

Département du Finistère

Commune du Conquet



Déclaration de Projet N° 1 du PLU du Conquet

Arrêté n° 2025-11- 1 du 17 novembre 2025

Ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la déclaration de projet n°
1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet

Enquête publique du 10 décembre 2025 à 8h30 – 12 janvier 2026 à 17h30

Commissaire enquêteur : Bruno BOUGUEN.

Décision de Madame la Conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes le 13 octobre 2025.

Document 2/2

Conclusions et avis

Lanrivouré, lundi 19 janvier 2026

SOMMAIRE

1. Objet et déroulement de l'enquête.....	3
1.1. Objet de l'enquête	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	4
2. Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier	4
2.1 Dossier soumis à l'enquête	4
2.2 Les mesures de publicité - communication.....	4
3. Synthèse thématique des observations formulées par le public	5
4. Examen conjoint du dossier de déclaration de Projet n° 1 du PLU	6
4.1. Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	6
4.2. Chambre d'agriculture Finistère 22 juillet 2025 :.....	6
5. Conclusions et avis sur la déclaration de Projet	7

Avertissement :

Dans le rapport, document 1/2, j'ai présenté l'objet et le cadre général du projet, le cadre juridique, le contenu du dossier soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations recueillies.

Le présent document 2/2 consigne, dans une présentation séparée conformément aux dispositions du code de l'environnement, mes conclusions motivées. Le commissaire enquêteur se devant dans ce document, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera ce qui a motivé le projet, mes appréciations, le déroulement de l'enquête ainsi que sur les remarques recueillies, puis mon **avis personnel** motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

1. Objet et déroulement de l'enquête

1.1. Objet de l'enquête

La municipalité du Conquet soutient et accompagne très attentivement le projet de résidence autonomie porté par *l'Association des Amitiés d'Armor* Parc de Beauséjour car cet établissement médico-social permettra de répondre à un besoin social insatisfait sur le territoire.

Ce projet est le fruit d'une **ambition partagée avec la municipalité** du Conquet et la **Communauté de communes du Pays d'Iroise**. Il s'inscrit dans le cadre d'un **appel à projet médico-social**, avec la perspective d'un financement partiel via le dispositif **IDRA** (Investissement dans les Domiciles de Remplacement Autonomes).

Il s'agit de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone d'environ 1400 m² au sein du parc de Beauséjour au Conquet. Un zonage spécifique pour l'accueil d'une résidence autonomie sera appliqué à la zone. L'intérêt de ce zonage est de permettre au projet de voir le jour en répondant aux besoins tout en étant sous le contrôle de la commune pour assurer une intégration dans l'environnement.

Le choix de la zone d'implantation est stratégique de par la proximité avec les différents commerces et services alentour. La résidence autonomie sera gérée par l'organisme « Les Amitiés d'Armor » qui possède l'EPHAD se situant juste à côté. Pour des questions de logistique et de gestion, cet emplacement était privilégié.

L'Arrêté de la communauté de commune du Pays d'Iroise, n° 2025-11-01 du 17 novembre 2025, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet précise les points suivants :

- Que l'enquête se déroulera du mercredi 10 décembre 2025 à 08h30 au lundi 12 janvier 2026 à 17h30, soit pendant 34 jours consécutifs ;
- Que pendant la durée de l'enquête le dossier d'enquête sera consultable à la mairie du Conquet siège de l'enquête ;
- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations :
 - Sur les registres tenus à disposition du public à la commune du Conquet et à la CCPI aux heures d'ouverture ;
 - Que le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique.

Cet arrêté indique également que pendant toute la durée de l'enquête le public pourra formuler ses observations :

- Soit oralement lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- Soit dans les registres d'enquête et sur le registre dématérialisé.

J'ai tenu trois permanences :

- À la mairie du Conquet, siège de l'enquête.

