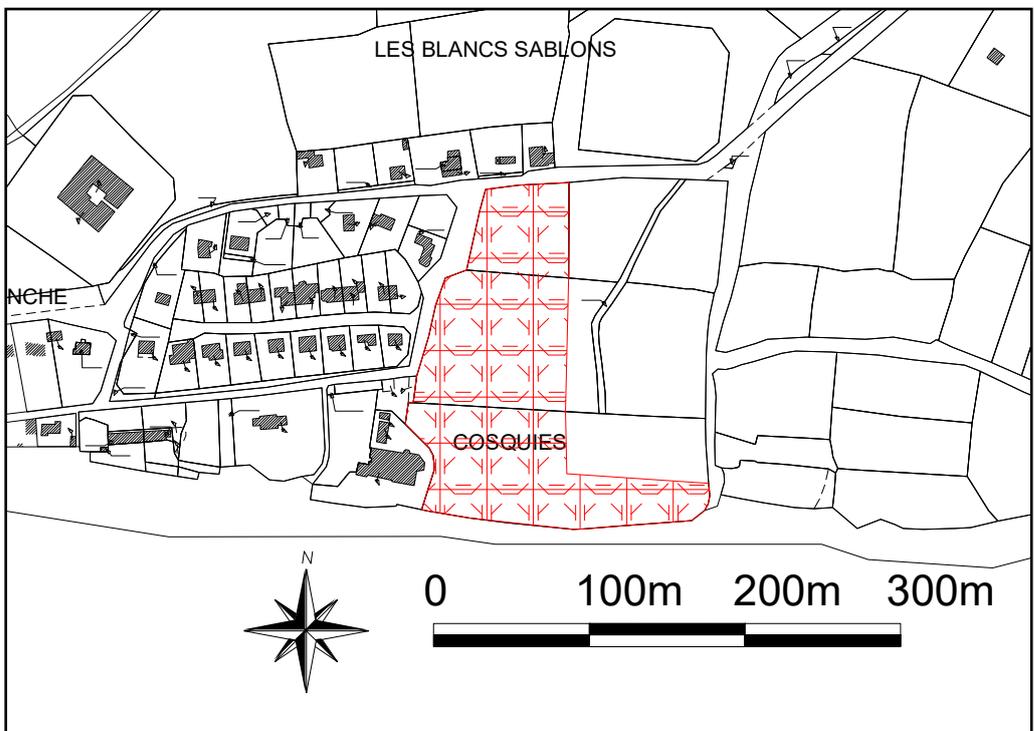
Extrait de la photographie aérienne IGN – mission 2000

Boisement du Cosquies



Extrait du Plan d'Occupation des Sols

Boisement du Cosquies



Extrait du Plan Local d'Urbanisme : Projet de révision

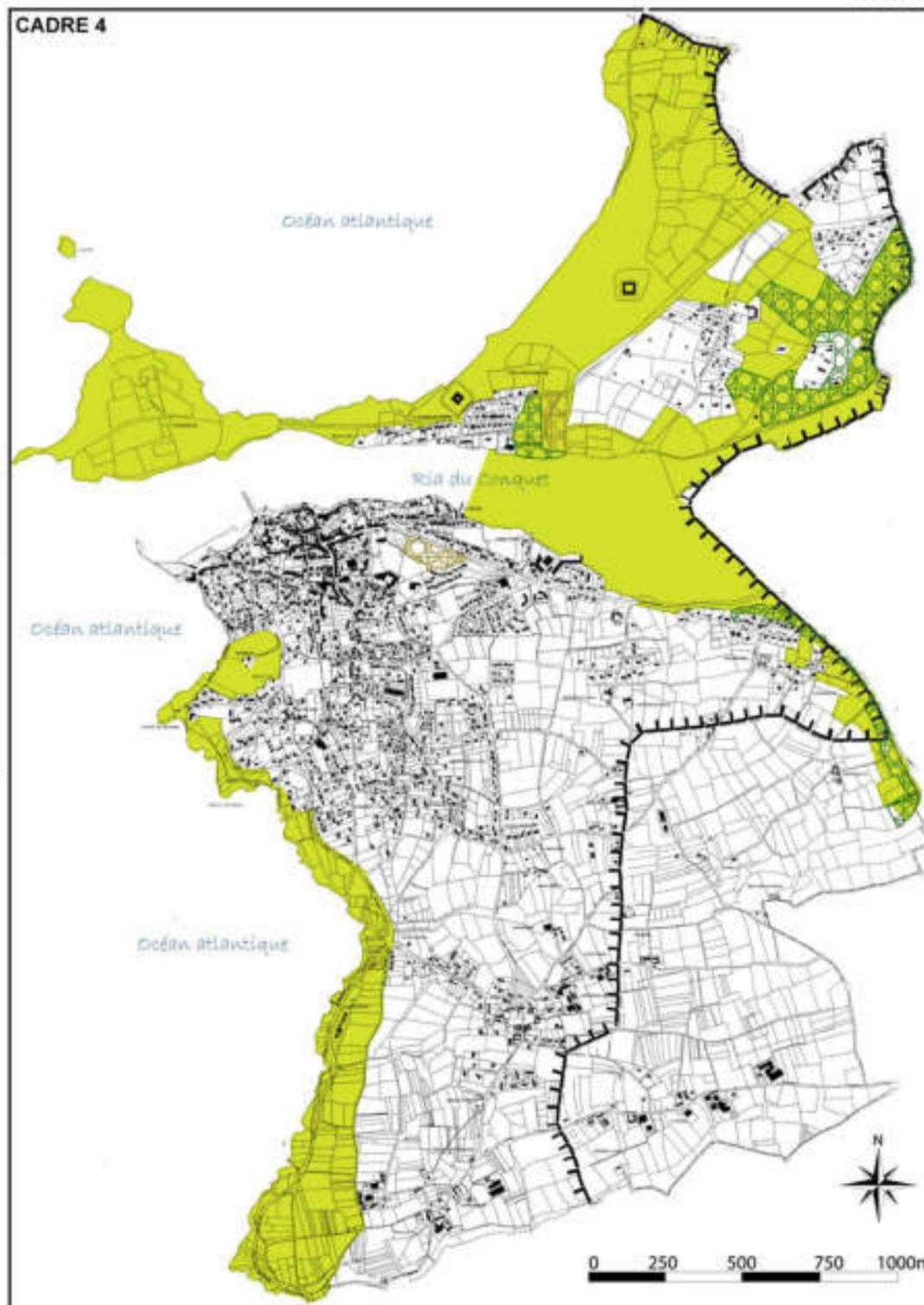
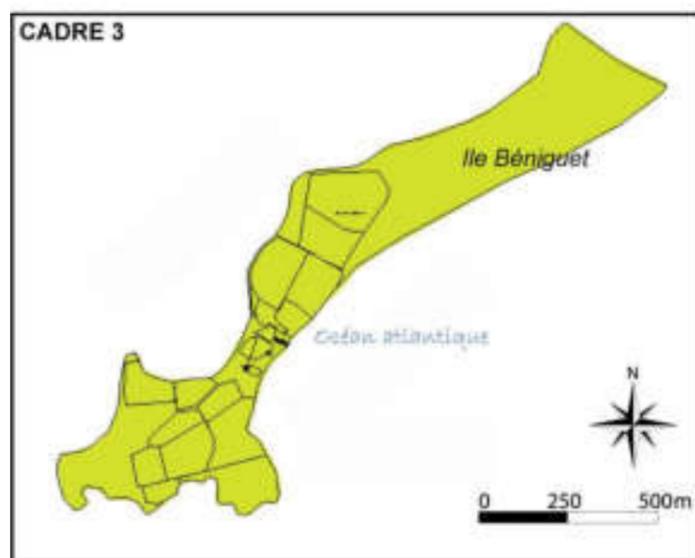
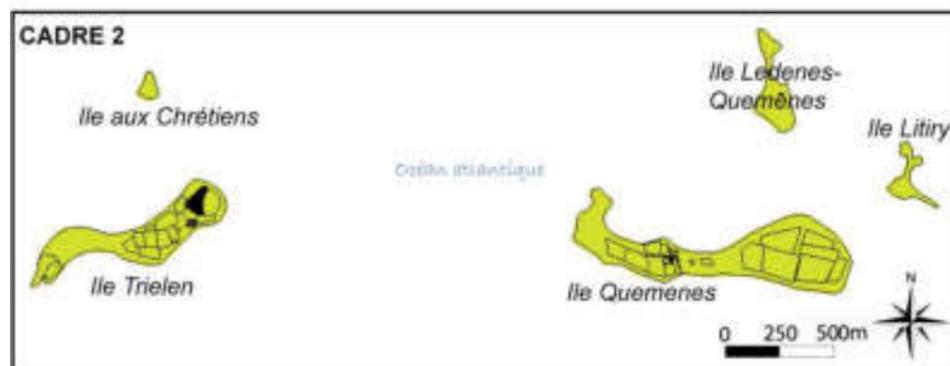
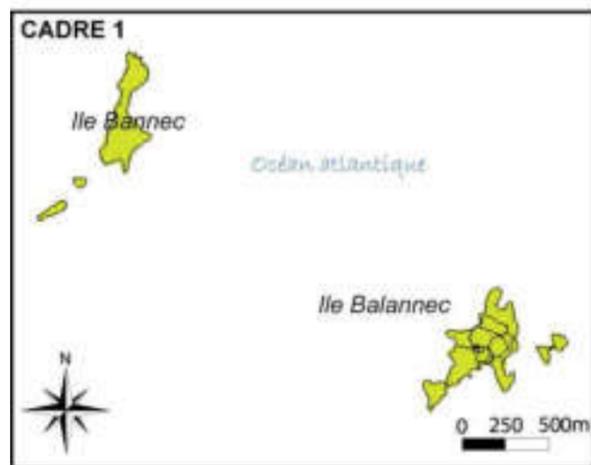
Boisement du Cosquies

Situation géographique	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement situé au nord du territoire communal - Boisement situé sur la rive droite de l'Aber du Conquet à l'entrée de la presqu'île de Kermorvan.
Configuration des lieux Topographie	<ul style="list-style-type: none"> - Massif boisé situé le long de l'Aber du Conquet. - Massif boisé surplombant les prés salés et les vasières de l'Aber du Conquet. - Relief accidenté. - Boisement situé lié au château de Cosquies.
Surface	<ul style="list-style-type: none"> - Surface totale de près de 2,06 hectares.
Homogénéité	<ul style="list-style-type: none"> - Boisement ouvert et clairsemé.
Protections existantes et inventaires patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble du boisement situé à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces proches du littoral. - Boisement s'inscrivant en totalité à l'intérieur du périmètre de délimitation des espaces remarquables, conformément à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme. - La partie inférieure du boisement est concernée par des mesures spécifiques de protection : <p>Le site naturel classé dit des dunes des Blancs Sablons, étang de Kerjean, ria du Conquet et presqu'île de Kermorvan</p> <p>Le site inscrit de la Pointe de Kermorvan</p> <p>Le site Natura 2000 de la Pointe de Corsen - Le Conquet</p>
Essences Faune / Flore	<ul style="list-style-type: none"> - Le boisement est essentiellement composé de pins maritimes et de Cyprès de Lambert. - Le boisement se superpose à des landes d'ajoncs (de Le Gall et d'Europe) et à bruyère (cendrée et à quatre angles), milieu de nidification du traquet motteux et de la fauvette pitchou.
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune habitation n'est incluse dans le périmètre. - Le boisement est voisin du lotissement de la Maison Blanche.
Rôle / utilité	<ul style="list-style-type: none"> - La juxtaposition de milieux très différents (prés salés, landes et boisements) implique une hétérogénéité de milieu et une biodiversité très importante.
Dimension paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Le boisement a un impact paysager fort. - Depuis la RD 789, il constitue un point d'appel visuel fort au-dessus des prés salés et vasière de l'Aber du Conquet. - Le boisement permet l'intégration paysagère du lotissement de la Maison Blanche. - Contraste important entre les couleurs des prés salés –roselière et les boisements de la vallée.

LE CONQUET

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



- Limite des espaces proches du rivage (art. L. 146-4.II CU)
- Les espaces remarquables du littoral (art. L. 146-6 CU)
- Les espaces boisés classés significatifs (art. L. 146-6 CU)
- Les espaces boisés classés (art. L. 130-1 CU)

GEOLITT - BUREAU D'ETUDES EN URBANISME ET AMENAGEMENT TERRITORIAL

3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Rappels législatifs

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7).

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire du CONQUET possède des **éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel** (se reporter au chapitre 2.5 du présent rapport).

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite au travers de :

- La **définition des zonages** : par exemple, toutes les vallées (fonds humides + versants boisés) et les boisements ont été classées en zone N afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau.
- **Nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs... de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune.
- **Le repérage des éléments de patrimoine bâti** (manoir, calvaire, fontaine, lavoir...) ou naturel (talus bocager, arbre remarquable) et matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Conformément aux articles R.421-17-d et R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction existante ou un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^e de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (et non déjà soumis par ailleurs à un régime d'autorisation) **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ;

- **Le permis de démolir**, généré, dans un rayon de 500 m par les éléments classés aux monuments historiques.

En outre, le secteur Uha, qui couvre le centre-ville du Conquet et le noyau ancien du village de Lochrist, ainsi que les zones Nh et Nr, sont également soumis aux dispositions énoncées à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le "Permis de Démolir" y est obligatoire afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.

4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES

4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1.1. LE PAYS DE BREST ET L'ELABORATION DU SCOT

Rappel :

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les **inconvenients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles** sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

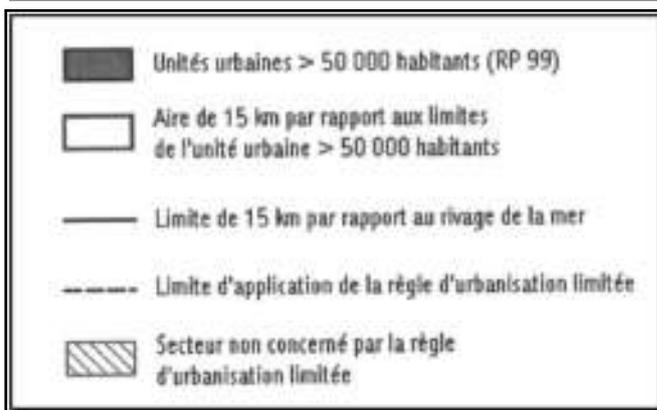
La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Brest publié par le préfet sur ce territoire. Toutefois, les orientations de ce SCOT n'ont pas encore été définies. Son élaboration en est la phase diagnostic.

Les orientations de ce SCOT n'ont pas encore été définies. Au 1er décembre 2006, l'élaboration du SCOT est toujours en phase « diagnostic et schémas de secteurs ».

Intégration des extensions urbaines

Organisation générale de l'espace

La commune du CONQUET fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise. Ce territoire est lui-même situé au sein du Pays de Brest, au nord-ouest. Cette commune est soumise à l'influence du pôle urbain brestois.



Source DDE du Finistère

Au sein du Pays de Brest, LE CONQUET fait partie de la zone d'influence à moins de 15 km de l'agglomération brestoïse.

Espaces urbains et ruraux



ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DU CONQUET SUR L'ENVIRONNEMENT DU PAYS DE BREST

L'extension de l'urbanisation

Brest Métropole Océane offre à l'heure actuelle de moins en moins de possibilités d'urbanisation et voit son taux d'évolution diminuer face à ceux des communautés de communes limitrophes de celle-ci, comme la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, la Communauté de Communes de Plabennec et des Abers.

LE CONQUET apparaît comme faisant partie intégrante de la deuxième couronne d'urbanisation de l'agglomération brestoise

Le diagnostic a démontré que la population du territoire du SCOT du Pays de Brest est globalement en progression entre 1990 et 1999 (+ 3,12%).

LE CONQUET semble profiter très largement de cet essor démographique (+12,05%), même si la tendance semble s'essouffler entre 1999 et 2005 avec une progression moindre de 5,23%.

Au vu des tensions foncières déjà constatées, de la superficie réduite de la commune, de la nécessité de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et de prendre en compte la protection des zones naturelles sensibles ou remarquables, et enfin du dynamisme du secteur agricole qu'il convient de garantir et d'accompagner, les élus ont fait le choix d'une croissance démographique et urbaine raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles, sera privilégiée.

Cette croissance démographique est légèrement accélérée par rapport à celle réellement observée entre 1999 et 2006 (soit +1% /an).

La population communale est estimée à 2822 habitants en 2016 (+267 habitants par rapport à 2006). Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à environ 36 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Les déplacements

Du point de vue de l'économie locale, la commune se situant à moins de 15 km de l'agglomération brestoise, cette dernière exerce une forte attractivité. En effet, les commerces de consommation mensuelle ou annuelle et les grandes surfaces attirent les habitants du CONQUET.

Les extensions d'urbanisation sur la commune du CONQUET ne vont pas accentuer ce phénomène. En effet, elles ne se font qu'exclusivement au niveau de l'agglomération, ce qui devrait au contraire favoriser le maintien/développement du commerce de proximité ; le réaménagement récent du centre-ville va également dans ce sens.

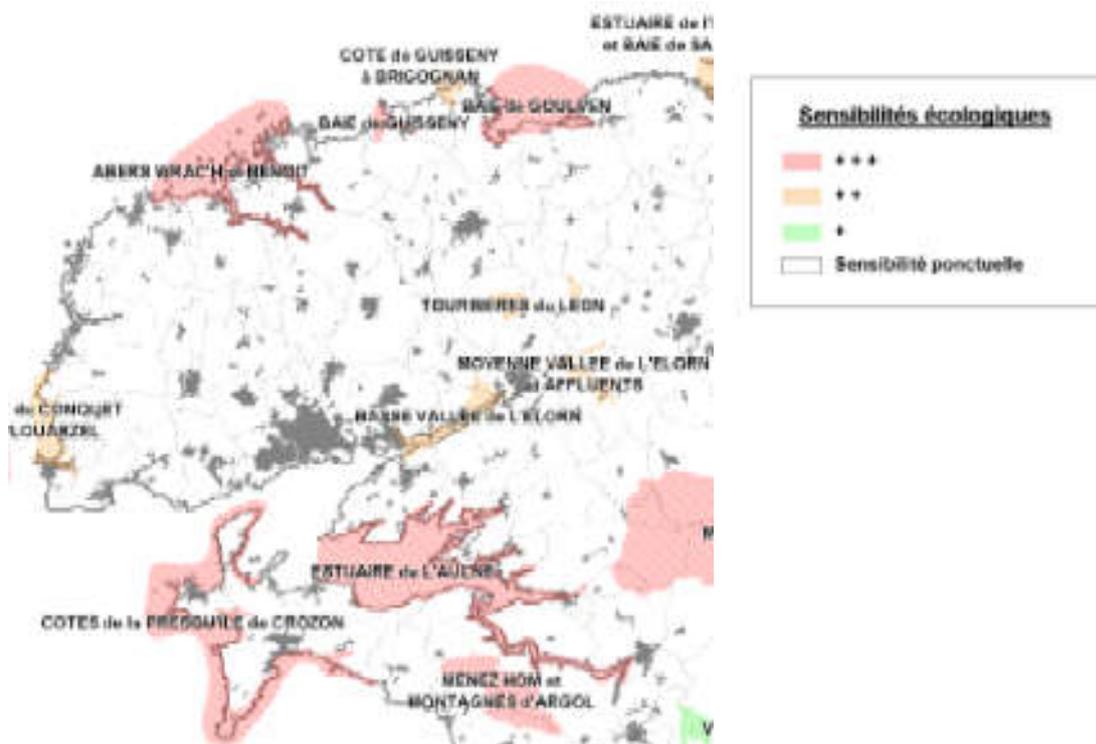
La protection des paysages et des sites sensibles

Dans le Pays de Brest, on compte de nombreuses zones naturelles sensibles notamment liées à la bordure littorale et au réseau hydrographique.

La commune du CONQUET à elle seule comptabilise 16 zones de protection :

- 2 sites Natura 2000 : archipel de Molène et Ile d'Ouessant - Pointe de Corsen, Le Conquet ;
- 2 sites classés : Presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, et DPM - Archipel de Molène et DPM ;
- 2 sites inscrits : Pointe de Kermorvan - sites côtiers et intérieurs de l'Ile d'Ouessant et Archipel de Molène ;
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : Archipel de Molène ;
- 8 Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aber du Conquet et Etang de Kerjean - Dune des Blancs Sablons et Pointe de Kermorvan - Ile de Banneg - Ile de Beniguet - Ile de Kervouroc - Ile de Litiri - Ile de Trielen - Iles de Kemenez et Ledenez de Kemenez ;
- 1 Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Archipel de Molène.

Sur l'ensemble du territoire du Pays de Brest, qui fait 1590 km², le projet d'extension d'urbanisme de la commune du CONQUET (= terrains en U et AU disponibles) porte sur environ 35 ha soit 0,024% de la superficie du Pays de Brest, et ne concerne en aucun cas un espace naturel sensible.

Patrimoine naturel : Sensibilités écologiques

Source DDE du Finistère

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DU CONQUET SUR L'AGRICULTURE DU PAYS DE BREST

Les extensions d'urbanisation ont été choisies en fonction de leur moindre impact sur l'agriculture, dont : la préservation constitue une priorité affirmée dans le PADD. En effet, la qualité et la viabilité des exploitations agricoles ont été démontrées par le diagnostic réalisé par l'Adasea.

L'agriculture dispose encore de surface relativement importante classée en zone agricole (252 ha, soit près de 30% du territoire communal).

4.1.2. LE PARC NATUREL MARIN D'IROISE

Source : Internet - Site officiel de la mission du Parc Marin d'Iroise

Le Parc Naturel Marin d'Iroise a été officiellement créé par arrêté du 1^{er} Ministre en date du 28 septembre 2007.

L'idée d'un parc national est née à l'occasion de la création de la "Réserve de biosphère" de l'Unesco" sur l'archipel de Molène. Il s'agissait alors de trouver un moyen de protéger le milieu marin.

Le parc marin a pour finalité d'intégrer la protection de l'environnement dans la gestion de l'espace maritime : c'est le principe même de la gestion intégrée. Pour cela, il prendra en compte les activités existantes, professionnelles ou de loisir. L'espace à classer a ainsi été défini, pour que tous ces enjeux puissent être pris en compte dans une approche globale.

Les moyens d'intervention seront diversifiés et complémentaires. Le plan de gestion du parc marin traitera de :

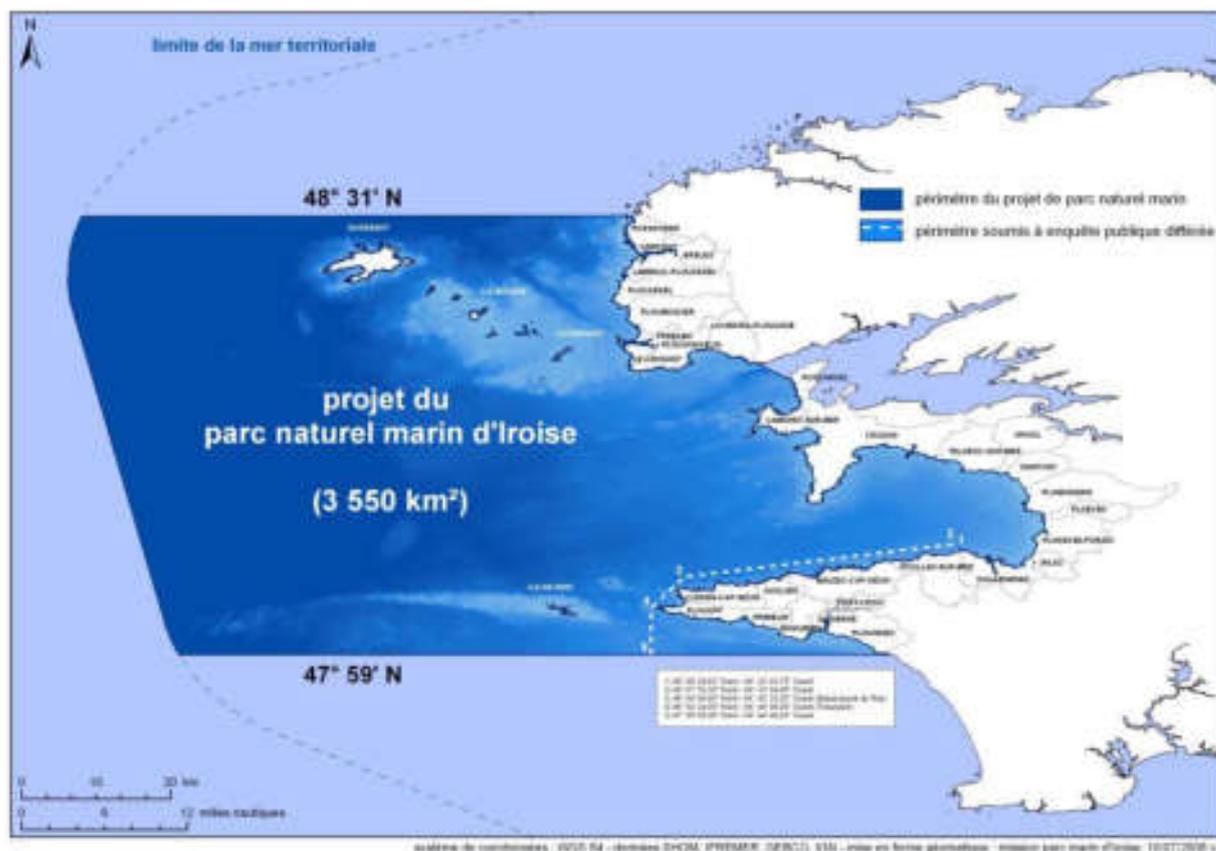
- L'organisation des usages ou des prélèvements,
- L'information l'éducation, la sensibilisation,
- La restauration de la qualité des milieux trop dégradés...,
- L'aménagement des accès, ou l'entretien de certains sites. Cette gestion se fera essentiellement de manière contractuelle. Le parc pourra aussi proposer des restrictions si les autres mesures ne suffisent pas pour préserver l'environnement.

Le comité de pilotage du projet, associant collectivités locales, parlementaires, administrations, organismes socio-professionnels, fédérations d'usagers de loisirs, associations de protection de l'environnement, organismes scientifiques ou de gestion des espaces naturels, a participé aux différentes étapes de concertation et a permis d'intégrer les avis et propositions des partenaires locaux.

Lors de sa séance du 13 octobre 2006, il s'est, dans sa très grande majorité, prononcé en faveur de la poursuite du projet et a validé le contenu du dossier d'enquête publique, dossier résumant le projet.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre au 22 décembre 2006.

Cette enquête publique a concerné les 24 communes de Porspoder à Douarnenez, y compris les trois îles. Les dix autres communes du Cap-Sizun seront consultées dans un 2ème temps à la demande de la majorité de ces communes à qui il est proposé de rejoindre le parc marin dans un délai maximal de deux ans.



4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

4.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'IROISE

LE CONQUET est membre de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise créée le 8 décembre 1992, regroupant 20 communes et 39 855 habitants au recensement de 1999.

La Communauté de Communes s'est dotée des compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire,
- Logement,
- Développement économique,
- Environnement,
- Voirie communautaire,
- Action sociale et socio-économique,
- Action culturelle d'intérêt communautaire,
- Participation à la vie des habitants et des communes ;

Le Plan Local d'Urbanisme du CONQUET a pris en compte les projets intercommunaux, notamment :

- **la charte de développement commercial,**
- **la charte de l'environnement.**

Une zone d'activités communautaire est en place en entrée de ville.

Il est rappelé que la Communauté de communes n'est pas dotée d'un Plan Local de l'Habitat.

4.2.2. LE PAYS DE BREST

Les objectifs du Pays de Brest sont :

- développer des pôles d'excellence pour renforcer sur le long terme, la compétitivité d'un pays innovant,
- favoriser la diversification et la performance des acteurs de l'économie du pays,
- organiser le développement durable du pays de Brest autour de l'un des enjeux majeurs : l'eau,
- renforcer l'attractivité du territoire,
- renforcer la culture de solidarité et de cohésion sociale du territoire.

Le PLU du CONQUET répond à ces objectifs en :

- **Préservant les espaces littoraux et estuariens, facteurs d'attractivité du territoire,**
- **Maintenant et améliorant la qualité de vie à travers un urbanisme qualitatif,**
- **Favorisant la mixité sociale par la diversité de l'offre de terrains constructibles.**

4.2.3. L'AGENDA 21 DU CONSEIL GENERAL DU FINISTERE

L'agenda 21 du conseil Général du Finistère

Le 6 juillet 2006, en séance plénière, les élus du Conseil général ont approuvé les actions qui vont structurer la démarche de développement durable et être mises en œuvre à partir de septembre dans le cadre de l'agenda 21.

Les 5 orientations politiques

L'action du Conseil général pour un développement plus durable du Finistère traduit ces valeurs de solidarité, d'égalité et de citoyenneté, en cinq orientations politiques auxquelles toutes les actions du Conseil général devront contribuer. Toutes les actions et interventions du Conseil général doivent ainsi :

- renforcer la cohésion au sein des territoires par la mixité sociale et générationnelle,
- permettre un développement économique et un aménagement du territoire respectueux de l'homme et de son environnement,
- favoriser l'accès à la connaissance et à l'ouverture internationale du Finistère,
- valoriser et promouvoir le Finistère dans son attractivité et son rayonnement,
- sensibiliser et informer les Finistériens aux enjeux et au sens des actions mises en œuvre,

Les 17 axes stratégiques

- Axe n° 1 :** Faciliter l'accès des services à tous
- Axe n° 2 :** Donner à tous les moyens d'accéder à un logement décent
- Axe n° 3 :** Renforcer les solidarités en direction des familles et des enfants
- Axe n° 4 :** Répondre efficacement aux enjeux démographiques
- Axe n° 5 :** Permettre une insertion professionnelle réussie
- Axe n° 6 :** Contribuer à l'adaptation de notre économie
- Axe n° 7 :** Aménager un territoire équilibré et attractif
- Axe n° 8 :** Organiser de façon responsable notre territoire et ses usages
- Axe n° 9 :** Ouvrir notre territoire
- Axe n° 10 :** Mieux vivre ensemble
- Axe n° 11 :** Prévenir les risques naturels et industriels
- Axe n° 12 :** Préserver notre cadre de vie
- Axe n° 13 :** Se donner les moyens d'innover
- Axe n° 14 :** Faire de la qualité une exigence pour le Finistère
- Axe n° 15 :** Renforcer l'image du Finistère
- Axe n° 16 :** Agir autrement, pour une démocratie plus participative
- Axe n° 17 :** Renforcer la qualité du service public départemental

5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

Le projet de développement de la commune tient compte des différentes contraintes réglementaires qu'elle doit respecter dans différents domaines.

5.1. LA GESTION ECONOMOME DE L'ESPACE

Rappels législatifs

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1^o L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

(...)

3^o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune, le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels en :

- Ne proposant pas de mettre en place de très grandes quantités de terrains à urbaniser,
- Limitant les extensions de l'urbanisation uniquement autour du centre-ville et de son agglomération, et du 'village' de Lochrist (pas de création de hameaux nouveaux),
- Préservant les terres agricoles de la commune,
- Préservant les zones naturelles liées au littoral, aux vallées et aux zones humides.

5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

Rappels

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.

La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3500 habitants, situées dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1^{er} janvier 2001.

Le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère** a été signé entre le département et l'état le 27 novembre 2002. Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion des grands rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'a pas d'obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux car elle a moins de 3500 habitants et n'est pas située dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1^{er} janvier 2001.

La commune n'a pas non plus d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage car elle a moins de 5000 habitants et elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.

5.3. LE LITTORAL

Le **PLU doit être compatible avec la loi Littoral** notamment en ce qui concerne les extensions de l'urbanisation.

L'urbanisation ne peut être réalisée qu'après accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la Commission Départementale des Sites qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur la nature.

L'extension de l'urbanisation (Article L.146-2)

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- **de la préservation des espaces et milieux définis à l'article L.146-6,**
- **de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,**
- **des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

(L. n°2000-1208 du 13 décembre 2000) Les « schémas de cohérence territoriale » et les (L. n°2000-1208 du 13 décembre 2000) « plans locaux d'urbanisme » doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation »

Capacité d'accueil résidentielle

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune s'appuient notamment sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

L'indice de construction réellement observé entre 1999 et 2006 est de 13,7 logements neufs/ an/ 1000 habitants (soit 35 logements neufs chaque année, dont 75% de logements individuels). L'évolution démographique est de +0,85%/ an.

L'hypothèse d'un maintien de ce rythme de construction pour les 10 prochaines années nécessiterait d'offrir à l'urbanisation 56 ha (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Au vu des tensions foncières déjà constatées, de la superficie réduite de la commune, de la nécessité de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivages et de prendre en compte la protection des zones naturelles sensibles ou remarquables, et du dynamisme du secteur agricole qu'il convient de garantir et d'accompagner, les élus ont privilégié une hypothèse de croissance raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles, qui correspond à un rythme de croissance démographique légèrement accélérée par rapport à celle réellement observée entre 1999 et 2006 (soit + 1%/ an), mais de seulement 23 logements neufs chaque année.

La population communale est estimée aux environs de 2822 habitants en 2016 (+267 habitants par rapport à 2006). Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à environ 36 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière, et en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 850 m² y compris les VRD, soit des terrains de 700 m² en moyenne).

L'installation des jeunes ménages (accession à la propriété) sera à encourager et le parc de logements sociaux devra être maintenu à un niveau au moins équivalent.

La part des logements vacants est stabilisée à 3% du parc de logements totaux (seuil jugé incompressible).

Le présent PLU prévoit environ 35 hectares potentiellement réellement disponibles immédiatement en zones Uh ou AUh pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

Comme cela a été présenté dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, les équipements communaux socioculturels, sportifs et éducatifs apparaissent aujourd'hui suffisants et correspondent aux besoins de la population actuelle.

La création d'une nouvelle salle de sports est en cours de réalisation, à proximité immédiate de l'équipement actuel, permettra aux nombreux utilisateurs de la salle Kermarrec (scolaires, collégiens, associatifs) de bénéficier d'un meilleur accueil.

Une étude préalable à la création d'un espace communal dédié aux animations et aux associations, dont le besoin a été mis en évidence à l'occasion du diagnostic, sera diligentée.

LE CONQUET possède un réseau d'assainissement collectif qui dessert la totalité du centre-ville et le village de Lochrist. Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Plougonvelin, gérée par un SIVU commun aux communes du Conquet, Plougonvelin et Trébabu. La Presqu'île de Kermorvan dispose également d'un réseau d'assainissement collectif qui n'est pour l'instant pas relié à la station d'épuration.

La liaison effectuée entre Plougonvelin et la commune permet le refoulement des eaux usées de l'agglomération conquetoise dans le réseau de Plougonvelin vers la station d'épuration de la Pointe de Créac'h Meur. Un SIVU, regroupant les communes du Conquet, Plougonvelin et Trébabu a été mis en place afin d'assurer la gestion de la station.

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune.

L'étude de zonage d'assainissement a été approuvée par D.C.M. le 26/10/2000. Un complément d'aptitude des sols a été réalisé en 2006.

Tous les terrains ouverts à la construction prévus au présent PLU sont soit raccordés ou raccordables au réseau collectif, soit aptes à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

Afin de préserver la qualité des sites et des paysages, les zones d'urbanisation prévues par la commune sont situées en extension du centre-ville et de son agglomération ou du village de Lochrist, ou en densification des zones mitées existantes (= urbanisation des parcelles résiduelles en 'dents creuses' dans les hameaux).

Capacité d'accueil touristique

Comme cela est expliqué dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, le secteur touristique constitue une part importante de l'activité économique du CONQUET et conditionne donc fortement sa physionomie et son évolution actuelle.

L'offre d'hébergement touristique de la commune est relativement importante et se répartie au niveau de :

- 2 hôtels (capacité totale : 113 personnes),
- 1 campings (capacité : 1600 personnes), soit 400 emplacements sur 12 hectares
- 377 meublés ou chambres chez l'habitant (soit environ une capacité de 760 personnes),
- la Ferme de Kéringar (40 personnes),
- 2 résidences de vacances (68 personnes),
- le Village vacances Beauséjour (200 personnes).

En 1999, on dénombrait également 427 résidences secondaires (soit 29% du parc immobilier), ce qui montre l'influence de la saison touristique sur la vie de la commune.

Les données sur la construction neuves permettent d'estimer le nombre de résidences secondaires à environ 480 à l'horizon 2016 (soit 25% du parc de logements).

En pleine saison, LE CONQUET peut déjà accueillir de façon satisfaisante jusqu'à 3800 personnes supplémentaires, et son niveau d'équipement lui permettra de répondre aux besoins de la centaine d'estivants générée en plus par les nouvelles résidences secondaires qui seront créées d'ici 2016.

Coupages d'urbanisation

« Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant des coupures d'urbanisation ».

La mise en place de coupures d'urbanisation préservant des fenêtres sur le littoral ou assimilé a pour objectif de rompre les linéaires. Ces coupures permettent de préserver des milieux naturels de profondeur variable entre les espaces urbanisés dans une commune où la pression urbaine et touristique est très forte.

L'application du concept "coupure d'urbanisation" dépasse le cadre strict du territoire de la commune. Il s'agit en effet de promouvoir une certaine homogénéité d'aménagement des communes littorales, de préserver la qualité du paysage à proximité du littoral et d'y garantir de bonnes possibilités d'accès à la mer. Les coupures d'urbanisation proposées par une commune doivent donc être inspirées par une lecture attentive des caractéristiques du terrain et être cohérentes avec les partis d'aménagement retenus dans les communes voisines.

Les coupures d'urbanisation principales – jugée 'significatives' au sens de la Loi Littoral – qui concernent LE CONQUET sont :

- Le vaste ensemble constitué d'espaces remarquables du littoral, qui s'étend depuis la Pointe de Kermorvan jusqu'à Toul Treas ;
- La rive Nord de la ria du Conquet, depuis Cosquies jusqu'à La Vallée/ Lanfeust ;
- La côte rocheuse depuis Sainte-Barbe jusqu'à Penzer/ Kernaod ;
- Le vallon transversal à la côte, depuis Porsliogan jusqu'à Kervouroc.



Le libre accès au rivage (Article L.146-3)

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès au public de celui-ci ».

La servitude de passage des piétons sur le littoral (tracé de droit) assure le libre accès du public au littoral. Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains et leurs ayants droit l'obligation de laisser aux piétons le droit de passage et de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire, même provisoirement, obstacle au libre passage des piétons... ».

La servitude figure au plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les espaces proches (Article L.146-4)

- I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
- II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord ».

Identification des espaces proches du Conquet

Trois critères permettent d'identifier les espaces proches :

- « L'influence maritime » et notamment la visibilité rivage/terrain,
- Les caractéristiques paysagères, écologiques ou topographiques de l'espace concerné,
- La distance qui sépare le terrain du rivage (entre 0 et 2000 m, voire plus).

La commune du Conquet présente la particularité d'avoir un linéaire côtier très important : 16 km.

Cette façade maritime comporte trois entités géographiques :

- Une façade océanique depuis la côte de la Pointe St Mathieu jusqu'au port du Conquet. Cette façade est composée d'une succession de falaises et de petites plages de sables blancs.

- Une façade océanique constituée par la presqu'île de Kermorvan et la plage des Blancs Sablons.
- L'Aber du Conquet, constitué de vasières et de prés salés qui entre profondément dans les terres et s'accompagnent d'une forte influence maritime.

D'un point de vue topographique le territoire communal se situe sur un plateau au relief peu accidenté mais qui domine fortement la façade océanique et l'Aber du Conquet.

La description des espaces proches est faite du nord vers le sud :

La Presqu'île de Kermorvan

La Presqu'île de Kermorvan constitue un espace remarquable tant d'un point de vue paysager que d'un point de vue écologique. Elle est bordée au nord et à l'ouest par la Mer d'Iroise, responsable de sa géomorphologie particulière et au sud et à l'est par la ria du Conquet qui lui confère une atmosphère estuarienne plus calme.

On y observe une hétérogénéité de milieux caractéristiques des façades océaniques atlantiques (dunes des Blancs sablons, falaises abruptes, landes) et des façades estuariennes (slikke, prés salés, roselière de l'Aber du Conquet et boisements de Lanfeust). Le paysage qui découle de ces milieux naturels est fortement imprégné de ces ambiances maritimes et estuariennes.

En raison de sa nature même de presqu'île, l'ensemble de la pointe, mais également les espaces post littoraux, se situent à une distance physique très proche du rivage : Tout lieu de la presqu'île est à moins de 800 mètres de la Mer d'Iroise ou du rivage de l'Aber du Conquet.

Enfin, les espaces urbanisés de la Maison Blanche et du terrain de camping dominant directement l'Aber et ont une très forte covisibilité avec celui-ci et avec le centre-ville du Conquet.

Vue sur l'Aber du Conquet depuis le terrain de camping



Le secteur urbanisé du Moulin d'en haut est entouré d'espaces remarquables du littoral avec du côté ouest les dunes stabilisées des Blancs sablons et au sud-est les landes et les boisements de Lanfeust. Cette proximité de milieux naturels exceptionnels donne aux lieux une ambiance maritime importante renforcée, par endroits, par des points de vue dégagés sur la Mer d'Iroise.

