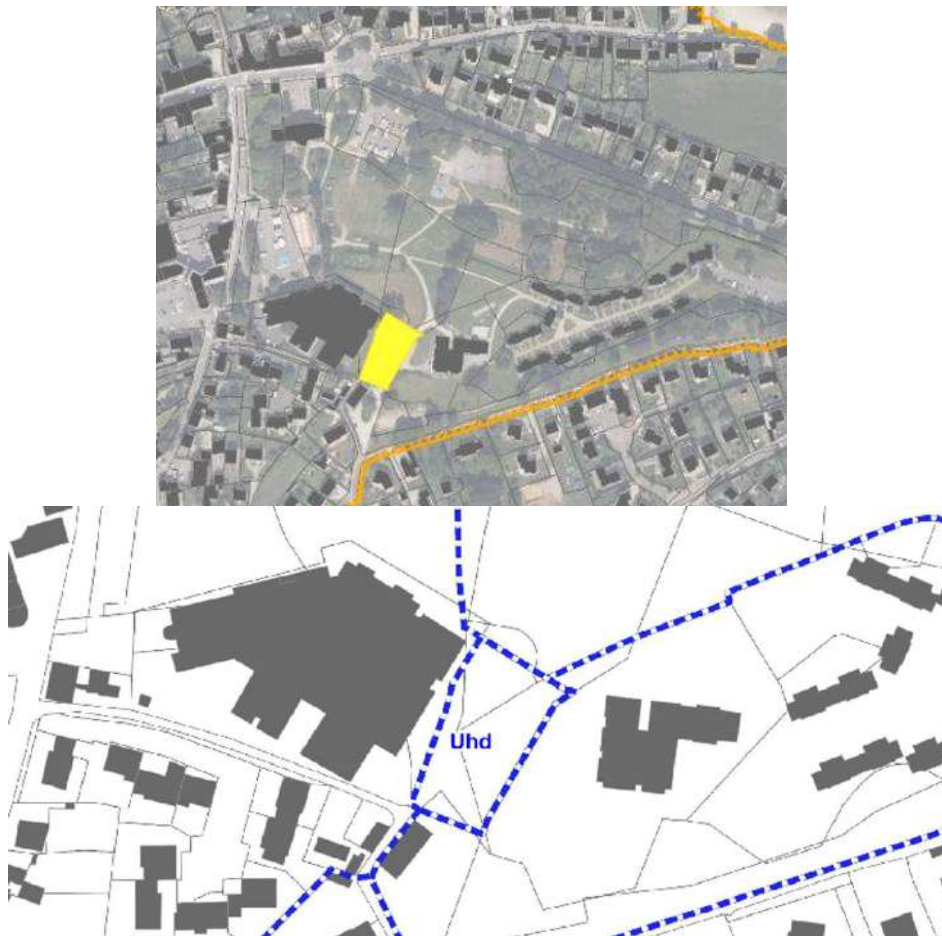


Département du Finistère

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 1/2

RAPPORT D'ENQUETE

Lanrivoaré, le lundi 19 janvier 2026

SOMMAIRE

1. Le projet et son intérêt général :	4
1.1. Contexte et historique du projet :	4
Une dynamique démographique marquée par le vieillissement de la population	4
Une réponse à l'absence d'offre médico-sociale intermédiaire.....	4
Une implantation idéale pour favoriser les synergies médico-sociales.....	4
Une contribution à l'équilibre social et intergénérationnel du territoire	4
Un établissement médico-social structurant et conforme aux standards nationaux	4
Un projet soutenu par les acteurs publics.....	5
1.1.1. Intégrer le projet dans son environnement paysager :	5
1.1.2. L'étude des possibilités et choix du nouveau lieu d'implantation :	6
1.2. Le projet :	6
1.2.1. Localisation et organisation actuelle du site :	6
1.2.1. Organisation du plan :	7
2. Contexte réglementaire :	8
2.1. L'objectif de la Déclaration de Projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU :	8
2.2. Procédure de la Déclaration de Projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU : ...	9
2.3. Le contenu du dossier de Déclaration de Projet n° 1 :	9
3. Justification des adaptations apportées au PLU :	10
3.1. La modification du règlement graphique :	10
3.1.1. Reclasser la zone naturelle en zone urbaine Uhd du secteur Parc de Beauséjour :	10
3.2. L'adaptation du règlement écrit :	10
3.2.1. Compléter la définition générale-zone Uh- et créer zonage Uhd :	10
3.2.2. Les dispositions du sous-secteur Uhd :	10
3.3. La définition d'une nouvelle Orientation d'Aménagement (OA) Parc Beauséjour :	11
4. Les incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000 :	11
4.1. Les effets probables sur l'environnement :	11
4.2. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	11
4.3. Sur les milieux naturels et la biodiversité :	12
4.4. Incidences sur les zones humides :	12
4.5. Effet sur une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers :	12
4.6. Incidences sur l'eau potable :	12
4.7. Incidences sur la gestion des eaux pluviales :	12
4.8. Incidences sur l'assainissement des eaux usées :	12
4.9. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :	12
4.10. Sols pollués concernés et incidences sur les déchets :	12
4.11. Incidences sur les risques et les nuisances :	13
4.12. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :	13
5. Compatibilité avec la loi littorale et les documents supra-communaux :	13
5.1. Compatibilité avec la loi Littoral.....	13
5.2. Compatibilité avec ls SCoT du Pays de Brest	13
Volet 1. Renforcer l'attractivité du Pays de Brest en confortant et valorisant la qualité du cadre de vie	13
Volet 2. Créer les conditions d'un développement économique	13
Volet 3. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire	13
6. Les conséquences sur le dossier de PLU du Conquet.....	13
7. Examen conjoint du dossier de déclaration de Projet n° 1 du PLU du Conquet :	14
Participants	14
7.1. Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :	15
7.2. Chambre d'agriculture Finistère 22 juillet 2025 :	15
8. Organisation et déroulement de l'enquête.....	15