Permanences et accueil du public pendant l'enquête publique

Mercredi	10/12/25	08H30-12H00	Mairie du Conquet	5 personnes
Jeudi	18/12/25	08H30-12H00	Mairie du Conquet	Aucune personne
Lundi	12/01/26	14H00-17H00	Mairie du Conquet	3 personnes

Total : 8 personnes

J'ai rencontré hors permanences :

Le mercredi 10 décembre 2025 à la mairie du Conquet

- Monsieur le Maire du Conquet, Jean-Luc Milin ;
- Monsieur Jean-Sébastien Riou Direction Générale des Services du Conquet.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 12 septembre 2025, le président de la CCPI a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune du Conquet (29)

Madame la Conseillère déléguée auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, par décision du 13 octobre 2025, comme commissaire enquêteur.

2. Appréciations du commissaire enquêteur sur le dossier

2.1 Dossier soumis à l'enquête

Le contenu du dossier soumis à l'enquête a été détaillé au paragraphe 8.2., page 16 du rapport.

Le dossier étaient téléchargeables en totalité sur le site du registre dématérialisé.

Il n'a pas été relevé de dysfonctionnement pendant l'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je retiens que l'ensemble du dossier est relativement concis et très précis.

La notice explicative est claire, complète et très détaillée :

- Justification des adaptations apportées au PLU ;
- Incidences sur l'environnement (sites Natura 2000) ;
- Compatibilité avec la loi Littorale et documents supra-communaux.

La présentation générale est d'approche facile et agréable.

2.2 Les mesures de publicité - communication

Les formalités et délais de publicité ont été respectés :

- Les affiches en format A2 placées en des lieux particulièrement bien choisis aux abords des voies routières principales desservant la commune, couvrant l'ensemble du périmètre.

Les panneaux étaient de plus positionnés de façon à permettre le stationnement sécurisé à proximité et la lecture facile, l'objet de l'enquête étant lui-même inscrit en caractères très apparents et le contenu de l'avis particulièrement détaillé.

Les avis dans la presse ont été publiés dans les délais réglementaires :

Département Finistère – Ouest-France et Télégramme :

- 1^{er} avis le 24 novembre 2025 ;
- 2^{ème} avis le 16 décembre 2025.

Avis dans les bulletins d'informations municipaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

J'ai noté que les mesures de publicité étaient conformes aux orientations et objectifs définis.

Je considère que les moyens de publicité et de communication mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur le déroulement de cette enquête.

3. Synthèse thématique des observations formulées par le public

L'expression du public

Association ASPECT (voir annexe du rapport)

Directrice de L'EHPAD

« Je souhaite apporter mon plein soutien au projet de résidence autonomie à construire sur le parc de Beauséjour. Ce projet répond pleinement aux attentes des conquetois pour qui une solution de logement alternatif à l'EHPAD n'existe pas encore quand la dépendance survient. Ce projet permettra une véritable logique de parcours permettant aux aînés de vieillir là où ils ont vécu dans le joli centre-ville du Conquet, riche de ses commerces et de sa dynamique locale.

C'est pour ma part donc un grand point positif dans une communauté de communes où l'on voit le nombre de personnes de plus de 60 ans va grandement augmenter jusqu'en 2050, il nous faut trouver des solutions d'hébergement nouvelles, innovantes et adaptées à tous et ce projet y contribuera grandement ».

Réponse du porteur de projet

- Une partie des arbres risque effectivement d'être impactée par l'implantation du projet sur le site, il est proposé de replanter des arbres pour compenser ceux qui seront retirés.
- L'intégration paysagère sera encore une fois assurée par l'ABF. En effet, le SPR oblige l'accord de l'ABF pour que le projet puisse être validé. Il est également proposé d'inscrire la notion hauteur maximale autorisée R +2 au règlement écrit du PLU dans la zone Uhd.
- Il n'est pas possible de construire le bâtiment à l'emplacement du parking actuel, car la zone est inconstructible au règlement du SPR. De plus, le surcoût d'un parking souterrain est beaucoup trop élevé pour que le projet reste viable.
- Il n'y a pas de risque de friches sur le territoire du Conquet. Les situations rencontrées dans le passé étaient exceptionnelles. En effet, la commune du Conquet est éligible à toutes les aides en lien avec des problématiques de friche, car ce n'est pas un sujet sur le territoire.
- Le maître d'ouvrage, ne comprend pas quelle référence est faite pour le chemin des grues.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'avis de l'association « ASPECT » précise que « la proximité avec la résidence voisine serait un point positif sous l'angle fonctionnel ». Avis partagé !