Vue sur la Mer d'Iroise depuis le lieu-dit des Moulin Haut

Pour toutes ces raisons, il est justifié de considérer l'ensemble du territoire situé au nord de l'Aber du Conquet en espaces proches du rivage.

Secteur situé au sud de l'Aber du Conquet

La partie sud du territoire communal est bordée par l'Aber du Conquet (au Nord) et la Mer d'Iroise (à l'ouest). L'influence maritime directe est ressentie tout le long de la façade océanique et se diffuse à l'intérieur des terres via l'Aber du Conquet.

La partie agglomérée du Conquet s'est développée à partir du port. Elle est en grande partie en contact direct avec la Mer d'Iroise à l'ouest, et avec l'Aber du Conquet au nord. L'influence maritime y est vivement ressentie et renforcée par une covisibilité très forte, malgré le caractère très urbanisé.

Le bourg du Conquet est donc entièrement situé dans les espaces proches du rivage.

Le long de la RD 789, le secteur urbanisé de Kerangoff se situe à proximité immédiate de l'étang de Kerjean et de l'Aber du Conquet. Cette proximité physique renforcée par une covisibilité importante et par des paysages caractéristiques des Abers justifie d'intégrer ce secteur en espaces proches du rivage.

La limite des espaces proches part donc de la RD 789 en limite est avec les communes de Trébabu/ Plougonvelin, et se réfère à la route communale au-dessus du secteur de Kerangoff.

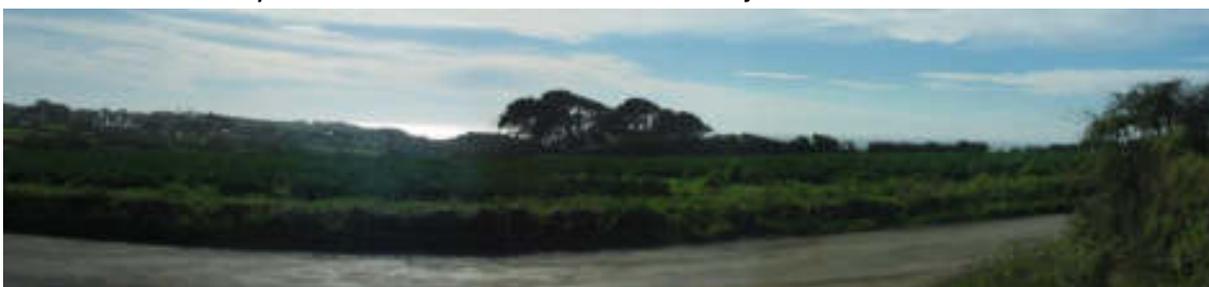
Depuis cette route communale qui se situe sur le plateau agricole du Conquet, des points de vue se dégagent vers la presqu'île de Kermorvan et la pointe de Corsen en arrière-plan. Cette route suit la topographie du plateau qui oriente le regard vers le nord et la mer d'Iroise.

Vue sur la Pointe de Corsen et la presqu'île de Kermorvan depuis la route du Biéré

Le point haut du plateau correspond à l'implantation du Château d'eau. Depuis cet endroit, des points de vue se dégagent à la fois au nord sur la Pointe de Corsen et au sud vers la Pointe St Mathieu.

Vue depuis le réservoir d'eau sur la Pointe de Corsen et la Mer d'Iroise

L'ensemble des secteurs urbanisés de Keronvel, Kernafran et Kervidré se situent également sur le plateau. Placés à une distance inférieure à 800 m du rivage, ces lieux-dits disposent de points de vue importants sur l'océan, que ce soit en direction de la Pointe de Corsen au nord ou de la pointe S^t Mathieu au sud.

Vue sur la Mer d'Iroise depuis l'intersection entre Mezou Kervidre et Kernafran***Panorama depuis Keronvel***

Ainsi les secteurs urbanisés de Keronvel, Kernafran et Kervidré sont inclus dans les espaces proches du rivage.

La limite des espaces proches est donc calquée sur la route communale entre le lieu-dit de Kerandiou et Keringar Vihan intégrant ainsi l'ensemble des secteurs précédemment cités.

Entre Keringar Vihan et Keringar Vraz, un talweg lié au ruisseau qui se jette dans la Mer d'Iroise au niveau de Porz Liogan, ouvre des perspectives visuelles sur la Mer d'Iroise en direction des îles de l'archipel de Molène et de la Pointe St Mathieu. L'absence d'obstacle naturel, dues à un espace agricole ouvert sans relief apparent et aux talus faiblement boisés, laisse l'influence maritime pénétrer profondément à l'intérieur des terres.

Situé à une distance maximale de 900 m du rivage de la plage de Porz Lioran, l'ensemble des espaces à l'ouest de la route entre Keringar Vihan et Keringar Vraz se situe en espaces proches du rivage.

Vue sur la Mer d'Iroise et les Iles depuis le secteur de Lochrist



Le village de Lochrist s'est développé autour de la chapelle et le long des différents axes de communication. L'ensemble de ce village est situé à une distance de 800 à 900 m du rivage. Depuis ce village et notamment depuis le secteur entre Lochrist et le château d'eau, des fenêtres très larges s'ouvrent sur la mer d'Iroise et ses îles.

Panorama sur la Mer d'Iroise depuis le petit phare de Lochrist



Les espaces entre le rivage et Lochrist sont essentiellement agricoles. Le relief peu accidenté ajouté à des paysages agricoles ouverts soumettent le village à l'influence maritime directe.

Ainsi, en raison de la proximité du rivage, d'une covisibilité forte et d'une ambiance maritime très marquée, l'ensemble du village de Lochrist est situé dans les espaces proches du rivage.

La limite des espaces proches suit alors le chemin rural situé derrière Lochrist et rejoint la limite communale au niveau du lieu-dit de Trovern situé sur la commune de Plougouvelin.

Le lieu-dit de Kermergant est donc inclus dans les espaces proches. En effet, situé à une distance moyenne de 650 m du rivage, il dispose d'une forte visibilité sur la Mer d'Iroise.

Vue depuis l'entrée du lieu-dit de Kermergant sur la route menant à Lochrist



Situé à 1400 m du rivage le lieu-dit de Kerinou, en revanche, n'est pas inclus dans les espaces proches du rivage : En effet, il domine le talweg lié au ruisseau du Moulin de Goazel, mais le relief oriente alors le regard vers la vallée humide et l'ambiance y est plus continentale malgré des points de vue sur le phare de la pointe St Mathieu.

Vue depuis Kerinou



L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches

Les extensions d'urbanisation dans les espaces proches concernent uniquement le centre-ville et son agglomération, ainsi que Lochrist, seul véritable autre 'village' de la commune au sens de la Loi littoral.

Le projet de PLU est équilibré, puisque 80% des extensions d'urbanisations sont prévues autour du bourg et 20% en secteurs périphériques. L'esprit général de la Loi Littoral est donc respecté.

1. Le centre-ville et son agglomération

Du fait de la configuration des lieux, le développement de ce secteur est 'verrouillé' par des limites naturelles, façades Ouest (mer) et Nord (Aber du Conquet). La principale possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade Est ; c'est pourquoi la commune a souhaité maintenir les zones déjà prévues au niveau du POS de 1995 à Kérandiou Vian et Kéringar Vian, en les adaptant.

2. Le village de Lochrist

Ce village est également 'verrouillé' par la côte en façade Ouest ; les zonages du POS de 1995 ont été adaptés pour inclure les constructions non agricoles situées en périphérie et quelques extensions sont projetées au Nord et à l'Est (rue Pierre Loti) afin de lui donner plus d'épaisseur.

Toutes les extensions d'urbanisation prévues par le PLU dans les espaces proches restent limitées au regard de l'enveloppe bâtie initiale.

Dans un souci de clarté, ces secteurs ont été justifiés dans la partie 3.2 du présent rapport. Un commentaire, un extrait de la photo aérienne, du plan de zonage du POS et de celui du PLU y sont proposés pour chaque secteur.

III. « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée. »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°86-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ».

Comme au POS de 1995 (compatible avec la Loi Littoral), les secteurs suivants sont considérés comme urbanisés :

- La rive Nord de l'Aber du Conquet, depuis Bellevue jusqu'au Cosquiès ;
- Le secteur de Kérangoff / Kérastang ;
- La rive Sud de l'Aber du Conquet, depuis l'entrée d'agglomération (RD 789) jusqu'au Portez ;
- Le quartier urbanisé de la Pointe du Renard,
- Les quartiers urbanisés depuis Feunteun Dost, Prat ar C'hren et Keronvel Bihan, en se basant sur la route touristique (RD 85).

En dehors de ces secteurs urbanisés, tous les terrains situés à moins de 100 mètres du rivage sont classés soit en zone Ns, soit en zone N ou NL.

L'aménagement de campings (Article L.146-5)

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés est subordonné à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 ».

Le camping municipal des Blancs Sablons, situé sur la Pointe de Kermorvan (capacité : 1600 personnes, soit 450 emplacements sur 12 ha), a fait l'objet d'un zonage spécifique (Ut1) à vocation touristique d'activités de camping et de caravanage traditionnels.

Le village vacances « Beauséjour » est situé en espace urbanisé, dans l'agglomération du centre-ville, à proximité de la mairie ; il est également zoné spécifiquement en Ut.

La préservation des espaces remarquables (Article L.146-6)

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 précitée ».

La prise en compte de ces espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.146-6 de la loi Littoral entraîne la mise en place d'un zonage Ns (ou Nsm sur la partie maritime), sur les documents graphiques du PLU.

Le zonage Ns des espaces remarquables reprend le zonage NDs du Plan d'Occupation des Sols rendu exécutoire en 1995 et compatible avec la Loi Littoral.

Au PLU, les espaces remarquables représentent 333,67 ha (partie terrestre uniquement), soit 39,48% du territoire communal.

NB : le POS de 1995 fait état de 353,8 ha classée en NDs ; la différence provient certainement de l'informatisation du calcul des surfaces, plus précis aujourd'hui.

L'inventaire réalisé retient comme espaces remarquables du littoral, les milieux suivants :

- Les Iles de Banneg, Balaneg et de Trielen
- Les Falaises de Penzer à la Pointe Sainte-Barbe
- Les Blancs Sablons
- La Ria du Conquet
- La Pointe de Kermorvan.

- 1-Iles de Banneg, Balaneg et Trielen :

Intérêt géomorphologique

Les îles de l'archipel de Molènes auxquelles appartiennent Banneg, Balaneg et Trielen ne sont que les parties visibles d'une vaste plateforme sous-marine se traduisant par un alignement de hauts fonds.

D'après HINSCHBERGER (1960), un réseau hydrographique - qui fut tantôt émergé, tantôt immergé en fonction des fluctuations du niveau marin - s'établirait au sein du plateau molénais dans la continuité des rias du Conquet et de l'Aber Ildut.

Au niveau des surfaces émergées, les bouleversements géomorphologiques lors des tempêtes (arrachage de blocs, attaque de cordons de galets, creusement de vallons...) peuvent être spectaculaires.

Au sud-ouest, Banneg possède deux îlots annexes, nommés Ledenez (Enez ar Roc'h Hir et Enez Kreiz), rattachés aux îles par des tombolos. Balaneg possède aussi un Ledenez.

A l'extrémité des îlots de Trielen et Balaneg, des petits étangs d'eau saumâtre, appelés Loc'h, se sont formés en arrière des queues de comètes (accumulation de galets sous l'action des vagues).

Intérêt botanique :

La faiblesse du relief, la violence des vents, la projection d'embruns, les niveaux atteints par la mer lors des tempêtes, le substrat rocheux ou sableux induisent d'importantes superficies une végétation rase où domine l'étage aérohalin à *Armeria maritima*.

La dynamique de la végétation est également liée à l'abondance des alpins introduits dans les années 1950 et au développement des populations de goélands. Les préférences alimentaires des lapins et les rejets de ces populations animales ont favorisé le développement de *Silene montana*, *Silene maritima* et de plantes nitrophiles (*Matriarca maritima*) aux dépens d'*Armeria maritima*.

Les rankers littoraux présents à Enez Kreiz et Roc'h Hir accueillent une pelouse originelle à *Armeria maritima*, *Silene maritima*, *Daucus carota ssp. gummifer*, qui voit apparaître *Silene montana*, *S. maritima*, *Cochleria officinalis*, *Spergularia rupicola*, *Cochleria danica* sous l'influence de la fréquentation par les oiseaux.

Banneg présente des pelouses rases à isoète des sables (*Isoetes hystrix*) et ophioglosse du Portugal (*Ophioglossum lusitanicum*). Ces petites fougères, présentes sur certaines îles bretonnes, sont menacées de disparition sur le continent, en raison de la dégradation de leur habitat. Les loc'h de Balaneg et Trielen sont colonisés par des scirpes et des joncs.

Intérêt faunistique

Les Ilots de Banneg, Balaneg et Trielen, situés sur la commune du Conquet, font partie intégrante de l'archipel de Molène, qui a reçu le statut de réserve de biosphère par l'UNESCO en 1988.

Elle abrite des populations de requins-renards, requins-pèlerins et de mammifères marins : dauphins souffleurs, grands dauphins, phoques gris. L'archipel, avec une trentaine d'individus, constitue d'ailleurs la plus importante colonie de phoques gris des côtes françaises.

Une population de loutres inféodées au milieu marin fréquente également l'archipel de Molène.

Notifié par la France au titre de la "Directive oiseaux" (C.E.E.) comme une zone de protection spéciale, réserve de chasse maritime, le chapelet d'îles du plateau molénais offre une richesse ornithologique exceptionnelle constituée essentiellement par les oiseaux de mer.

On recense ainsi les oiseaux nicheurs suivants : (données SEPNB)

A Banneg :

Goéland marin	Goéland brun
Goéland argenté	Puffin des anglais
Pétrel tempête	Macareux moine (1 couple) Cormoran huppé
Huîtrier pic	Grand Gravelot

Banneg possède 40% de la population française de pétrel tempête, soit les deux tiers de l'archipel de Molène (= 200 individus).

Jusqu'au début du siècle, l'île constituait le seul site de nidification de la race atlantique du puffin des anglais en France. Elle compte aujourd'hui une vingtaine de couples.

A Balaneg :

Goéland marin	Goéland brun
Goéland argenté	Puffin des anglais
Pétrel tempête	Sterne pierregarin
Huîtrier pie	Grand Gravelot

Les loc'h de Trielen et Balaneg sont des sites de nidification pour le canard colvert, le tadorne de Belon et le busard des roseaux.

Intérêt paysager :

Banneg, Balaneg et Trielen font partie du chapelet d'îles et îlots éparpillés au large du Conquet sur une vingtaine de kilomètres. Banneg est la plus septentrionale des îles de l'archipel de Molène.

Malgré leur nom (l'île aux éminences), Balaneg et Banneg sont des îles basses ne possédant en leur extrémité que des pointes rocheuses qui n'atteignent pas 15 m de hauteur.

Relativement éloignées du continent (12-18 km), situées sur des hauts fonds rocheux parsemés d'écueils et soumis à de forts courants, ces trois îles sont peu accessibles. Les difficultés de navigation dans l'archipel ont permis la préservation de la flore et la faune locales.

Toutefois, malgré des conditions de vie difficiles, des hommes ont exploité ces îlots. Les restes de fermes et les friches agricoles témoignent d'une activité à Trielen et Balaneg au XIX^{ème} siècle et début du XX^{ème} siècle. A Banneg, une maison de goémoniers aujourd'hui restaurée et un four à goémon rappellent le temps où les pigouillers venus du continent ramassaient les laminaires d'avril à septembre.

Intérêt archéologique

Les sols anciens des trois îlots ont livré de nombreux éclats de silex et des poteries.

Deux tumuli sont recensés à Balaneg, à l'ouest du loc'h et des abris sous roche, où ont été trouvés des débris de taille, semblent attester de l'existence d'habitats préhistoriques.

A Banneg, trois chambres mégalithiques, dont il ne subsiste que les parois, ont été relevées au nord-est de l'île.

La partie occidentale de Trielen est riche en vestiges mégalithiques. Le hameau (en ruines) de l'île renferme des chambres de dolmen souvent endommagées.

- 2 - Iles de Quéménès et Litiri, et île de Béniguet :

Intérêt géologique

Ces îles de l'archipel de Molènes sont les parties visibles d'une vaste plateforme sous-marine se traduisant par un alignement de hauts fonds.

Les îles de Quéménès et Litiri sont des îles formées par l'accumulation de sables, de galets et de maërl autour d'un socle rocheux.

L'île principale de Quéménès est prolongée par des cordons de galets et de sable formant ainsi le Lédénez.

L'île de Béniguet est la plus grande île de l'archipel.

Intérêt botanique :

L'étendue du platier rocheux implique une couverture algale importante et notamment correspond au plus vaste champ de laminaires des eaux territoriales françaises.

L'île de Béniguet est constituée de falaises rocheuses à *Crithmum maritimum* et *Spergularia rupicola* et de dunes embryonnaires à *Elymus farctus boreali-atlantica*.

On note la présence d'une espèce de la liste rouge du massif armoricain : *Cynoglossum officinale*

Les îles de Quéménès sont constituées par une végétation des rivages de galets, de pelouses aérohalines à *Armeria maritima*, pelouses dunaires.

On y trouve également une lagune saumâtre, habitat d'intérêt communautaire prioritaire.

Le Chou maritime (*Crambe maritima*), espèce protégée au niveau national est présent sur le Lédénez.

L'île de Litiri s'est formée suite à l'accumulation de sable et de maërl. Les milieux les plus fréquemment rencontrés sont les formations végétales telles que les laisses de haute mer à *Honckenya peploides* et les pelouses aérohalines à *Armeria maritima*.

A noter la présence du Chou maritime (*Crambe maritima*), espèce protégée au niveau national.

Intérêt faunistique :

L'île de Béniguet est une zone majeure de reproduction pour l'Huïtrier pie et le grand Gravelot au niveau du platier rocheux. On y observe une colonie de Sterne naine et Sterne pierregarin.

Les nidifications du Busard des roseaux et du Traquet motteux sont signalées dans les lagunes saumâtres et roselières arrière littorale.

Les îles de Quéménès sont une zone de reproduction pour les oiseaux de mer (goélands) et les Limicoles (Huîtrier pie et grand Gravelot). C'est également une zone d'hivernage pour un petit groupe de Spatules blanches.

L'île de Litiri est une zone de reproduction pour les oiseaux de mer et les Limicoles (Huîtrier pie et grand Gravelot). La spatule blanche y vient hiverner.

Intérêt archéologique

Les témoignages de l'occupation passée de ces îles sont nombreux. Des groupes de menhir et de dolmens du Néolithique sur l'île de Béniguet et l'île de Quéménès illustre la présence plus que temporaire de l'homme. L'île de Litiri abrite une structure funéraire et des gisements de surface.

L'ensemble des îles de l'Archipel de Molène est concerné par le périmètre de la Zone de Protection Spéciale n°5310040 et le Site d'Intérêt Communautaire 5300018 de l'Archipel de Molène et de l'île d'Ouessant.

■ 3 - Falaises de Penzer à la pointe Sainte-Barbe

Intérêt géologique

Entre les grèves de Porz-Liogan et de Porz-Feunteun au sud de la pointe des Renards, on peut observer les micaschistes à grenats et staurotides du Conquet. La tourmaline est un constituant mineur de cette formation. Localement apparaissent des lentilles à gros cristaux d'andalousite rose. Des sables rouge grenatifères sont parfois concentrés en haut de l'estran.

La pointe des Renards est constituée par un granodiorite de couleur sombre, refermant d'abondantes enclaves au contour arrondi qui lui donne un aspect de poudingue. Le même type de faciès est visible dans la partie sud de la plage des Blancs Sablons.

Intérêt floristique

L'estran de Porz-Liogan offre une grande diversité biologique, caractéristique des substrats rocheux en mode agité. La côte sud-ouest du CONQUET est constituée de falaises, dont la partie sommitale est tapissée de pelouses et de landes. Sur le faciès rocheux proprement dit, se sont implantés *Crithmum maritimum*, *Armeria maritima*, *Beta maritima*, *Frankenia laevis*, *Cochlearia danica*.

Au-delà, sur le replat où le sol est déjà formé, se développe une pelouse à *Festuca pruinosa* mêlée à *Daucus carota*, *Silene maritima*, *Scilla verna*, *Euphorbia portlandica*, *Erodium maritimum*, *Plantago coronopus*, *Geranium sanguineum*.

A un niveau supérieur, s'est établie une lande à ajonc de Le Gall et ajonc d'Europe. Dans la partie nord essentiellement, la hauteur de la lande s'élève et les ronces ainsi que les fourrés à prunellier envahissent l'espace. Le long du sentier côtier abondent *Endymion non-scriptus*, *Viola riviniana*, et un certain nombre d'espèces rudérales (*Fumaria sp.*, *Senecio jacobaea*, *Hirschfeldia incana* ...).

Aux séquences de végétation précédemment décrites, s'ajoute ponctuellement l'effet d'arrivée d'eau douce qui induit l'apparition de plantes hygrophiles continentales : *Samolus vaenrandii*, *Oenanthe crocata*, *Potentilla anserina*, *Iris foetidissima*, *Heracleum sphondylium*... qui s'achèvent parfois en une saulaie. Ce type de milieu héberge potentiellement l'espèce protégée au niveau national : *Rumex rupestris*.

Intérêt paysager

La façade littorale sud-ouest du Conquet, qui fait face à l'archipel de Molène, se caractérise par une succession de pointes qui plongent dans la Manche : pointe de Sainte-Barbe, pointe des Renards, pointe de Penzer.

Formées de falaises d'une dizaine de mètres, ces avancées de terre battues par les vents et lames, sont recouvertes d'un manteau de pelouse et de lande qui s'égaient à la belle saison du jaune des ajoncs, du rose des armées, du bleu des scilles, du blanc des silènes.

Cette côte déchiquetée offre de nombreuses criques de sable ou de blocs de granite. Les plus vastes (Portez et Porz Liogan) sont utilisées comme site de baignade ou de ramassage de goémons.

Vers l'intérieur, on se heurte au nord à une urbanisation assez dense, dans la continuité du bourg. Au sud, les constructions sont plus éparses (Porz Liogan) ou correspondent à des hameaux agricoles entourés de champs (Penzer). Les terres cultivées et les pâtures descendent ainsi jusqu'à la ligne du rivage.

La différence entre le nord et le sud se retrouve également dans la topographie des lieux. De Sainte-Barbe au Bilou, la pente abrupte ferme l'espace côté Est, les habitations perchées au-dessus des falaises littorales sont ainsi peu visibles du sentier côtier. Au sud au contraire, les pentes plus faibles et le réseau de haies lâches attestent d'un relief aux formes plus molles et d'un paysage plus ouvert.

Les parcelles agricoles de la partie méridionale de la commune, si elles sont globalement dénuées d'intérêt esthétique intrinsèque, constituent des fenêtres privilégiées sur l'océan.

Au nord la zone urbanisée et au sud une rupture topographique coïncidant avec le chemin rural forment les limites internes du secteur Ns qui englobe les attrayantes landes et pelouses des falaises du littoral sud-ouest du Conquet.

■ 4 - Les Blancs Sablons

Intérêt géomorphologique

La dune des Blancs Sablons apparaît comme un site original dans un contexte de falaises très escarpées. A partir de l'âge du Fer, la situation d'anse a permis l'accumulation d'un important stock de sable dont la partie terrestre recouvre environ 140 ha.

Aux deux extrémités, la dune a la particularité d'être perchée sur le relief rocheux. En trois endroits dans la partie médiane, le placage sableux surmonte également une microfalaise de head et de limon.

Si l'érosion marine est limitée par la présence d'un substrat dur sous le sable, l'érosion éolienne est importante puisque l'anse est exposée nord-ouest face aux vents dominants

Intérêt floristique

La dune des Blancs Sablons offre une richesse floristique importante, accrue par les travaux de restauration réalisés par le Conservatoire du Littoral, propriétaire de 88 ha depuis 1979.

Aux associations de la dune vive à *Agropyrum junceum* et *Ammophila arenaria*, succèdent des pelouses fixées à *Festuca rubra v.arenaria*, *Rosa pimpinellifolia*, *Sedum anglicum*, *Sedum acre*, *Euphorbia portlandica*, *Vicia lathroides*, *Scilla vema*, *Carex arenaria*...

L'ajonc d'Europe, la fougère aigle ainsi que les fourrés à prunellier et ronces se développent bien sur l'arrière dune. Ces espèces plutôt acidophiles attestent de la faible épaisseur de la couverture de sable et de la proximité de head et limon surmontant le socle schisteux.

Il faut également signaler que des plantations d'ajoncs ont été réalisées au XIX^e siècle pour stabiliser le massif dunaire.

Les dépressions accueillent des saulaies couvrant une végétation hygrophile à *Oenanthe crocata*, *Iris foetidissima*, *Mentha aquatica*...

Intérêt paysager

Au nord du Conquet, insérée entre des pointes rocheuses, l'anse des Blancs-Sablons offre près de 2 km de plage de sable blanc ourlée de dunes. Ce site a été classé le 30 août 1977.

Sa position, perchée sur le relief rocheux au-dessus du niveau de la mer, lui permet de bénéficier d'un vaste panorama embrassant la presqu'île de Kermorvan au sud et les hautes falaises de Ploumoguer au nord jusqu'à la pointe de Corsen. Aux deux extrémités, la dune n'est même plus en contact avec la plage.

Après la forte rupture de pente entre la plage et la dune, la topographie interne du site s'amollit. La platitude du relief associée à une continuité des formations végétales étendent loin vers l'intérieur des terres l'espace lié au milieu marin.

L'intervention du Conservatoire du Littoral a permis de préserver indemnes d'urbanisation ces 140 ha de dunes à forte valeur paysagère. Toutefois, outre le fort de Saint-Louis et l'ancienne redoute bâtis au XIX^e siècle pour défendre la côte contre les Anglais, les activités humaines anciennes et actuelles se font discrètement sentir. Au XVIII^e des plantations d'ajoncs et d'arbustes furent réalisées pour stabiliser la dune. Plus récemment, pour faire face à une fréquentation estivale croissante depuis les années 1960, des travaux de restauration laissent une empreinte positive sur le site : le couvert végétal s'est densifié et l'espace est quadrillé d'un réseau de ganivelles balisant les accès ou protégeant les oyats ondulant sous le vent.

La dune des Blancs-Sablons est considérée comme espace remarquable ; elle est limitée à l'est par le camping du Théven, le court de tennis et les zones urbanisées du Moulin d'en haut et de Théven.

■ 5 - La Ria du Conquet

Intérêt biologique

En tant qu'estuaire, l'anse du Conquet est soumise au brassage des eaux douces et des eaux salées, et caractérisée de ce fait par une forte production de biomasse.

Intérêt floristique

La ria du Conquet accueille l'un des plus beaux schorres de toute la côte bretonne. Les espèces caractéristiques des prés salés de la côte nord (*Agropyron pungens*, *Halimione portulacoides* en colonies discontinues, *Cochlearia aestivalis* ...) sont accompagnées d'espèces thermophiles profitant de conditions climatiques abritées : *Inula*

crithmoides, Sueda vera. Cette dernière est connue sur la côte atlantique sud jusqu'au Morbihan mais à son unique station au nord au Conquet.

Les boisements denses et diversifiés qui bordent la ria ont la particularité de contenir (outre du marronnier, du châtaignier, du chêne pédonculé, de l'if, du pin maritime, du cyprès de Lambert), du hêtre, essence habituellement éloignée du rivage de l'océan. Cette essence bénéficie ici d'un bras de mer étroit atténuant la pénétration des influences maritimes.

Ce secteur comporte également des landes à ajoncs que l'absence d'entretien transforme en fourrés à prunelliers.

Intérêt paysager

Visible depuis le port du Conquet, ce site offre la sérénité des rias bretonnes où la composante rurale, représentée par les boisements et la lande, et la composante maritime (vasière, plan d'eau) sont étroitement liées.

La qualité paysagère de ce site classé au titre de la loi de 1930 est d'autant plus remarquable qu'il s'intègre dans un secteur urbanisé (port, bourg, camping, centre de vacances, lotissements ...). Passé les infrastructures portuaires, on pénètre par une passerelle enjambant l'anse dans un paysage à dominante naturelle, fortement boisé, dans lequel les éléments artificiels (bateaux de plaisance, vieilles coques, habitat ancien, château de Cosquiez avec ses deux tourelles rondes et pointues et ses deux tours carrées munies de meurtrières et de mâchicoulis.) concourent à la beauté des lieux.

L'intervention du Conservatoire du Littoral a préservé le panorama sur la pointe de Kermorvan encore "intacte" qui s'élance vers le large dans la continuité de la vallée marine.

■ 6- La pointe de Kermorvan

Intérêt paysager

La pointe de Kermorvan, site classé et propriété du Conservatoire du Littoral, s'avance profondément vers la mer. Ceintes de grandes falaises de 30 m de hauteur, formées de micaschistes dont les dalles plongeant au sud sont bien visibles sur son flanc méridional, cette presqu'île tapissée de landes et de pelouses aérohalines est vierge de toute construction à l'exception d'un phare. L'architecture de ce bâtiment, datant de 1923 et haut de 22 m, valorise le paysage.

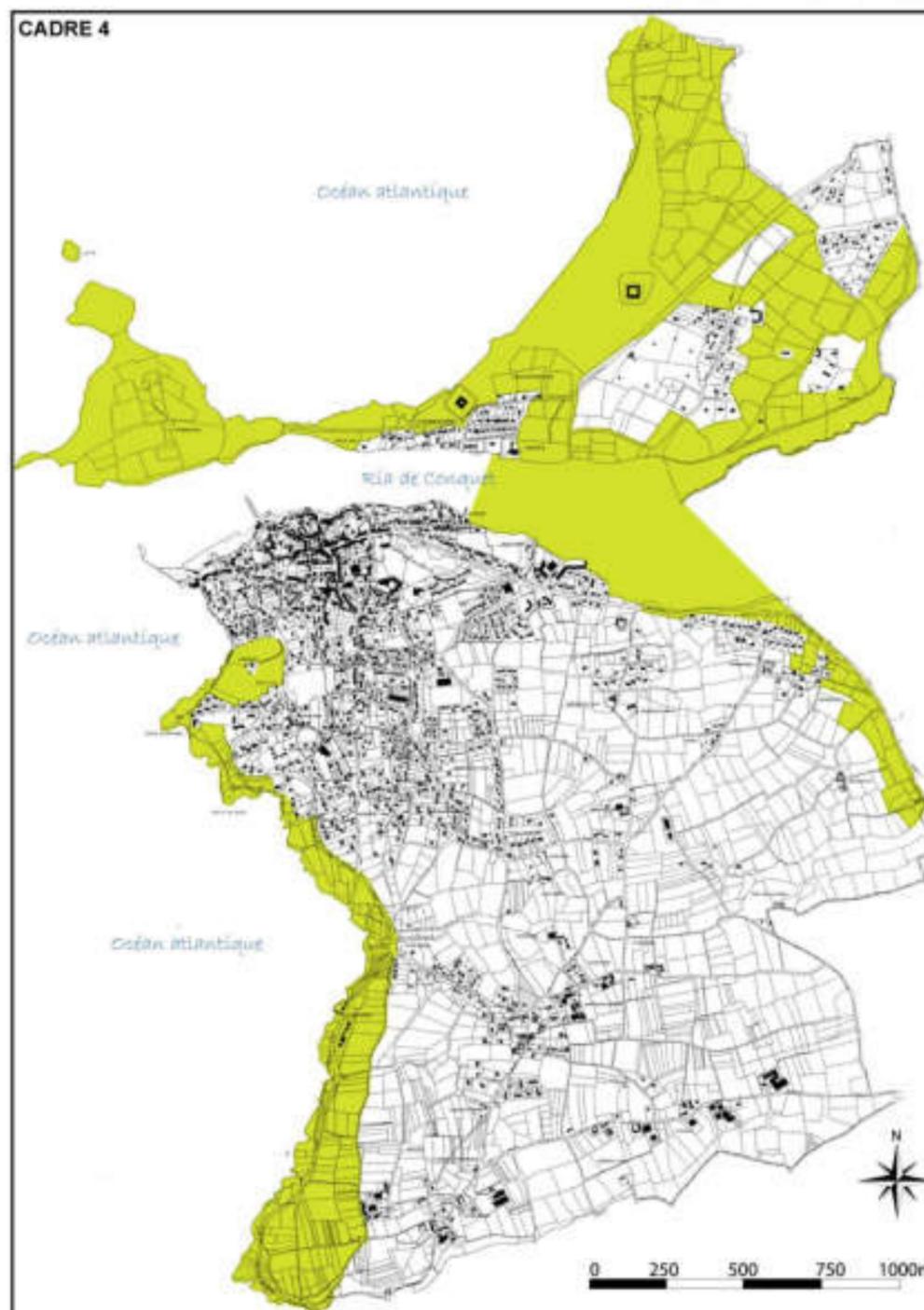
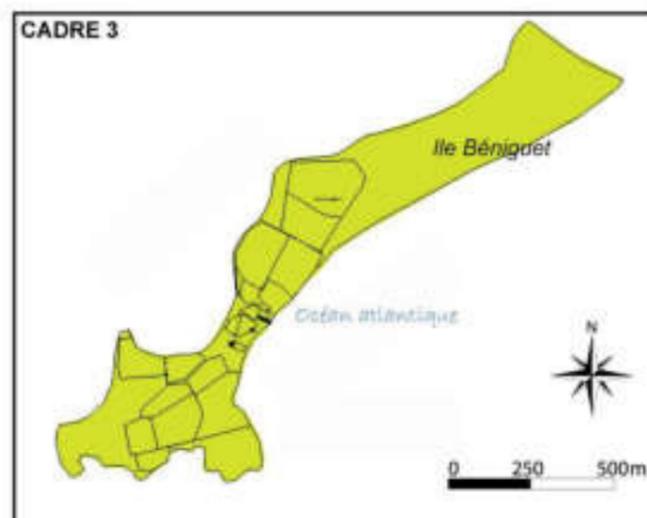
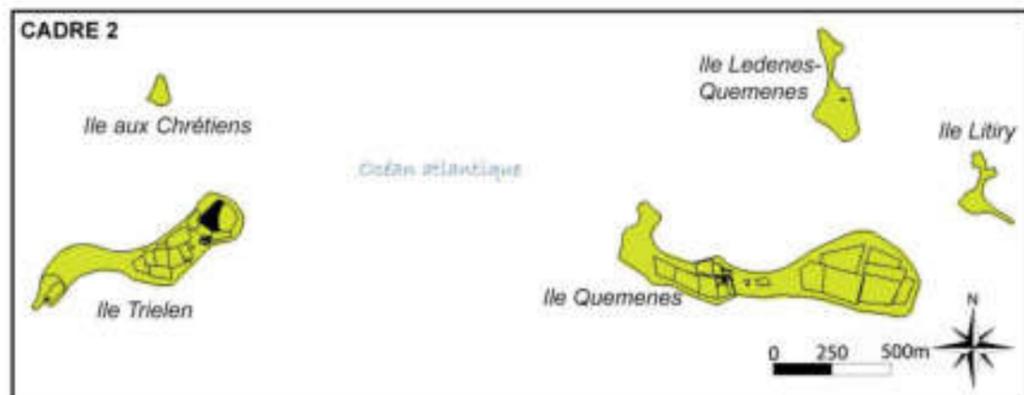
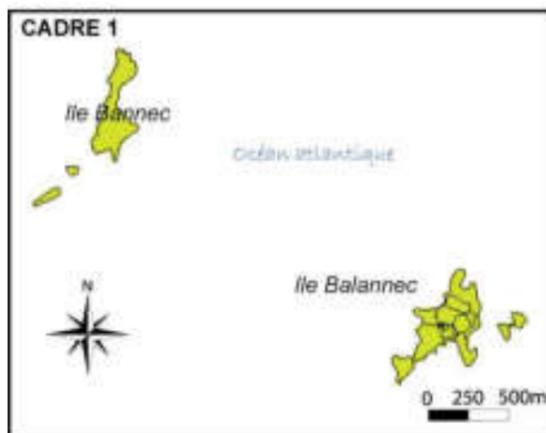
A l'intérieur, sur le plateau, les pelouses et la lande (qui présentent les mêmes caractéristiques que celles décrites en section A-B) font place aux cultures, mais aussi aux friches qui gagnent progressivement du terrain. Surplombant le port du Conquet, ce vaste promontoire rocheux offre un panorama exceptionnel : à l'ouest, on découvre l'archipel de Molène et Ouessant, au sud la côte rocheuse qui s'étend de la pointe des Renards à Saint-Mathieu, au nord-est s'ouvre l'arc sableux des Blancs-Sablons.

Intérêt archéologique

Une enceinte polygonale (cromlec'h) a existé dans la presqu'île de Kermorvan. Il était composé de 8 menhirs de pourtour, enfermant trois autres en ligne droite.

La totalité de la pointe est incluse en zone Ns, à l'exception du lotissement de la Maison-Blanche et du phare.

LE CONQUET
**LES ESPACES REMARQUABLES
DU LITTORAL**
Révision du Plan Local d'Urbanisme



 Les espaces remarquables du littoral

GEQUET - Bureau d'études en urbanisme et aménagement territorial

La préservation des espaces boisés significatifs (Article L.146-6)

« ...Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs plusieurs critères ont été retenus :

- **La configuration des lieux** : les espaces désignés au titre de la loi littoral sont vierges de toutes constructions et présentent un aspect d'unité paysagère homogène.
- **L'importance et la qualité du boisement** : les espaces identifiés recouvrent pour la plupart ceux déjà identifiés au titre des espaces naturels communaux au cœur de vallées et bordant des sites d'intérêt patrimoniaux.

Sont ainsi classés comme significatifs au titre de la loi Littoral les boisements suivants :

- **Le boisement le long de la RD 789 ;**
- **Le boisement de Lanfeust ;**
- **Le boisement des Blancs Sablons (= boisement du Cosquies).**

Ces Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la Littoral représentent 22 ha soit 2,6% de la superficie communale.

Par rapport aux EBC figurant au Plan d'Occupation des Sols, un calage sur les boisements existants a été effectué notamment pour le boisement des Blancs Sablons.

La création de routes nouvelles (Article L.146-7)

« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions du deuxième, troisième et quatrième alinéa ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Aucune route nouvelle de type voie de transit n'est prévue à court terme dans la bande de 2 000 m.

5.4. LE PAYSAGE

Rappels législatifs

L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

Les éléments paysagers ont été répertoriés sur la « Carte des « éléments du paysage » qui figure en annexe du présent rapport de présentation.

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et permet d'avoir une réglementation relevant de la procédure de déclaration préalable.

La commune a choisi de préserver globalement ses éléments de patrimoine paysager : ils sont représentés sur le document graphique réglementaire : « Le patrimoine : Les éléments à préserver au titre de la Loi Paysage ».

5.5. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

5.5.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune du CONQUET est concernée par :

- 2 sites Natura 2000 : archipel de Molène et Ile d'Ouessant - Pointe de Corsen, Le Conquet ;
- 2 sites classés : Presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, et DPM - Archipel de Molène et DPM ;
- 2 sites inscrits : Pointe de Kermorvan - sites côtiers et intérieurs de l'Ile d'Ouessant et Archipel de Molène ;
- 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : Archipel de Molène ;

- 8 Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aber du Conquet et Etang de Kerjean
 - Dune des Blancs Sablons et Pointe de Kermorvan - Ile de Banneg - Ile de Béniguet - Ile de Kervouroc - Ile de Litiri
 - Ile de Trielen - Iles de Quéménès et Lédénez de Kemenez ;
- 1 Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Archipel de Molène ;
- Le Parc Naturel Marin d'Iroise, créé le 28/09/2007.

Ces zones riches sont protégées grâce à un classement en Zone Naturelle des terrains concernés sur la commune.

5.5.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Rappels

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune du CONQUET est concernée par de nombreux sites archéologiques à protéger. Ils sont figurés sur document graphique réglementaire par une trame de hachures horizontales. Tous les sites archéologiques de degré 2 recensés sur la commune ont été mis en zonage N.

5.5.3. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. « Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation » (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivants :

- boisement de moins de 2,5 ha d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135 1 du Code forestier).

A l'exception d'un secteur à reboisé, d'une superficie de 1,8 ha, l'ensemble des boisements de la commune sont classés au titre de l'article L146-6 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

Ces Espaces Boisés Classés représentent 25,86 ha soit 3% de la superficie communale.

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols, la superficie des EBC a augmenté de près de 3 ha afin de mieux correspondre à la réalité des boisements existants.

5.5.4. LES SITES INSCRITS ET CLASSES : SERVITUDES

Les 2 sites classés (Presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, et DPM - Archipel de Molène et DPM) sont pris en compte dans le PLU, par un zonage Ns.

5.6. L'EAU

5.6.1. LE SDAGE DU BASSIN LOIRE BRETAGNE

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne a été approuvé par le Préfet, coordonnateur de Bassin, le 1^{er} décembre 1996. Le bassin couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et de ses affluents, les bassins côtiers bretons, la Vilaine et les bassins côtiers vendéens. Au total, une superficie de 155000 km², soit 28% du territoire national, est concernée.

Le SDAGE définit des mesures opérationnelles générales, applicables à l'ensemble du bassin, qui constituent des objectifs de résultats et des règles essentielles de gestion.

A plus grande échelle, et sur la base de l'état des lieux du bassin, le SDAGE édicte des mesures opérationnelles territoriales qui correspondent soit à des orientations, soit à des règles d'encadrement du SDAGE.

Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne a fixé 7 objectifs associés à des préconisations :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

En application de la loi du 23 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin engage la révision du SDAGE. Le futur SDAGE devra être adopté avant la fin 2009 et il intégrera des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive cadre sur l'eau, à savoir :

- Atteinte d'un bon niveau des eaux en 2015,

- Non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- Réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- Respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

A l'automne 2006, le territoire de la commune n'est encore inclus dans aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

5.6.2. L'ASSAINISSEMENT

5.6.2.1. L'assainissement des eaux usées

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter les :

- Zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- Zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome,

La commune a fait réaliser en 1999 une étude de zonage d'assainissement, qui a été approuvée par DCM le 26/10/2000. Un complément d'aptitude des sols a été réalisé en 2006 par le cabinet ALIDADE Environnement. L'aptitude des sols de l'ensemble des zones sondées en 1999, puis en 2006, est reportée sur la carte « Aptitude à l'assainissement » qui figure Annexes Sanitaires.

Incidences et mesures prises dans le PLU

LE CONQUET possède un réseau d'assainissement collectif qui dessert l'ensemble du centre-ville et le village de Lochrist.

Les eaux usées de 1126 abonnés communaux sont ainsi collectées par 35 km de collecteurs et sont épurées dans la station d'épuration de Plougonvelin, mise ne service en 2003 et d'une capacité maximale de 14000 équivalents habitants.

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune. Toutes les zones constructibles U et 1AU prévues au PLU qui ne sont pas desservies par le réseau collectif ont fait l'objet de vérification et sont aptes à l'assainissement autonome.

Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement sont présentées dans les Annexes du PLU.

5.6.2.2. L'assainissement des eaux pluviales

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter les :

- Zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Une attention particulière devra être donnée pour tous les nouveaux lotissements de plus de 1 ha qui devront faire l'objet d'une étude pour l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

5.6.2.3. L'Eau potable

Rappels

Le SDAGE Loire Bretagne demande de :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface.

Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU autre que celles qui consistent à vérifier que :

- Toutes les zones U ou AU sont pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable,
- La capacité de production et d'alimentation était suffisante,
- La qualité de l'eau distribuée était bonne.

Il n'existe pas de captage d'eau exploité sur le territoire communal.

5.6.2.4. Les Zones humides

Le SDAGE Loire Bretagne demande de « sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ». Aucune étude particulière des zones humides sur l'ensemble du territoire communal n'a été réalisée.

Le règlement graphique du PLU a cependant :

- Classé tous les abords rus, et ruisseaux ainsi que leurs affluents en zone naturelle,
- Vérifié et exempté d'urbanisation les zones humides au niveau de l'agglomération et des secteurs urbanisables.

L'estuaire de l'Aber du Conquet, qui abrite une vasière bordée de prés salés et de boisements, recensé au titre des ZNIEFF, est classé en zone Naturelle.

Une parcelle non bâtie, inapte d'après le complément d'aptitude des sols été réalisé en 2006 par le cabinet ALIDADE Environnement, a été mise en zone naturelle N au niveau du quartier résidentiel de Kerastang.

Le vallon de Porsliogan et les vallons limitrophes avec Plougouvelin et Trébabu sont également classés en zone naturelle N, interdisant les constructions ainsi que les exhaussements et affouillements des sols.

5.7. LES ESPACES AGRICOLES

Rappels législatifs

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respectées. Il s'agit en particulier des périmètres :

- D'éloignement des exploitations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental,
- De protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV),
- D'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier.

En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.

Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

A noter : ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terres agricoles ont été classées en zone Agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations des agriculteurs en activité.

Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles dans la zone Agricole (les zones Uhc créées par rapport au POS correspondant à l'identification de hameaux résidentiels en espace rural), les nouvelles extensions de l'urbanisation se situant en extension directe de l'agglomération ou du village de Lochrist.

5.8. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

5.8.1. LES NUISANCES SONORES

Rappels

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune, la RD 789 a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit d'une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 789, matérialisée au plan en tireté

Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments, dans une bande identifiée au document graphique du règlement de PLU doivent respecter des prescriptions acoustiques présentées dans les Annexes du PLU.

5.8.2. LES ENTREES DE VILLE

Rappels

Dans son article 52, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Bâtiments d'exploitation agricole
- Réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune est traversée par une route départementale classée à grande circulation : la RD 789, provenant de Brest et longeant la rive sud de l'aber jusqu'à l'entrée du bourg du Conquet.

Aussi, conformément aux dispositions de la loi 'Barnier', les constructions et installations sont interdites sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs déjà urbanisés : c'est ainsi qu'il a été considéré qu'elle ne s'appliquait pas à l'ensemble des secteurs Uh situés en agglomération et bordés de part et d'autre de constructions.

5.8.3. LES RECULS ET ACCES

5.8.3.1. Les reculs et accès sur voies départementales

Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général :

En ce qui concerne les accès

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois de possibilités d'utiliser les accès existants,
- aux équipements liés à l'exploitation de la route,
- à l'exploitation des parcelles riveraines,
- aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux,
- à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

En ce qui concerne les marges de recul

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1^{ère} catégorie, des routes classées à grande circulation ou des déviations ou projets de déviation de toutes catégories (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation),
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie non classées à grande circulation,
- 15 m des RD de 3^{ème} catégorie.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne les accès

Dans le règlement écrit, le PLU a rappelé dans les articles A.6, N.6, Nh.6 et Nr.6 que à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

En ce qui concerne les marges de recul

Sur le règlement graphique du PLU, des marges de reculs ont été reporté en fonction des catégories de classement des routes départementales, en dehors des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 85 et de la RD 28 (routes de 3^{ème} catégorie).

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Par ailleurs, le règlement rappelle que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, pour la voie départementale RD 789, classée à grande circulation, le recul minimal des constructions, par rapport l'axe de la voie est de 75 m en dehors des espaces urbanisés.

5.8.3.2. Les reculs et accès sur voies communales

Le règlement écrit rappelle que le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les reculs sur les voies communales sont réglementés au niveau de l'article 6 de chaque zone du PLU

5.8.4. LES AUTRES INFRASTRUCTURES

5.8.4.1. Les lignes électriques moyennes et hautes tensions

Plusieurs lignes de moyenne et haute tension constituant des servitudes d'utilité publique traversent la commune. Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU concernant ces lignes.

5.8.5. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Rappels législatifs

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), modifiée à plusieurs reprises par lois d'aménagement du territoire, a institué le droit aux transports qui permet aux usagers de se déplacer dans

des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coût pour la collectivité notamment par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert au public.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune a décidé de pérenniser le parc de stationnement d'entrée de ville (sur la zone d'activités) et le système de navette de desserte du port et du centre-ville, afin de résoudre les troubles liés à la surfréquentation du centre-ville par les véhicules des usagers des lignes maritimes.

Des aménagements sont prévus par le PLU pour améliorer les déplacements. Ils sont matérialisés par :

- 1 emplacement réservé pour permettre d'élargir la voie et de créer une desserte entre les quartiers Est de l'agglomération et Biéré/ Kerastang ;
- 1 emplacement réservé pour permettre d'élargir la voie de desserte avec le futur quartier de Kérandiou.

5.9. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.9.1. LES RISQUES NATURELS

Rappels législatifs

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

| La commune n'est concernée par aucun risque naturel particulier.

Incidences et mesures prises dans le PLU

| Néant.

5.9.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

| Aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune.

5.9.3. LA SECURITE ROUTIERE

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones A Urbaniser (au niveau du règlement et des orientations d'aménagement).

5.10. LES DECHETS

Rappels

Un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 mai 1996 et a fait l'objet d'une réactualisation par un arrêté préfectoral du 10 novembre 2000.

La collecte et la gestion sont assurées par la communauté de communes du Pays d'Iroise. La collecte sélective est mise en place et des composteurs individuels sont disponibles pour les déchets verts.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU en matière de gestion des déchets.

5.11. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappels

La Charte départementale des éoliennes du Finistère (validée en 2002) indique que tout le secteur littoral depuis la Pointe de Breterc'h jusqu'à Plougonvelin (en passant par LE CONQUET) constitue un paysage emblématique d'intérêt.

L'article L.123-1 du CU indique dans le paragraphe 14 que les PLU peuvent : « *Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages* ».

Le développement actuel des énergies renouvelables implique néanmoins une gestion concertée des installations, afin de ne pas nuire aux paysages. Le schéma éolien du Pays de Brest, en cours d'élaboration, permettra d'assurer cette concertation. Néanmoins, chaque projet d'implantation sur la commune sera étudié au cas par cas, et pourra être refusé s'il ne permet pas une bonne prise en compte du cadre de vie et de l'environnement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Afin de protéger les milieux et les paysages, le PLU n'autorise pas dans son règlement écrit l'implantation d'éolienne soumise à permis de construire dans la zone naturelle,

5.12. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels législatifs

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme indique que font l'objet d'une évaluation environnementale « Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation « aux plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement » ainsi « qu'aux communes littorales qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha » de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article L.414-4 du code de l'environnement stipule que : « Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L.122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent. »

Les communes ayant démarré leur enquête publique PLU avant le 1^{er} février 2006, ou ayant approuvé leur PLU avant le 21 juillet 2006 ne sont pas concernées.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU du CONQUET n'a pas été approuvé avant le 21 juillet 2006.

Le calcul des zones U et AU créées dans des secteurs agricoles ou naturels du POS a donc été réalisé – **à partir d'un même fond de plan.**

Les surfaces U créées au PLU sur des zones ND ou NC du POS représentent 6,92 ha

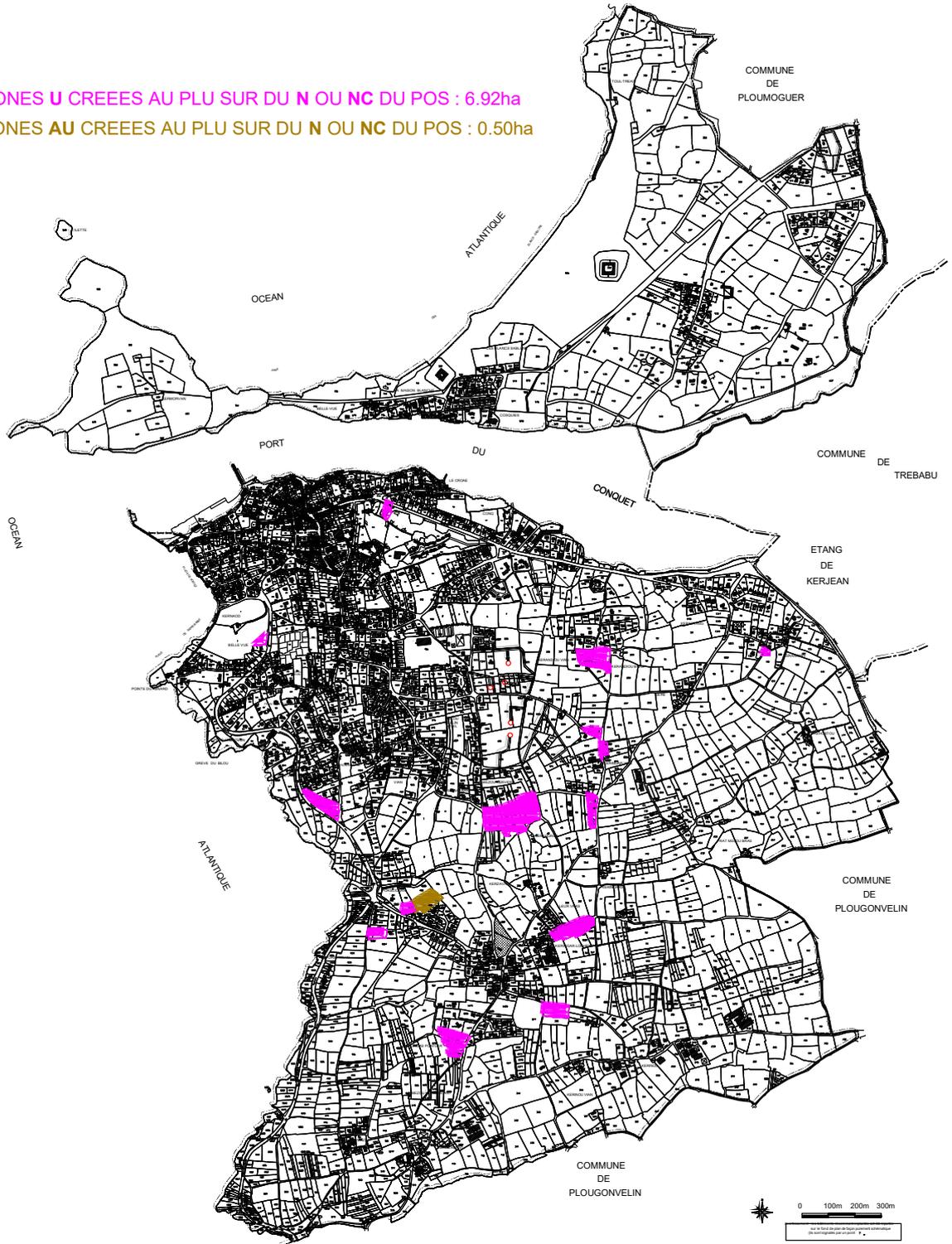
Les surfaces AU créées au PLU sur des zones ND ou NC du POS représentent 0,5 ha

7,42 ha ont été réellement créés au PLU en valeur absolue en zonages U et AU sur des terrains initialement en zone naturelle ou en zone agricole au POS.

Mais comme cela est expliqué au point 6.2.3., l'ensemble des zones constructibles (U et AU) prévues au PLU a donc 'perdu' environ 3 ha par rapport aux zones U et NA du POS de 1995, car quelques terrains en NA au POS ont été remis en zone naturelle au PLU.

La présente révision du PLU n'est donc pas soumise à obligation d'évaluation environnementale au titre de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme.

ZONES U CREEES AU PLU SUR DU N OU NC DU POS : 6.92ha
ZONES AU CREEES AU PLU SUR DU N OU NC DU POS : 0.50ha



La commune possède un patrimoine naturel très riche représenté notamment par sa façade littorale. Ces différents ensembles sont protégés ou répertoriés à différents titres :

- **2 sites Natura 2000 : archipel de Molène et Ile d'Ouessant - Pointe de Corsen, Le Conquet ;**
- 2 sites classés : Presqu'île de Kermorvan, Blancs-Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, et DPM - Archipel de Molène et DPM ;
- 1 site inscrit : Pointe de Kermorvan ;
- Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : Archipel de Molène ;
- 8 Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aber du Conquet et Etang de Kerjean - Dune des Blancs Sablons et Pointe de Kermorvan - Ile de Banneg - Ile de Beniguet - Ile de Kervouroc - Ile de Litiri - Ile de Trielen - Iles de Kemenez et Ledenez de Kemenez ;
- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Archipel de Molène.

1/ La partie du territoire communal du Conquet qui s'étend sur les îles de l'archipel de Molène est identifiée et préservée au titre des Espaces remarquables du Littoral, avec un zonage Ns ou Nsm (sur la partie maritime).

2/ La Pointe de Corsen a été classé Natura 2000, notamment pour la richesse des habitats et des paysages dont notamment des habitats ou espèces prioritairement à sauvegarder : **dunes côtières fixées à végétation herbacée, dunes fixées décalcifiées atlantiques (*Calluno-Ulicetea*) et landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*.**

- Sur la commune du Conquet, cette zone Natura 2000 est en site classé et majoritairement propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres **ce qui garantit la préservation à long terme** et la mise en application facilitée des objectifs généraux définis au niveau du Document d'Objectifs de ce site Natura 2000.

- Le projet de développement urbain communal concerne uniquement le centre-ville du Conquet et son agglomération, ainsi que, dans une moindre mesure, le village de Lochrist.

Situés en retrait du site Natura 2000 proprement dit, mais en surplomb de la Ria du Conquet, le développement de l'urbanisation aura des conséquences sur l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales. Concernant les eaux usées, l'étude de zonage d'assainissement menée parallèlement fait apparaître que les zones urbanisées existantes ou futures sont quasiment toutes raccordées à l'assainissement collectif ; et tous les autres terrains ouverts à l'urbanisation et situés en dehors du périmètre du réseau d'assainissement collectif sont aptes à l'assainissement individuel.

Concernant les eaux pluviales, les zones d'urbanisation future sont soumises à la loi sur l'Eau, et le règlement oblige à un traitement individuel à la parcelle des surfaces imperméabilisées.

Le développement de l'urbanisation engendrera une plus forte fréquentation de la Presqu'île de Kermorvan et des rives de la Ria du Conquet, mais ces sites sont déjà largement aménagés de façon à canaliser et à gérer la fréquentation ; en outre, le PLU permet de renforcer la protection des habitats (dunes, prés salés, coteaux boisés, falaises...) par une identification au titre des espaces remarquables et par une protection au titre des EBC des boisements jugés significatifs au titre de la loi Littoral (boisement le long de la RD 789, boisement de Lanfeust, boisement du Cosquies).

Dans un souci de préservation de ces espaces sensibles, le PLU a supprimé la zone d'urbanisation 1NAL2 prévue au POS de 1995 à proximité du Fort Saint-Louis, pour la mettre en NL « zone naturelle à vocation de sports et de

loisirs » ; et le camping des Blancs Sablons fait l'objet d'un zonage spécifique « Ut1 » à vocation touristique d'activités de camping et de caravanage traditionnels, ce qui fige son type d'activités à l'existant.

- Enfin, l'ensemble des espaces maritimes du territoire communal a été zoné en Espaces remarquables au titre de la loi Littoral (Nsm), à l'exception des installations et équipements portuaires (plan d'eau + partie terrestre) qui sont zonés en Up.

Comme cela a été développé tout au long du présent chapitre 5 « JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR », le présent PLU n'aura pas d'effet 'notable' sur l'environnement.

Le présent PLU ne prévoit aucun programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative de nature à affecter de façon notable les sites Natura 2000 répertoriés sur la commune.

La présente révision du PLU n'est donc pas soumise à obligation d'évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme et de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

6. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS/ PLU

Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1995, modifié en 1997 puis en 2005		Plan Local d'Urbanisme approuvé	
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)
UHa	21,00	Uha	21,03
UHb	70,00	Uhb	77,43
UHc	30,20	Uhc et UHCavap	85,74
UHca	3,20		
		Ui	2,96
		UL	4,65
		Ut	3,23
		Ut1	12,30
		Up (hors D.P.M.)	0,50
TOTAL zones U	124,40	TOTAL zones U	207,84
1NAb	10,00		
1NAc	40	1AUhc et 1AUhcavap	16,01
1NAca	4,00	1AUhc'a' et 1AUhc'a'avap	2,77
1NAL1	17,50	1AUL	1,12
1NAL2	6,84		
1NAL3	1,16		
1NAp (terrestre)	3,40		
1NAp (D.P.M.)	42,00		
1NAp1	1,60		
1NAi	2,50		
1NAt	4,00		
2NAhc	15,30	2AU	0,50
TOTAL zones NA (hors D.P.M.)	106,30	TOTAL zones AU	20,40
NC	230,00	A	251,76
TOTAL zones NC	230,00	TOTAL zones A	251,76
ND	24,5	N	18,47
NDb	6,00	NL	9,10
		Nh	1,81
		Nr	1,95
NDs	353,80	Ns (terrestre)	333,67
		Nsm (mer)	indéterminé
TOTAL zones ND	384,30	TOTAL zones N	365,00
TOTAL ZONES	845,00	TOTAL ZONES	845,00

Remarque importante : Le calcul des surfaces des zonages du POS effectué au moment de la révision de 1995 est forcément plus approximatif (puisque manuel) que celui réalisé lors du PLU (informatisé).

La comparaison des surfaces des deux documents est donc à relativiser.

6.2. EVOLUTION DES ZONAGES

6.2.1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES NATURELLES

La révision du PLU du CONQUET a pris en compte la **préservation de l'environnement** (espaces remarquables, vallées des cours d'eau, boisements...) en maintenant les zones N existant au POS, à l'exception de 2 ajustements de zonage très limités :

- L'un au niveau du Bilou (5900 m²), avec l'intégration en zone Uhc de l'ensemble des parcelles bâties en bordure Est de la route littorale ;
- L'autre à Ker an Aod, près de Bellevue (1100 m²), en bordure Ouest de la route littorale, de façon à permettre uniquement l'implantation d'une nouvelle construction en face du nouveau lotissement, sur un terrain qui n'est pas visible de la mer et ne présente aucun caractère remarquable.

6.2.2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES AGRICOLES

En termes d'espaces utilisables pour l'agriculture (zones A et N non indicées) – les zonages totalisent 270 ha, soit 32% de la surface totale du territoire communal (contre 254,5 ha au POS de 1995), soit un gain de 15,5 ha.

Les élus ont appliqué strictement **les principes de réciprocité** sur l'ensemble du territoire communal, **afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations en place.**

Par rapport au POS, la zone agricole du PLU a diminué légèrement, car les constructions non agricoles ont été :

- Soit rattachées à des zones Uh adjacentes,
- Soit exclues de la zone agricole sous forme de zonage Nh (1,17 ha) ou Nr (1,95 ha).

6.2.3. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les surfaces de zones urbaines prévues au PLU ont considérablement augmenté (passant de 124,4 ha à 207,84 ha !), essentiellement par le passage en zone U de secteurs NA aujourd'hui construits au niveau du centre-ville et de son agglomération.

A l'inverse, les **zones à urbaniser du POS** ont considérablement diminué par rapport au PLU passant d'environ 106 ha au POS à 20,4 ha au PLU.

L'ensemble des zones constructibles (U et AU) prévues au PLU aurait d'ailleurs 'perdu' environ 2 ha par rapport aux zones U et NA du POS de 1995.

Ceci s'explique essentiellement par le passage d'un zonage 1NAL2 à un zonage NL sur les terrains situés à proximité du Fort Saint-Louis (à l'origine en vue de la réalisation d'un terrain de rugby), ainsi que par une diminution de l'extension d'urbanisation prévue au POS au Sud de Kérastang.

6.2.4. CONCLUSIONS

En synthèse, le présent PLU n'apporte qu'assez peu d'évolutions par rapport au POS.

Les espaces naturels et agricoles sont respectés.

En matière d'urbanisation, le PLU permet surtout une réactualisation et une réorganisation des zonages, plus que des extensions.

Il n'y a en effet que très peu de zones constructibles nouvelles par rapport au Plan d'Occupation des Sols précédent.

Les zones Uh et AUh prévues par le PLU permettront de répondre aux besoins de la population pour la décennie à venir, tant en matière de zones d'habitat qu'en matière d'équipement et d'activités économiques et touristiques.

Elles sont en parfaite cohérence avec l'hypothèse de « croissance, raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles » retenue par les élus dans le PADD, qui nécessite 36 ha de terrains à offrir à la construction :

- Environ 35 ha sont potentiellement réellement disponibles immédiatement en zones Uh ou 1AUh pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ;
- et 0,5 ha seront disponibles à long terme (zone 2AU).

7. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU APPROUVE EN 2007

7.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU APPROUVEE LE 26/02/2010

7.1.1. OBJET ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION N°1

Afin de parfaire ses prescriptions destinées à organiser un urbanisme porteur de développement économique et touristique local durable - et dans le strict respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu le 30 avril 2004 et le 26 avril 2006, devenu une des pièces annexes du Plan Local d'Urbanisme - le document d'urbanisme approuvé en 2007 a eu besoin d'être adapté.

Par délibération en date du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a donc décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite en effet destiner une zone emblématique de la commune, la pointe Sainte Barbe, à une affectation strictement touristique.

Ce site est le berceau du tourisme dans la commune, et s'il a accueilli une structure hôtelière depuis 1893 et jusqu'à la fermeture de l'hôtel restaurant bâti sur la Pointe, en 2005, il est aujourd'hui vide et à l'état de quasi abandon après l'échec d'un projet de promotion immobilière (projet de transformation de l'hôtel en appartements).

Cela était souligné dès le PADD, alors que l'économie touristique constitue le principal levier de développement économique et social local, que ce secteur est susceptible de créer des emplois pérennes, la commune de LE CONQUET est confrontée à un déficit de chambres d'hôtel et d'hébergement touristique marchand.

Elle ne propose pas non plus à ses visiteurs ou à ses habitants un restaurant offrant une vue sur la Mer d'Iroise et ses îles, sur le port du CONQUET et sur le patrimoine naturel de la collectivité (ria, pointe et presqu'île de Kermorvan).

En 2005, lorsque le projet de changement de destination de l'hôtel restaurant de la Pointe Sainte Barbe a été mis en œuvre, la commune n'a pas été en mesure d'influer sur la vocation de ce site, le zonage urbain (UHb) du quartier permettant une transformation de l'immeuble en logements.

Il incombe donc à la commune, ainsi que le prévoyait le PADD et le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de mettre en œuvre les moyens réglementaires à sa disposition pour favoriser la création et le maintien de l'économie touristique.

A cet effet, la création par voie réglementaire d'une zone spécifiquement dédiée au développement touristique, sur un site emblématique, au rayonnement national, offrant des vues et des perspectives sur la Mer d'Iroise et le patrimoine naturel de la commune, offrant un accès direct à la Mer, semble s'imposer à la collectivité.

Extraits du rapport de présentation du PLU, page 84 :

*« Un déficit est cependant constaté au regard de la capacité d'accueil hôtelière .../...
Le développement touristique sera à accompagner par les politiques publiques et réglementaires adaptées .../...
Le développement de l'offre d'hébergement marchand devra être particulièrement encouragé (extension et rénovation du village vacances communal du Parc de Beauséjour et incitation à la création de nouvelles structures hôtelières). »*

La modification du PLU porte sur la création d'une zone UTh, garantissant que la vocation indiscutablement touristique du site de la Pointe Sainte Barbe sera retrouvée et conservée. Dans cette zone seront exclusivement autorisées les activités et les constructions à vocation touristique (hôtellerie, restauration, activités de thalasso et balnéothérapie, remise en forme...). De la même manière, seuls les changements de destination liés au tourisme seront admis.

Dans le dossier du PLU, la création de la zone UTh a entraîné des modifications au niveau du :

- **Rapport de présentation,**
- **Règlement : documents graphiques,**
- **Règlement : pièce écrite.**

7.1.2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU SECTEUR CONCERNE PAR LA MODIFICATION DU PLU

La zone UTh concerne des terrains actuellement situés en zone UHb au PLU (« *Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du centre-ville. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.* »). Cette zone est incluse dans l'agglomération du centre-ville du Conquet, elle en forme la pointe occidentale et domine le port (port de commerce – desserte des îles de la Mer d'Iroise – et port de pêche).

Elle comprend les parcelles cadastrées n°823, n° 824, n°895, n° 896, n°531 et n°532 (section AB), soit **3861 m²**.

Cette zone a accueilli le principal hôtel-restaurant de la commune depuis la fin du XIX^{ème} siècle.

Cet hôtel-restaurant situé dans un site exceptionnel et emblématique, dominant le port, la plage de Portez, et offrant des perspectives exceptionnelles sur la Mer d'Iroise et ses îles, sur l'archipel de Molène et la Presqu'île de Kermorvan, était l'un des principaux pourvoyeurs d'emploi local.

Les copies de cartes postales suivantes illustrent la vocation touristique ancienne de la Pointe Sainte Barbe.

Les photographies et les sources historiques sont disponibles sur le site internet suivant :

<http://recherches.historiques-leconquet.over-blog.com/>

Extraits de l'article La Pointe Sainte Barbe. Autour de la Pointe Sainte Barbe par Jean-Pierre CLOCHON).

« Le tourisme estival et le goût des bains de mer commencent à séduire une population aisée qui cherche à la fin du XIX^{ème} siècle à résider en villégiature sur les côtes.

Au Conquet c'est un nommé Guillaume Quiniou de Brest, qui fait l'acquisition du corps de garde Sainte-Barbe en 1891, pour y ouvrir un hôtel-restaurant, tout en sollicitant en avril 1892, l'autorisation d'établir des cabines de bain sur la plage de Portez.

Pour faciliter l'accès à son établissement, il demande à la municipalité l'amélioration du chemin qui conduit de la place du Marché à la pointe Sainte-Barbe. Le maire Hippolyte Levasseur accepte l'idée mais à condition que les propriétaires riverains partagent les frais des travaux. Le ton monte entre l'ancien magasinier de la Marine et le maire. En février 1893, Levasseur se plaint au procureur de la République en se disant « outragé par le sieur Quiniou,

qui est venu depuis peu ouvrir une espèce de café-restaurant à la pointe Sainte-Barbe, a fait une mauvaise spéculation, s'en est aigri, et s'en prend à tout le monde. »

Il faut préciser que sous prétexte d'éviter des accidents, le maire venait de prendre un arrêté interdisant sur le chemin vicinal n°2, la circulation des voitures suspendues. L'accès à l'hôtel ne pouvait donc se faire pour les clients qu'à pied !

En 1898, Louis Besson, déjà propriétaire de l'hôtel de Bretagne, prend la suite de Quiniou. Le 17 février 1899, il étend son bien à un vague communal près de l'hôtel, que lui cède la mairie.

Des travaux d'agrandissement sont effectués après la guerre 14-18, puis dans les années 1970 et enfin 1990 nous a légué [l'immeuble actuel] ».

La Pointe Sainte Barbe (aux environs de 1893/ 1898)



La Pointe Sainte Barbe (aux environs de 1920 et en 2005/ 2009)



Photographies aériennes- Vue générale :



Photographies aériennes - Zoom du secteur concerné :



7.1.3. SUPERFICIE DES ZONES SUITE A LA MODIFICATION N°1

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26		Plan Local d'Urbanisme modifié, approuvé le	
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)
Uha	21,03	Uha	21,03
Uhb	77,43	Uhb	77,03
(Uhc	85,74	Uhc	85,74
Ui	2,96	Ui	2,96
UL	4,65	UL	4,65
Ut	3,23	UT	3,23
Ut1	12,3	UT1	12,3
		UTh	0,4
Up (hors D.P.M.)	0,5	Up (hors D.P.M.)	0,5
TOTAL zones U	207,84	TOTAL zones U	207,84
1AUhc	16,01	1AUhc	16,01
1AUhca	2,77	1AUhca	2,77
1AUL	1,12	1AUL	1,12
2AU	0,5	2AU	0,5
TOTAL zones AU	20,4	TOTAL zones AU	20,4
A	251,76	A	251,76
TOTAL zones A	251,76	TOTAL zones A	251,76
N	18,47	N	18,47
NL	9,1	NL	9,1
Nh	1,81	Nh	1,81
Nr	1,95	Nr	1,95
Ns (terrestre)	333,67	Ns (terrestre)	333,67
Nsm (mer)	Indéterminé	Nsm (mer)	Indéterminé
TOTAL zones N	365	TOTAL zones N	365
TOTAL ZONES	845	TOTAL ZONES	845

Remarque importante : Le calcul des surfaces des zonages du POS effectué au moment de la révision de 1995 est forcément plus approximatif (puisque manuel) que celui réalisé lors du PLU (informatisé).

La comparaison des surfaces des deux documents est donc à relativiser.

7.2. LA PROCEDURE DE REVISION DU POS PARTIEL

7.2.1. OBJET ET MOTIVATION DE LA REVISION

Suite à un recours engagé contre le PLU, un jugement du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 23/06/2011, a partiellement annulé le PLU approuvé en 2007 en tant qu'il créait une zone d'urbanisation future « 1AUhc » d'environ 16 Ha dans le secteur de Milin Avel.

Le juge a en effet considéré - en extrapolant, à l'échelle globale de la zone, un projet de lotissement de 18 lots prévu sur 1,1 ha - que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Milin Avel serait illégale au regard de la loi Littoral (car il s'agirait d'une extension d'urbanisation non limitée dans les espaces proches du rivages).

Les dispositions du POS de 1995 sont donc redevenues opposables sur cette zone.

L'article L123-1 du code de l'Urbanisme prévoit qu'en cas d'annulation partielle d'un PLU par voie juridictionnelle, la commune élabore sans délai de nouvelles dispositions ; le Conseil municipal a donc prescrit la révision du POS partiel par délibération en date du 13/10/2011.

7.2.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SECTEUR CONCERNE

Les terrains sont situés sur un plateau, d'altitude moyenne de 45 mètres ; le point culminant se situe au niveau de la rue de Milin Avel (cf. présence d'un ancien château d'eau).

Côté Nord, ce plateau plonge légèrement en direction de la rivière du Conquet, qui est visible ainsi que la mer et la Pointe de Kermorvan.

Côté Sud, il descend vers la campagne et Lochrist.

Le paysage est largement ouvert ; quelques talus enherbés ponctuent encore l'espace, en bordure de parcelles agricoles encore largement cultivées.

Aucune zone humide n'est recensée.

Il n'y a pas non plus de site archéologique répertorié.

Le secteur ne compte ni site ou monument protégé règlementairement.

Toutefois, le territoire communal est concerné par 3 sites Natura 2000 :

- FR5300018 « Ouessant-Molène »,
- FR5310072 « Ouessant-Molène »,
- FR5300045 « Pointe-de-Corsen », situé à proximité de la zone d'étude.

C'est pourquoi la présente révision du POS partiel est soumise à « évaluation environnementale », car le projet est susceptible d'avoir des incidences sur ces sites ; ceci l'objet d'une partie spécifique du rapport de présentation, détaillée ci-après.

Fenêtre visuelle sur la mer et la Presqu'île de Kermorvan, depuis la rue Milin Avel



Terrain concerné par le projet de lotissement, depuis la rue Milin Avel



Limite actuelle du front bâti de l'agglomération du Conquet, vu de puis la rue Milin Avel



Vue générale du plateau agricole au nord de la rue Milin Avel – La mer est visible en arrière-plan



Zoom sur la vue mer



Le château d'eau, situé en point haut de la rue Milin Avel



Vue générale du plateau agricole au sud de la rue Milin Avel, au niveau du château d'eau



Vue générale du plateau agricole à l'est de la rue de Croas ar Veyer



7.2.3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

Comme indiqué dans la délibération du 6 octobre 2011 qui a prescrit la révision du POS partiel - la commune subit une pression foncière forte, et il importe de mettre à disposition des ménages désirant s'installer au Conquet suffisamment de terrains pour répondre à leurs attentes afin de :

- Garantir le dynamisme de la commune,
- Garantir l'hétérogénéité de sa population (qui ne doit pas devenir monotypée, c'est-à-dire essentiellement constituée de personnes relativement âgées choisissant de passer leur retraite sur le littoral),
- Garantir le maintien des services mis aujourd'hui à la disposition de la population (écoles...),
- Éviter les excès de la spéculation foncière.

Pourtant, depuis l'approbation du PLU, fin 2007, seul un projet de lotissement a été engagé au niveau du secteur de Milin Avel, que le PLU avait globalement mis en zonage 1AUhc, urbanisable à court terme.

7.2.3.1. Compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral

Les espaces proches (article L.146-4)

- I. « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
- II. « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du littoral ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Comme cela est justifié pages 153 à 160 du présent rapport de présentation, la majeure partie du territoire communal – dont l'agglomération et le secteur de Milin Avel – est située en espaces proches du rivage.

Or, du fait de la configuration des lieux, le développement de l'agglomération du Conquet est 'verrouillé' par des limites naturelles en façades Ouest (mer) et Nord (Aber du Conquet). La principale possibilité d'extension de l'urbanisation se situe donc en façade Est ; c'est pourquoi la commune souhaite maintenir des possibilités d'extension de l'agglomération sur le secteur de Milin Avel.

Toutefois, l'urbanisation de l'ensemble des terrains zonés en 2NAhc au POS de 1995 – qui recouvrent au total environ 14 Ha – nécessite une **réflexion globale d'aménagement**, afin notamment de repenser les déplacements tant automobiles que piétonniers ; de plus, la capacité des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, incendie) devra être renforcée afin de répondre de façon satisfaisante aux besoins des futures constructions.

Aussi, la commune ne prévoit de maintenir en constructible que 8,86 Ha, situés en frange directe de l'agglomération actuelle ; les terrains les plus éloignés sont mis en zonage agricole A (pour 5,18 Ha).

Ainsi, l'extension d'urbanisation dans les espaces proches reste limitée au regard de l'urbanisation existante.

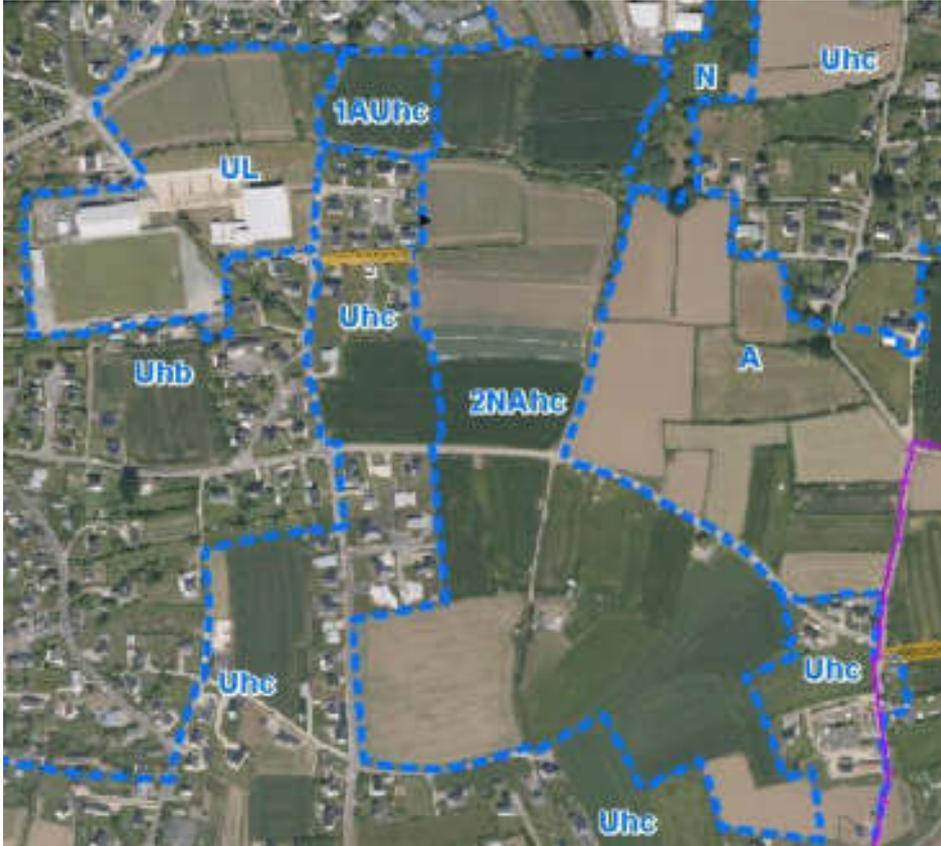
Conformément à l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme », **7,71 Ha ont donc été mis en zonage 2AU urbanisables à plus long terme.**

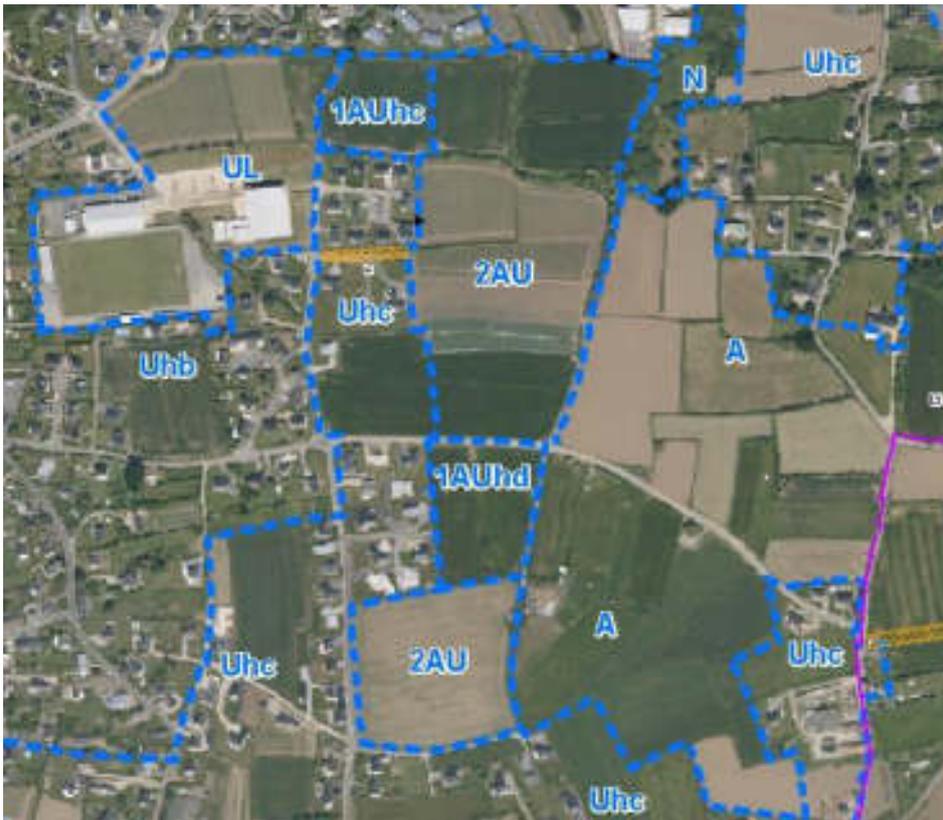
Seul 1,15 Ha est maintenu « urbanisable à court terme », au sud de la rue Milin Avel, avec un zonage spécifique « 1AUhd ». Cette zone est raccordable aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement, présents en périphérie, et qui ont la capacité de desservir les futures constructions qui y seront implantées.