8.1. Organisation de l'enquête	15
8.2. Composition du dossier d'enquête	16
8.3. Publicité, affichage, information du public	16
8.4. Déroulement de l'enquête.....	16
8.5. Bilan de l'enquête.....	17
9. Procès-verbal de synthèse	17
10. Mémoire en réponse du Pays d'Iroise Communauté	17
11. Clôture du document 1/2 – Rapport d'enquête publique	17
Annexe :.....	18
Observations de l'association « ASPECT » concernant la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet	18

1. Le projet et son intérêt général :

1.1. Contexte et historique du projet :

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.

Une dynamique démographique marquée par le vieillissement de la population

La commune du Conquet compte environ 2800 habitants permanents. Elle est confrontée à une évolution démographique significative, notamment en ce qui concerne sa population âgée.

Les personnes de **60 ans et plus représentent 44 %** de la population totale ; ils étaient 34,7 % il y a 15 ans.

Ce phénomène s'inscrit dans une tendance plus large sur le territoire du Pays d'Iroise, qui connaît **l'une des plus fortes croissances de la population de seniors en perte d'autonomie** à l'échelle départementale.

Cette **transition démographique appelle une réponse concrète en matière d'habitat adapté**, permettant aux personnes âgées de continuer à vivre de manière autonome dans un environnement sécurisé et adapté à leurs besoins.

Une réponse à l'absence d'offre médico-sociale intermédiaire

À ce jour, **aucune offre de logement intermédiaire médico-social** n'est disponible sur la commune du Conquet. Entre le logement traditionnel et l'EHPAD, la résidence autonomie constitue une solution adaptée pour les seniors ne nécessitant pas une prise en charge médicalisée, mais ayant besoin de services et d'un environnement sécurisant.

La résidence autonomie projetée au Conquet constitue donc une **étape essentielle du parcours résidentiel** des habitants âgés : elle leur permet de rester dans leur commune, à proximité de leurs repères, tout en accédant à un logement et à des services adaptés.

Une implantation idéale pour favoriser les synergies médico-sociales

La résidence sera implantée **en plein cœur du centre-ville, à proximité immédiate de l'EHPAD du Streat Hir**, sur une parcelle de **1 550 m²**, jouxtant le parc Beauséjour.

Cette localisation permet la **mutualisation de certains services** (restauration, blanchisserie, véhicule, coordination des soins...) entre l'EHPAD et la résidence, dans une logique de complémentarité et d'efficience.

L'environnement est propice à la vie sociale : commerces de proximité, club des aînés, associations sportives et culturelles, équipements publics, transports, et dispositifs d'accompagnement tels que le SPASAD (ADMR), la CPTS Iroise, ou encore le CLIC de Lanrivoaré.

Une contribution à l'équilibre social et intergénérationnel du territoire

La création de cette résidence autonomie aura aussi un **effet levier sur le parc de logements de la commune**.

En offrant une solution d'hébergement adaptée aux personnes âgées, elle permettra à ces dernières de **libérer des logements familiaux**, souvent surdimensionnés, qui pourront être **réattribués à des jeunes ménages** ou à des familles.

Cette dynamique contribue à **rééquilibrer le tissu résidentiel**, à **favoriser l'installation de jeunes actifs** et à **lutter contre la vacance ou la sous-occupation**.