La création d'une résidence autonome au Conquet constitue une réponse pertinente, cohérente et structurante aux enjeux de vieillissement, de mixité sociale, de parcours résidentiel. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs du futur PLUi et de son volet habitat en faveur d'un urbanisme solidaire, inclusif et adapté aux réalités locales.

L'implantation proposée sur le parking me semble inadapté (domaine public à déclassé), peu réaliste (SPR) et surement très onéreux (parking sous terrain).

Le soutien de la directrice de l'EHPAD pour projet de résidence autonomie à construire sur le parc de Beauséjour est conforme « aux attentes des conquetois pour qui une solution de logement alternatif à l'EHPAD n'existe pas encore quand la dépendance survient ».

C'est donc une solution d'hébergement nouvelles, innovantes et adaptées à tous et ce projet y contribuera grandement, dans une communauté de communes où le nombre de personnes de plus de 60 ans va grandement augmenter jusqu'en 2050.

4. Examen conjoint du dossier de déclaration de Projet n° 1 du PLU

4.1. Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe recommande de :

- *Vérifier la présence de zones humides sur le secteur concerné ainsi qu'à proximité de celui-ci ;*
- *S'assurer de l'intégration paysagère du projet au regard de la localisation de celui-ci au sein du Parc Beauséjour par le biais d'éléments paysagers retranscrits au sein de l'OAP dédiée.*

Appréciation du commissaire enquêteur :

Absence de zones humides confirmée. Respect du SPR (Sites patrimoniaux Remarquables)

4.2. Chambre d'agriculture Finistère 22 juillet 2025 :

« Une nouvelle zone urbaine à vocation d'habitat de type Uhd est créée.

Les modifications réalisées ne portent pas atteinte aux intérêts agricoles de la commune. En effet, le secteur envisagé est en cœur de bourg en proximité des services et assure une connexion avec l'EHPAD existant. Nous ne présentons pas d'observation sur cette déclaration de projet n°1 ».

En conséquence, nous vous informons que nous ne participerons pas à la réunion d'examen conjoint.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas de remarque

5. Conclusions et avis sur la déclaration de Projet

Vu :

- la décision n° E 25 000 249/35 en date du 13 octobre 2025, par laquelle Madame la conseillère déléguée auprès du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la Déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune du Conquet ;
- l'arrêté n° 2025-11-01 du 17 novembre 2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet ;
- les avis d'enquête publiés dans les journaux locaux, et l'accomplissement des formalités d'affichage dans le lieu de permanences et sur site ;
- le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans la mairie du Conquet et à la communauté de commune du 10 décembre 2025 à 8h30 au 12 janvier 2026 à 17h30 inclus ;
- le registre d'enquête, mon procès-verbal de synthèse de fin d'enquête, le mémoire en réponse de la CCPI ;
- mon rapport par ailleurs joint au présent document ;

Après avoir :

- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique ;
- M'être rendu sur le site du Conquet ;
- Tenu 3 permanences et reçu cinq personnes, analysé l'avis de l'association « ASPECT » ;
- Entendu,
Monsieur le Maire du Conquet et du DGS ;

Je constate que :

- La création d'une résidence autonomie au Conquet constitue une réponse pertinente, cohérente et structurante aux enjeux de vieillissement, de mixité sociale et de parcours résidentiel. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs du futur PLUi et de son volet habitat en faveur d'un urbanisme solidaire, inclusif et adapté aux réalités locales.

En conséquence,

J'émet un **avis favorable** à la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet.

Fait à Lanrivoaré, le lundi 19 janvier 2026

Le commissaire enquêteur,



Bruno Bouguen