Un projet de lotissement avait été récemment accordé à cet emplacement avant l'annulation partielle du PLU (« Hameau de Croas Ar Veyer »), et la commune souhaite qu'il puisse aboutir rapidement ; il est en effet indispensable de permettre l'installation de nouveaux ménages pour redynamiser LE CONQUET, comme cela est indiqué dans la délibération du 6 octobre 2011 qui a prescrit la révision du POS partiel.

Cette zone 1AUhd fait l'objet d'orientations d'aménagement de dispositions règlementaires particulières en matière de Coefficient d'Occupation du Sols (COS), afin de limiter la densité (COS maximal de 0,4) pour respecter la typologie du bâti pavillonnaire situé à proximité, et renforcer ainsi la compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral (art. L146-4-II du Code de l'Urbanisme).

Extrait du zonage du secteur de Milin Avel, en vigueur suite à l'annulation partielle du PLU



Extrait du zonage du secteur de Milin Avel après la révision du POS partiel**7.2.3.2. La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain**L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme

Le PLU à travers le PADD doit « **fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET répond à cet objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain par :

- **Une réduction de la quantité des surfaces proposées à la construction par rapport au POS de 1995, et par rapport au PLU de 2007 avant son annulation partielle** : sur les 14,04 Ha initialement constructibles en 2NAhc au POS, seuls 8,86 Ha sont en effet conservés en 1AU / 2AU, **soit une réduction de près de 37% du potentiel constructible.**
- **Une concentration du développement de l'urbanisation en frange directe de l'agglomération existante.**
- **Un souhait de mieux organiser et optimiser l'urbanisation en hiérarchisant les zonages** : ainsi, 7,71 Ha sont mis en zonage 2AU urbanisables à plus long terme, car une réflexion globale d'aménagement est nécessaire préalablement à leur ouverture à l'urbanisation, afin notamment de repenser les déplacements tant

automobiles que piétonniers ; de plus, la capacité des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, incendie) devra être renforcée afin de répondre de façon satisfaisante aux besoins des futures constructions.
Seul 1,15 Ha sont mis en zonage 1AUhd, urbanisable à court terme. Cette zone doit faire l'objet d'un lotissement résidentiel.

7.2.3.3. Compatibilité avec les politiques supra et intercommunales

Compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest

Art. L.111-1-1 du code de l'urbanisme

« **Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale** et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 13/09/2011 et rendu exécutoire depuis le 27 novembre 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme du CONQUET est compatible avec les grands objectifs inscrits dans le PADD du SCoT, ainsi qu'avec les prescriptions du Document d'Orientations Générales du SCoT :

- **Le projet communal intègre les dispositions de la loi Littoral**, en respectant le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
- **Le projet communal prévoit une diminution de consommation de l'espace** : Sur les 14 ha en urbanisable au POS, le projet de zonage du PLU ne prévoit de ne maintenir en constructible que 8,86 ha, situés en frange directe de l'agglomération actuelle. Par ailleurs, les règles du PLU fixées pour le secteur 1AUhd en matière de production de densités bâties (COS maximal de 0,4) sont compatibles avec le respect d'une densité minimale brute de 12 logements/hectare prescrite par le SCoT pour toutes les nouvelles opérations d'extensions urbaines des communes de la catégorie dont fait partie LE CONQUET (= « Pôle touristique littoral »).
- Bien que le territoire communal ne relève pas de l'espace agricole majeur du pays de Brest, **le projet communal préserve l'espace et l'outil agricole**, puisque sur les terrains les plus éloignés de la limite actuelle de l'agglomération sont mis en zonage agricole A, soit 5,18 ha des 14 ha de zonage 2NAhc du POS de 1995.

Compatibilité avec les dispositions du Programme Local de L'habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Art. L.123-1-9 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du **programme local de l'habitat**. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

En septembre 2007, les élus de la CCPI décidaient d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document cadre vise à définir, sur une période de 6 ans, les principes et les objectifs d'une politique permettant de répondre aux besoins en logements et de favoriser la mixité sociale. Il s'inscrit dans les perspectives d'aménagement dressées à plus long terme par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest.

Le PLH est constitué de trois documents :

- Le diagnostic de l'habitat qui présente les évolutions démographiques et socio-économiques, une analyse du parc de logements existants, des marchés immobiliers et fonciers ;
- Le document d'orientations qui énonce les principes et les objectifs retenus ; il s'agit du projet politique en matière d'habitat de la communauté de communes ;
- Le programme d'actions qui décline les orientations retenues en actions concrètes et précise les moyens nécessaires à la mise en œuvre des actions choisies.

Après trois ans de procédure, de débats et d'échanges, le PLH de la CCPI a été officiellement adopté le 29 septembre 2010.

Le diagnostic de la situation locale (niveau de construction élevé, cherté du foncier et de l'immobilier, parc locatif social faiblement développé) a permis de dégager 4 orientations et de décliner 15 actions :

- Orientation n°1 : maîtriser les prix fonciers et la consommation d'espace
- Orientation n°2 : restaurer la mixité sociale par une politique sociale volontariste
- Orientation n°3 : accompagner la problématique du vieillissement de la population
- Orientation n°4 : mettre en place une dynamique d'information sur l'habitat

Le Plan Local d'Urbanisme du CONQUET est compatible avec les grandes orientations du PLH de la CCPI, car :

- Il prévoit une réduction des surfaces constructibles, ce qui va dans le sens de limiter les consommations d'espace.
- Il permet la réalisation d'un projet de lotissement à court terme sous forme d'un zonage 1AU, avec un COS qui permettra d'avoir des lots de taille raisonnable, afin d'être accessible au plus grand nombre, dans le respect de la mixité sociale.

- Il hiérarchise les zones constructibles, en prévoyant des zones 2AU qui sont des réserves d'urbanisation au-delà de ce court terme ; ces zones 2AU constituent des espaces potentiels de réserves foncières, qui ne seront rendues constructibles que par une décision de la mairie, en charge de modifier le PLU en conséquence, ou de créer une ZAC.

Compatibilité avec les dispositions du Parc Naturel Marin d'Iroise

Le Parc Naturel Marin d'Iroise a été créé par décret ministériel le 28 septembre 2007.

Situé à la pointe du Finistère sur l'espace marin compris entre l'île de Sein, Ouessant et les limites de la mer territoriale, il couvre une superficie de 3 500 km², soit l'équivalent de la moitié du département du Finistère.

Le conseil a construit un plan de gestion visant trois principaux objectifs : la connaissance du milieu marin, la protection de l'espace marin classé et le développement durable des activités dépendantes de la mer.

Un plan de gestion décline les orientations de gestion, qui sont le fil conducteur de toutes les actions du parc :

- Approfondissement et diffusion de la connaissance des écosystèmes marins
- Maintien en bon état de conservation des populations des espèces protégées, rares ou menacées et de leurs habitats
- Réduction des pollutions d'origine terrestre ainsi que du risque de pollutions maritimes et portuaires diffuses ou accidentelles
- Maîtrise des activités d'extraction de matériaux
- Exploitation durable des ressources halieutiques
- Soutien de la pêche côtière professionnelle
- Exploitation durable des champs d'algues
- Soutien aux activités maritimes sur les îles afin d'y maintenir une population d'habitants permanents
- Conservation et valorisation du patrimoine paysager, architectural, maritime et archéologique, notamment sous-marin, et des savoir-faire locaux
- Développement raisonné des activités touristiques, nautiques et de loisirs, compatibles avec la protection des écosystèmes marins.

Compte tenu de la faible superficie du territoire communal concerné par la révision du POS partiel, et de son éloignement par rapport à la mer, le Plan Local d'Urbanisme du CONQUET est compatible avec les grandes orientations du Parc Naturel Marin d'Iroise.

7.2.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Ce chapitre est consacré, à la fois, à l'évaluation environnementale de « droit commun », c'est-à-dire l'analyse des incidences des orientations du PLU sur l'environnement (R. 123-2 du code de l'urbanisme) et à l'évaluation environnementale « stratégique », exigée par l'article R.121-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la commune de LE CONQUET est concernée par 3 sites Natura 2000 :

- FR5300018 « OUESSANT-MOLENE »
- FR5310072 « OUESSANT-MOLENE »
- FR5300045 « POINTE-DE-CORSEN »

L'évaluation des incidences sur Natura 2000 est intégrée à la démarche d'évaluation environnementale.

7.2.4.1. Résumé non technique

La révision du POS partiel du CONQUET a nécessité une évaluation environnementale du fait de la présence de trois zones Natura 2000.

L'état initial formulé lors de la précédente version de POS a été repris et mis à jour afin d'intégrer les évolutions les plus récentes sur les thématiques abordées. La gamme des thématiques étudiée a été ouverte pour s'approcher des champs analysés en évaluation environnementale stratégique, qui sera nécessaire dans le cas d'une révision générale du document d'urbanisme.

De manière générale, il n'y a pas de thématique pour laquelle une incidence majeure est constatée. Voire, la révision apporte un bénéfice en maintenant des zones agricoles autour des terrains prévus constructibles, et donc un accès à la nature privilégié.

De plus, l'engagement de la commune dans une démarche d'Agenda 21, prise entre la précédente version de PLU et la présente révision, atteste d'une volonté d'exemplarité sur les questions d'environnement au sens large du terme. Cette démarche assoit la prise en compte par l'ensemble des acteurs des questions stratégiques relatives au développement de la commune.

7.2.4.2. L'environnement physique

Relief, géologie, espace et nature des sols

La révision considérée ne modifie en rien l'état initial formulé au paragraphe 2.1.2. du présent document.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le projet d'aménagement visé au titre de la révision n'impacte ni le relief, ni la géologie ou la nature des sols sur les zones concernées.

Climat

La révision considérée ne modifie en rien l'état initial formulé au paragraphe 2.1.1. du présent document.

La commune n'est pas signataire de la « convention des maires pour une énergie locale durable », et de fait ne possède pas de cahier des charges particulier pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Depuis les lois dites « Grenelle de l'Environnement », les documents d'urbanisme règlementaire, et notamment les PLU, ont l'obligation de mieux intégrer la question de l'énergie, **en visant à réduire** les consommations et **les émissions de gaz à effet de serre.**

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET intègre la problématique de réduction des émissions de gaz à effet de serre en :

- **Concentrant l'urbanisation dans les pôles urbains existants et en limitant l'étalement urbain**, sources de déplacements (réduction de près de 37% du potentiel constructible par rapport au POS de 1995).
- **Développant des réseaux de cheminements doux, notamment à l'échelle des futurs quartiers**, dans le but de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens (cf. OA notamment).

Hydrosphère

En vertu de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code.

La commune du CONQUET est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2010-2015, approuvé en 2009.

Par ailleurs, la commune est également comprise dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas Léon, dont le périmètre a été arrêté le 15/02/2007 et la Commission Locale de l'Eau créée le 03/07/2007 (Dernière modification de l'arrêté de la CLE: 28/02/2012). A ce jour, le SAGE est en cours d'élaboration et ses objectifs ne sont pas définis.

L'inventaire physique des cours d'eau reste équivalent à celui effectué au paragraphe 2.1.3. du présent document.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire Bretagne, et plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau, dans la mesure où :

- **Le projet n'impacte directement aucun milieu sensible, car le site concerné (plateau agricole) ne compte ni cours d'eau, ni zone humide.**
- **Les terrains prévus en constructibles à court terme (zone 1AUhd) sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.**
- **Le réseau d'assainissement et la station d'épuration ont une capacité suffisante pour recevoir ces nouveaux raccordements.** Un Syndicat Intercommunal d'Assainissement Collectif (SIAC) constitué entre les communes de Plougonvelin, Le Conquet et Trébabu est chargé de la collecte et du traitement des eaux usées des communes adhérentes et assure le service public d'assainissement. Les eaux usées collectées sur la commune sont traitées à la station d'épuration de Poulherbet, située à Plougonvelin. Cette station de traitement, mise en service en 2003, possède une capacité nominale de 14000 EH. En 2010, la charge maximale en entrée a été de 12900 EH.

La station dispose donc encore d'une marge de manœuvre suffisante pour recevoir les rejets issus des futures constructions prévues dans la révision du POS partiel.

- **Des mesures sont prises pour améliorer la gestion des eaux pluviales.** Même si la commune n'est pas concernée par des risques majeurs liés à la gestion des eaux pluviales, la collectivité a souhaité améliorer la gestion de ces eaux, en continuant à améliorer le réseau existant et en introduisant des règles quant à la gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets d'aménagement. Le règlement des zones U et AU du PLU prévoit que « les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées », que « les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; leur raccordement direct au réseau d'eaux pluviales doit rester exceptionnel ».

- **Les terrains prévus en constructibles à court terme (zone 1AUhd) sont raccordables au réseau d'adduction d'eau potable ;** la capacité de production (captage de Kermorvan situé sur la commune de Trébabu) et d'alimentation est suffisante pour alimenter les futures constructions, avec une eau distribuée de bonne qualité.

Les prescriptions relatives aux zones humides restent celles listées au paragraphe 5.6.2.4.

Une procédure de lutte contre les pollutions accidentelles des milieux aquatiques a été mise en place par les services de l'Etat et leurs partenaires dans le Finistère.

Toute personne auteur ou témoin d'une pollution est tenue d'en avvertir sans délai les pompiers (CTA-CODIS) en faisant le 18.

7.2.4.3. L'environnement biologique

Protection des espèces animales et végétales

L'état initial ne révèle pas sur le site la présence d'espèces animales nécessitant une protection particulière.

Les paragraphes 3.3.2 et 5.5.4 édictent les règles applicables pour les Espaces Boisés Classés ; les incidences et mesures ne varient pas, car le site ne concerne aucun EBC.

Par ailleurs, aucune donnée n'a été collectée sur ce secteur dans le cadre du programme « Connaître et conserver le patrimoine végétal du littoral de Bretagne et des Pays de la Loire ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET ne remet pas en cause la protection d'espèces animales ou végétales spécifiques.

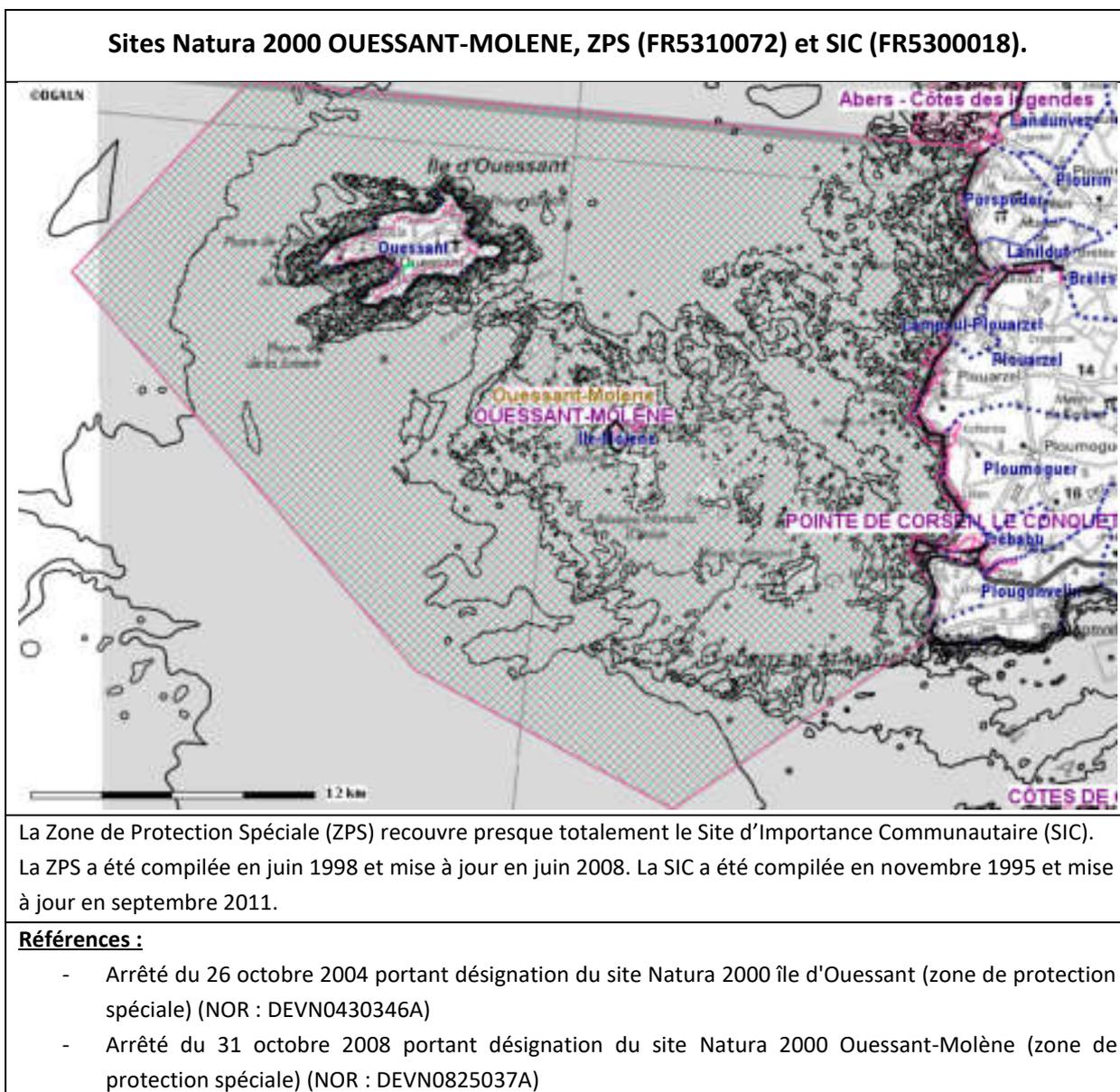
Protection des espaces naturels en réseaux cohérents

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la **protection des espaces naturels** et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET ne concerne qu'une petite partie du territoire communal, qui ne comporte ni zone naturelle, ni site naturel protégé règlementairement.

Préservation des sites Natura 2000



<p><u>Coordonnées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Longitude : 4°54'43"W - Latitude : 48°22'21"N - Superficie : 77 288 ha (ZPS) et 77 222 ha (SIC) - Altitude : de – 150 m à 47 m.
<p><u>Qualité et importance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conditions météorologiques et de marée particulièrement rudes. - Domination large de fonds rocheux. - Paysage sous-marin varié par l'action des courants : accumulations de blocs, de galets, de sable et de maërl. <p>⇒ Site comprenant des habitats à forte valeur patrimoniale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extension en 2008 : englobement des habitats autour du plateau de Molène, et intégration de nombreuses zones d'alimentation. - Les parois rocheuses, les landes et pelouses sommitales des falaises soumises aux embruns sont dans un état de conservation exceptionnel. <p>⇒ Multiplication des habitats d'intérêt patrimonial fort et de leur diversité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence sur certaines îles de lagunes, habitat d'intérêt communautaire prioritaire. - Le platier rocheux accueille le plus vaste champ de laminaires français. - Présence de populations résidentes de Grand Dauphin et de Phoques gris. - Présence de Loutres d'Europe, espèce rarissime en milieu insulaire français. - Sites majeurs pour la reproduction, le repos et l'hivernage d'une large variété d'oiseaux de mer, dont notamment 13 espèces avec une présence annuelle pour la reproduction. - Présence plus ponctuelle d'individus rares, comme le Macareux moine. - Présence d'une population conséquente (1,5% de la population française) de Crave à bec rouge, possédant un intérêt biogéographique.
<p><u>Vulnérabilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bon état de conversation général des habitats d'intérêt communautaire. - Pression économique sur l'exploitation de maërl pouvant amener à considérer des substituts. - Pression touristique sur les pelouses et landes rases sommitales, pouvant porter préjudice à la nidification, la reproduction ou la disponibilité de l'alimentation d'espèces particulières. Cette pression est gérée actuellement par le parc naturel marin d'Iroise. - Présence de décharges sauvages. - Risque de marée noire significatif du fait de la présence à proximité immédiate du rail d'Ouessant. - Le changement climatique peut avoir un impact en modifiant le stock biologique disponible en cas d'élévation du niveau de la mer ou de réchauffement des eaux côtières et maritimes. - La dynamique végétale, liée à l'évolution des pratiques agricoles ou non, impacte la croissance de plantes particulières, pouvant limiter les habitats et les zones de nourriture pour des espèces au bénéfice d'autres. - La présence de nuisibles (rats, visons) influe sur la dynamique de présence des espèces. Ils ont été éradiqués sur certaines îles comme Trielen. - La compétition entre espèces favorise la modification et/ou le déplacement de niches écologiques, impactant directement l'avifaune. - Les activités de pêche, en bateau ou à pied, n'ont à priori pas d'impact significatif sur les communautés.

ZPS DES MOLENE OUESSANT

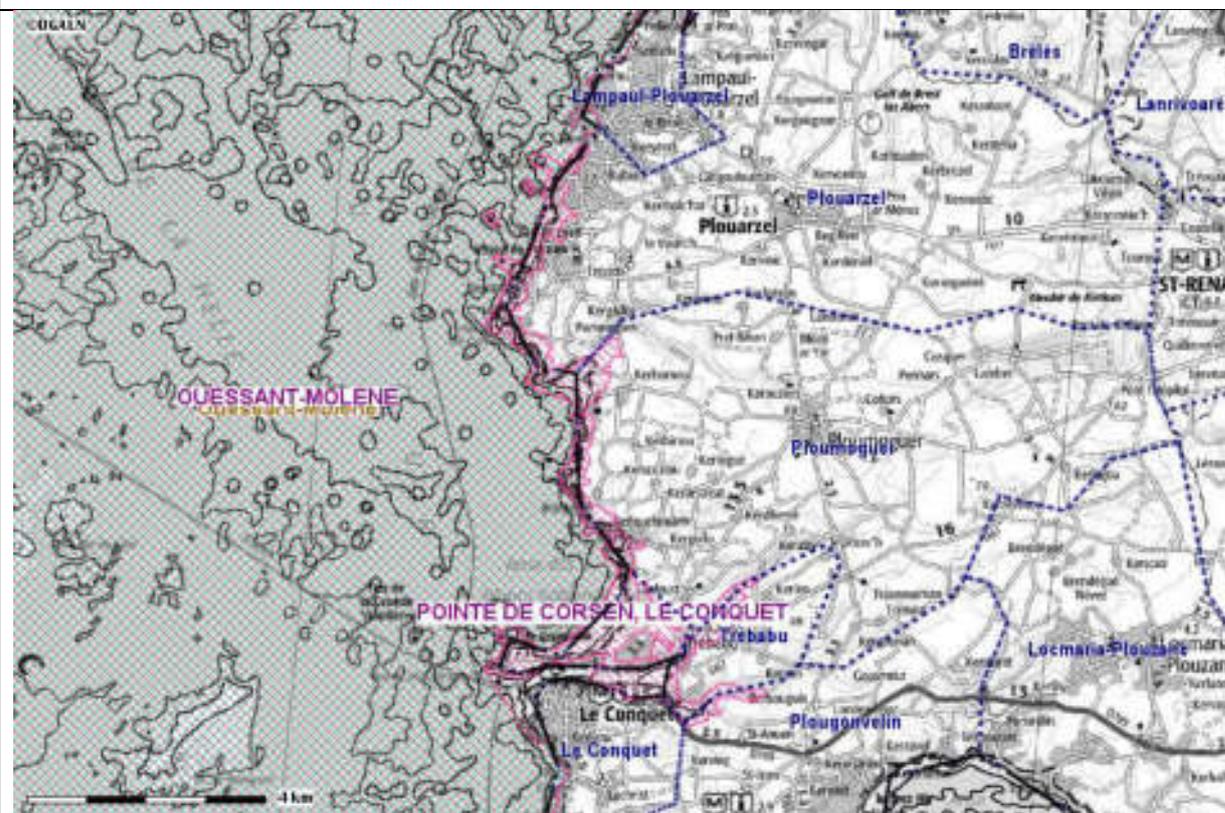
Les colonnes A et B indiquent, parmi les espèces justifiant la désignation de ZPS (annexe I ou migratrices)
celles qui sont présentes dans la ZPS actuelle (colonne A)
et les principales espèces bénéficiant de l'extension de la ZPS (colonne B)

Espèces			Espèces inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux	Oiseaux pouvant justifier la désignation de ZPS marines en France	A	B	Statut de l'espèce
Code	Nom vernaculaire	Nom latin					
A026	Algrette garzette	<i>Actitis garzetta</i>					Hivernant
A148	Bécasseau violet	<i>Calidris maritima</i>					Hivernant
A081	Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>					Nicheur
A162	Chevalier gambette	<i>Tringa totanus</i>					Hivernant
A018	Comoran huppé	<i>Phalacrocorax aristotelis</i>					Nicheur
A348	Crave à bec rouge	<i>Puffinus puffinus</i>					Nicheur
A180	Courlis cendré	<i>Numenius arquata</i>					Hivernant
A103	Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>					Hiv Migrateur
A016	Fou de bassan	<i>Morus bassanus</i>					Hiv Migrateur
A184	Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>					Nicheur
A183	Goéland brun (*)	<i>Larus fuscus (*)</i>					Nicheur
A009	Fulmar boréal	<i>Fulmarus glacialis</i>					Nicheur
A187	Goéland marin	<i>Larus marinus</i>					Nicheur
A184	Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>					Nicheur
A017	Grand cormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>					Nicheur
A137	Grand Gravelot	<i>Charadrius hiaticula</i>					Nicheur
A175	Grand Labbe	<i>Catharacta skua</i>					Migrateur
A199	Guillemot de Trott	<i>Uria aalge</i>					Hiv Migrateur
A130	Huitrier-pie	<i>Haematopus ostralegus</i>					Nicheur
A173	Labbe parasite	<i>Stercorarius parasiticus</i>					Migrateur
A172	Labbe pomarin	<i>Stercorarius pomarinus</i>					Migrateur
A204	Macareux moine	<i>Fratercula arctica</i>					Nicheur
A015	Océanite culblanc	<i>Oceanodroma leucorhoa</i>					Migrateur
A014	Océanite tempête	<i>Hydrobates pelagicus</i>					Nicheur
A204	Petit pingouin	<i>Alca torda</i>					Hiv Migrateur
A002	Plongeon arctique	<i>Gavia arctica</i>					Hivernant
A001	Plongeon calmarin	<i>Gavia stellata</i>					Hiv Migrateur
A003	Plongeon imbrin	<i>Gavia immer</i>					Hivernant
A141	Pluvier argenté	<i>Pluvialis squatarola</i>					Hivernant

A013	Puffin des Anglais	<i>Puffinus puffinus</i>					Hivernant
A384	Puffin des Baléares	<i>Puffinus mauretanicus</i>					Migrateur
A010	Puffin cendré	<i>Caionectria diomedea</i>					Migrateur
A012	Puffin fuligineux	<i>Puffinus griseus</i>					Migrateur
A194	Sterna arctique	<i>Sterna paradisaea</i>					Migrateur
A191	Sterna caugesi	<i>Sterna sandvicensis</i>					Nicheur
A192	Sterna de Dougall (*)	<i>Sterna dougalli</i> (*)					Nicheur
A195	Sterna naine	<i>Sterna albifrons</i>					Nicheur
A193	Sterna pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>					Nicheur
A048	Tardone de Belon	<i>Tadoma tadoma</i>					Nicheur
A169	Tourterelle à collier	<i>Arenaria interpres</i>					Hivernant

(*) : espèces inscrites dans les annexes de la convention OSPAR

Site Natura 2000 POINTE DE CORSEN, LE CONQUET, SIC (FR5300045)



Site d'Importance Communautaire (SIC) sans relation avec un autre site Natura 2000.

La SIC a été compilée en novembre 1995 et mise à jour en septembre 2011.

Coordonnées :

- Longitude : 4°46'31"W
- Latitude : 48°23'40"N
- Superficie : 724 ha
- Altitude : de - 5 m à 50 m.

Qualité et importance :

- Falaises maritimes atlantiques soumises aux embruns et aux aléas météorologiques et climatiques.
- Groupement littoral de fissures, refuges pour l'avifaune.

- Présence d'une station particulièrement exceptionnelle d'espèce d'intérêt communautaire, l'Oseille des rochers.
- Prés salés atlantiques avec variante à soude arborescente en bon état de développement.
- Présence de dunes mobiles et fixées, et de rares groupements à callunes sur dune décalcifiée.
- Lieux de vie d'espèces rares.

Vulnérabilité :

- Pression touristique sur les hauts de plage et les dunes, pouvant porter préjudice à la nidification, la reproduction ou la disponibilité de l'alimentation d'espèces particulières. Cette pression est gérée actuellement par le parc naturel marin d'Iroise.
- Présence d'espèces invasives comme l'herbe de la Pampa, dont l'introduction n'est pas encore interdite par arrêté ministériel.
- Risque de marée noire significatif du fait de la présence à proximité immédiate du rail d'Ouessant.

Incidences et mesures prises au regard des sites Natura 2000

La révision du POS partiel du CONQUET ne porte que sur une superficie très limitée du territoire communal, et ne se situe pas à l'intérieur d'un des sites Natura 2000.

Le projet n'implique pas d'impact direct sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont servi à la désignation des sites Natura 2000. Le reclassement en zone 2AU permet même de maintenir un niveau de biodiversité équivalent sur ces zones, qui ne sont donc pas ouvertes à l'urbanisation pour l'instant.

7.2.4.4. Les ressources naturelles et leur gestion**Le sous-sol**

La DTARS du Finistère (ex DDASS) atteste que la procédure de protection des points de prélèvement (forage de Pen Ar Prat et prise d'eau de Kermorvan) pour l'alimentation en eau potable est actuellement terminée.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET n'influe pas sur les sous-sols et ne se situe pas dans un périmètre de protection du captage d'eau potable.

Les sols

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et **la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières** et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET préserve les espaces affectés aux activités agricoles, car :

- **Sur les 14 ha constructibles en 2NAhc au POS de 1995, 5,18 ha de terrains sont mis en zonage agricole A.**

Milieu marin

La révision du POS partiel du CONQUET n'affecte pas le milieu marin. L'état initial, les incidences et les mesures donnés au paragraphe 5.3 s'appliquent de manière inchangée.

Incidences et mesures prises au regard des sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 ont une emprise directe sur le milieu marin. Cependant, la révision du POS partiel n'affectant en aucun lieu le milieu marin, aucune incidence n'est notée et aucune mesure spécifique n'est dès lors spécifiquement à envisager.

Energie

La Bretagne est enclavée énergétiquement ; elle produit moins de 10% de son énergie consommée et le manque de moyens de production massive engendre une fragilité de l'alimentation électrique lors des pics de consommation. C'est pourquoi un appel d'offres a été lancé pour la construction d'une centrale thermique à gaz à Landivisiau.

Néanmoins, la région bénéficie d'un potentiel fort pour les énergies renouvelables, essentiellement marines, qui pourrait permettre de couvrir près d'un tiers des consommations d'électricité, sans compter sur les économies d'énergie que les secteurs industriels et particuliers (en particulier sur les transports) peuvent réaliser.

Depuis les lois dites « Grenelle de l'Environnement », les documents d'urbanisme règlementaires, et notamment les PLU, ont l'obligation de **mieux intégrer la question de l'énergie, en visant à réduire les consommations** et les émissions de gaz à effet de serre.

La commune du Conquet se situe sur un territoire identifié dans l'organisation du développement éolien en Finistère (30/03/2010) comme « territoire sans schéma [de développement éolien] mais avec un développement éolien potentiel ».

En effet, selon l'Atlas éolien de la Bretagne, la vitesse du vent est de 6 à 7 m/s à 40 mètres de hauteur, de plus de 7 m/s à 60 mètres de hauteur et de plus de 8 m/s à 80 mètres de hauteur. Les perspectives d'implantation d'éolien de grande puissance sur la commune paraissent peu réalistes malgré un potentiel intéressant.

Concernant le solaire thermique, un appel à projets est lancé en 2012 par l'ADEME, l'Etat et le Conseil Régional. Il vise à déterminer les verrous pour l'implantation de cette énergie renouvelable sur les postes principaux de consommation de chaleur (santé, industrie, équipements sportifs, etc.). Il fait écho à la mise en place d'un « fond chaleur » sur la Bretagne.

La commune du Conquet peut bénéficier, pour des installations individuelles ou collectives, d'une palette d'outils et d'interventions mise en place au travers du Contrat de Projets Etat-Région qui vise à accompagner et à aider à l'investissement les demandeurs.

Pour le solaire photovoltaïque, les perspectives d'évolution du tarif d'achat de l'électricité par EDF pour l'énergie produite par l'installation ne permettent pas actuellement aux centrales au sol de voir le jour hors des appels d'offres spécifiques. Mais un niveau de rémunération intéressant est maintenu pour les particuliers.

Le bois-énergie représente une valeur refuge pour les énergies renouvelables, notamment à destination des particuliers. Les technologies actuelles présentent d'excellents rendements et des qualités de rejets dans l'atmosphère performants. L'association Abibois est l'animateur de la mission bois de chauffage en Bretagne, et constitue un interlocuteur privilégié.

Les énergies marines, bien que très présentes en région Bretagne et sur des communes proches du Conquet, ne sont pas applicables au projet visé.

Enfin, la géothermie représente un potentiel important ; néanmoins, le sous-sol granitique de la région nécessite une attention particulière pour les installations ayant recours à des fluides circulant sous le sol. L'utilisation de puits canadiens est déconseillée, hormis en présence d'équipements et de savoir-faire spécifiques pour contenir la pollution au radon.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET intègre la problématique de réduction des consommations des énergies fossiles en :

- **Ne s'opposant pas à l'utilisation de matériaux renouvelables ou matériaux de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, ou à des dispositifs d'énergie renouvelable.** En effet, les règles établies, dans le règlement du PLU, sont suffisamment souples pour permettre le recours à des systèmes d'énergies ou matériaux renouvelables. Dans tous les cas, aucune interdiction n'est clairement mentionnée dans le PLU.
- Attirant l'attention sur la nécessité d'intégration au bâti des modules thermique et photovoltaïque.
- Préconisant le recours à des artisans de pose de l'installation labellisés Qualit'ENR (thermique, photovoltaïque, bois énergie, géothermie).
- Attirant l'attention sur le devenir des installations en fin de vie.

Déchets

La révision du POS partiel du CONQUET n'introduit pas de nouvel élément sur la gestion des déchets. L'état initial, les incidences et les mesures donnés au paragraphe 5.10 s'appliquent de manière inchangée.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune incidence et mesure spécifique ne sont à relever pour la révision du POS partiel du CONQUET.

7.2.4.5. Les pollutions et les nuisances

Nuisances sonores

La commune du Conquet n'est pas incluse dans la liste des communes concernées par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Etat. Ce plan vise à axer les mesures d'évaluation, de prévention et de réduction du bruit en fonction de deux limites : 68 décibels en journée et 62 la nuit.

Une partie de la surface concernée par la révision du POS partiel du CONQUET concerne un projet d'habitations. Les phases d'installation et d'évolution du chantier de construction devront limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET ne fait pas apparaître de nuisances sonores, hormis des nuisances ponctuelles, liées à l'urbanisation de la zone 1AUhd prévue à cet effet.

Nuisances olfactives

Aucune installation sur le périmètre d'étude ne nécessite de prendre en compte des problématiques de nuisance olfactive.

La commune du CONQUET n'est pas intégrée dans les communes concernées dans le zonage du plan Algues Vertes destiné à limiter leur prolifération, générant des nuisances olfactives.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET ne fait pas apparaître de nuisances olfactives.

Pollutions bactériennes

- Eau potable

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée définies par l'article D.1321-103 du Code de la Santé Publique sont indiquées dans le rapport établi et transmis par l'ARS. Parallèlement l'exploitant vérifie la qualité de l'eau distribuée, par des analyses menées dans le cadre de l'autocontrôle ; le rapport annuel établi en novembre 2011 par le Syndicat des eaux de Kermorvan de Kersauzon sur l'exercice 2010-2011 montre que 100% des analyses effectuées (soit 52 analyses) se sont révélées conformes à la réglementation en matière de qualité bactériologique.

- Eau de pluie

Selon les services de l'Agence Régionale de Santé, les eaux de pluie collectées en aval des toitures ne peuvent être considérées comme des eaux potables. Leur utilisation directe pour les usages domestiques présente des risques pour la population exposée, notamment par ingestion, par inhalation ou par contact.

La qualité microbiologique et chimique des eaux de pluie est très variable et incompatible avec celle requise pour des usages sanitaires alimentaires (boisson, préparation des aliments et lavage de la vaisselle), ou concernant l'hygiène corporelle (lavabo, douche, bain ou lavage du linge).

Le recours à des usages non domestiques (chasses d'eau, ...) à l'intérieur de l'habitat impose le respect de règles strictes tant au niveau de la construction que de l'entretien.

L'arrêté interministériel du 21 août 2008, pris en application de l'article 49 de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, fixe les limites et les conditions de récupération et d'usages de l'eau de pluie provenant des toitures inaccessibles.

L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur des établissements de santé, ou ceux accueillent des populations sensibles (enfants, personnes âgées, ...). Pour les autres, les usages intérieurs sont strictement limités, notamment à l'alimentation des chasses d'eau ou le lavage des sols.

Son utilisation dans les bâtiments implique par ailleurs la mise en œuvre d'un réseau spécifique dédié, distinct du réseau d'alimentation en eau potable et clairement identifié. La conception des ouvrages et leur exploitation doivent tenir compte du risque potentiel lié aux retours d'eau vers le réseau public.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET ne fait pas apparaître de risque de pollutions bactériennes immédiates. Cependant, il est nécessaire de sensibiliser au respect des règles pour l'utilisation des eaux pluviales dans l'habitat.

Pollutions chimiques des sols et des milieux aquatiques

- Eau potable

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée définies par l'article D.1321-103 du Code de la Santé Publique sont indiquées dans le rapport établi et transmis par l'ARS. Parallèlement l'exploitant vérifie la qualité de l'eau distribuée, par des analyses menées dans le cadre de l'autocontrôle ; le rapport annuel établi en novembre 2011 par le Syndicat des eaux de Kermorvan de Kersauzon sur l'exercice 2010-2011 montre que 97% des analyses effectuées (soit 2 prélèvements non conformes sur 67 analyses) se sont révélées conformes à la réglementation en matière de qualité physico-chimique.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET ne fait pas apparaître de risque supplémentaire de pollution chimique de l'eau potable.

Pollutions atmosphériques

La qualité de l'air n'est pas directement mesurée sur la commune du Conquet ; la commune de mesure la plus proche est Brest.

Etant donné un caractère évidemment incomparable entre les deux villes au niveau des sources de pollution atmosphérique, l'utilisation de ces données pour Le Conquet n'aurait que peu de représentativité.

Les règles élémentaires d'aération des logements construits en zone 1AUhd doivent être préconisées aux habitants, afin de limiter la pollution de l'air intérieur.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET n'influe pas sur les facteurs de pollution atmosphérique. Le renouvellement régulier de l'air intérieur des bâtiments est préconisé.

7.2.4.6. Les risques naturels et technologiques

Comme spécifié aux paragraphes 2.5.1 et 2.5.2 du présent document, la commune ne possède pas de risques liés au milieu naturel et à la présence d'installations industrielles ou techniques sur son territoire.

Ceci est confirmé avec l'exclusion du Conquet de la liste des communes concernées par un des quatre plans de prévention des risques naturels (inondation par débordement des rivières, submersion marine, risques littoraux et mouvements de terrain) édités par l'Etat pour le Finistère.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET n'a pas d'incidence sur de potentiels risques naturels et technologies, qualifiés d'inexistants.

7.2.4.7. Santé, vie et environnement immédiat

Santé publique

La révision du POS partiel du CONQUET concerne une partie faible du territoire, pourtant intégrée au cœur de la ville. L'urbanisation de la zone 1AUhd prévue dans la révision s'inscrit dans une dynamique de proximité, et favorise le recours à des modes de déplacement doux (marche, vélo).

La pollution de l'air intérieur et la luminosité des habitats sont deux facteurs majeurs à prendre en considération dans les projets d'urbanisation.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET induit une proximité de la zone constructible avec le centre-ville et une maîtrise de l'étalement foncier.

Accès à la nature

La révision du POS partiel du CONQUET permet de maintenir en zone agricole une partie significative de la surface touchée par la révision. Cela permet un maintien de la biodiversité, qui sera également enrichie par le fleurissement des zones d'habitation.

Les zones agricoles permettent aux futurs habitants d'emménager dans un espace calme et protégé.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET induit un accès à la nature plus privilégié dans le précédent document d'urbanisme.

Déplacements

La DDTM du Finistère soutient et relaie les initiatives visant à la mobilité durable, notamment les initiatives du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Ces initiatives ont un rayon d'action sur plusieurs dynamiques : l'habitat, les achats, les déplacements professionnels et personnels, etc.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision ne modifie par les incidences et mesures détaillées aux paragraphes 4.1.1.2 et 5.8.5.

Paysages et patrimoine culturel, architectural et archéologique

L'article L.110 du code de l'urbanisme indique que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie,

d'économiser les ressources fossiles, **d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terrains concernés par la révision du POS partiel sont situés sur un plateau agricole 'banal', qui ne constitue pas un paysage majeur de la commune, qui en compte par ailleurs beaucoup (cf. prise en compte dans le PLU approuvé en 2007).