Un établissement médico-social structurant et conforme aux standards nationaux

La résidence projetée est un **établissement médico-social**, répondant aux exigences du décret du 27 mai 2016 relatif aux résidences autonomie. Elle proposera :

- Des **logements privatifs** de type T2 (15 logements de 42 m²) et T3 (6 logements de 65 m²),
- Des **locaux collectifs** (salle commune de 70 m², buanderie),
- Des **prestations d'animation et de prévention** de la perte d'autonomie,
- Un **accès à la restauration**, à la **blanchisserie**, à **internet**, et à un **dispositif de sécurité 24h/24**,
- Une **tarification accessible**, avec un modèle économique compatible avec les revenus moyens locaux (Revenu médian au Conquet : 26 430 €, supérieur à la moyenne nationale).

Un projet soutenu par les acteurs publics

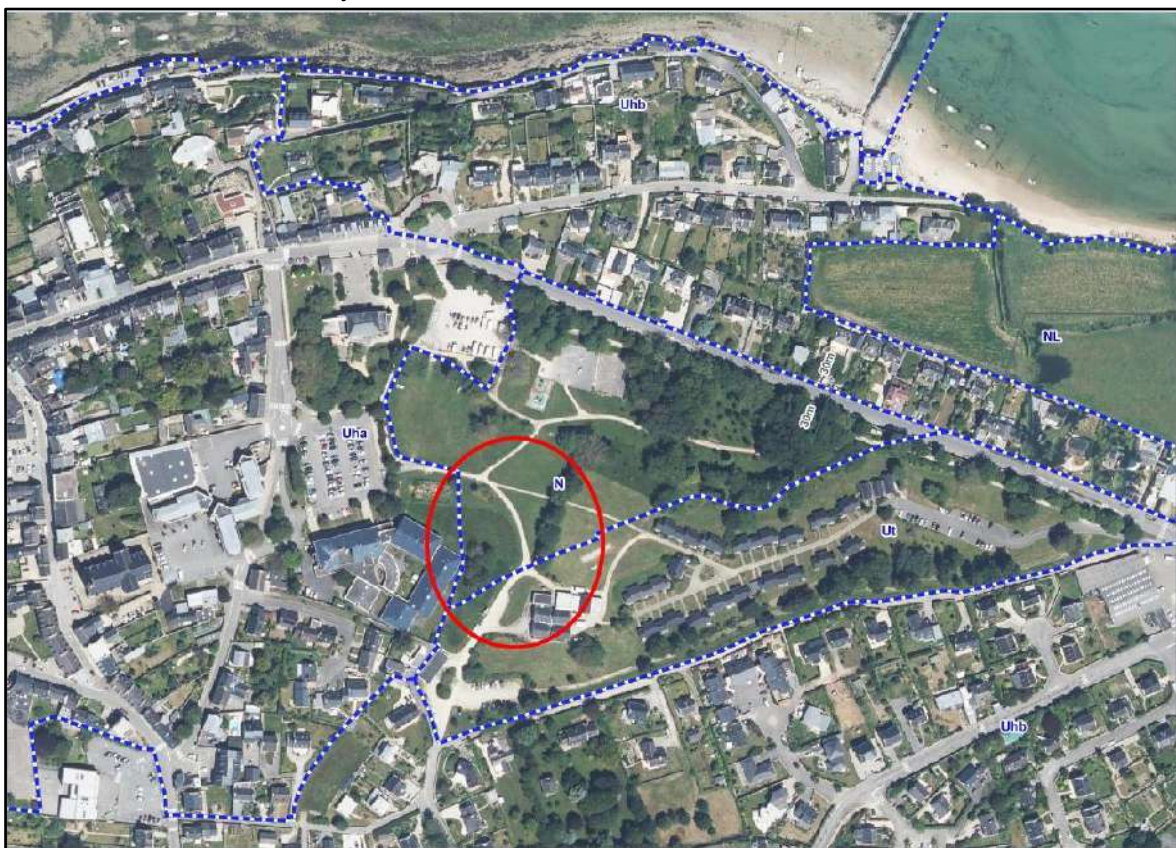
Ce projet est le fruit d'une **ambition partagée avec la municipalité** du Conquet et la **Communauté de communes du Pays d'Iroise**. Il s'inscrit dans le cadre d'un **appel à projet médico-social**, avec la perspective d'un financement partiel via le dispositif **IDRA** (Investissement dans les Domiciles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

L'adaptation du PLU constitue donc un préalable légitime et nécessaire à la concrétisation rapide de ce projet d'intérêt général. Or, ce secteur est actuellement classé, en zone naturelle (N) ne permettant pas la réalisation de constructions et en zone destinée aux activités et équipements touristiques (Ut) ne permettant pas la construction d'une résidence autonomie.

Dès lors des adaptations du règlement graphique et écrit seront nécessaires afin de permettre la réalisation de cette résidence autonomie et de ses abords. Afin d'aménager de manière cohérente cette zone dédiée aux seniors, il s'agira de reclasser ces 2 secteurs en une nouvelle zone urbaine à vocation d'habitat de type Uhd.

Le reclassement de ces zones N et Ut en zone « Uhd » nécessitera de modifier le règlement graphique, écrit ainsi que le document d'Orientations d'Aménagement (OA) afin d'identifier les principes d'aménagement et assurer un aménagement cohérent et qualitatif de la zone urbaine.

Extrait de la zone N du Parc de Beauséjour à ouvrir à l'urbanisation



Le règlement graphique, écrit et le document d'Orientation d'Aménagement seront donc modifiés et ces changements seront décrits et justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

1.1.1. Intégrer le projet dans son environnement paysager :

La localisation du projet est adjacente au Parc Beauséjour, jardin public arboré répertorié au règlement graphique du PLU en vigueur comme un élément naturel à protéger (cf. article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Ce parc est aussi partiellement classé en Espace Boisé Classé (EBC), mais les changements à la suite du projet n'empiètent pas sur cette zone.

Le projet immobilier est conçu en **R+1**, dans le respect de l'architecture traditionnelle du Conquet, avec des toitures à pente et des matériaux typiques. Chaque logement bénéficiera d'un **espace extérieur privatif** (jardin ou balcon), et les résidents auront un **accès direct au parc** de 2 hectares à proximité. Cette qualité d'insertion urbaine et paysagère renforce l'attractivité et l'acceptabilité du projet.

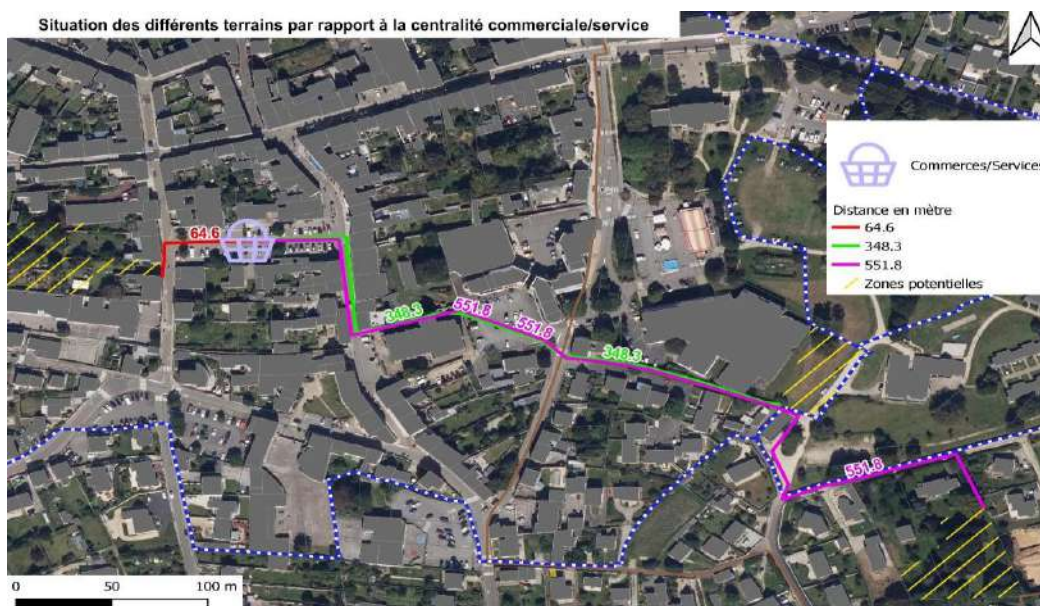
1.1.2. L'étude des possibilités et choix du nouveau lieu d'implantation :

En préalable au choix du positionnement du projet dans le secteur du parc de Beauséjour, un inventaire des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones a été réalisé au niveau du centre-ville du Conquet.

Les secteurs trop éloignés pour des connexions aux différents services d'administration, des services de santé ou de commerces par les mobilités douces ont été exclus.

Le projet d'implantation de résidence d'autonomie et des aménagements extérieurs nécessitant une emprise d'environ 1 500 m², les emprises potentielles inférieures n'ont pas été retenues. Tous les terrains disponibles se situant à plus de 500 mètres sont exclues pour que l'accessibilité des services (mairie, commerces, banques...) pour les résidents restent simples et faisables à pied. Il restait donc deux possibilités entre ouvrir une parcelle située à l'Ouest et l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle proche de la maison de retraite.