Ce plateau plonge légèrement au Nord en direction de la rivière du Conquet ; la mer et la Pointe de Kermorvan sont donc ponctuellement visibles.

Côté Sud de la rue Milin Avel, la pente est orientée vers la campagne.

Le paysage est largement ouvert ; seuls quelques talus enherbés ponctuent encore l'espace, en bordure de parcelles agricoles encore largement cultivées.

→ **Le règlement écrit relatif au zonage 1AUhd, seul secteur urbanisable à court terme dans le projet, limite la densité et la hauteur des futures constructions : L'impact visuel depuis la mer sera donc faible, d'autant plus que cette zone s'appuie sur le front bâti de l'agglomération existante.**

→ **De plus, le zonage A mis sur les terrains situés à l'Est garantit le maintien du paysage rural.**

En ce qui concerne le patrimoine, l'état initial, les incidences et les mesures données aux paragraphes 2.3 et 5.5 du présent document restent inchangées.

Démocratie participative

La commune du Conquet a mis en place l'élaboration d'un Agenda 21, plan d'action à destination des collectivités en perspective d'un développement durable.

Un état des lieux a été effectué sur les thématiques suivantes, fruit de la participation conjointe des élus, des professionnels, des habitants et des associations :

- Agriculture ;
- Bâtiments communaux ;
- Eaux de baignade ;
- Etude parcellaire ;
- Ports ;
- Tourisme et culture ;
- Voirie.
- Air ;
- Déchets ;
- Environnement ;
- Population ;
- Protection du milieu naturel ;
- Urbanisme ;
-

Cette démarche assure une démocratie participative au sein de la commune, socle d'un développement durable. Cet Agenda a été mis en pause et repris récemment par une chargée de mission qui anime son développement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La révision du POS partiel du CONQUET peut permettre d'apporter des éclairages nouveaux sur les états des lieux et peut amener à la focalisation sur des sujets déjà abordés.

7.2.5. SUPERFICIE DES ZONES SUITE A LA REVISION DU POS PARTIEL

Plan Local d'Urbanisme modifié, approuvé le 26 février 2010 (création zone UTh)		Plan Local d'Urbanisme approuvé Suite à l'annulation partielle du 23/06/2011		Différence (ha)
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)	
Uha	21,03	Uha	21,03	/
Uhb	77,03	Uhb	77,03	/
Uhc	85,74	Uhc	85,74	/
Ui	2,96	Ui	2,96	/
UL	4,65	UL	4,65	/
UT	3,23	UT	3,23	/
UT1	12,3	UT1	12,3	/
UTh	0,4	UTh	0,4	/
Up (hors D.P.M.)	0,5	Up (hors D.P.M.)	0,5	/
TOTAL zones U	207,84	TOTAL zones U	207,84	/
1AUhc	16,01	1AUhc	1,97	-14,04
1AUhca	2,77	1AUhca	2,77	/
		1AUhd	1,15	1,15
1AUL	1,12	1AUL	1,12	/
2AU	0,5	2AU	8,21	7,71
TOTAL zones AU	20,4	TOTAL zones AU	15,22	-5,18
A	251,76	A	256,94	5,18
TOTAL zones A	251,76	TOTAL zones A	257,94	5,18
N	18,47	N	18,47	/
NL	9,1	NL	9,1	/
Nh	1,81	Nh	1,81	/
Nr	1,95	Nr	1,95	/
Ns (terrestre)	333,67	Ns (terrestre)	333,67	/
Nsm (mer)	indéterminé	Nsm (mer)	indéterminé	/
TOTAL zones N	365	TOTAL zones N	365	/
TOTAL ZONES	845	TOTAL ZONES	845	/

7.3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU APPROUVEE LE 5 FEVRIER 2014

7.3.1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La commune du CONQUET est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté le 15 décembre 2006, approuvé le 26 octobre 2007 et exécutoire depuis le 11 janvier 2008.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été modifié une première fois en 2010, afin de parfaire ses prescriptions destinées à organiser un urbanisme porteur de développement économique et touristique local durable, et dans le strict respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu le 30 avril 2004 et le 26 avril 2006.

La commune souhaitait en effet destiner une zone emblématique de la commune, la pointe Sainte Barbe, à une affectation strictement touristique.

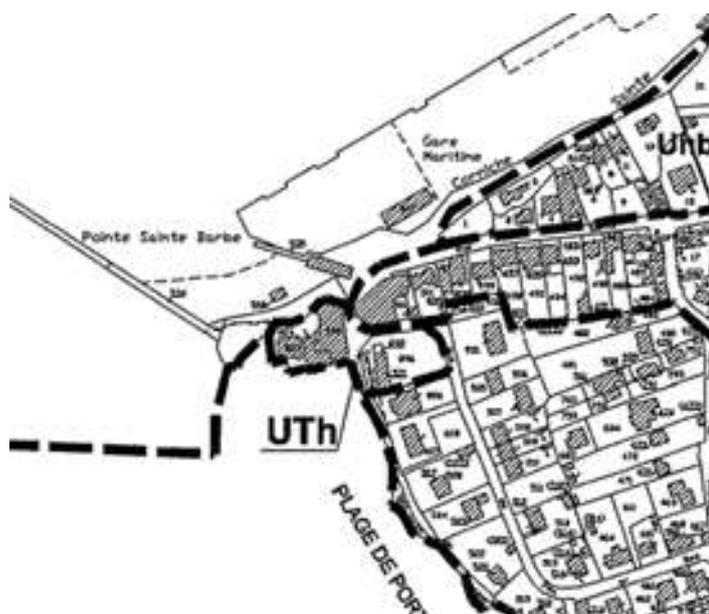
Ce site est le berceau du tourisme dans la commune, et s'il a accueilli une structure hôtelière depuis 1893 et jusqu'à la fermeture de l'hôtel restaurant bâti sur la Pointe, en 2005, il était alors vide et à l'état de quasi abandon après l'échec d'un projet de promotion immobilière (projet de transformation de l'hôtel en appartements).

Ce secteur forme la pointe occidentale de l'agglomération et domine le port (port de commerce – desserte des îles de la Mer d'Iroise – et port de pêche).

Il comprend les parcelles cadastrées n°823, n°824, n°895, n°896, n°531 et n°532 (section AB), soit environ **3861 m²**.

La modification du PLU adoptée en 2010 portait sur la création d'une zone UTh, garantissant que la vocation indiscutablement touristique du site de la Pointe Sainte Barbe sera retrouvée et conservée.

Dans cette zone sont exclusivement autorisées les activités et les constructions à vocation touristique (hôtellerie, restauration, activités de thalasso et balnéothérapie, remise en forme...) ; de la même manière, seuls les changements de destination liés au tourisme sont admis.



Les photographies présentées à suivre illustrent l'histoire touristique du site et les enjeux liés à sa requalification dans le cadre d'une intervention architecturale de qualité.

La Pointe Sainte Barbe (aux environs de 1893/ 1898)



La Pointe Sainte Barbe (aux environs de 1920 et aujourd'hui)

Il apparaît toutefois que le résultat de cette première procédure était imparfait car, si elle s'était intéressée à la destination de la zone, elle n'avait pas cherché rendre le règlement écrit du nouveau zonage cohérent au regard des enjeux liés à la requalification du tissu bâti du secteur concerné.

En effet, les prescriptions de la zone UHb, destinées à encadrer la construction essentiellement individuelle en zone pavillonnaire périurbaine, avaient alors été conservées.

Ces prescriptions limitent ainsi la hauteur des bâtiments à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

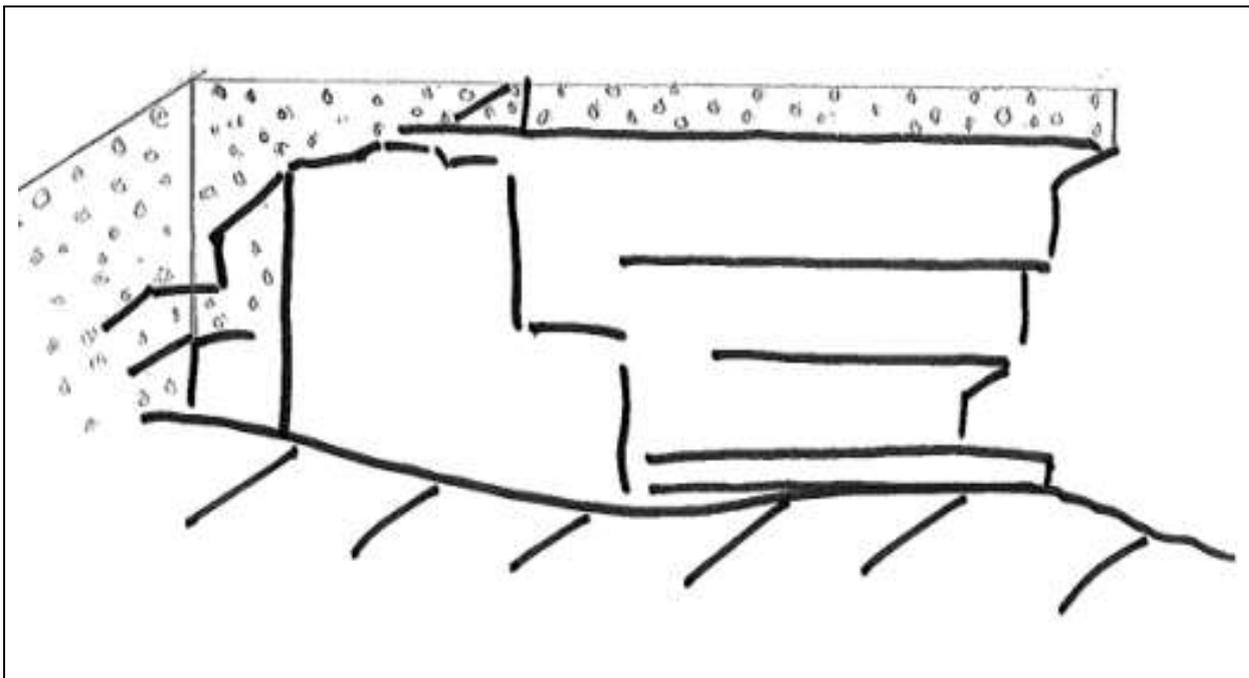
En ce qui concerne l'immeuble de la Pointe Sainte Barbe, ces hauteurs sont dépassées par la construction existante constituées d'extensions hétérogène et il convient de rendre règlementairement possible des travaux permettant de donner une unité et une cohérence à ce bâti, en l'inscrivant plus harmonieusement dans son environnement.

Le projet vise à corriger ces prescriptions manifestement inadéquates au regard des enjeux architecturaux liés à la requalification du secteur et à garantir la prise en compte des dimensions du bâti existant de manière à permettre une réhabilitation de celui-ci dans le respect du règlement en tenant compte des volumes existants.

La modification ne concerne que le bâti existant et limite les possibilités d'accroissement des droits à construire dans un quartier littoral emblématique de la commune, dialoguant avec les pointes des Renards et de Kermorvan et dominant le port, la plage de Portez, la Mer d'Iroise et ses îles.

Le but de cette nouvelle procédure est de finaliser la démarche initiée en 2010 et de réécrire l'article UT.10 du règlement relatif aux hauteurs maximales, afin de rendre possible une intervention sur le bâti existant à la Pointe Sainte Barbe, dont le gabarit est supérieur aux hauteurs autorisées dans le PLU en vigueur.

Il s'agit de préciser que, en ce qui concerne les hauteurs, *pour les constructions existantes, les extensions et requalifications seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du gabarit du bâtiment existant*. Le schéma suivant illustre cette précision : les extensions de l'existant sont possibles en hauteur dans la zone représentée par des petits ronds...



Cette procédure entre donc bien dans le champ d'application de la modification simplifiée.

Dans le cadre de la présente procédure il n'a pas été procédé à une évaluation environnementale.

En effet, si la commune comporte bien des sites naturels protégés, et notamment des sites classés Natura 2000, en mer, sur les îles et dans la ria, cette modification simplifiée ne vise qu'à autoriser l'extension limitée des constructions existantes dans un secteur de moins de 4000 m² en limite ouest de la zone urbaine.

Cette simple adaptation et mise en cohérence de son règlement avec la vocation de la zone UTh ne créera pas de nuisance et est donc sans incidence sur les secteurs protégés.

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DU REGLEMENT**

Le règlement graphique n'est pas modifié.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

Article Ut.10 version en vigueur	Article Ut.10 version modifiée																								
<p>La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'égout de toiture et au faîtage - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) <p>est fixée comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="242 703 839 808"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Égout de toiture*</th> <th>Faîtage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ut</td> <td>6 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</i></p> <p>Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 40% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.</p> <p>En secteur UTh : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :</p> <table border="1" data-bbox="271 1442 839 1552"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Hauteur à l'égout*</th> <th>Hauteur au faîte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UTh</td> <td>6 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	Égout de toiture*	Faîtage	Ut	6 m	9 m	Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte	UTh	6 m	9 m	<p>En secteur UT :</p> <p>La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'égout de toiture et au faîtage - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) <p>est fixée comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="865 703 1465 808"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Égout de toiture*</th> <th>Faîtage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ut</td> <td>6 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</i></p> <p>Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 30 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 40% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.</p> <p>En secteur UTh :</p> <p><i>Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du gabarit du bâtiment existant.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées, mesurée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'égout de toiture et au faîtage - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...) <p>est fixée comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="865 1798 1465 1904"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Égout de toiture*</th> <th>Faîtage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ut</td> <td>6 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</i></p>	Secteur	Égout de toiture*	Faîtage	Ut	6 m	9 m	Secteur	Égout de toiture*	Faîtage	Ut	6 m	9 m
Secteur	Égout de toiture*	Faîtage																							
Ut	6 m	9 m																							
Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte																							
UTh	6 m	9 m																							
Secteur	Égout de toiture*	Faîtage																							
Ut	6 m	9 m																							
Secteur	Égout de toiture*	Faîtage																							
Ut	6 m	9 m																							

<p>Dépendances</p> <p>En secteur UTh, Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :</p> <table border="1" data-bbox="277 577 839 689"> <tr> <td>Hauteur maximale à l'égout des toitures*</td> <td>Hauteur maximale au faîtage</td> </tr> <tr> <td>3 mètres</td> <td>5 m</td> </tr> </table> <p><i>*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</i></p> <p>La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...</p> <p>Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.</p>	Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage	3 mètres	5 m	<p>La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel telles que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...</p> <p>Dépendances</p> <p>En secteur UTh, Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :</p> <table border="1" data-bbox="900 613 1461 725"> <tr> <td>Hauteur maximale à l'égout des toitures*</td> <td>Hauteur maximale au faîtage</td> </tr> <tr> <td>3 mètres</td> <td>5 m</td> </tr> </table> <p><i>*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse</i></p> <p>Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.</p>	Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage	3 mètres	5 m
Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage								
3 mètres	5 m								
Hauteur maximale à l'égout des toitures*	Hauteur maximale au faîtage								
3 mètres	5 m								

7.4. L'EVOLUTION DU PLU AVEC LA MISE EN ŒUVRE DE L'AVAP

7.4.1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit de faire évoluer les pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de les adapter avec les dispositions inscrites au sein de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours d'élaboration sur le territoire communal.

L'**aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)** est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II.

L'AVAP ne peut être applicable que si le PLU a été mis en compatibilité avec ses dispositions.

Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie à l'article L.123-16 du code de l'urbanisme.

Aussi, la procédure de modification n°2 du PLU a été engagée dans ce sens par arrêté du Maire du Conquet en date du 15/02/2017 prescrivant la modification du PLU et a été poursuivie par la CCPI depuis le 01/03/2017 avec l'accord de la commune par délibération du 27/06/2018. Le dossier a été notifié aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées. Il a ensuite été soumis à enquête publique du 25/07/2017 au 25/08/2017.

Quelques adaptations ont été réalisées pour tenir compte des avis issues de la consultation des services et de l'enquête publique.

La commune a délibéré pour lancer la création d'une AVAP le 16/10/2012, puis a arrêté le projet d'AVAP par délibération du Conseil municipal le 19/07/2016, l'a soumis à enquête publique et l'a approuvé par délibération du 05/04/2018.

Une fois la modification n°2 du PLU approuvée et rendue exécutoire, l'AVAP du Conquet sera définitivement créée et opposable. Conformément à la loi du 7 juillet 2016 « loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » (LCAP), l'AVAP du Conquet deviendra automatiquement un Site Patrimonial Remarquable.

7.4.2. LES OBJECTIFS DE L'AVAP

Le contenu du dossier AVAP

Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte :

- Un **rapport de présentation** des objectifs de l'aire : Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L.642-1 modifié du Code du Patrimoine et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme en vigueur ;
- Un **règlement** comprenant des prescriptions ;
- Un **document graphique** : celui-ci faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée.

Les objectifs de l'AVAP

Source : rapport de présentation AVAP

L'histoire du CONQUET, riche en événements, a laissé de nombreuses traces qui marquent encore aujourd'hui le territoire de la commune fortement influencé par la vie maritime.

Le diagnostic, annexé au rapport de présentation met en évidence les éléments du patrimoine qui font l'objet de protections dans le cadre de l'AVAP.

Trois thèmes principaux ont été retenus :

- **Un patrimoine paysager remarquable - Les grands paysages**
La presqu'île de Kermorvan, le front maritime à l'Ouest de la commune, l'estuaire de la ria, les îles constituent une richesse naturelle qui pour la plupart ont été peu ou pas transformés. Ils constituent en tant que tels, des « **grands paysages** » à protéger.
- **Une ville portuaire particulière**
Le territoire de la commune, avec sa façade Ouest exposée vers la mer, a fait l'objet, au travers de l'histoire de nombreuses installations et occupations maritimes de défenses et portuaires.
Liée à l'histoire de l'abbaye de la pointe Saint Mathieu, la ville du CONQUET a pris naissance sur une pointe à l'entrée d'une ria. Protégée par la presqu'île de Kermorvan – port refuge, la ville s'est peu à

peu structurée du XI^{ème} au XIX^{ème} à partir du port vers le plateau – délaissant rapidement le bourg de Lochrist. Le cadastre de 1841 témoigne de l'organisation de la ville et de la commune à cette époque. Le développement de l'urbanisation au XX^{ème} siècle a perturbé fortement la cohérence et la lecture du territoire de la ville et de Lochrist. L'AVAP est aujourd'hui l'occasion de faire ressurgir les éléments urbains et architecturaux fondamentaux et représentatifs de la richesse de la commune. La configuration de la commune offre des vues particulières de la ville à partir de la presqu'île de Kermorvan. Ces points de vue font ressortir à la fois la qualité de l'ensemble urbain, mais aussi les erreurs commises essentiellement au XX^{ème} siècle.

- **Un patrimoine architectural et urbain de qualité**

L'histoire de la ville se lit également au travers de son patrimoine architectural – le centre ancien révèle de nombreuses constructions de périodes différentes – du XVI^{ème} siècle au XIX^{ème} siècle qui se mêlent entre elles mais ont conservé pour plusieurs d'entre elles l'originalité de leur époque.

Parmi ces grands thèmes, il découle des orientations majeures.

*** Protéger les paysages**

Le diagnostic de l'AVAP a permis d'identifier deux types de paysages qui méritent de faire l'objet de mesures de protection :

- *Protéger « les grands paysages » à dominante naturelle (et hors sites naturels classés) :*
 - La ria, vallée littorale à dominante naturelle : depuis la vasière amont jusqu'au débouché sur l'océan. Cet ensemble sur lequel s'expose la ville constitue un paysage emblématique et exceptionnel, sur les rives duquel se localisent des enjeux patrimoniaux importants : protection des espaces non bâtis et du petit patrimoine, maîtrise qualitative du bâti existant et à venir.
 - Les îles : habitées pour certaines, en covisibilité avec le continent, les îles de Quéménès, Béniguet et les autres îlots de l'archipel, sont incluses dans le périmètre de l'AVAP mais font déjà l'objet de mesures de protection, rendant non nécessaire l'ajout de nouvelles règles, dans un contexte d'évolution inexistante du bâti.
 - La côte naturelle à l'Ouest de la commune.

- *Protéger les paysages urbains :*
 - Le paysage dans la ville : Le parcellaire est constitué de « pleins » et de « vides ». Ces espaces non bâtis, grands jardins souvent clos de murs en pierre, les structures végétales (alignements), espaces liés au petit patrimoine (lavoirs, fontaines, puits...), doivent faire l'objet de mesures de valorisation en cohérence avec les objectifs de densification urbaine et avec les pratiques diverses d'aménagement, de requalification, de modernisation, d'équipement, et d'entretien des espaces.
 - Des éléments végétaux isolés ou remarquables : Dans un contexte bâti relativement dense, où même la présence d'éléments végétaux significatifs est relativement rare, quelques sujets ou ensembles arborés marquent différents lieux et contribuent à dessiner la silhouette de la ville : ces arbres, volumes vivants, évolutifs et parfois repères historiques, sont inventoriés comme éléments patrimoniaux (patrimoine comme référence au temps et à une certaine qualité). Qu'ils soient situés sur l'espace public ou sur des parcelles privées, des mesures visant à pérenniser leur rôle sont proposées.

*** Protéger le patrimoine urbain et ses composants patrimoniaux**

- *La ville : les espaces publics, les murs et clôtures.*
- *Lochrist : les espaces publics, les murs et clôtures.*

***Protéger le patrimoine rural**

Plusieurs hameaux agricoles anciens repérés au cadastre de 1841 sont toujours présents aujourd'hui. Bien que les modes culturels aient fortement évolués, notamment au XX^{ème} siècle, certains de ces hameaux ont été préservés.

*** Protéger le patrimoine architectural**

Le diagnostic a permis d'identifier de façon exhaustive les bâtiments, ensembles bâtis ou éléments du patrimoine représentatifs de leur époque ayant conservé leur « qualité originelle ».

Ce patrimoine, de qualité variable, est composé d'ensembles architecturaux remarquables du XVI, XVII et XVIII^{ème} siècles, mais aussi de constructions plus ordinaires – immeubles et habitations du XIX^{ème} et du début du XX^{ème}, le tout formant des ensembles urbains cohérents.

Le diagnostic a permis d'identifier au sein de ces ensembles urbains ou ruraux un patrimoine de moindre qualité, le plus souvent récent (deuxième moitié du XX^{ème} siècle) parfois en « rupture » avec leur environnement.

Il a donc été établi une typologie et une hiérarchisation qui ont guidé les règles de protections ou de mise en valeur.

Le périmètre de l'AVAP

Le diagnostic a permis de déterminer 5 secteurs principaux.

1- La ville qui rassemble :

-	Le centre ancien (proche de l'état de la ville en 1841),	-	Le parc Beauséjour,
-	Le quartier du port et Sainte Barbe,	-	L'entrée Sud de la ville,
-	Poul Conq et l'entrée Est de la ville,	-	Kernaod et la pointe du Renard.

2- Lochrist : le bourg de Lochrist.

3- Les sites naturels : la côte Ouest.

4- La presqu'île de Kermorvan

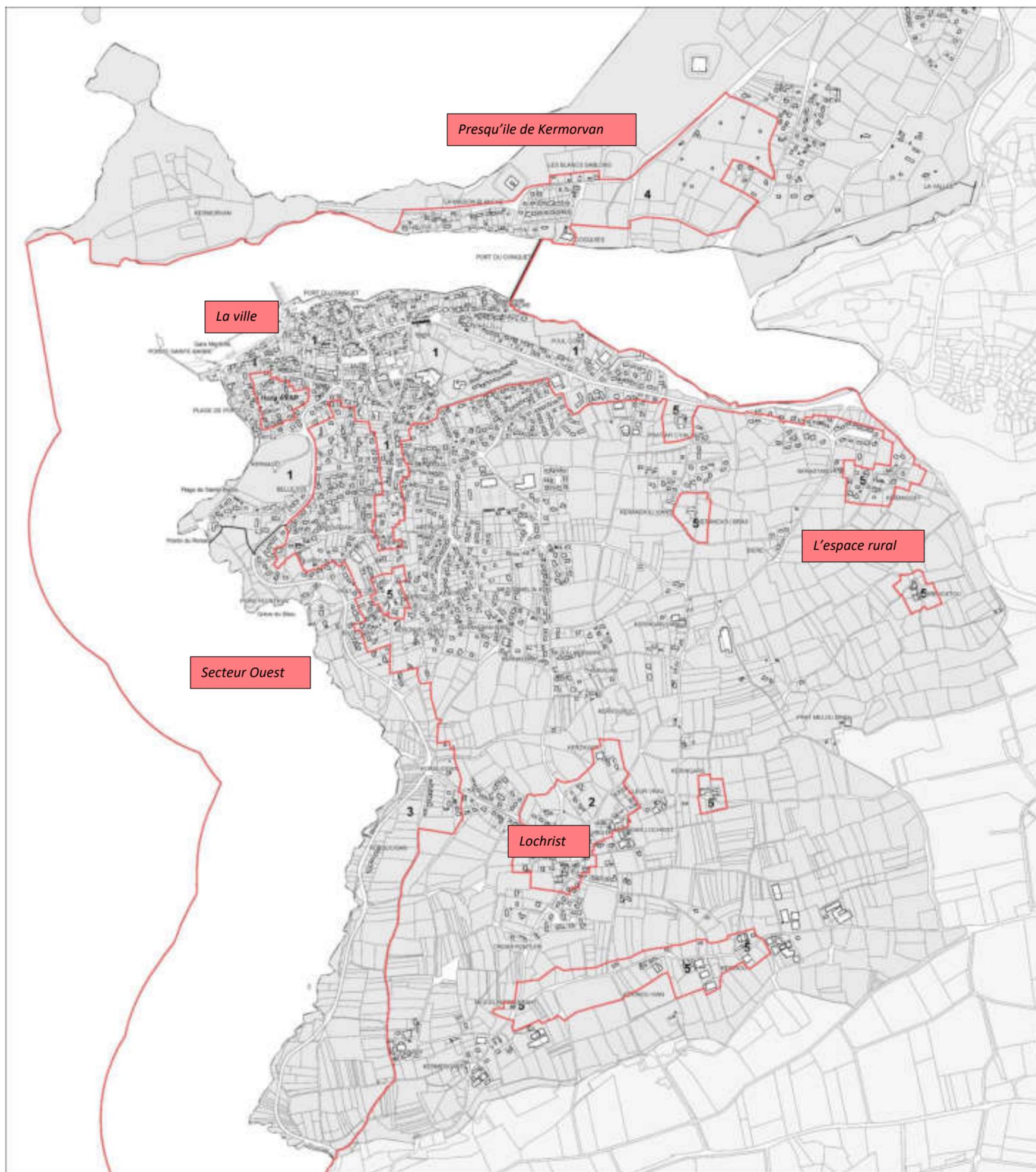
5- L'espace rural qui comprend les hameaux et ensembles bâtis en milieu rural :

-	Kerandiou Bras,	-	Kerinou,
-	Kerangoff,	-	Kerinou Vian,
-	Behosto,	-	Mezou Kermegant.
	Keringar,		

Le périmètre de l'AVAP et les secteurs

— Limite du Périmètre de l'AVAP

5 Numéro de secteur



7.4.3. L'EVOLUTION DU PLU POUR LE RENDRE COMPATIBLE AVEC L'AVAP

Une modification basée sur la confrontation des documents du PLU et de l'AVAP

Une analyse a été réalisée pour préciser les évolutions réglementaires nécessaires pour mettre le règlement écrit et graphique du PLU en adéquation avec l'AVAP. Cette comparaison entre le règlement du PLU et les prescriptions formulées dans l'AVAP a permis de mettre en évidence les différents points à modifier ou à compléter. Cela va permettre de rendre opposable les prescriptions de l'AVAP aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...).

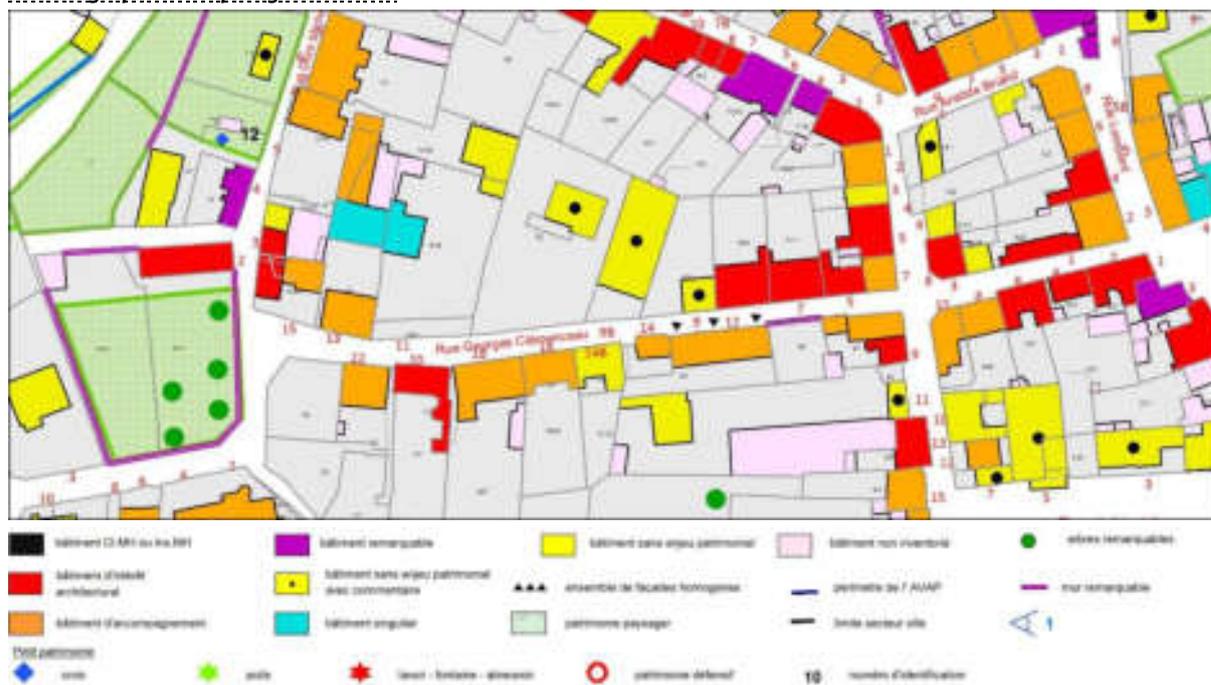
Cette modification n°2 du PLU entrainera des adaptations dans différentes pièces du dossier de PLU en vigueur. A savoir sur les 4 documents du PLU suivants :

- Un **rapport de présentation complété** avec la description, la justification et les éventuelles incidences sur l'environnement des changements apportés par cette modification ;
- Un **règlement graphique** (les plans de zonage) qui sera entièrement revu pour tenir compte des évolutions issues de l'AVAP ;
- Un **règlement écrit** qui sera adapté sur les points nécessaires par rapport à la prise en compte de l'AVAP ;
- Des **annexes** mises à jour par l'adjonction de la servitude d'utilité publique correspondant à l'AVAP nouvellement créée.

Des exemples afin de situer les différents documents

Le document graphique du PLU et la cartographie de repérage de l'AVAP

La cartographie de repérage de l'AVAP.



La cartographie de repérage permet de connaître :

- le statut du bâtiment (bâtiment remarquable d'intérêt architectural, bâtiment d'accompagnement, bâtiment sans enjeu patrimonial, bâtiment discordant, bâtiment non inventorié, façade homogènes) ;
- et les règles relatives à :
 - La qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes ;
 - La conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels et urbains ;
 - L'intégration architecturale et l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie et à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Ils existent ainsi :

- Des règles générales ;
- Et des règles particulières qui encadrent le caractère dominant de l'espace public, qui précisent et encadrent les règles générales par des fiches et textes d'accompagnement pour l'ensemble des bâtiments répertoriés à l'exception des bâtiments sans enjeux patrimonial et les bâtiments non inventoriés.

Exemple :



n°1 Bâtiment remarquable

Notice descriptive

Bâtiment R+1+C. Façade en pierre apparente.

Règles particulières

1. Conservation de la façade en pierre apparente.
2. Remplacement des garde-corps des fenêtres par des gardes corps en fonte ou en acier peint.



n°3 Bâtiment d'accompagnement

Notice descriptive

R+1+C en pierre apparente.

Règle particulière

1. Conservation des façades en pierres apparentes - rejointoiement au mortier de chaux.
2. Requalification des proportions de la porte cochère

En cas de dispositions contradictoires entre les présentes prescriptions et les dispositions particulières contenues dans les fiches de prescriptions particulières, ces dernières prévalent.

Généralités		En cas de modification de l'architecture originelle du bâtiment, les travaux de restauration viseront soit une restitution des dispositions d'origine, soit une composition architecturalement plus intéressante. Des extensions sont autorisées mais seront limitées sur la ou les façades sur rue. Ces extensions respecteront l'architecture d'origine par leur volumétrie, leurs matériaux, leurs percements, leurs menuiseries.
Démolition		Les bâtiments d'accompagnement seront conservés, toutefois leur démolition pourra être exceptionnellement autorisée, dans ce cas l'autorisation de démolir pourra être assortie de prescriptions particulières visant à préserver la cohérence du tissu urbain et la requalification des éléments architecturaux mitoyens.
Hauteur		La hauteur des bâtiments d'accompagnement pourra être modifiée si cela ne porte pas atteinte à l'intégrité du bâtiment ni au contexte bâti environnant.
Toiture	Pentes Matériaux Ouvertures	Les pentes de toiture seront symétriques ; elles ne seront pas modifiées si elles sont visibles de l'espace public. Des modifications pourront être autorisées sur les parties de toiture non vues de l'espace public. L'emploi d'ardoises de schiste est obligatoire, sauf restitution d'un autre matériau d'origine. Les ouvertures nouvelles en toiture devront respecter le rythme des percements de la façade. Ces percements complémentaires seront des châssis de toit encastrés, ou des lucarnes de faible volume.
Façades	Menuiseries Matériaux Eléments architecturaux Percements Menuiseries Devanture	Les menuiseries extérieures respecteront le dessin de composition des menuiseries de l'époque de l'immeuble quelque soit le matériau utilisé. Les menuiseries seront colorées. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades vues de l'espace public. Les volets seront en bois. Le traitement des murs respectera le caractère originel du bâtiment : un mur prévu à l'origine pour être enduit restera enduit, un mur prévu à l'origine pour être en pierres apparentes le restera. Les éléments nouveaux (chaînage, corniches, bandeaux, chevrons, souches de cheminées encadrement de baies, ...) s'inspireront des éléments d'origine conservés. La conservation des percements d'origine est souhaitable, toutefois de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve du respect de l'ordonnement sous la condition d'un projet architectural plus intéressant. Les menuiseries extérieures seront conformes au dessin et à la composition des menuiseries de l'époque de construction du bâtiment. Les devantures par création ou modification de percements existants devront se faire dans le respect de l'architecture d'origine.
Dispositifs d'énergies renouvelables		Tout dispositif lié aux énergies renouvelables ou aux économies d'énergie sera intégré de façon harmonieuse à la composition architecturale du bâtiment existant (panneaux solaires, systèmes éoliens, ...).

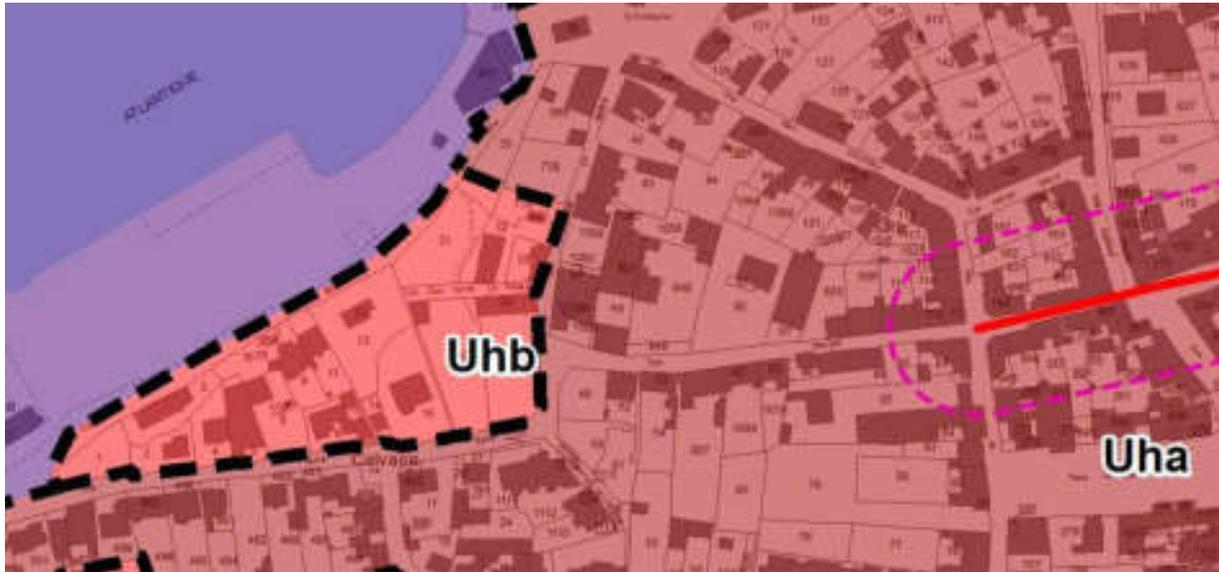
Règles particulières

Règles générales concernant les bâtis remarquables

Le règlement (écrit et graphique) du PLU permet de connaître les droits à construire et les règles pour construire notamment en termes d'implantation, de gabarit, de traitement de l'aspect extérieur des constructions.

Exemple :

Le zonage du PLU



Exemple de règles associées – exemple de la zone Uha.

- Secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu ou discontinu ; il couvre le centre-ville du Conquet et le noyau ancien du village de Lochrist.

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par une clôture de hauteur égale ou supérieure à 1 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

La construction doit être implantée avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limites parcellaires.

Hauteur maximale des constructions :

- 9 m à l'égout et 12 m au faîtage. Dans le cas de dépendance, la hauteur est réduite à 3 m à l'égout et à 5 m au fait.

Typologie de clôture

En limite de voie : Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.

En limite séparative :

Les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m, ou les talus plantés.

Interdiction : les éléments décoratifs en béton moulé, les murs en briques, d'aggloméré ciment, non enduits, les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

L'évolution du règlement graphique et du règlement écrit du PLU

Ont été :

- Superposés le zonage de l'AVAP et celui du PLU,
- Confrontés le règlement de l'AVAP et celui du PLU.

Les secteurs de l'AVAP concernent différents zonages du PLU : aussi bien des zones U, AU que des zones N et A. Il n'existe pas de corrélation directe et systématique entre sectorisation de l'AVAP et le zonage du PLU.

Secteur AVAP	Zones PLU impactées
Secteur 1	Uha, Uhb, Ut, UTh, Ui, Up, N, NL
Secteur 2	Uha, Uhc, 1AUhc, 1AUhc'a', N et A
Secteur 3	Uhb, Uhc, 1AUhc'a', NL, N, Ns et A
Secteur 4	Uhb, Uhc, Ut1 et Ns
Secteur 5	Uhc, Nh, Nr, Ns et A

Une analyse a été réalisée pour préciser les évolutions règlementaires nécessaires pour mettre le règlement du PLU en adéquation avec l'AVAP. Cette comparaison entre le règlement du PLU et les prescriptions formulées dans l'AVAP a permis de mettre en évidence les différents points à modifier ou à compléter.

Il est rappelé que les divers documents du PLU ne devront pas être en contradiction avec ceux de l'AVAP. Ceux-ci seront adaptés, précisés ou complétés.

Ont été analysées dans un premier temps les règles générales de l'AVAP, puis en second temps plus précisément les prescriptions qui pouvaient être inscrites pour certain bâtiment.

Par la suite des évolutions, compléments ont été réalisées pour prendre en compte des règles générales mais également des règles particulières.

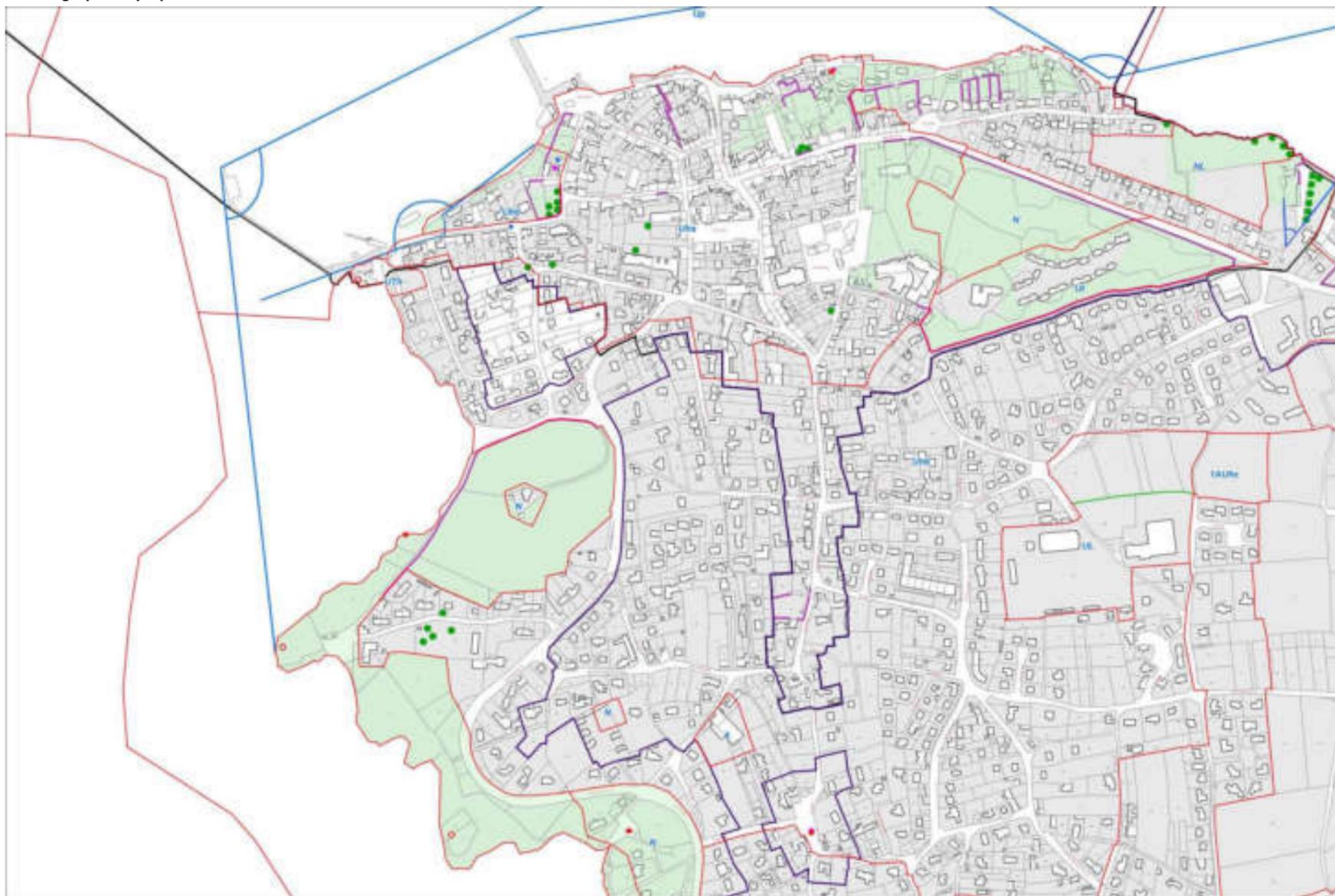
Le tableau ci-dessous permet de comparer les règles qui existent au sein du le PLU et l'AVAP, mais également de mettre en avant les différences. Il apporte également une réponse à l'évolution du règlement écrit et graphique.

Les modifications concernent :

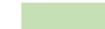
- Les implantations des constructions par rapport aux voies,
- Les typologies de toiture,
- La gestion des clôtures et leur composition,
- La gestion des éléments du patrimoine, des éléments du paysage,
- La constructibilité des paysages naturels urbains,
- La constructibilité.

Sont concernés les articles 1, 2, 6, 10 et 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le tableau récapitulatif présent ci-dessous reprend les articles qui seront modifiés.

La cartographie superposant AVAP et PLU – extrait



Légende

Limite zones PLU		Intitulé de zonage PLU :	
Limite périmètres AVAP			
Espace Naturel AVAP		Élément de paysage AVAP	
Mur AVAP		Petit patrimoine PLU	
Croix AVAP		Puits AVAP	
Lavoirs, fontaines, abreuvoirs		Patrimoine défensif	
Embase du mat sémaphorique			
Point de vue PLU		Point de vue AVAP	

L'évolution du règlement écrit et graphique – nota : Ne sont présents que les articles du règlement de PLU qui seront modifiés dans le cadre de la modification

Article 1			
Règles	PLU	SPR (AVAP)	Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme
		<p>Interdiction de nouvelle construction au sein des espaces naturels urbains identifiés à l'exception d'extension limitée, restauration, l'amélioration des bâtiments existants, construction d'élément d'accompagnement notamment garage, serres, appentis jardin.</p> <p>Toiture terrasse uniquement pour élément de liaison et extensions des bâtis existants.</p> <p>Interdiction des toitures terrasse</p>	<p><u>Règlement graphique</u> Mise en place d'une trame au sein du document graphique reprenant les espaces naturels urbains.</p> <p><u>Règlement écrit</u> Adaptation du règlement :</p> <p><u>Toutes les zones à l'exception de la zone Ui,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits au sein de la trame espace naturels urbains identifiés au document graphique, les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2, - Sont interdits au sein de la trame espace naturel urbain identifié au document graphique les exhaussements de terre à l'exception de terrasses soutenues par des murs en maçonnerie de pierre. <p><u>Toutes les zones</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°. - Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant. - Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus. - Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.
Cône de vue	Présence de cône de vue. Aucune réglementation particulière n'est associée.	De nouveaux cônes de vue sont inscrits. Le règlement indique que toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage	<p><u>Règlement graphique</u> Identifier les points de vue supplémentaires et faire une distinction entre ceux issus du SPR et ceux issus du PLU dans la mesure où les règles ne sont pas les mêmes.</p>

		depuis les points de vue repérés au règlement graphique est interdite.	<p><u>Règlement écrit : zone Uh, Up, A et N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction, installation ou plantation susceptible de porter atteinte au paysage depuis les points de vue repérés au règlement graphique est interdite. - Tout projet situé dans le périmètre du SPR et perceptible des points de vue issus du SPR devra respecter la silhouette générale de la ville - implantation, hauteur, volumétrie, modénatures, percements, choix des matériaux et des couleurs, nature des plantations... - Pour tout projet inclus perceptible d'un ou plusieurs points de vue, issus du SPR, la demande d'autorisation devra comporter au moins une photographie permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site, prise de chaque point de vue concerné. - Les toitures terrasses perceptibles des points de vue, issus du SPR, seront revêtues de matériaux de qualité de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne resteront pas apparents.
Article 2			
Règles	PLU	SPR (AVAP)	Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme
		Au sein des espaces naturels urbains identifiés autorisation uniquement d'extension limitée, restauration, l'amélioration des bâtiments existants, construction d'élément d'accompagnement notamment garage, serres, appentis jardin.	<p><u>Règlement graphique</u> Mise en place d'une trame au sein du document graphique avec les interdictions issues de l'AVAP.</p> <p><u>Règlement écrit</u> Adaptation du règlement</p> <p><u>Toutes les zones à l'exception de la zone Ui,</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisés au sein de la trame espace naturel urbain identifiée au document graphique, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à partir de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, la restauration, l'amélioration des bâtiments existants, les constructions d'accompagnement (abris de jardin, garage, serres...) - Sont interdits au sein de la trame espace naturel urbain identifiée au document graphique, toutes les constructions non autorisées à l'article 2.

Article 6			
Règles	PLU	SPR (AVAP)	Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme
	Implantation entre 0 et 10 m.	En limite et en retrait. En cas de retrait, une clôture sera réalisée à l'alignement de la voie.	<u>Règlement écrit - Uhb</u> En cas de retrait, une clôture sera réalisée à l'alignement de la voie.
	En recul de 5 m minimum. L'implantation de la construction en limite de voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.	Entre 0 et 5 m.	<u>Règlement graphique</u> Instaurer un nouveau zonage Uhcs ; 1AUhcs, 1AUhc'a's sur les périmètres impactés par le SPR. <u>Règlement écrit : zones Uh et AU</u> En secteurs Uhcs, 1AUhcs, 1AUhc'a's, les constructions seront édifiées entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.
Article 10			
Règles	PLU	SPR (AVAP)	Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme
	Toiture 2 pentes, toitures terrasses autorisées pour tout type de construction	Toitures 2 pentes identiques (pente entre 40° et 50°) pour construction nouvelle Toiture terrasse uniquement pour élément de liaison et extensions des bâtis existants.	<u>Règlement écrit : toutes les zones</u> Sont interdites les toitures terrasse dans le cadre de construction nouvelle à l'exception des éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.

Article 11			
Règles	PLU	SPR (AVAP)	Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme
	Liste de clôture exclusive en ce qui concerne les clôtures sur voie	Clôtures différentes de celle du PLU. Impose des types clôtures sur plusieurs secteurs (mur en pierre obligatoire : place de Brest, Quai du Drellac'h, long de la corniche de Portez...)	<p><u>Règlement écrit</u> <u>Clôture sur voie</u></p> <p>Aux règles existantes au PLU est rajouté :</p> <p>Les clôtures devront, <u>dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels</u>, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue. - 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. - Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement). - Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint. - La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite. - Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement. - Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires. <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>Aux règles existantes au PLU est rajouté :</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives visibles depuis l'espace public devront, <u>dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels</u>, identifiés au règlement graphique</p>

	Préconisation pour les clôtures en limite séparative		<p>du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux murs de clôture donnant sur l'espace publics seront réalisés en pierre à l'exception de la construction d'un mur en harmonie avec la construction à créer et avec le caractère dominant de la rue. - 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. - Les gardes corps de sécurité en retrait du mur sont autorisés (notamment pour les murs de soutènement). - Les portillons, clôtures, portes et portails seront exclusivement en bois ou métal peint. - La rehausse de murs existants en pierre par tout autre matériau que la pierre identique à l'existant est interdite. - Les gardes corps en retrait sont autorisés, notamment sur les murs de soutènement. - Les soutènements en enrochement sont interdits hors espaces portuaires. <p>Les clôtures sur limites séparatives non visibles depuis l'espace public devront, <u>dès lors qu'elles se situent au sein des espaces naturels majeurs et des espaces urbains naturels</u>, identifiés au règlement graphique du PLU, correspondre aux obligations imposées par le règlement du SPR à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une hauteur équivalente à celle des murs existants périphériques ; - Soit d'une hauteur de 1,80 m maximum ; - Réalisées dans tous les cas soit en maçonnerie de pierre, soit en béton enduit, soit en bois, soit en métal peint, soit sous forme de haie ou soit en grillage intégré dans une haie.
	Repérage des éléments du paysage	Repérage du patrimoine type murs remarquables qui complète le repérage du PLU	<p><u>Règlement graphique</u> Identification des éléments sur le document graphique.</p> <p><u>Règlement écrit : zone Uh, Up, Ut, A, N, Nh/Nr</u> Les éléments du patrimoine repérés dans le cadre du SPR et identifiés au règlement graphique seront</p>

			conservés, restaurés, entretenus ou reconstruits à l'identique. Ils ne devront subir aucune modification autre qu'une restitution d'une disposition antérieure avérée.
		Repérage ponctuel d'arbre	<p><u>Règlement graphique</u> Identification des éléments sur le document graphique.</p> <p><u>Règlement écrit : zones Uh, N</u> Les éléments du paysage de type arbre, repérés dans le cadre du SPR et identifiés au document graphique seront conservés ou entretenus. Dans le cas où leur abattage serait rendu nécessaire ou lors de chute naturelle, ces arbres devront être remplacés par des arbres de la même essence ou par les essences suivantes : <i>Pinus radiata</i>, <i>Cupressus macrocarpa</i>, <i>Quercus ilex</i>.</p>
	Toiture 2 pentes, toitures terrasses autorisées pour tout type de construction	Règlement AVAP = règlement après modification n°2	<p><u>Règlement écrit : Pour toutes les zones situées dans le périmètre du SPR</u> Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°. Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant. Les toitures des bâtiments d'activités pourront avoir une pente inférieure à celle imposée pour les constructions principales ci-dessus. Les toitures terrasses sont admises pour les éléments de liaison et des extensions des bâtis existants.</p>

Le règlement graphique du PLU suite à la modification n°2 (Nord)

Le zonage graphique

U - Les zones urbaines

- U - Zones urbaines compatibles avec l'habitat
- U1a - Secteur de Centrebourg organisation en centre urbain ou d'habitat zone centrale à vocation d'habitat ou de services
- U1b - Secteur urbain de densité moyenne, secteur central ou d'habitat
- U1c - Secteur urbain de densité faible, secteur central ou d'habitat
- U1d - Secteur urbain de densité faible, en centre urbain ou d'habitat, règles particulières règlementaires
- U1e - Zone U1e ou des règles spécifiques prévues en lien avec le Plan National Renouveau du Conquet (ou PNRC)

Autres destinations

- U2 - Secteur à vocation d'habitat individuel, artisanal, commercial ou de services
- U3 - Secteur à vocation de sport et de loisirs (parcs d'équipement public)

Autres zonages

- U4 - Secteur à vocation d'habitat en développement touristique avec les règles d'usage correspondantes (parcours, zones résidentielles de loisirs...)
- U5 - Secteur à vocation d'habitat de camping ou de caravanage, traditionnels
- U6 - Secteur à vocation d'habitat d'habitat ou de résidences et d'activités liées au tourisme

AU - Les zones à urbaniser

- AU - Zones à urbaniser à court et moyen terme, secteur à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat, de densité élevée, d'organisation en centre d'habitat.
- AU1 - Zone (AU1) présentant des difficultés d'assainissement individuel liées à la nature du sol
- AU2 - Zone (AU2) ou des règles spécifiques prévues en lien avec le Plan National Renouveau du Conquet (ou PNRC)
- AU3 - Zone (AU3) ou des règles spécifiques prévues en lien avec le Plan National Renouveau du Conquet (ou PNRC)
- AU4 - Zone d'urbanisation à court et moyen terme, secteur à vocation d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat, situées à long terme
- AU5 - Zone d'urbanisation à long terme

A - La zone agricole

- A - Secteur visant à protéger et valoriser le potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles

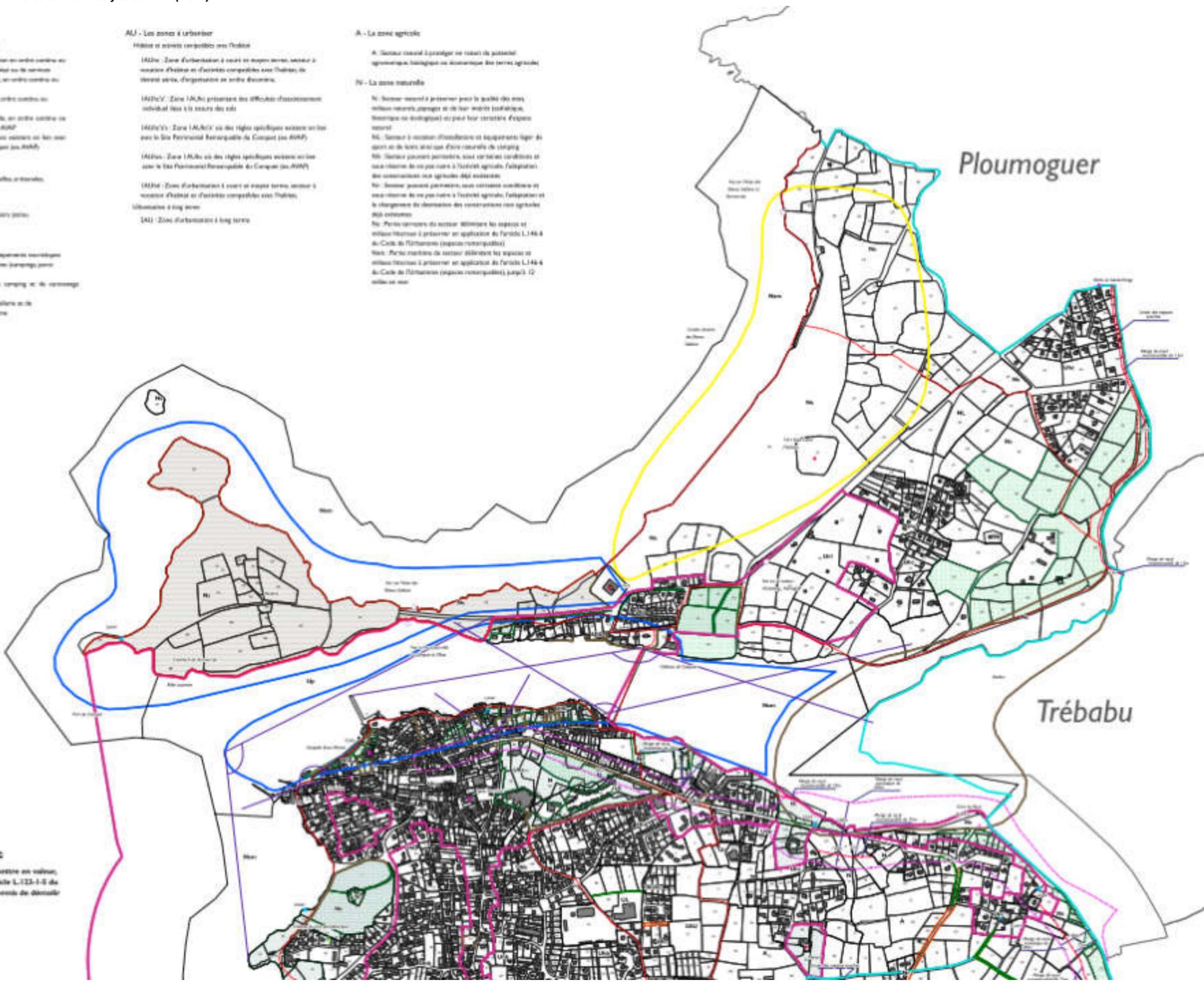
N - La zone naturelle

- N1 - Secteur visant à préserver pour le plaisir de tous, les sites naturels, paysagers et de leur intérêt esthétique, scientifique ou biologique ou pour leur caractère d'écoparc naturel
- N2 - Secteur à vocation d'habitat et d'équipement léger de sport et de loisir, en lien avec l'aire naturelle de camping
- N3 - Secteur à vocation touristique, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'exploitation des constructions non agricoles déjà existantes
- N4 - Secteur à vocation touristique, sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'exploitation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes
- N5 - Parc naturel de secteur délimitant les espaces et milieux naturels à préserver en application de l'article L.146-4 du Code de l'Environnement (espaces remarquables)
- N6 - Parc naturel de secteur délimitant les espaces et milieux naturels à préserver en application de l'article L.146-4 du Code de l'Environnement (espaces remarquables), jusqu'à 12 milieux au total

Les éléments de patrimoine

Les éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur, à réqualifier au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable)

- Croix - Calvaires
- Chapelles
- Eglise
- Niche et Sainte Vierge
- Lavoir



Le règlement graphique du PLU suite à la modification n°2 (Nord)

- Lavoir
 - Phare
 - Puits
 - Fort
 - Château-Manoir
 - Allée couverte
 - Montir
 - Point de vue
 - Embase
- Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur, à requalifier au titre du 7° de l'article L.122-1-5 du Code de l'Urbanisme (soumis à déclaration préalable)
- Point de vue
 - Hêze
 - Itinéraire de randonnées
 - Point de vue SPR
 - Mur remarquable
 - Cordon dunaire
 - Paysage ouvert
 - Point du Conquet
 - Vasière
 - Espace naturel majeur et espace urbain naturel

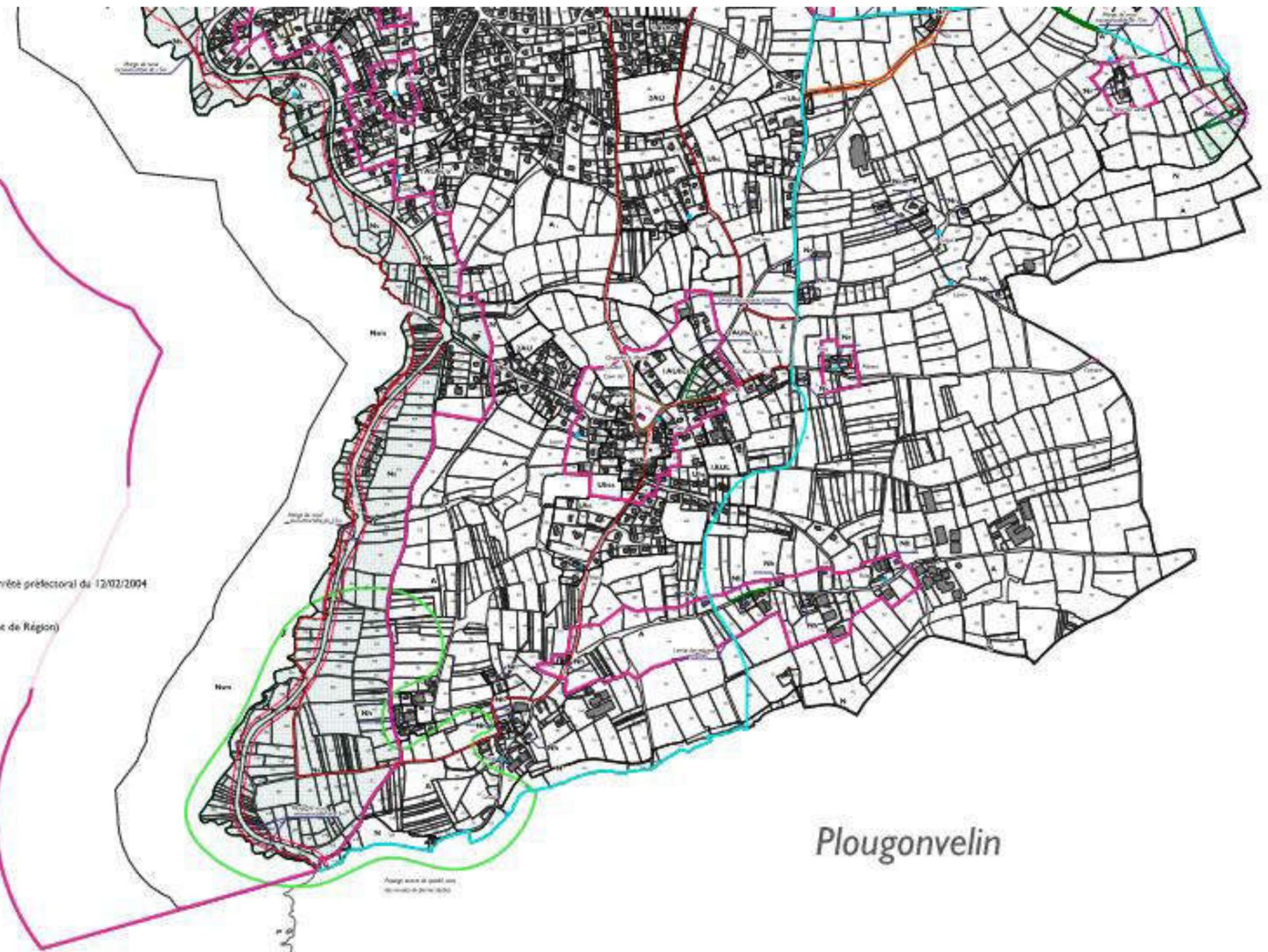
Autres éléments graphiques

- Marge de recul inconstructible
- Espaces proches du rivage (Loi Littoral)
- Secteur affecté par le bruit des infrastructures terrestres conforme à l'arrêté préfectoral du 12/02/2004
- Site patrimonial remarquable
- Zone de protection au titre de l'archéologie préventive (Saisine du Préfet de Région)
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°2




LE CONQUET



Plougonvelin

L'évolution du rapport de présentation

Suite à ces évolutions réglementaires à la fois écrites et graphiques, le rapport de présentation est amené à évoluer afin de justifier les évolutions du document de planification mais aussi afin de mettre à jour les différentes cartographies afférentes au plan de zonage.

C'est pourquoi cette nouvelle partie 7.4. a été rajoutée.

Superficie des zones suite à la modification n°2 du PLU

Plan Local d'Urbanisme en vigueur		Plan Local d'Urbanisme après modification n°2	
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)
Uha	21,03	Uha	21,03
Uhb	77,03	Uhb	77,03
Uhc	85,74	Uhc, Uhcs	85,74
Ui	2,96	Ui	2,96
UL	4,65	UL	4,65
UT	3,23	UT	3,23
UT1	12,3	UT1	12,3
UTh	0,4	UTh	0,4
Up (hors D.P.M.)	0,5	Up (hors D.P.M.)	0,5
TOTAL zones U	207,84	TOTAL zones U	207,84
1AUhc	1,97	1AUhc, 1AUhcs	1,97
1AUhc'a'	2,77	1AUhc'a', 1AUhc'a's	2,77
1AUhd	1,15	1AUhd	1,15
1AUL	1,12	1AUL	1,12
2AU	8,21	2AU	8,21
TOTAL zones AU	15,22	TOTAL zones AU	15,22
A	256,94	A	256,94
TOTAL zones A	257,94	TOTAL zones A	257,94
N	18,47	N	18,47
NL	9,1	NL	9,1
Nh	1,81	Nh	1,81
Nr	1,95	Nr	1,95
Ns (terrestre)	333,67	Ns (terrestre)	333,67
Nsm (mer)	indéterminé	Nsm (mer)	indéterminé
TOTAL zones N	365	TOTAL zones N	365
TOTAL ZONES	845	TOTAL ZONES	845

7.5. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU

7.5.1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La commune du Conquet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26/10/2007, puis ayant fait l'objet de 4 procédures d'adaptation ; la modification n°1 du PLU approuvée le 26/02/2010, la révision générale partielle du POS approuvée le 28/03/2013, la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 05/02/2014 et la modification n°2 approuvée le 27/06/2018.

L'objectif de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 20/11/2020 (annulant et remplaçant l'arrêté du 03/10/2018 dont les objets ont évolué), est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

- Adapter le règlement écrit pour améliorer la rédaction et préciser les règles d'édification des clôtures sur voies et en limites séparatives, afin de favoriser les clôtures végétales, les talus et les murets en pierres sèches, qu'ils soient existants ou à créer, proscrire le tout PVC ou le tout palissade... ;
- Revoir le règlement écrit pour supprimer l'obligation de place de stationnement pour les commerces de moins de 150 m² en annexe du règlement ;
- Ajouter au règlement écrit la référence au nuancier de couleur des façades, réalisé conjointement à la modification du PLU ;
- Modifier au règlement écrit les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc et 1AUhc afin de permettre la densification.
- Identifier au règlement graphique les zones humides avec les dispositions associées au règlement écrit.
- Etablir une Orientation d'Aménagement (OA) « patrimoniale » sur le secteur du centre-ville, hors Site Patrimonial Remarquable, de « Portez » pour répondre aux demandes issues de l'enquête publique de l'AVAP du Conquet ;
- Définir des Orientations d'Aménagement (OA) pour chaque secteur U ou 1AU susceptible d'accueillir au moins 3 logements, après étude de densification urbaine, afin d'optimiser l'aménagement de ces secteurs notamment du point de vue de la desserte routière et de la densité de production de logements ; Il convient également d'être compatible avec le SCOT du Pays de Brest en vigueur et de prévoir une densité minimale de 15 logements et de permettre des densités plus fortes que 15 logements à l'hectare dans certains secteurs.
- Mettre en place un Emplacement Réservé (ER) sur la partie non urbanisée de la zone UL du secteur Nord du complexe sportif de l'impasse Kennedy à vocation d'aménagement routier et stationnement ;
- Mettre en place un Emplacement Réservé (ER) pour faciliter l'acquisition d'un terrain pour la création d'un cimetière communal puisque celui de Lochrist arrive à saturation ;
- Permettre le développement économique du Pays d'Iroise par la création d'une offre d'hôtellerie de plein air insolite en complément des activités de « l'Auberge de Keringar » à l'Est du village de Lochrist, en modifiant le zonage pour créer un sous-secteur de la zone 1AUt (secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes).
- Mettre à jour les Annexes obligatoires du PLU en y intégrant les cartes des taux de la part communale de la Taxe d'Aménagement et des bois relevant du régime forestier. Ajouter aux annexes facultatives le nuancier de couleurs.

7.5.2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

7.5.2.1 Le contenu du dossier

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir, le :

- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Orientations d'Aménagement,
- Rapport de présentation,
- Annexes.

7.5.2.2 Les objectifs de la modification

L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT

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

L'article 11 du règlement écrit du PLU dans sa rédaction actuelle permet en terme de clôture, la réalisation de murets enduits pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Le règlement écrit du PLU dans sa rédaction actuelle comporte un article 13 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations) indiquant que « la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. »

Cette rédaction, simplement incitative, conduit de nombreux pétitionnaires à supprimer les talus pour les remplacer par des clôtures de type murs (parpaings enduits...) ou claustras.

Or ces talus bocagers, murets de pierres sèches... participent à la qualité paysagère des quartiers et à la biodiversité dont les enjeux de leur préservation sont clairement affichés dans le PLU en vigueur.

Au titre des enjeux affichés dans le rapport de présentation (p89) : « - Lutter contre la banalisation des paysages- Maintenir des éléments forts liés à l'image de la commune - Maintien du caractère naturel de la façade littorale - Maintien du caractère agricole - Affirmer la prise de conscience de ces dernières années sur l'importance des talus dans la lutte contre l'érosion des sols, la qualité de l'eau, le paysage - Maintenir le patrimoine caractéristique de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures - Encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire privé (fontaines, lavoirs...) - Participer à la reconquête de la qualité de l'eau. »

Ainsi le règlement écrit actuel ne répond pas aux enjeux de préservation de la richesse naturelle et patrimoniale existante participant aux paysages du Conquet.

La CCPI a réalisé un inventaire des haies et talus existants en 2015, complété et modifié depuis par la CCPI et par la commune en 2020.

Il est donc convenu dans le cadre de la modification de protéger l'ensemble des haies et talus inventoriés et ajusté par la commune et la CCPI. Au moment de chaque déclaration préalable, la commune se prononcera sur la possibilité de supprimer la haie ou le talus suivant son rôle ou son intérêt paysager, écologique...

↳ **Dans un souci d'améliorer et préserver la qualité du cadre de vie conquètois, la collectivité souhaite adapter le règlement écrit et graphique en matière de clôture sur voies et en limites séparatives. La volonté est de favoriser les clôtures végétales et notamment celles existantes, les murets, talus..., en modifiant la rédaction de l'article 11 des zones Uh, AUh, A et N.**

La règle est donc le maintien des talus et haies repérés sur le règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et par exception en fonction de l'intérêt paysager, écologique, botanique... la suppression sera autorisée par la commune.

Toujours dans un souci de préservation des paysages...la collectivité souhaite faire évoluer la liste des clôtures interdites en y intégrant les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades.

Le règlement écrit du PLU comporte une liste de clôtures interdites. Cette liste ne visant pas les clôtures pleines (types PVC, palissades), il apparaît que quelques pétitionnaires les retiennent dans leurs projets de clôture en limite sur voies. Or ce type de clôture ne s'intègre pas aux paysages et constitue un impact visuel sur le paysage.

↳ **Ainsi, dans un souci d'aménagement qualitatif et paysager, il est proposé d'interdire expressément ce type de clôture sur voie dans le règlement écrit, à l'article 11 de toutes les zones.**

Comme dit précédemment, les clôtures jouent un rôle important dans le paysage et notamment dans la lecture que l'on peut faire du paysage.

Le règlement écrit du PLU comporte une liste de matériaux interdits pour la réalisation des clôtures. Cette liste ne vise pas les clôtures d'aspect plastique blanc, et il apparaît que beaucoup de pétitionnaires continuent à le retenir dans leurs projets de clôture. Or ce type de clôture de couleur blanche ne s'intègre pas aux paysages et constitue également un impact visuel sur le paysage.

↳ **Ainsi, toujours dans le même souci d'aménagement qualitatif et paysager, il est proposé d'interdire expressément l'aspect de ce matériau de couleur blanche dans le règlement écrit, à l'article 11 de toutes les zones concernant les clôtures et les portails, sur l'exemple de nombreuses communes.**

En matière de clôtures, deux autres modifications du règlement écrit sont à envisager, afin de faire évoluer des règles dont l'expérience en matière d'instruction montre le besoin. Il est en effet indiqué que sont interdits « Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits, ». Il sera rajouté sur deux faces.

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

- Il est en effet indiqué que sont interdits les « Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits ». Il sera rajouté « ..., non enduits sur deux faces » ;

- Il est indiqué dans le périmètre du 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 ». Or il arrive que des propriétés soient voisines de parcelles clôturées par un mur de pierre dont la hauteur est supérieure à celle prévue par le règlement. Il est donc 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 pierre 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 pierre** ».

➤ **Adapter l'annexe au règlement écrit en matière de stationnement concernant les commerces de moins de 150 m²**

L'article 12 de la zone Uh concerne les obligations imposées en termes de stationnement ; cet article renvoie à l'annexe 1 du présent règlement qui fixe les normes applicables.

Cette annexe prévoit des obligations en matière de stationnement pour les nouveaux commerces de moins de 150m² en zone Uh. Or le centre-ville du Conquet est caractérisé par une architecture dense, mitoyenne avec des possibilités limitées en termes de stationnement sur la parcelle dans le cas de réhabilitation, extension, construction....

La commune souhaite par ailleurs pouvoir accueillir de nouveaux commerces en centre-bourg, vecteur de dynamisme économique et social, dont cette obligation pourrait empêcher leur installation.

↳ **La modification vise donc 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 m².**

➤ **Introduire dans le règlement écrit, une référence au nuancier de couleur des façades**

La commune du Conquet est concernée par un SPR dont un règlement et des prescriptions s'appliquent à toutes les parties du territoire de la commune du CONQUET délimitées par ce périmètre.

Ce SPR vise donc à protéger un patrimoine de qualité conservé jusqu'à ce jour et qui représente l'identité communale.

Ceci implique :

- L'utilisation des matériaux locaux ;
- Le choix d'entreprises qualifiées formées ;
- La connaissance des techniques anciennes ;
- La connaissance des modes de fabrication des produits industriels compatibles avec le bâti ancien ;
- **L'application de couleurs correspondant aux périodes architecturales correspondantes.**

C'est notamment pour répondre notamment à cette dernière exigence que la réalisation du nuancier est nécessaire. Il sera mis à la disposition des pétitionnaires en mairie pour guider leur choix en matière de coloration de façades.

↳ **L'article 11 du règlement écrit du PLU traitant de l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords, sera complété afin d'inciter les pétitionnaires à s'y référer dans les secteurs concernés par le SPR (secteurs où l'intervention de l'architecte des bâtiments de France est systématique, donc permet de guider et contrôler l'harmonie des couleurs). Le nuancier de couleur sera donc annexé au PLU, annexe informative, pour les projets situés au sein du SPR. En dehors de ce SPR, l'article 11 des différentes zones fera référence au nuancier qui sera annexé au règlement écrit et dont le pétitionnaire devra respecter les harmonies proposées.**

- **Modifier le règlement écrit concernant les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc et 1AUhc afin de permettre la densification**

Les règles inscrites dans les dispositions du règlement limitent la densification dans la zone Uhc. Si cette zone est définie sur les secteurs en extension du bourg et du village de Lochrist, correspondant à des quartiers moins denses, elle doit quand même pouvoir se densifier. En effet, la commune souhaite pouvoir densifier au sein des secteurs bâtis afin de répondre aux enjeux d'économie du foncier et de limitation de la consommation foncière.

Or les articles 9 et 10 du règlement limitent les possibilités de densification en ce que l'emprise au sol maximale sur les zones Uhc est de 30% et la hauteur au faitage de 7 m.

↳ **La modification vise donc à adapter le règlement écrit de la zone Uhc en augmentant l'emprise au sol à 40% et la hauteur au faitage à 8 m. Cette modification est appliquée aux zones 1AUhc.**

- **Modifier le règlement écrit pour introduire des dispositions concernant les zones humides**

L'étude des zones humides de 2015 réalisée par le bureau EF Etudes, met en évidence les zones humides. Cet inventaire a été validé sans qu'il ne soit traduit dans le PLU dont l'approbation est antérieure.

Compte tenu des enjeux sur ces zones, la modification va faire apparaître ces zones humides avec des dispositions associées au règlement écrit.

↳ **La modification vise donc à adapter le règlement écrit de toutes les zones avec des dispositions aux articles 1 et 2 de toutes les zones.**

LA DEFINITION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- **Etablir une Orientation d'Aménagement (OA) « patrimoniale » sur le secteur du centre-ville, hors Site Patrimonial Remarquable (SPR), de « Portez »**

La modification n°2 du PLU du 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 (pour rappel, la Loi du 7 juillet 2016 « relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » LCAP transforme automatiquement les AVAP en SPR).

↳ **L'îlot urbain de Portez a été exclu du périmètre du SPR. Il a donc été convenu d'établir une Orientation d'Aménagement (OA) « patrimoniale » sur ce secteur du centre-ville, hors Site Patrimonial Remarquable, de « Portez » pour répondre aux demandes issues de l'enquête publique de l'AVAP du Conquet.**

- **Définir des Orientations d'Aménagement (OA) pour chaque secteur U ou 1AU susceptible d'accueillir au moins 3 logements**

Le PLU en vigueur n'impose pas de densité minimale et de principe d'aménagement sur les dents creuses, c'est-à-dire un espace non bâti entouré de constructions.

Or les lois récentes, particulièrement la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, visent à une densification des centres urbains en instaurant certains principes favorisant le renouvellement urbain et l'émergence de projets d'ensemble, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage. Cette économie foncière est rendue possible par une consommation économe de l'espace, la compacité des formes bâties et l'optimisation des surfaces dédiées à l'urbanisation.

La commune du Conquet est par ailleurs comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en 2019.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest, notamment concernant les densités. Ce dernier définit une densité minimale de 15 logements par hectare et une densité moyenne de 18 logements par hectare à l'échelle de l'EPCI. Ainsi, le PLU doit être compatible avec le SCOT en vigueur et rechercher des densités supérieures à 15 logements par hectare.

La densification et les projets de renouvellement urbain peuvent conduire à l'enclavement de parcelles ou à des projets peu économes en foncier s'ils se font sans réflexion d'ensemble à une échelle parfois élargie (au quartier et non à la parcelle). Il est donc important que ces projets puissent être encadrés afin d'optimiser l'aménagement notamment d'un point de vue de desserte routière (accès mutualisés...) et de densité des constructions.

↳ **Le document d'Orientations d'Aménagement existant est constitué d'une unique OA sur le secteur de Milin Avel, « Croas Ar Veyer ». Le secteur est aujourd'hui aménagé et bâti. Ainsi l'OA existante est supprimée et le nouveau document est donc 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 desserte routière pour les secteurs pouvant accueillir en 3 et 10 logements (OA logement niveau 1) en prenant une densité de 20 logements par hectares dans les centralités et périphérie immédiate (soit pour les secteurs compris entre 1500m² et 5000 m²) et 15 logements par hectare dans les zones plus éloignées (soit pour les secteurs compris entre 2000m² et 6666 m²). Ne sont pas identifiés les secteurs dits en cours d'urbanisation, avec un permis de construire ou d'aménager dessus ou les secteurs enclavés notamment.**

Pour les secteurs pouvant accueillir plus de 10 maisons (OA logement niveau 2), un schéma plus précis sera élaboré avec une obligation d'opération d'aménagement d'ensemble compte tenu des enjeux plus importants.

➤ **Définir une Orientations d'Aménagement (OA) pour la nouvelle zone 1AUt de Lochrist**

Afin de ne pas oublier qu'une Orientation d'Aménagement s'applique sur la zone 1AUt de Lochrist, un aplat figure sur le règlement graphique.

➤ **Définir une Orientations d'Aménagement (OA) pour la zone UL du secteur Nord du complexe sportif de l'impasse Kennedy avec emplacement réservé**

Afin d'encadrer l'aménagement du nord de la zone UL, objet d'un emplacement réservé à vocation d'aire de stationnement et d'aménagement routier, la définition d'une OA semble importante.

L'emplacement réservé d'une surface d'un peu moins de 1,5 hectares se situe dans la zone urbaine sur un point haut, ce qui nécessite une réflexion sur les accès et l'intégration paysagère de l'aire de stationnement.

Son rôle d'aire de stationnement pour les voyageurs pour les îles nécessite une attention particulière aux cheminements doux vers le port.

LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ **Préciser la vocation de la zone d'équipements de la partie non urbanisée de la zone UL du secteur Nord du complexe sportif de l'impasse Kennedy**

Le PLU en vigueur a défini au niveau du secteur de Kennedy une zone UL destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, correspondant au complexe sportif de l'impasse Kennedy. Cette zone comprend l'ensemble des équipements sportifs communaux, gymnase, terrains de sports, salle omnisports ainsi que les parcelles situées en continuité Nord.

La zone UL représente 4,65 ha dont 1/3 non urbanisé et séparé des équipements sportifs du site par une haie identifiée au titre de la Loi Paysage comme élément à préserver.

Les équipements de sports et de loisirs existants n'ont pas vocation à s'agrandir ou se développer ce qui ne justifie plus la réserve pour la construction de ces bâtiments.

Toutefois, il est constaté un manque de stationnements notamment pour gérer les flux touristiques liés à la desserte des îles et la fréquentation des commerces et services du centre-bourg.

Compte tenu de la surface de la zone et de son emplacement à proximité de zones 1AU et 2AU, un aménagement routier devra être prévu.

↳ **La modification a donc pour but de mettre en place un emplacement réservé sur la zone UL à vocation d'aire de stationnement et d'aménagement routier au bénéfice de la commune.**

➤ **Mettre en place un Emplacement Réservé pour la création d'un cimetière paysager au niveau de Lochrist**

Le cimetière actuel de Lochrist arrive à saturation. Il est donc envisagé de mettre en place un Emplacement Réservé (ER) pour se réserver la possibilité de réaliser un cimetière paysager prenant la forme d'un jardin du souvenir, cavurne sur la parcelle B392.

Suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 24/11/2021, tirant bilan de la concertation préalable, il est proposé de « *diminuer la partie EST de l'ER pour l'extension du cimetière et de prévoir, en limite Nord de la parcelle B0392, la réalisation d'un accès à la partie Est. Cet accès reste inclus dans l'emprise de l'ER au bénéfice de la commune. Il sera à réaliser à l'extérieur de l'extension du cimetière* », l'ER a été modifié dans ce sens.

↳ **La modification vise donc à mettre en place d'un Emplacement Réservé au bénéfice de la commune pour faciliter l'acquisition d'un terrain pour la création d'un cimetière communal puisque celui de Lochrist arrive à saturation.**

➤ **Adapter le zonage 1AUL à l'Est du village de Lochrist en une nouvelle zone 1AUt**

La vocation des zones 1AUL au règlement du PLU en vigueur est la suivante : « secteur à vocation d'activités de sports et de loisirs » où sont autorisés « la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général / les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur / les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. ».

Il existe une unique zone 1AUL au PLU en vigueur correspondant au « parcours découverte » de la ferme pédagogique de Lochrist. Ce terrain a été aménagé pour servir de camping lors des camps d'été de la ferme. Or, les aménagements autorisés sur la zone 1AUL ne sont pas adaptés à la vocation d'activité et d'hébergement touristique.

↳ **Il s'agit de reclasser au règlement graphique l'ensemble de la zone 1AUL en 1AUt à vocation d'activité et d'hébergement touristiques en vue de la réalisation d'un projet d'hébergement touristique insolite de plein air. Le règlement écrit sera modifié pour prévoir une zone 1AUt à vocation d'activité et d'hébergement touristiques avec la possibilité d'installation d'Habitation Légère de Loisirs (HLL) et de sanitaires et la possibilité d'y avoir des installations légères à vocation de tourisme.**

Une Orientation d'Aménagement est faite sur le secteur.

➤ **Identifier au règlement graphique les zones humides**

L'étude des zones humides de 2015 réalisée par le bureau EF Etudes, met en évidence les zones humides de la commune. Cet inventaire a été validé sans qu'il ne soit traduit dans le PLU dont l'approbation est antérieure. Compte tenu des enjeux sur ces zones, la modification va faire apparaître ces zones humides avec des dispositions associées au règlement écrit.

↳ **La modification vise donc à adapter le règlement graphique en identifiant les zones humides avec un aplat.**

LA MISE A JOUR LES ANNEXES DU PLU

Le Code de l'Urbanisme distingue les annexes obligatoires (R.151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme), des annexes facultatives. Si ces dernières n'ont qu'une valeur informative, leur annexion permet une meilleure lecture de la constructibilité sur le territoire.

La modification vise donc à :

- Adjoindre un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (conformément à l'art. R.151-52-10° du CU) ;
- Annexer un plan de délimitation des bois et forêts (conformément à l'art. R.151-53-7° du CU) ;
- Annexer le nuancier de couleur des façades (annexe facultative).

7.5.2.3 Les incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000

Compte tenu de l'absence d'évaluation environnementale du PLU de 2007 et des enjeux communaux et littoraux, Pays d'Iroise Communauté a décidé de réaliser une Evaluation Environnementale Stratégique (EES) de la modification n°3 du PLU.

Dès lors, elle fait l'objet d'un dossier complet correspondant au Tome 2 du rapport de présentation.

7.5.2.4 Compatibilité avec la loi littoral et les documents supra-communaux

COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

En matière de bande des 100 m

Rappelons l'article du Code de l'Urbanisme en matière de bande des 100 m (article L.121-16 du CU) :

« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement](#).* »

Aucune modification du règlement graphique ne se situe dans la bande des 100 m.

En ce qui concerne les Orientations d'Aménagement, il est prévu de mettre en place des principes sur le secteur de Portez, hors AVAP, et sur les secteurs de dents creuses identifiés. L'ensemble de ces secteurs se situe au sein d'un espace urbanisé, donc non concerné par le présent article.

En matière d'espaces proches du rivage (EPR)

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme précise la règle : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement](#) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

La modification, n'a pas pour objet de définir de nouvelles zones constructibles ; les ajustements du règlement écrit ne concernent que les clôtures, la référence au nuancier de couleur et le stationnement, et la modification de l'emprise au sol et des hauteurs en zones Uhc. Sur ce dernier point, le passage d'une emprise au sol de 30% à 40% et des hauteurs au faitage de 7 m à 8 m modifie que légèrement les possibilités de construire qui demeurent très respectueuses de l'environnement et des paysages.

La modification du règlement graphique concerne quant à elle la mise en place de deux emplacements réservés pour du stationnement et la création d'un cimetière paysager. Il s'agit également de modifier la vocation de la zone 1AUL qui deviendra 1AUt autorisant l'activité et l'hébergement touristique à l'Est du village de Lochrist. Sur ce dernier point, le zonage constructible actuel 1AU est maintenu, on ne modifie que la destination des constructions autorisées qui correspondront à de l'hébergement de plein air type cabane dans les arbres.

Enfin, la modification concerne la définition de principes d'aménagement au sein du document d'orientations d'aménagement. Il s'agit de la mise en place de principes de densité et d'accès permettant une urbanisation cohérente et qualitative au sein de dents creuses donc en densification et non en extension. Par ailleurs sur ces secteurs, les règles du règlement écrit en vigueur en matière de densité, de hauteur, d'emprise au sol... demeurent les mêmes. Sur le secteur spécifique de Portez, il est prévu de mettre en place une orientation d'aménagement

patrimoniale reprenant les principes définis dans le SPR et applicable sur les parcelles voisines. Dès lors, la modification est compatible avec la notion d'espaces proches du rivage.

En matière d'espaces remarquables

L'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme précise :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. »

La liste du décret est reprise à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel :

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article [L.121-24](#), dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : [...]

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; »

Aucune modification du règlement graphique ne se situe dans les espaces proches du rivage.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU PAYS DE BREST

La commune du Conquet est comprise dans le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en 2019.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

Volet 1. Renforcer l'attractivité du Pays de Brest en confortant et valorisant la qualité du cadre de vie

La modification du PLU du Conquet est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest, dont en particulier les points suivants :

- Orientations du SCoT : proposer une offre de logements diversifiés et de qualité

Le projet communal vise à limiter la consommation d'espace en identifiant les dents creuses et en définissant des principes d'aménagement. La mixité des formes urbaines et de la typologie d'habitat sera favorisée par l'urbanisation des dents creuses avec une densité de logements plus importante.

Enfin, la densification permet de répondre à l'objectif de mobilité interne et de développement des liaisons douces.

- Orientations du SCoT : valoriser l'identité paysagère du territoire

Le projet préserve les spécificités paysagères de la commune, en identifiant les éléments de patrimoine bocager à préserver. En favorisant une harmonie des façades avec le nuancier de couleur et en travaillant sur les clôtures s'intégrant au paysage.

Volet 2. Créer les conditions d'un développement économique

La modification est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest en veillant à la préservation de la vie économique et sociale. Elle ajuste le zonage afin de permettre le développement d'activité au niveau de Lochrist, et en ne limitant pas l'installation de commerce par des règles de stationnement pouvant nuire à l'installation d'activités.

Volet 3. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire

- Orientations du SCoT : optimiser l'utilisation du foncier urbanisé

Comme dit précédemment, en identifiant les dents creuses et en définissant des principes d'aménagement, la procédure répond aux objectifs d'économie du foncier.

- Orientations du SCoT : préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

Le projet communal prévoit la protection du patrimoine environnemental et préserve les continuités naturelles et la trame verte et bleue (TVB) : préservation des espaces naturels (talus) et des zones humides.

- Orientations du SCoT : promouvoir une exploitation durable des ressources

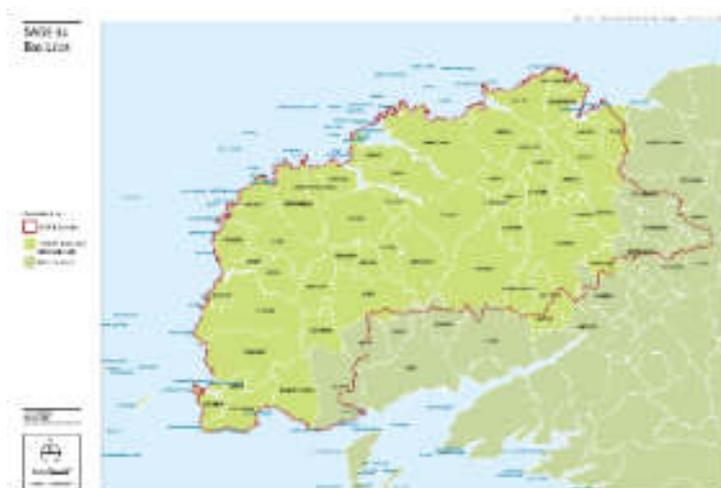
La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère et limiter, l'imperméabilisation des sols, par l'identification des zones humides ...

COMPATIBILITE AVEC LE SAGE DU BAS-LEON

La commune du Conquet est concernée par le SAGE Bas Léon.

Il couvre une superficie de 900 km².

Le territoire du SAGE recouvre l'ensemble des bassins versants hydrographiques des cours d'eau situés entre la pointe Ouest du département et la grève de Goulven. Cela correspond au tracé des lignes de crêtes délimitant les aires topographiques d'alimentation de ces cours d'eau. 58 communes sont concernées dont 47 pour la totalité de leur territoire.



Périmètre du SAGE Bas Léon

Source : *Etat des lieux des milieux et des usages, atlas cartographique, 2010, Syndicat Mixte des eaux du Bas-Léon*

Ce SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2014. La structure porteuse est le Syndicat Mixte des Eaux du Bas-Léon.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

- Restaurer la qualité des eaux brutes pour l'alimentation en eau potable et s'assurer de la satisfaction des besoins ;
- Restaurer la qualité bactériologique des masses d'eau littorales/estuariennes pour satisfaire les usages ;
- Réduire les flux de nutriments aux exutoires des bassins versants afin de limiter le phénomène de prolifération des micros et macros algues ;
- Rétablir la libre circulation des espèces migratrices et des sédiments ;
- Préserver l'équilibre écologique des milieux naturels - aquatiques - littoraux et favoriser l'aménagement de l'espace ;
- Gérer les risques et orienter les pratiques d'utilisation des produits phytosanitaires ;
- S'assurer de la couverture et de la coordination de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage sur tout le territoire du SAGE.

La modification du PLU est compatible avec les grandes orientations SAGE du Bas Léon et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau. La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

- **Limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées**, en vérifiant les systèmes d'assainissement possibles sur les secteurs constructibles.
- **Recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère et les zones humides**. Le règlement graphique identifie désormais les éléments naturels à préserver et le règlement écrit précise la réglementation en termes de préservation au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur préservation est nécessaire en vertu de leur rôle hydraulique et antiérosif, rôle paysager et source importante de biodiversité.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols**. Le repérage des dents creuses et la définition d'orientations d'aménagement vise à limiter l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels.

7.5.2.5 Les conséquences sur le dossier de PLU

UN REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) ADAPTE

- **L'identification et la protection des haies et talus repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le plan est imprimé dans son intégralité afin de présenter l'ensemble des talus inventoriés et protégés.

- **L'identification et la protection des zones humides repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le plan est imprimé dans son intégralité afin de présenter l'ensemble des zones humides inventoriées et protégées.

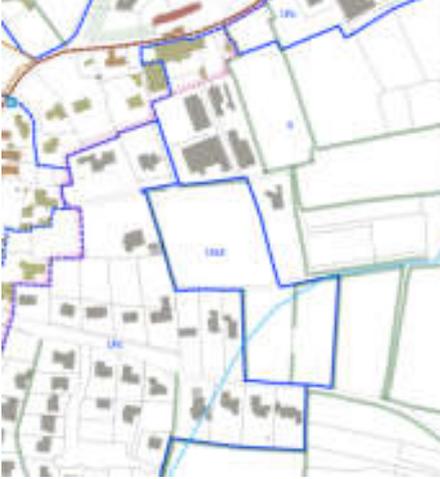
➤ **L'identification des secteurs comportant une Orientation d'Aménagement (OA)**

Suivant le niveau d'OA, des aplats sont identifiables sur le règlement graphique. Compte tenu du nombre de secteurs concernés, ils sont représentés sur le plan graphique imprimé.

➤ **La mise en place d'Emplacements Réservés**

<p><u>La mise en place d'un Emplacement Réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement et aménagement routier</u></p>	<p><u>La mise en place de l'Emplacement Réservé pour la création d'un cimetière paysager</u></p>
<p><i>Extrait du règlement graphique en vigueur</i></p>	<p><i>Extrait du règlement graphique en vigueur</i></p>
 <p>This map shows a residential area with a blue-outlined plot highlighted in orange, indicating a reserved location for a parking area and road improvement.</p>	 <p>This map shows a residential area with a blue-outlined plot highlighted in green, indicating a reserved location for a landscape cemetery.</p>
<p><i>Extrait du règlement graphique après modification</i></p>	<p><i>Extrait du règlement graphique après modification</i></p>
 <p>This map shows the same residential area as the previous one, but with a red arrow pointing to a new orange-shaded plot, indicating the updated reserved location for the parking area.</p>	 <p>This map shows the same residential area as the previous one, but with a red arrow pointing to a new green-shaded plot, indicating the updated reserved location for the landscape cemetery.</p>

L'adaptation du zonage 1AUL à l'Est du village de Lochrist en une nouvelle zone 1AUt

<i>Extrait du règlement graphique en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement graphique après modification</i>
	

UN REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Les modifications faites au règlement apparaissent en blanc surligné noir.

- **La modification de l'article 11 des zones Uh-AUh-A et N concernant les clôtures et l'aspect extérieur des constructions**

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique du PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le règlement graphique du PLU seront conservés et entretenus.

Les talus plantés ou haies identifiés au PLU doivent être conservés et sont soumis à déclaration préalable avant toute destruction définitive (arasement ou défrichage).

Cette déclaration préalable sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, des paysages et la biodiversité. Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (simple haie ou haie sur talus).

[...]

2. Généralités

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. **Elles devront respecter le nuancier de couleur annexé au présent règlement (annexe 4) dans les secteurs situés hors SPR.**
[...]

4. Clôtures

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures, les :

- Éléments décoratifs en béton moulé,
- Murs en briques d'aggloméré ciment, non enduits **des deux côtés,**
- Plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Grillages et les plaques de bois préfabriquées sans végétation,
- Matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...),
Les clôtures pleines (non ajourées) type PVC ou palissades lorsqu'elles sont sur voies,
- **Les clôtures et portails de types PVC blanc.**

➤ La modification supplémentaire de l'article 11 spécifique à la zone Uha et Uhb

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

[...]

4. Clôtures

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

[...]

Dans les zones Uha et Uhb, la hauteur des murs en maçonnerie de pierre 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 pierre.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées, les :

- Haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Talus plantés ;

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées de :

- Murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- Plaques de bois préfabriquées avec végétation.

Dans les zones Uha et Uhb, la hauteur des murs en maçonnerie de pierre 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 pierre.

➤ **La modification des articles 9 et 10 de la zone Uhc concernant l'emprise au sol et les hauteurs**

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha	80%
Uhb	40%
Uhc et Uhcs	30% 40%

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 9 m².

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Type de construction	Égout de toiture*	Faîtage
Uha	Principale	9 m	12 m
Uhb		6 m	9 m
Uhc et Uhcs		5 m	7 m 8 m
Tous secteurs Uh non situés en espaces urbains naturels (SPR)	Annexes	3 m	5 m
Tous secteurs Uh situés en espaces urbains naturels (SPR)		3 m	4 m

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

➤ **La transformation de la zone 1AUL en 1AUT et la modification des hauteurs et emprises en zone 1AUhc**

Le règlement écrit de la commune du Conquet a défini une zone 1AUT alors que le règlement graphique n'identifie aucune zone 1AUT. Dès lors, il s'agit de revoir les règles de cette zone 1AUT pour limiter les constructions autorisées. Parallèlement la seule zone 1AUL étant transformée en zone 1AUT, le règlement de la zone 1AUL est supprimé.

Par ailleurs, comme pour les zones Uhc, le règlement des zones 1AUhc est modifié aux articles 9 et 10 concernant l'emprise au sol et la hauteur.

Les modifications apparaissent en blanc surligné noir.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

♦ La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en secteurs :

- **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu ;
- **1AUhcs** correspond à une zone 1AUhc où des règles spécifiques existent en lien avec le SPR (plan de secteur SPR - règles particulières règlement SPR) ;
- **1AUhc'a'** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité aérée, organisation en ordre discontinu, et présentant des difficultés d'assainissement individuel liées à la nature des sols ;
- **1AUhc'a's** correspond à une zone 1AUhc'a' où des règles spécifiques existent en lien avec le SPR (plan de secteur SPR - règles particulières règlement SPR) ;
- **1AUhd** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, spécifique au « Hameau de Croas ar Veyer » ;
- **1AUj** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ;
- ~~**1AUL** : secteur à vocation d'activités de sports et de loisirs ;~~
- **1AUt** : secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes ~~(campings, parcs résidentiels de loisirs...)~~.

[...]

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. [...]

~~**2. Dans le secteur AUL** sont interdites toutes les occupations et utilisations et tous travaux divers à l'exception de ceux expressément prévus à l'article AU.2.~~

3. En secteur AUt sont interdits :

Toutes les constructions et installations autres que les :

~~Terrains de camping et de caravanage traditionnels,~~

~~Constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique~~

~~Complexes de loisirs,~~

~~Équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées,~~

~~Constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUt est justifiée pour des considérations d'ordre technique.~~

~~Aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés,~~

~~Les dépôts de ferrailles et de véhicules.~~

~~Habitations légères de loisirs,~~

~~Sanitaires,~~

~~Installations légères liées à l'accueil touristique.~~

4. [...]

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

[...]

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

[...]

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

[...]

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

1. Les constructions doivent être édifiées, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur :

Secteurs	Implantations
AUhc, AUhc'a', AUhd, AUi, AUL et AUt	5 m minimum
AUHcs et AUhc'a's	entre 0 et 5 m

[...]

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

[...]

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
AUhb	30%

AUhc, AUhc'a', AUhcs, AUhc'a's	40%
AUhd	25%
AUL, AUt	25%

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est de 9 m².

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Type de constructions	Égout de toiture*	Faîtage
AUhb		6 m	9 m
AUhc, AUhc'a', AUhcs, AUhc'a's		5 m	3 m
AUhd		5 m	7,50 m
AUL, AUt		-	7,50 m
Tous secteurs AUh non situés en espaces urbains naturels (SPR)		3 m	5 m
Tous secteurs AUh situés en espaces urbains naturels (SPR)		3 m	4 m

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations/ extensions de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

[...]

4. Clôtures

[...]

- Les clôtures en zones 1AUi, 1AUt et 1AUt :

[...]

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

[...]

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

[...]

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

[...]

➤ **La modification des articles 1 et 2 de toutes les zones concernant les zones humides**

La modification n°3 du PLU vient repérer les zones humides sur le règlement graphique. Le règlement écrit est complété des dispositions relatives aux zones humides dans les articles 1 et 2 de toutes les zones.

Les modifications apparaissent en blanc surligné noir.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

[...]

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...).

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- **Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).**

- **Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.**

- **Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.**

[...]

➤ La modification des annexes au règlement en matière de stationnement et l'ajout du nuancier de couleur

L'annexe 1 du règlement modifié concernant le stationnement pour les commerces de moins 150 m²

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus <ul style="list-style-type: none"> • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêt aidé par l'état 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface hors œuvre brute - 30% de la surface hors œuvre brute - 2 places minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors œuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré* • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinémas 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors œuvre nette - 50% de la surface hors œuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 50% de la surface hors œuvre nette

Une annexe n°4 ajoutée correspondant au nuancier de couleur

Nuancier annexé au règlement écrit et au PLU

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMPLETE**➤ Les Orientations d'Aménagement spécifiques à chaque secteur****APPLICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DIFFERENTS SUIVANT LES NIVEAUX D'OA**

Les potentialités foncières identifiées permettant d'accueillir les futurs logements vont se voir appliquer des principes d'aménagement afin de garantir une économie foncière, une organisation spatiale et une mixité.

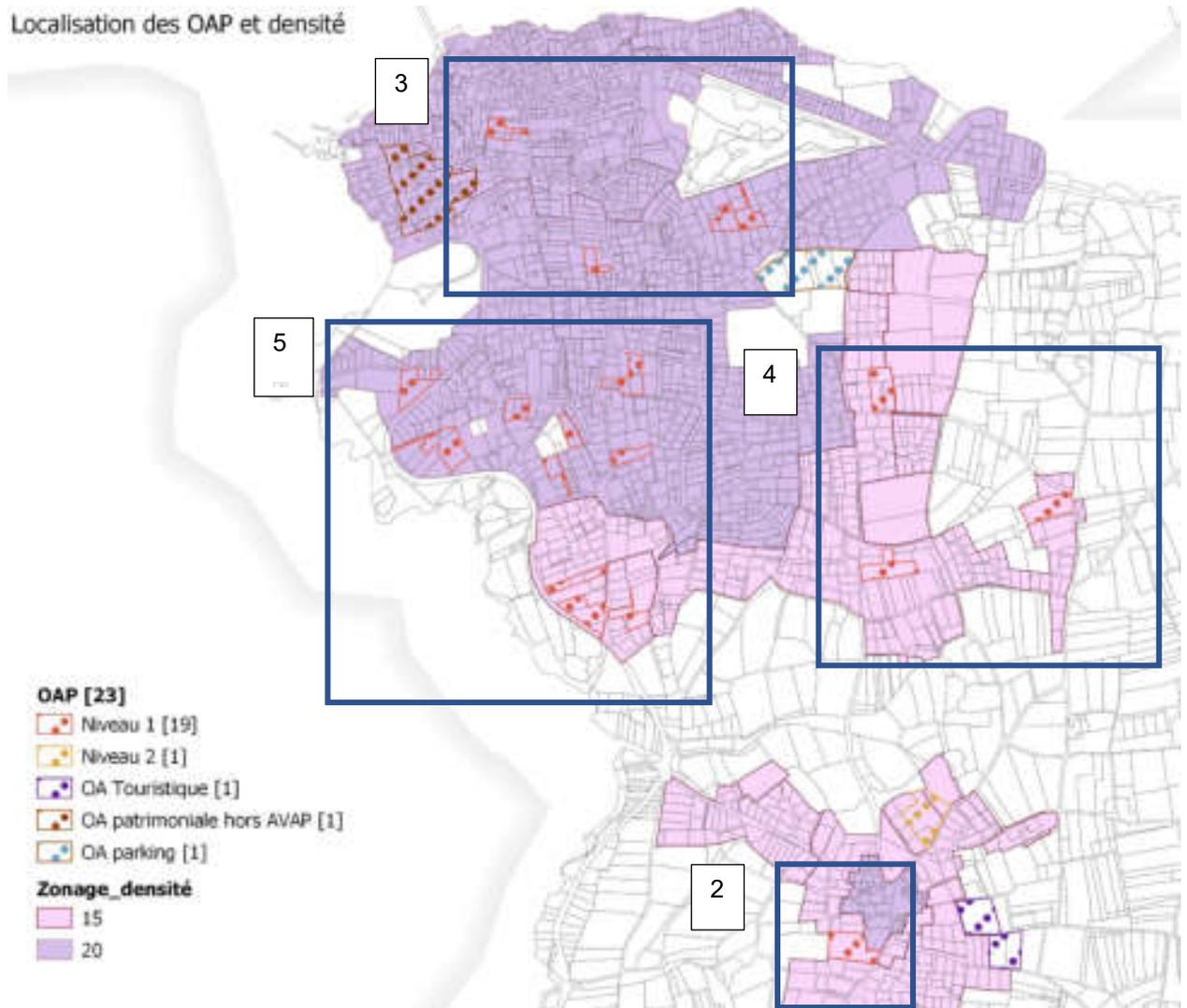
Sur chacun des secteurs avec OA de niveau 1 ou 2, une densité est appliquée, variant de 20 à 15 logements par hectare suivant la proximité du cœur de bourg ou du village de Lochrist.

Les enjeux et la nécessité d'organiser l'aménagement de la zone sont plus importants sur les grands secteurs ce qui implique le classement des OA selon 2 niveaux :

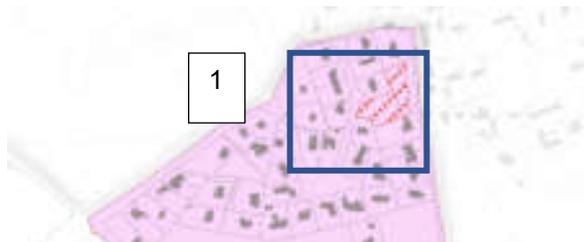
- Les OA de niveau 1 correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 3 à moins de 10 logements. Sur ces secteurs des principes de densité et d'accès s'appliquent systématiquement et suivant les enjeux présents sur le secteur, des principes plus détaillés peuvent s'appliquer. Ces OA font donc l'objet d'un schéma présenté ci-après.
- Les OA de niveau 2 correspondent aux secteurs permettant l'accueil de 10 logements ou aux zones 1AU à enjeux. Sur ces secteurs, un schéma d'aménagement précise les principes à appliquer. Ces secteurs importants de par le nombre de logements potentiellement constructibles, se voient imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble lorsqu'ils sont à vocation d'habitat c'est-à-dire en zone Uh ou 1AUh. Ils font l'objet d'un schéma détaillé et d'un tableau explicatif.

L'agglomération et le village de Lochrist

Localisation des OAP et densité



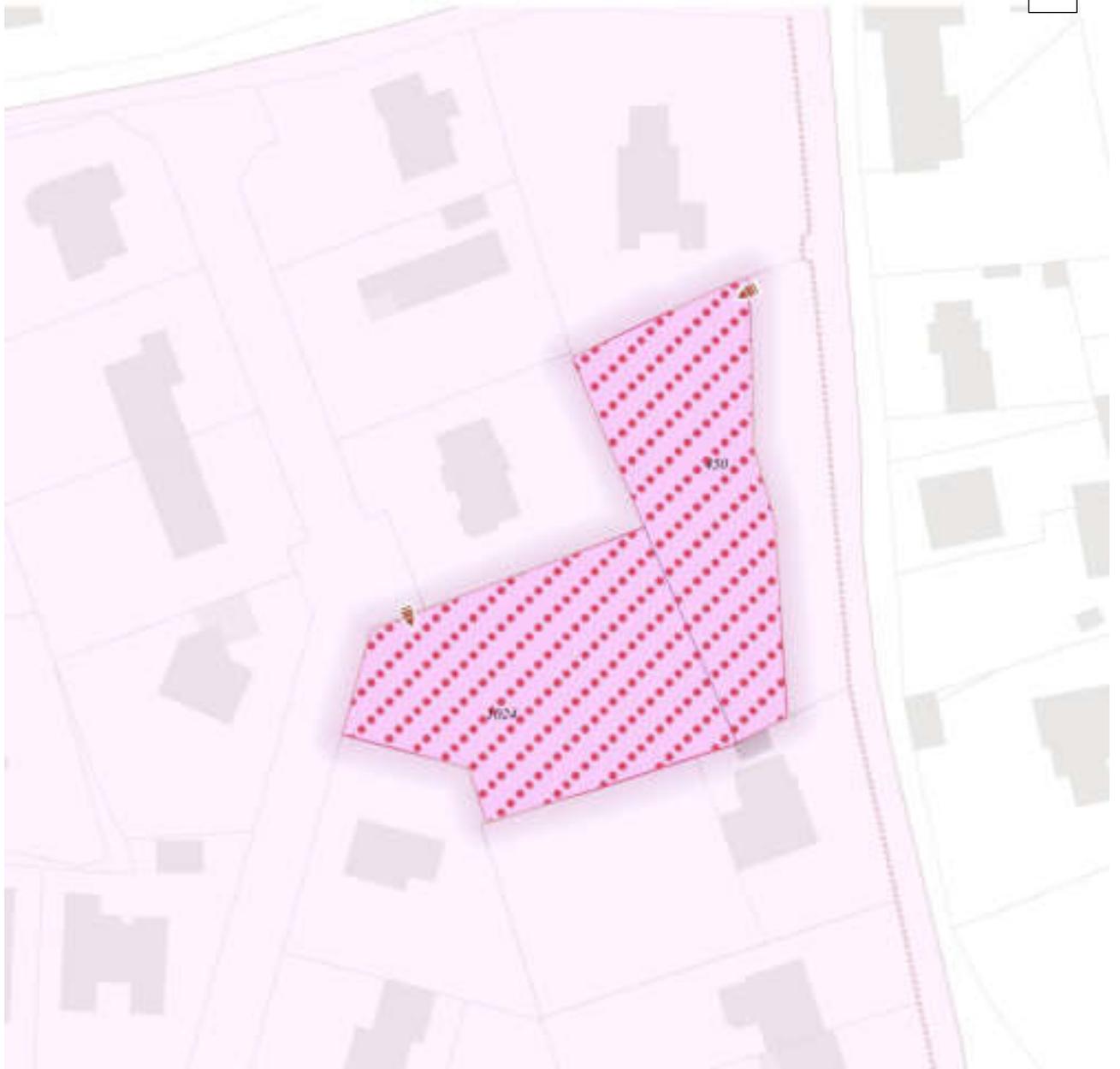
Lanfeust



- Les Orientations d'Aménagement de niveau 1 avec au minimum une densité minimale et un accès

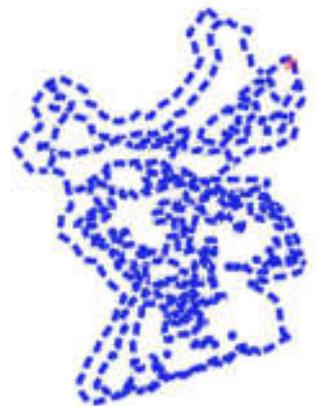
Lanfeust

1

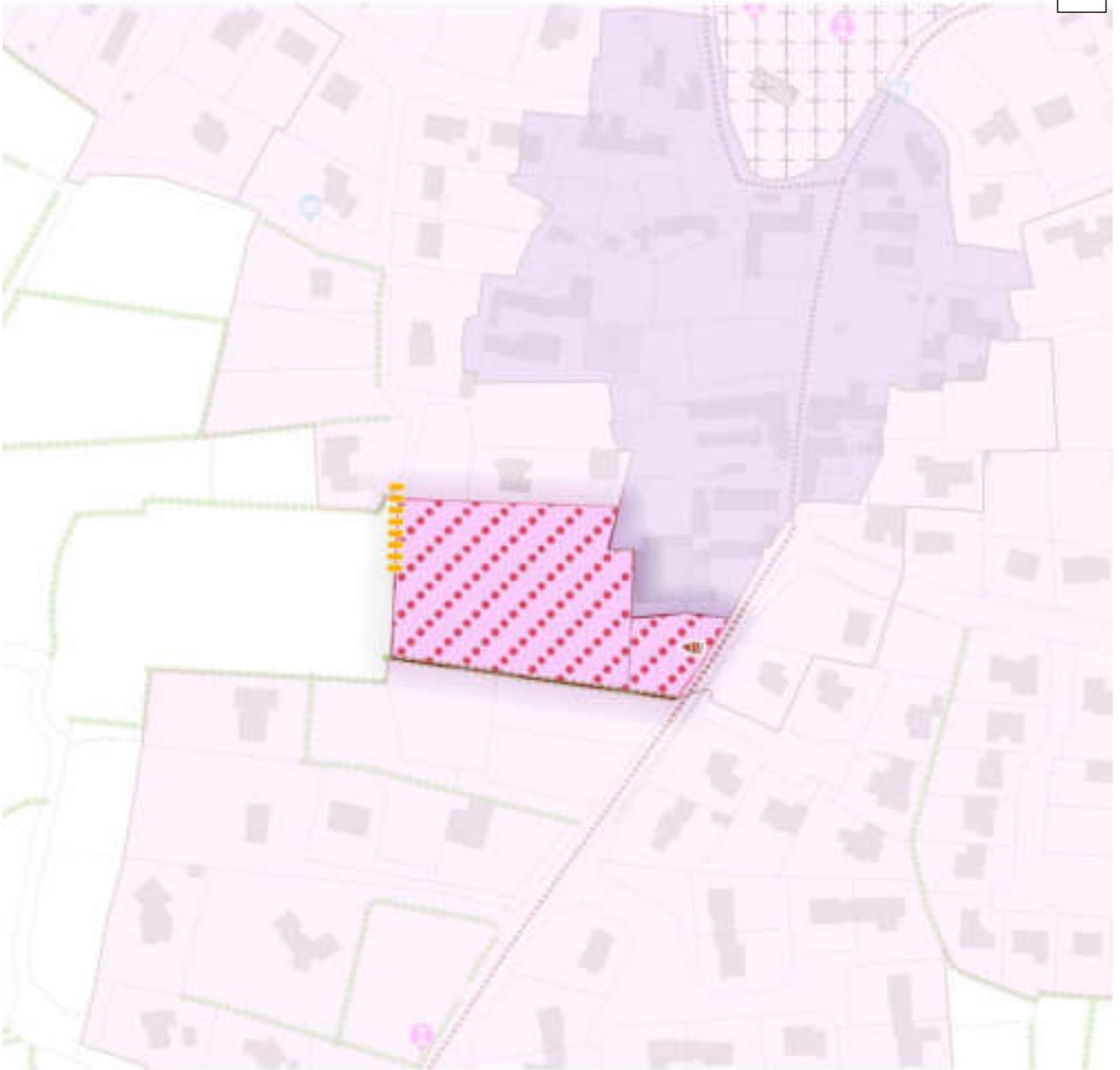


Orientations d'aménagement

-  Accès principal
-  Zonage de densité 15 lgmts/ha

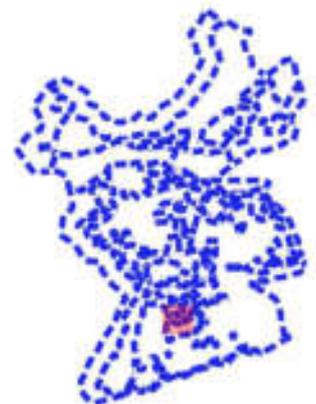


Lochrist

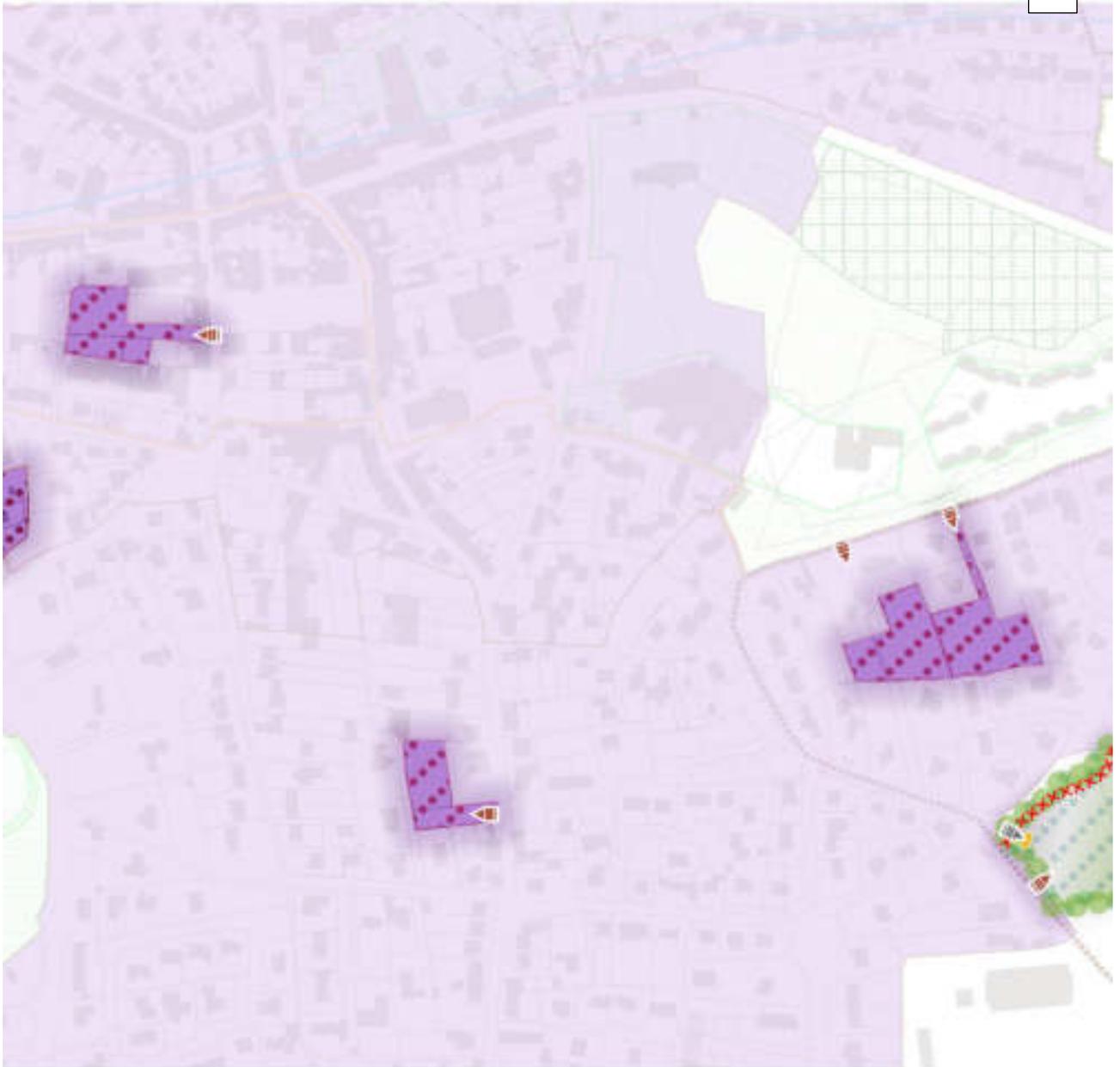


Orientations d'aménagement

-  Accès principal
-  Liaison piétonne : à créer
-  15 Igmts/ha
-  20 Igmts/ha

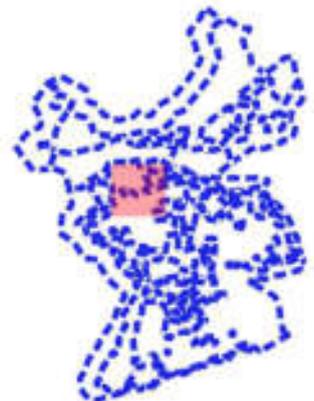


Centre-bourg



Orientations d'aménagement

-  Accès principal
 -  Accès piéton
 -  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver
 -  Accès conditionné : accès interdit
 -  Liaison piétonne : à créer
 -  Perméabilité
- Zonage de densité
 -  20 lgmts/ha

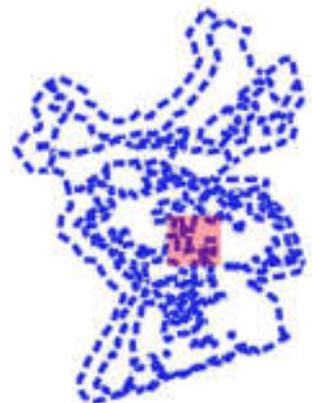


Est du bourg

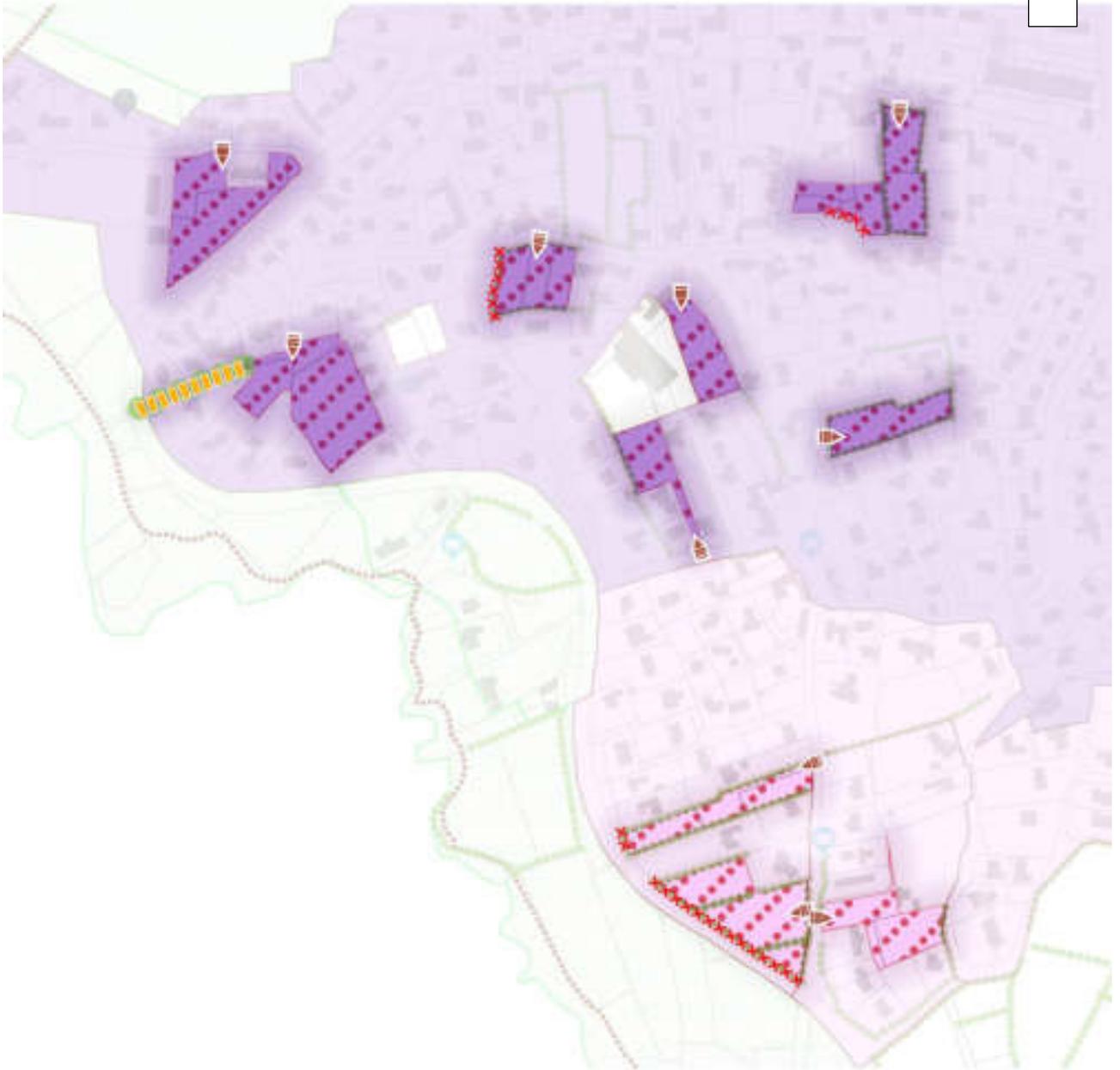


Orientations d'aménagement

- | | |
|--|---|
|  Accès principal |  15 lgmts/ha |
|  Accès secondaire |  20 lgmts/ha |
|  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver | |
|  Accès conditionné : accès direct | |

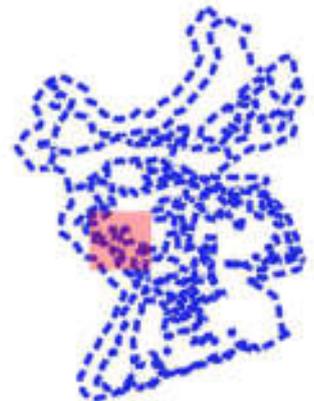


Sud-Ouest du bourg



Orientations d'aménagement

- | | |
|--|---|
|  Accès principal |  15 lgmts/ha |
|  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver |  20 lgmts/ha |
|  Accès conditionné ; accès interdit | |
|  Liaison piétonne : à créer | |



OA DE NIVEAU 2 AVEC SCHEMA ET TABLEAU EXPLICATIF

1- OA de Lochrist	
ZONAGE SURFACE	- Secteur 1AUhcs et 1AUhc'a's – 0,71 ha
Programme de logements	Secteur destiné à de l' habitat Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble
Densité	15 logements/ha, soit au minimum 10 logements à réaliser (OA de niveau 2)
Implantation du bâti	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions.
Accès et desserte	Les accès se feront depuis la route de Kerzavar.
Paysage et Environnement	Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site. Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements). Le talus/haie/alignement d'arbre existant au Sud-Ouest du site est à conserver et renforcer.
Réseaux	Eaux usées : réaliser un Assainissement Non-Collectif (ANC) adapté au secteur. Eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales - le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU)



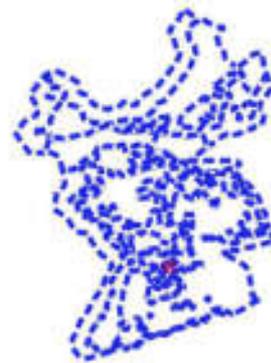
Vue depuis la route de Keringar

OA de Lochrist - Niveau 2



Orientations d'aménagement

-  Accès principal
 -  Talus-haie-plantation : à créer ou conserver
 -  Voie de desserte : à créer
- Zonage de densité
-  15 lgmts/ha



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

2- OA « patrimoniale » du centre-ville

ZONAGE SURFACE	- Secteur UHa et UHb – 2,19 ha	 <p>Extrait secteur OA patrimoniale</p>
Généralités	<p>1. Hormis les adaptations admises de manière exceptionnelle, seules sont autorisées, les constructions avec toitures à deux pentes identiques en ardoises naturelles ou en zinc « teinte ardoise » suivant la typologie architecturale.</p> <p>2. Les nouvelles constructions seront réalisées en harmonie avec le caractère dominant de l'espace urbain (rue, place, îlot) dans lequel elles sont créées. Une attention particulière sera apportée à l'implantation, aux volumétries, aux choix des matériaux et des couleurs.</p> <p>3. Toute nouvelle construction devra s'intégrer dans le contexte bâti ou paysager environnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lignes d'épanelage homogènes, - simplicité des volumes, - éviter la multiplicité des matériaux, - harmonie des couleurs, - intégration des éléments d'accompagnement avec la composition architecturale du bâtiment et le contexte urbain et paysager (murets, clôtures, terrasses, balcons...). <p>4. Les architectures d'inspiration régionale autres que celles du type régional breton sont interdites.</p>	
Les implantations	<p>L'implantation des nouvelles constructions respectera le caractère dominant de la rue. En cas de retrait, une clôture sera réalisée à l'alignement de la voie.</p> <p>Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement.</p>	
Les volumes	<p>Le volume (largeur, longueur, hauteur) des nouvelles constructions sera en harmonie avec celui des bâtiments constituant le caractère dominant de la rue.</p>	
Les toitures	<p>1. Les toitures du bâtiment principal seront à deux pentes identiques – entre 40 et 50°. Des toitures de nature et de forme différentes (notamment des toitures terrasse végétalisées ou non) pourront être autorisées de manière exceptionnelle, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Cette disposition sera admise suivant le contexte bâti et le paysage environnant.</p> <p>2. Les matériaux de toiture : ardoise naturelle, zinc (teinte ardoise).</p> <p>3. Les toitures terrasse (teinte ardoise)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasse sont autorisées en extension des bâtiments existants. - Les toitures terrasse de petites dimensions seront autorisées pour permettre la liaison entre plusieurs volumes. 	