Deux options se présentaient pour la commune, la parcelle se situant à l'Ouest de la carte ci-dessous et la parcelle se situant à l'Est de la maison de retraite médicalisée actuelle. C'est la parcelle se situant à l'Est de la maison de retraite qui a été retenue pour accueillir le projet car c'est une parcelle appartenant à la commune et facilement accessible. De plus, la maison de retraite médicalisée actuelle est déjà gérée par l'association des Amitiés d'Armor qui est l'association porteuse du projet d'autonomie présenté. Des prestations et des services communs seront mutualisés avec la maison de retraite, il est donc plus simple pour des raisons logistiques que les deux établissements soient voisins.



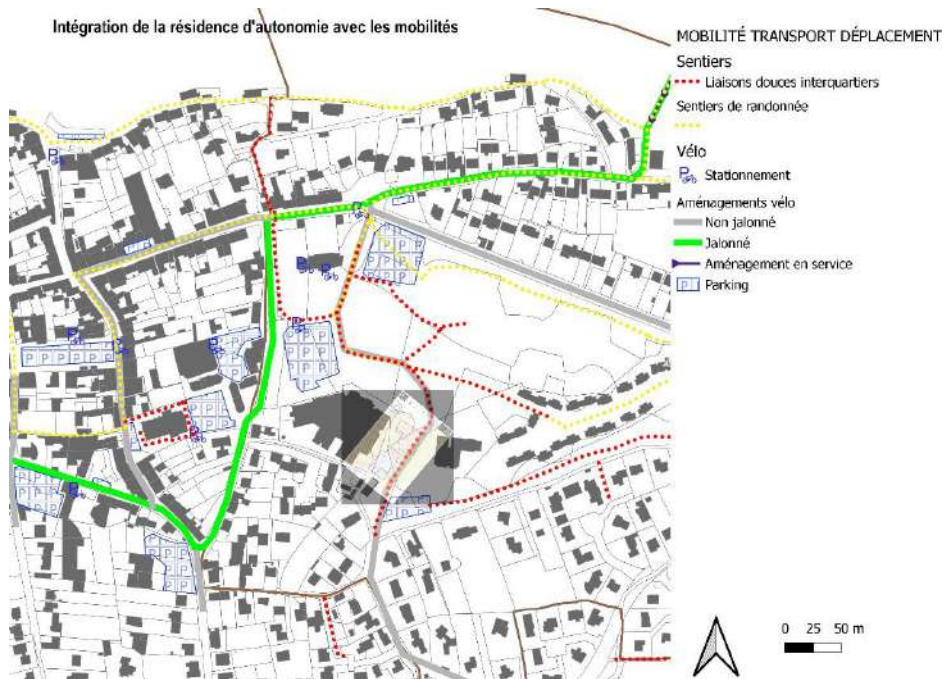
1.2. Le projet :

1.2.1. Localisation et organisation actuelle du site :

La commune du Conquet soutient et accompagne très attentivement le projet de résidence autonomie porté par les Amitiés d'Armor du Parc de Beauséjour, car cet établissement médico-social permettra de répondre à un besoin social insatisfait sur le territoire. Le bureau d'architecture CAP Architecture, basé à Brest, est en charge de la conception de l'ouvrage qui devrait y être implanté. CAP Architecture travaillera donc pour le compte des Amitiés d'Armor en tant que maître d'ouvrage.

Le site d'implantation bénéficie d'un emplacement privilégié, au centre de l'urbanisation du centre-ville et disposant des différentes infrastructures de mobilités autour.

Un réseau de voies douces permettant de traverser le centre-ville de part et d'autre borde l'emplacement du futur projet de la résidence d'autonomie. Ce réseau permet de rejoindre les différents commerces et services présent sur la commune. De ce fait, les résidents ont la possibilité de limiter l'utilisation d'automobiles voire de ne pas en avoir besoin ou en posséder. Des équipements et voies vélos sont facilement accessibles pour les résidents. Ces différents équipements permettent aussi de rejoindre des lieux d'intérêts pour des promenades tels que la plage de Portez ou des Blancs Sablons.