	<ul style="list-style-type: none">- Les toitures terrasse perceptibles de l'espace public seront revêtues de matériaux de qualité, de nature et d'aspect. Les matériaux d'étanchéité ne devront pas rester apparents. <p>4. Tous les dispositifs de toitures (ventilations, ouvertures de toit, cheminées, ascenseur, ...) seront intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.</p>
Les dépendances	Toutes les constructions annexes et dépendances (abris de jardins, garages, ...) seront conçues en cohérence avec l'architecture et l'environnement du bâtiment principal.
Dispositifs d'énergies renouvelables	Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie (panneaux solaires, isolation par l'extérieur, systèmes éoliens, ...) sera intégré à la composition du projet architectural.

3- OA touristique de Keringar

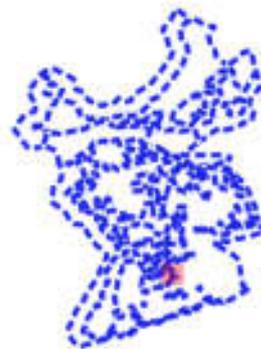
ZONAGE SURFACE	-	Secteur 1AUt – 1,06 ha	
Programme de logements	de	<p>Secteur à vocation d'activités et d'équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes</p> <p>Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble</p>	
Densité	-		
Implantation du bâti	du	Privilégier une exposition de la façade principale des installations diverses au sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles installations.	
Accès et desserte		<p>Desserte automobile : Accès unique par l'Est du secteur. Aucun accès ne pourra se faire sur la RD 38.</p> <p>Liaisons douces : prévoir la connexion piétonne (cf : schéma)</p>	
Paysage et Environnement		<p>Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site. Préserver le patrimoine naturel du site. Certains éléments sont identifiés au règlement graphique (linéaires de talus, haies bocagères, boisements).</p>	
Réseaux		<p>Eaux usées : est intégré au zonage collectif des eaux usées (canalisation à proximité)</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales - le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ne devra pas dépasser 3 l/s. Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, il sera nécessaire d'aménager un ouvrage de rétention (cf. zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLU) 	

OA touristique Lochrist - Niveau 2



Orientations d'aménagement

- | | |
|--|-------------------|
| Accès principal | Zonage de densité |
| Accès secondaire | 15 lgmts/ha |
| Talus-haie-plantation : à créer ou conserver | 20 lgmts/ha |
| Liaison piétonne : à conserver | |



La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

4 - OA de l'aire de stationnement de l'impasse Kennedy

ZONAGE SURFACE	-	Secteur UL – 1,5 ha	
Programme vocation		Emplacement réservé pour aire de stationnement et aménagement routier	
Densité	-		
			Vue depuis la Rue John Fitzgerald Kennedy
Type d'aménagement		Limitation maximale de l'enrobé pour en faire au maximum un parking perméable qui infiltrera les eaux de pluie et permettra également un usage intensif. Afin de répondre aux différents enjeux et usages, les voies, ainsi qu'une partie de l'aire de stationnement correspondant à un parking d'hiver d'une cinquantaine de place et une aire de camping-car recevra un revêtement adapté ; pour le reste la zone sera perméable et végétalisée	
Accès et desserte		<p>Une entrée/sortie sera créée impasse Kennedy, sans autoriser de nouvel accès rue de Kennedy</p> <p>L'aménagement de l'intersection rue de Kennedy/rue de Pen ar Streat sera traité avec probablement un giratoire</p> <p>Préserver un accès piéton adapté à l'ouest du site afin de permettre une liaison piétonne vers le port. Compte tenu de l'importance de cette liaison, le réseau de voies doit assurer un bouclage cohérent, aménagé, sécurisé, avec une signalétique adaptée, entre ce parking et l'embarcadère</p>	
Paysage et Environnement		<p>Maintenir la qualité paysagère du site et la renforcer</p> <p>Réalisation de merlons plantés sur les faces Est et ouest et de talus plantés d'essences locales</p> <p>Plantation d'arbres de haute tige en face nord du site</p> <p>Les haies ou talus intérieurs pourront être revus dans leur continuité afin de permettre la création de voies internes</p>	
Réseaux		<p>Eaux usées : -</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie - réalisation de noues paysagées 	

ZOOM OA parking

OA parking - Niveau 2



Orientations d'aménagement

- | | |
|--|-------------------|
| Accès principal | Perméabilité |
| Accès piéton | Zonage de densité |
| Talus-haie-plantation : à créer ou conserver | 15 lgmts/ha |
| Accès conditionné : accès interdit | 20 lgmts/ha |
| Liaison piétonne : à créer | |



Liaisons douces OA parking

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

DES ANNEXES AU PLU COMPLETEES OU MODIFIEES

- Le dossier des Annexes du PLU sera complété par **le plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement** (annexe obligatoire).

CONTROLE DE LEGALITE : 029-212900401-20111129-2011_11_04-DE
 en date du : 02/12/2011
 REFERENCE ACTE : 2011_11_04

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
 DU CONSEIL MUNICIPAL DE LE CONQUET**

DATE DE CONVOCATION : Le 21 novembre 2011.	<i>Le 29 novembre 2011, à 19h15, le Conseil Municipal de LE CONQUET légalement convoué, s'est réuni à la mairie,</i>
DATE D’AFFICHAGE : Le 21 novembre 2011.	<i>en séance publique, sous la présidence de Monsieur Xavier JEAN, Maire.</i>
NOMBRE DE CONSEILLERS : En exercice : 19 Présents : 12 Votants : 18	<i>Etaient présents : tous les membres en exercice, Sauf : M. QUELLEC par à J. LE GUILLOU ; R. RICHARD, par à F. BIDAN ; A. BOTQUELEN, par à R. LE RU ; B. DREYFUS, par à Ph. BAZIRE ; G. SALAUN, par à X. JEAN ; AM. LE GOASTER, par à L. JESTIN.</i>
TRANSMIS A LA PREFECTURE LE : 02 DECEMBRE 2011	<i>Y GEFFROY, absent et non représenté.</i>
REÇU EN SOUS PREFECTURE LE : 02 DECEMBRE 2011	<i>JL. HEBERT & F. BIDAN sont désignés comme secrétaires de séance.</i>

Taxe d'aménagement : détermination du taux et des exonérations.

Le Maire, Xavier JEAN, l'Adjoint aux Finances et à la Vie économique, Jacques LE GUILLOU et l'Adjoint aux travaux, aux Ports et à l'Urbanisme, Jean-Luc MILIN, rappellent à l'assemblée délibérante que la réforme des taxes et participations d'urbanisme introduite par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 (loi de finances rectificative pour 2010) entre en vigueur en 2012.

Cette loi crée un chapitre « fiscalité de l'aménagement » dans le code de l'urbanisme

Il convient de la prendre en compte avant le 30 novembre 2011, pour que les participations nouvelles puissent être opposables à compter du 1^{er} mars 2012.

En ce qui concerne LE CONQUET, la Commission Finances et Vie Economique a examiné les incidences de la création de la Taxe d'Aménagement, qui se substitue à la taxe Locale d'Équipement que percevait la commune et à la Taxe Départementale sur les Espaces Naturels Sensibles - TDENS - que percevait le département.

Les élus de la commission ont souhaité que le rendement de cette taxe, qui constitue une recette importante pour le budget communal (*pour mémoire : 2008 : 66 266€ ; 2009 : 67 291€ ; 2010 : 65 634€ ; 2011 : 64 589€ en prévision*) reste constant.

Après avoir pris connaissance de la modulation des bases introduite par la réforme de la fiscalité de l'urbanisme et l'examen des simulations d'incidences des variations de taux pour le budget communal et pour les pétitionnaires, ils ont proposé que soit adopté sur l'ensemble du territoire communal un taux unique de 3 %.

Ils ont également proposé que l'ensemble des exonérations prévues par la loi soient accordées.

Le Conseil Municipal,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

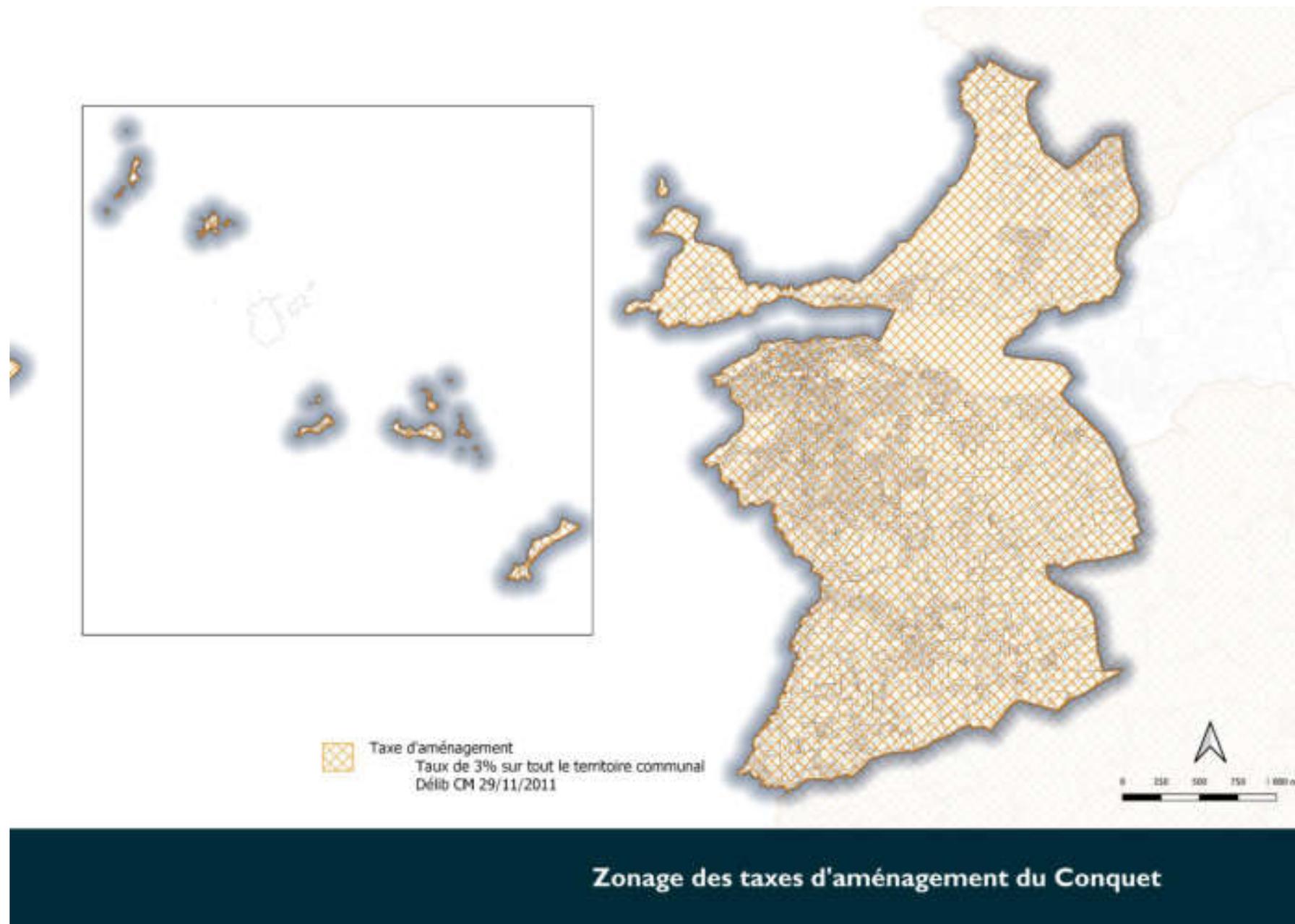
Où les exposés du Maire, de l'Adjoint aux Finances et à la Vie économique, et de l'Adjoint à l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;
Vu l'avis conforme de la Commission Finances et Vie économique, formulé à l'occasion de sa réunion de travail du 17 novembre 2011.
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

Décide,

- d'instituer le taux de 3 % sur l'ensemble du territoire communal ;
 - d'exonérer en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme,
1. Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du PTZ+)
 2. Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ; (logements financés avec un PTZ+)
 3. Les locaux à usage industriel et leurs annexes ;
 4. Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;
 5. Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le 29 novembre 2011,
Le Maire,
Xavier JEAN



- **Annexer le plan de délimitation des bois ou forêts soumis au régime forestier** (annexe obligatoire au PLU conformément à l'art. R.151-53-7° du CU)



- **Le nuancier de couleur des façades**, annexe au règlement écrit et du PLU

Annexé au PLU

7.6. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLU

7.6.1 LE PROJET DE MODIFICATION N°4

La commune du Conquet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 26/10/2007, puis ayant fait l'objet de 4 procédures d'adaptation ; la modification n°1 du PLU approuvée le 26/02/2010, la révision générale partielle du POS approuvée le 28/03/2013, la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 05/02/2014 et la modification n°2 approuvée le 27/06/2018. Une cinquième procédure correspondant à la modification n°3 du PLU a été approuvée le 14 décembre 2022.

L'objectif de cette nouvelle procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 05/08/2022 est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :

- Reclasser les zones Uhb et Uhc (Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche) situées en dehors de l'agglomération, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zones agricoles ou naturelles.
- Reclasser la zone Ut1, du camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zone Nt pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé.
- Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoguier, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.
- Reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist, rendue inconstructible par la présence de zones humides, en zone naturelle.

Les objets initiaux de la modification n°4 ont été complétés depuis l'arrêté de prescription en date du 05/08/2022 :

- à l'initiative de la CCPI pour décaler un cheminement doux inscrit au PLU à l'intérieur de la zone Ui de Prat ar C'halvez vers l'extérieur, ajuster les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les 2 zones Ui du Conquet et modifier une erreur matérielle dans la description des accès et desserte dans l'OA touristique de Keringar ;
- à la demande de la commune pour ne plus imposer la réalisation de places de stationnement aux projets sur du bâti existant en zone Uha et pour les structures d'hébergement définies au 2° de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

7.6.2 LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Cette procédure de modification n°4 a été prescrite suite à l'avis du Préfet sur le dossier de modification n°3 du PLU en date du 23 mai 2022.

Le Préfet précise en effet que le PLU du Conquet doit être mis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest qui a été modifié le 22 octobre 2019 afin d'intégrer la Loi Elan. Le classement de plusieurs secteurs en zone urbaine apparaît non justifié en l'absence de toute identification au SCOT comme agglomération, village ou Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

7.6.3 L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT

La modification n°4 définit un nouveau zonage Nt correspondant au camping des Blancs Sablons, classé en zone Ut1 au PLU approuvé en 2007.

Le PLU ne comportait aucune zone naturelle touristique. Dès lors, un règlement Nt est créé autorisant :

« En secteur Nt sont admises sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- L'installation de tentes, caravanes ou RML (Résidences Mobiles de Loisirs) et les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles accolées à ces RML ;
- L'extension des bâtiments liés à l'activité d'hébergement touristique dès lors que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que l'emprise au sol créée soit limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. »

Par ailleurs, le camping des Blancs Sablons correspondait à l'unique zone Ut1, ainsi la référence à la zone Ut1 est supprimée du règlement.

➤ Rappeler les dispositions de la bande des 100 m

Les dispositions de la bande des 100 m sont déjà précisées mais seulement à l'article 1 de la zone N :

« En tous secteurs N sont interdits :

- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage ; »

Elles devront être reprises également à l'article 1 de la zone A, étant donné la présence de zones agricoles dans la bande des 100 m du littoral.

➤ La réglementation sur la nécessité de réaliser ou non des places de stationnement

Le centre-ville du Conquet correspond globalement à la zone Uha du PLU. Il est très densément bâti avec peu d'espaces vides résiduels. Les constructions sont souvent alignées en front de rue avec peu de possibilités d'accès à l'arrière.

Les commerces y sont bien présents et les touristes sont nombreux.

Plusieurs espaces publics servent de parking et Le Conquet a mis en place une réglementation de type « zone bleue » dans un périmètre encore plus large que la zone Uha pour gérer aux mieux le stationnement.

Pour toutes ces raisons, il est difficile de créer de nouvelles places de stationnement en zone Uha pour les projets sur des constructions existantes selon les règles indiquées dans l'annexe 1 du règlement écrit. Pour faciliter la création de plusieurs petits logements à la place d'un grand appartement dans un immeuble existant ou pour faciliter l'installation de services il est proposé de ne plus imposer de création de places de stationnement en zone Uha uniquement et pour les projets de rénovation/ réhabilitation de constructions existantes même avec extension ou changement de destination. La construction d'un nouvel immeuble en zone Uha restera assujettie à la création de place de stationnement comme indiqué dans l'annexe 1 du règlement écrit.

De même, mais cette fois pour toutes les zones du PLU, il ne sera plus imposé de création de places de stationnement que ce soit pour les extensions de constructions existantes ou des constructions nouvelles de structures d'hébergement. Les structures d'hébergement s'entendent au titre du [2° de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme](#) et des précisions apportées par l'[article 2 de l'arrêté du 10/11/2016](#) définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

7.6.4 LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU de la commune du Conquet a été approuvé le 26/10/2007 soit avant l'approbation du document de planification supra communal qu'est le SCOT. Le SCOT dans sa version approuvée en 2011 liste les agglomérations et villages du Pays de Brest et notamment sur la commune du Conquet, une agglomération, un village extensible Lochrist et un village uniquement densifiable Lanfeust.

Le SCOT approuvé en 2019 vient préciser la liste des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés conformément à l'[article L.121-8 du Code de l'Urbanisme](#), dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 dite « Elan ».

Cet article dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, en continuité avec les agglomérations et les villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que **les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme**, des constructions et installations peuvent être autorisées.

Constituent des agglomérations ou des villages où l'extension de l'urbanisation est possible, au sens et pour l'application de ces dispositions, les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Mais le deuxième alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Elan, ouvre la possibilité, dans les autres secteurs urbanisés qui sont identifiés par le SCOT et délimités par le PLU, à seule fin de permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics, de densifier l'urbanisation, à l'exclusion de toute extension du périmètre bâti et sous réserve que ce dernier ne soit pas significativement modifié.

Ainsi, le PLU du Conquet doit se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest rendu exécutoire le 19 novembre 2019 sur le volet loi Littoral, en identifiant et délimitant le périmètre de ces secteurs constructibles.

Extrait de la carte loi Littoral du SCOT approuvé en 2019 sur la commune du Conquet

Ainsi, le PLU du Conquet pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, doit revoir ses secteurs constructibles en définissant une enveloppe constructible uniquement au niveau de l'agglomération du Conquet, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust.

Dès lors les enveloppes existantes de l'agglomération et du village de Lochrist resteront inchangées.

L'enveloppe du village de Lanfeust sera analysée en cohérence avec la commune de Ploumoguier, car ce village est un village uniquement densifiable à cheval sur les deux communes de Ploumoguier et Le Conquet au SCOT de 2019.

Les autres zones Uhb et Uhc du règlement graphique seront reclassées en zones naturelles ou agricoles non constructibles.

Les secteurs reclassés sont **Kerandiou, Kersantang/ Kerangoff, Le Théven, Cosquies et Maison Blanche.**

Le classement en zone naturelle et non agricole se justifie pour l'essentiel de ces secteurs de par leur localisation frontalière de zones humides, boisées ou d'espaces remarquables du littoral. Ces secteurs ne sont pas exploités.

Toutefois, une unique partie exploitée du secteur de Kerangoff sera reclassé en zone agricole.

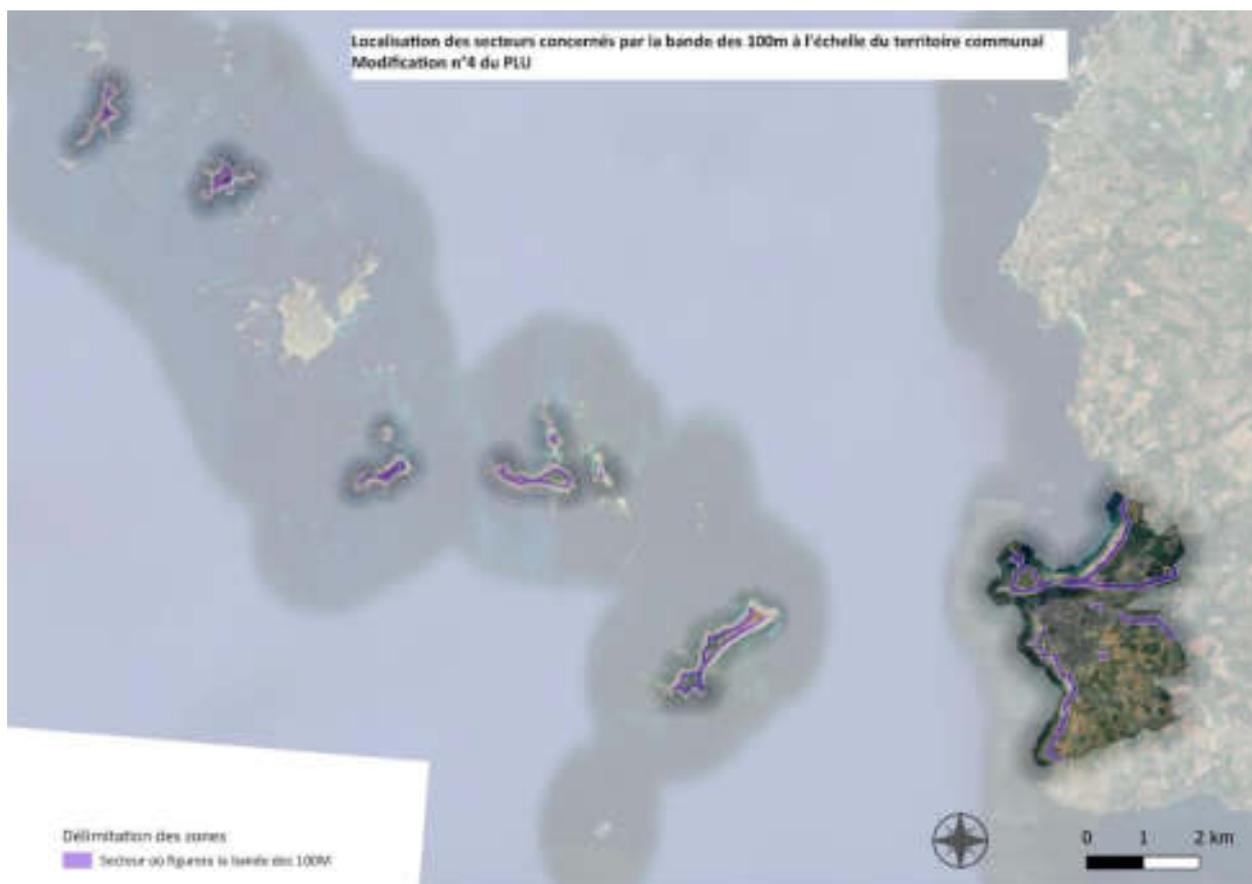


↳ La modification n°4 du PLU vise donc à reclasser les secteurs Uh en discontinuité des agglomérations, villages ou ne correspondant pas à des Secteurs Déjà Urbanisés, en naturelle ou agricole.

➤ **Représenter la bande des 100 mètres sur le règlement graphique**

Certaines parcelles concernées par la modification et notamment par le reclassement de ces zones U en zone N, se situent dans la bande des 100 mètres du littoral. Leur localisation en dehors d'un espace physiquement urbanisé induit l'application des dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme en matière de bande des 100 mètres.

En effet, l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme dispose que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement](#). »



Dès lors afin de clarifier la règle et son application, la bande des 100 mètres sera représentée sur le règlement graphique en dehors des espaces classés en zone U d'après la limite haute du rivage. Elle s'applique également sur les îles du territoire du Conquet.



- **Reclasser la zone Ut1, du camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, en zone Nt pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé.**

Comme précisé précédemment, le PLU du Conquet pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, doit revoir ses secteurs constructibles en définissant une enveloppe constructible uniquement au niveau de l'agglomération du Conquet, du village densifiable et extensible de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust.

En effet, conformément à l'[article L.121-8 du Code de l'Urbanisme](#), dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 dite « Elan », l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants et dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme.

Dès lors, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les espaces d'urbanisation diffuse éloignés de ces agglomérations et villages.



Le camping des Blancs Sablons (Presqu'île de Kermorvan), étant en discontinuité de l'agglomération du Conquet, du village extensible et densifiable de Lochrist et du village uniquement densifiable de Lanfeust, son classement en zone constructible n'est pas compatible avec le SCOT du Pays de Brest.

↳ **La modification vise donc à reclasser le secteur Ut1 du camping des Blancs Sablons en zone Nt permettant uniquement des aménagements.**

- **Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoguier, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.**

Le secteur de Lanfeust est identifié en tant que Village uniquement densifiable au SCOT du Pays de Brest dont il est précisé que « dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les villages listés ci-après et localisés sur la carte « Mise en oeuvre de la Loi Littoral - 2 », page 57.

L'ensemble des villages ainsi définis à vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée.

La modification vise à identifier ce village uniquement densifiable et analyser son périmètre en cohérence avec la commune voisine de Ploumoguier du fait de la localisation du village à cheval sur les deux communes. La commune de Ploumoguier opère parallèlement une modification afin de se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.

Le village de Lanfeust sur la commune du Conquet est cerné de voies et routes ainsi que de constructions, le périmètre tel que défini au PLU en vigueur, qui correspond à l'enveloppe bâtie actuelle, est donc maintenu.



↳ Ainsi, la modification vise à analyser le périmètre du village de Lanfeust afin de ne permettre que la densification.

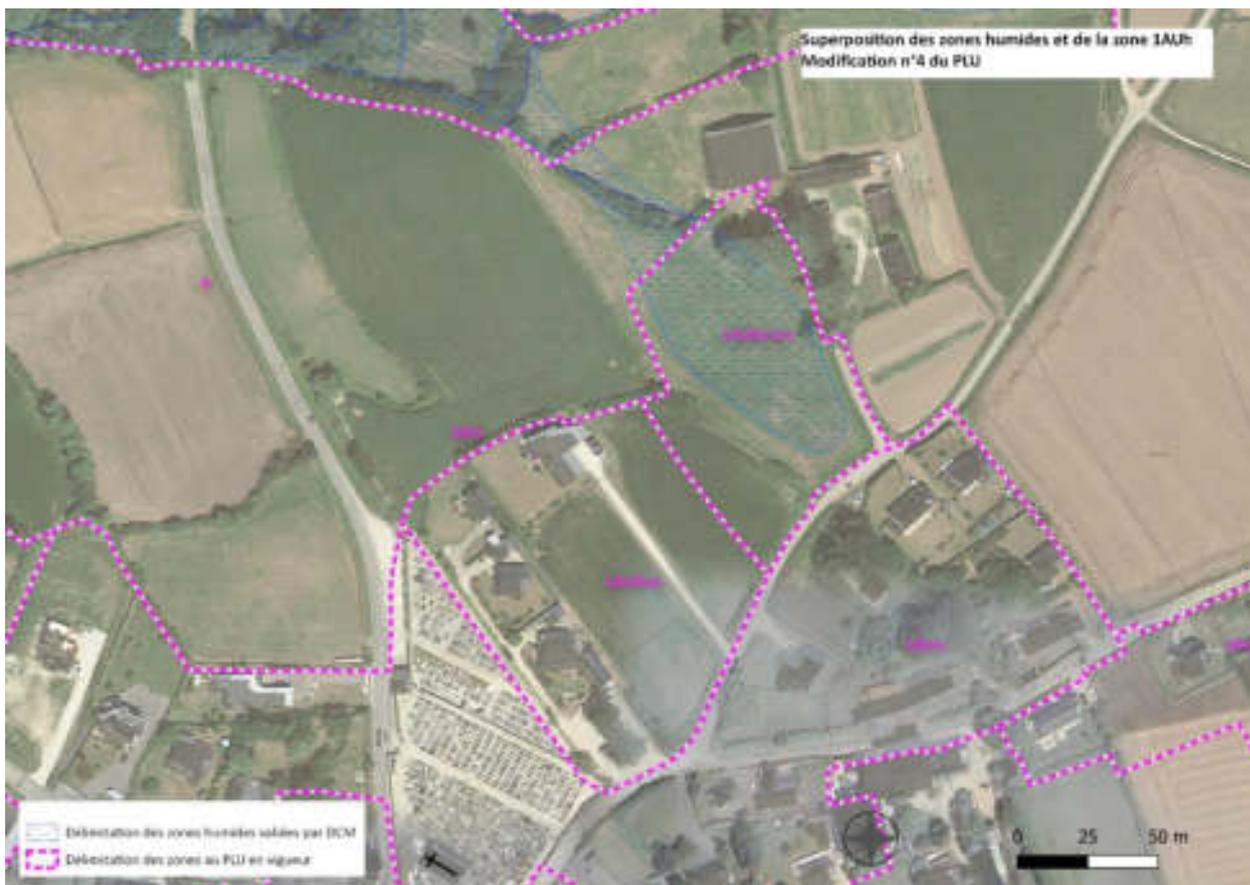
- **Reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist, rendue inconstructible par la présence de zones humides, en zone agricole ou naturelle.**

L'étude des zones humides de 2015 réalisée par le bureau EF Etudes, met en évidence les zones humides. Cet inventaire a été validé sans qu'il ne soit traduit dans le PLU dont l'approbation est antérieure.

Compte tenu des enjeux sur ces zones, la modification n°3 du PLU a fait apparaître ces zones humides avec des dispositions associées au règlement écrit.



La zone 1AUhc'a's de Kerzavar à Lochrist est pour moitié (3 200 m² sur 6 880 m²) couverte par une zone humide. Ainsi la présente modification vise à reclasser partiellement la zone 1AUhc'a's d'une superficie de 0,55 ha en zone naturelle.



La parcelle B0857 sera maintenue en 1AUhc'a's ; elle n'est pas humide et est rattachée aux parcelles voisines classées en 1AUhc'a par une orientation d'aménagement et de programmation en vigueur.

↳ **Reclasser par la modification l'unique zone 1AUhc'a's en zone naturelle du fait de la présence d'une zone humide sur la zone.**

➤ **Décaler le cheminement doux identifié figurant au PLU en vigueur dans le secteur de Prat ar C'halvez**

Au PLU en vigueur, un cheminement doux est identifié au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme dans la zone de Prat ar C'halvez. Cette zone d'activités communautaire accueillait principalement une aire de stationnement privée, payante et réglementée dénommée « Parking des îles » qui servait pour garer les véhicules des iliens (Molène et Ouessant) et des touristes.

L'exploitant de ce parking ayant cessé son activité depuis 2023, et n'ayant aucun repreneur, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise se propose de réaménager le site pour accueillir des entreprises locales. Dans ce cadre, des études de réaménagement sont en cours pouvant aboutir à la création de lots à la place du cheminement doux identifié et ainsi poser problème à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

De plus, ce cheminement doux avait déjà été déplacé dans les faits à l'extérieur du « Parking des îles » puisque celui-ci était grillagé et sécurisé.



En parallèle, la commune du Conquet, avec ses partenaires est en cours de réalisation d'une aire de stationnement publique pour permettre le stationnement long non loin de là, au niveau des complexes sportifs de l'impasse Kennedy.

7.6.5 L'ADAPTATION DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Lors de la modification n°3 du PLU, une Orientation d'Aménagement (OA) a été réalisée pour le secteur de développement d'hébergement touristique de Keringar en continuité du village densifiable et extensible de Lochrist.

Cette OA de Keringar comporte un tableau descriptif et un schéma de principe d'aménagement.

Or le texte du tableau descriptif correspondant à la rubrique « accès et desserte » prévoyait pour la desserte automobile un accès unique par l'Est du secteur tout en interdisant tout accès nouveau sur la RD 38. Le schéma des principes d'aménagement indiquait quant à lui 2 accès au Nord au niveau de la rue du Vieux Presbytère.

Il n'y a aucune possibilité d'accès à l'Est (habitation privée et son jardin) et la RD 38 relie Saint-Renan à Kerlouan en passant par Milizac-Guipronvel. Il s'agit bien d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger puisque le schéma proposé reste valable.

7.6.6 L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES NATURA 2000

7.6.7 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

7.6.7.1 Compatibilité avec la loi Littoral

En matière de bande des 100 m

Rappelons l'article du Code de l'Urbanisme en matière de bande des 100 m (article L.121-16 du CU) :
« *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement](#).* »

Quelques secteurs concernés par la modification se situent dans la bande des 100 mètres. Toutefois le reclassement de ces secteurs constructibles en secteurs naturelle vient limiter les possibilités de construire en bande des 100 mètres. La bande des 100 mètres est représentée sur le règlement graphique en dehors des secteurs urbanisés afin de clarifier l'application de ces dispositions.

En matière d'espaces proches du rivage (EPR)

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme précise la règle : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au [1° de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement](#) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

La modification, n'a pas pour objet de définir de nouvelles zones constructibles ; à l'inverse elle réduit les possibilités de construire.

Dès lors, la modification est compatible avec la notion d'espaces proches du rivage.

En matière d'espaces remarquables

L'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme précise :

« *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.* »

La liste du décret est reprise à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel :

« *Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article [L.121-24](#), dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : [...]*

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en

résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; »

Aucune modification du règlement graphique ne se situe dans les espaces remarquables.

7.6.7.2 Compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest

La commune du Conquet est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 19 décembre 2018 et modifié en 2019.

Le Document d'Orientations (DOG) du SCoT définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement des communes du Pays de Brest.

Le projet d'aménagement devra donc être compatible avec ce document.

Volet 1. Renforcer l'attractivité du Pays de Brest en confortant et valorisant la qualité du cadre de vie

La modification du PLU du Conquet est compatible avec les grandes orientations du SCOT du Pays de Brest, dont en particulier les points suivants :

➤ Orientations du SCoT : proposer une offre de logements diversifiés et de qualité

En définissant comme secteurs constructibles l'agglomération et les deux villages de Lochrist et le village uniquement densifiable de Lanfeust, la modification du PLU permet de dynamiser les centralités et permettre le renouvellement urbain.

➤ Orientations du SCoT : valoriser l'identité paysagère du territoire

Le projet préserve les spécificités paysagères de la commune, en préservant les secteurs diffus de toute nouvelle construction, les caractéristiques de ces secteurs et l'armature urbaine y est préservée.

Volet 2. Créer les conditions d'un développement économique

Pas d'impact sur le volet économique.

Volet 3. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire

➤ Orientations du SCoT : optimiser l'utilisation du foncier urbanisé

Comme dit précédemment, en identifiant l'agglomération et les deux villages comme secteurs constructibles, la procédure répond aux objectifs d'économie du foncier.

➤ Orientations du SCoT : préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

Le projet communal prévoit la protection du patrimoine environnemental et préserve les continuités naturelles et la trame verte et bleue (TVB) : en reclassant de nombreux terrains en zones naturelles.

➤ Orientations du SCoT : promouvoir une exploitation durable des ressources

La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à limiter les sources de pollutions liées aux eaux usées, recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère et limiter, l'imperméabilisation des sols.

7.6.8 LES CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU

La modification n°4 du PLU du Conquet entraine des adaptations de documents constitutifs du PLU, à savoir :

- Le règlement graphique, les plans du règlement graphiques seront intégralement réédités pour l'approbation de la modification n°4 du PLU.
- Le règlement écrit sera intégralement réédités pour l'approbation de la modification n°4 du PLU.
- Le document d'OAP sera intégralement réédités pour l'approbation de la modification n°4 du PLU.