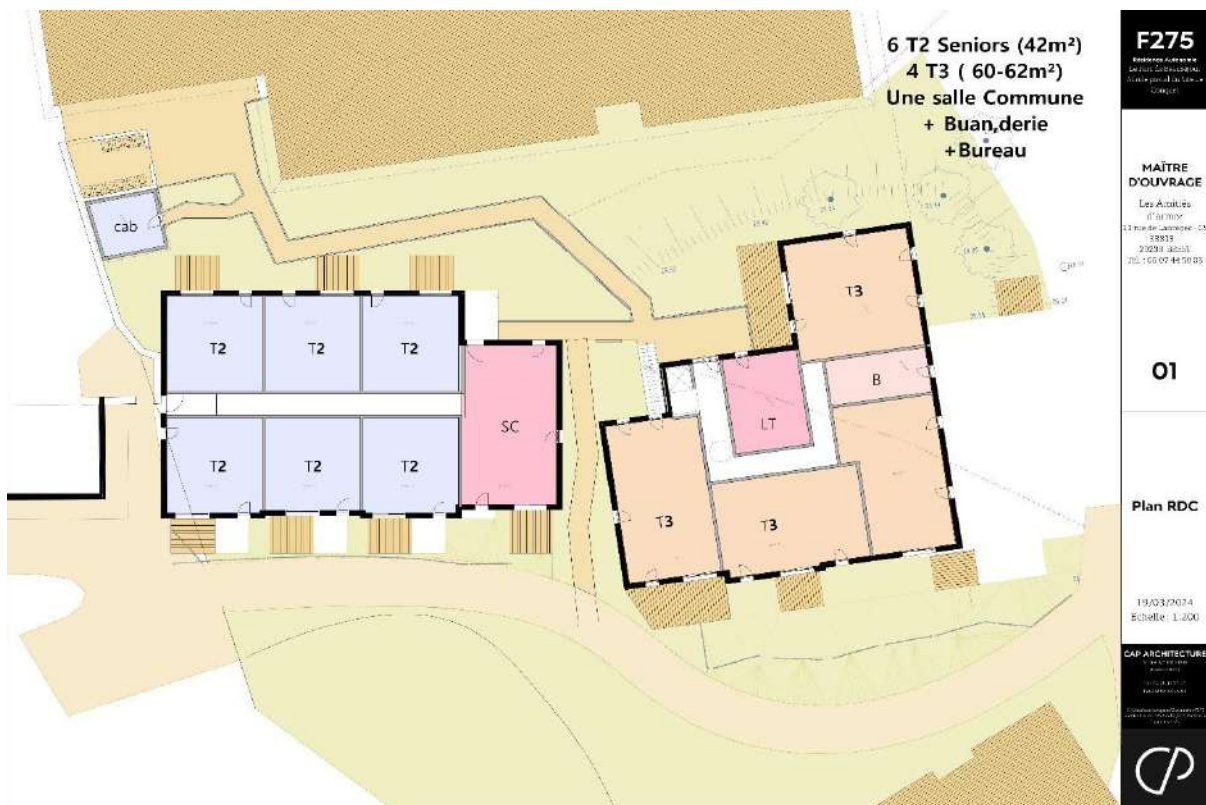


La présence de places de stationnement aux alentours permet de recevoir facilement des visites pour les résidents.

Les cheminements doux non identifiés au PLU actuel seront rajoutés au cours de la procédure de déclaration de projet n°1 de la commune du Conquet.

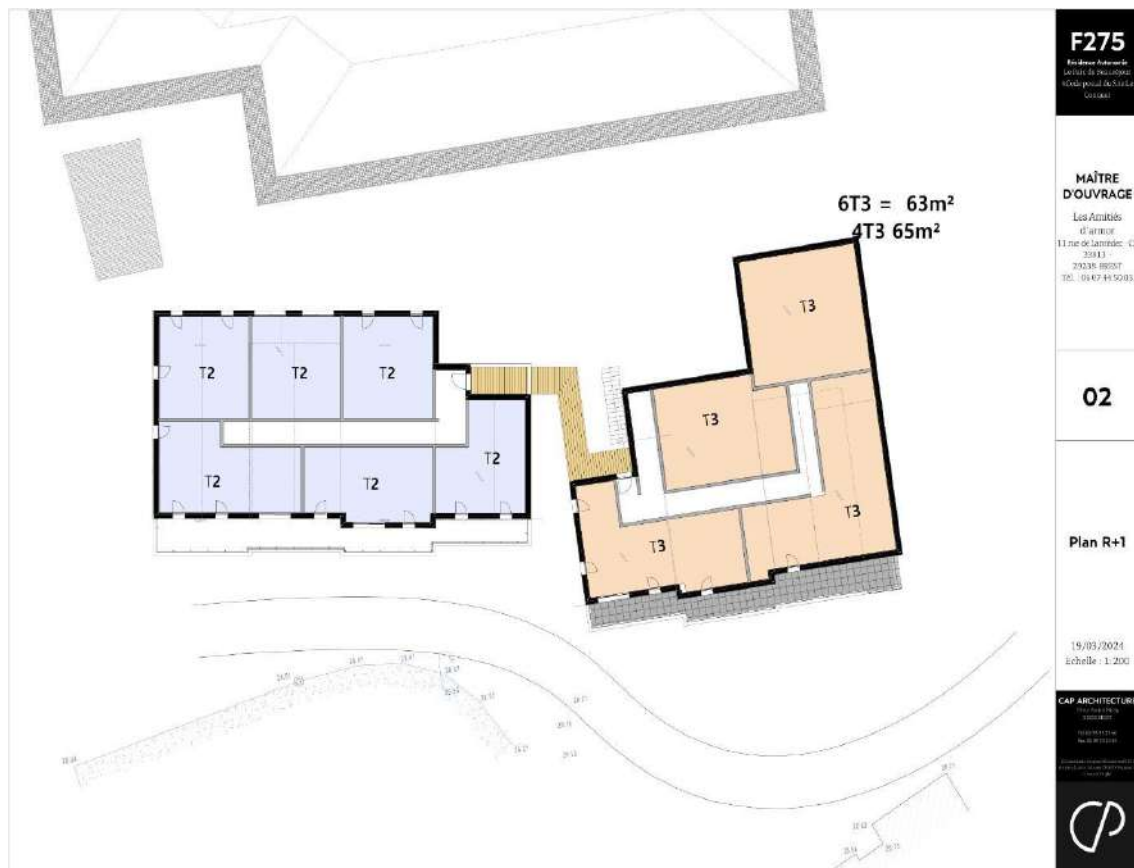
1.2.1. Organisation du plan :

Plan RDC du projet



Le RDC du bâtiment est composé en deux partie principales séparées en 10 logements différents (6 T2 de 42 m² et 4 T3 allant de 60 à 62 m²). Des équipements communs sont à dispositions (salle commune et buanderie). Chaque logement possèdera une terrasse.

Plan de l'étage du projet



L'étage de la résidence d'autonomie est également séparé en deux parties et relié par un couloir aérien. Cet étage est composé uniquement de logements (6 T2 63 m² et 4 T3 65 m²). Chaque logement possèdera un balcon.

2. Contexte réglementaire :

2.1. L'objectif de la Déclaration de Projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU :

Le PLU du Conquet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26/10/2007, puis il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 26/02/2010, d'une révision générale partielle du POS approuvée le 28/03/2013, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 05/02/2014, d'une modification n°2 approuvées le 27/06/2018, d'une modification n°3 du PLU approuvée le 14/12/2022 et d'une modification n°4 du PLU en cours (stade enquête publique).

La déclaration de projet n°1, emportant mise en compatibilité du PLU lorsque le projet n'est pas compatible avec celui-ci, est une procédure qui permet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans le cas présent, le projet est bien d'autoriser des constructions sur un secteur classé en zone naturelle au PLU de 2007 et donc de réduire cet espace de moins de 500 m².

2.2. Procédure de la Déclaration de Projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU :

Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement :

(...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (...) dans les autres cas.

R.153-6 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

Ces avis sont rendus dans un délai de 3 mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article R.153-13 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

2.3. Le contenu du dossier de Déclaration de Projet n° 1 :

Le dossier (au stade du rendu final) ne comprend donc que les éléments qui sont modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- Les points relatifs à la Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU dans le **rapport de présentation** (au sein d'une nouvelle partie consacrée aux changements apportés au PLU approuvé le 26/10/2007 ;
- Le **Règlement écrit** ;
- Le **Règlement graphique** ;
- Les **Orientations d'Aménagement**.

Les autres éléments (PADD et Annexes) n'ayant pas été modifiés, ne seront pas repris dans le dossier de déclaration de Projet n°1 du PLU.

Cette note de présentation ainsi que les pièces de procédure constituent le dossier de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet.

Seuls les extraits du rapport de présentation, du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement sont présentés dans cette notice. Ils seront cependant entièrement réédités dans leur intégralité au moment de l'approbation de la procédure.

3. Justification des adaptations apportées au PLU :

3.1. La modification du règlement graphique :

3.1.1. Reclasser la zone naturelle en zone urbaine Uhd du secteur Parc de Beauséjour :

Le règlement graphique écrit du PLU en vigueur matérialise le secteur, concerné par le projet de la résidence d'autonomie, en partie en **zone naturelle N**.

Or le projet consiste en partie en la construction d'un équipement à destination de logements ce qui n'est pas compatible avec la zone N. Ce zonage n'est donc pas compatible avec le projet d'où la proposition de reclassement de la zone N en un secteur de la zone urbaine Uhd (à vocation d'hébergement).

Ce zonage Uhd, dont la réglementation nouvelle est donnée dans la partie consacrée au règlement écrit, va donc remplacer une partie de l'actuelle zone N.

La nouvelle zone qui est proposée pour être **reclassée en zone Uhd** au règlement graphique représente une **surface de :**

1 383 m² soit près de 0,13 ha dont 425 m² qui était en zone N.

Le règlement graphique doit donc être adapté pour autoriser la construction d'un équipement public ou d'intérêt général à vocation d'hébergement.

3.2. L'adaptation du règlement écrit :

3.2.1. Compléter la définition générale-zone Uh- et créer zonage Uhd :

Actuellement, le terrain concerné par le projet de résidence d'autonomie est situé en partie, en zone naturelle destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible (425 m²), d'une zone Ut (933 m²) et d'une petite partie en zone Uha (25 m²).

Or, le projet consiste en la réalisation d'une résidence d'autonomie, ce que le règlement existant ne permet pas.

Dès lors le règlement écrit du PLU du Conquet doit être adapté pour autoriser la construction d'un bâtiment à vocation d'hébergement sur ce secteur.

Les intitulés des zones Uh, autorise les constructions à destination de logement. Cette destination est trop restrictive pour l'implantation d'une résidence d'autonomie (hébergement). Il est proposé de **créer un nouveau sous-zonage Uhd** spécifique à l'implantation de la résidence autonomie à vocation d'hébergement (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme) et faire en sorte que les conditions de règlement soient plus souples qu'en zones Uha ou Uhb.

Le règlement écrit doit donc être adapté pour autoriser la construction d'habitat à vocation d'hébergement.

3.2.2. Les dispositions du sous-secteur Uhd :

Le projet de la résidence autonomie s'intègre dans un quartier à dominante urbaine résidentielle dans le centre-ville et deux pas du bois du Parc de Beauséjour.

Afin de faciliter l'implantation de ce nouveau bâti et de favoriser son intégration dans ce site privilégié, il convient de proposer des règles urbanistiques particulières.

➤ Faciliter l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour que le projet puisse être implanté comme pensé par le bureau d'architecture et au vu des caractéristiques de la parcelle, il est proposé de ne pas réglementer les implantations du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle est introduite à l'article Uh.6

➤ Faciliter l'implantation par rapport aux limites séparatives

Le projet s'intégrant dans un lieu public adjacent à la maison de retraite, il est proposé de ne pas réglementer les implantations par rapport aux limites séparatives. Le projet est porté par le même opérateur que la maison de retraite ce qui empêche les conflits d'usage.

Cette règle est introduite à l'article Uh.7

➤ **Faciliter l'emprise au sol des constructions**

Au vu de la taille de la parcelle et pour ne pas entraver l'implantation du bâti, il est proposé de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions.

Cette règle est introduite à l'article Uh.9

➤ **Limiter les hauteurs des constructions**

Pour des raisons d'insertion paysagère tout en préservant les plans proposés par les architectes, il est proposé d'accorder les hauteurs de construction avec la zone Uha.

Ainsi, les hauteurs des constructions autorisées seront limitées à :

- 9 m aux égouts de toiture
- 12 m au faîtage.

Cette règle est introduite à l'article Uh.10

➤ **Pour le type de clôture autorisé et faciliter l'intégration paysagère vis-à-vis de la maison de retraite adjacente, il est proposé de calquer la réglementation Uhd avec la réglementation Uha.**

De plus, le terrain concerné est soumis aux réglementations SPR ainsi qu'aux architectes des bâtiments de France, ce qui assure qu'aucune dégradation paysagère ne sera faite.

Cette règle est introduite à l'article Uh.11-4. Clôtures

➤ **Adapter le stationnement au type de destination**

L'annexe 1 sera modifiée pour suivre la réglementation de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, tous les bâtis à destination d'hébergement devront construire 1 place de parking par tranche de 5 logements.

Cette règle est introduite à l'annexe 1

3.3. La définition d'une nouvelle Orientation d'Aménagement (OA) Parc Beauséjour :

Comme pour l'identification et la préservation des éléments de patrimoine naturel ou des liaisons douces, l'Orientation d'Aménagement (OA) issue du reclassement de la zone N, Uha et Ut en zone Uhd va au-delà de l'emprise de la nouvelle zone Uhd, elle déborde sur le parc Beauséjour.

Cette OA a pour double objectif d'intégrer au mieux la résidence d'autonomie dans son environnement et d'identifier les cheminements doux qui seront déplacés avec l'implantation de la résidence autonomie.

Une nouvelle Orientation d'Aménagement (OA) est donc créée pour le secteur Parc de Beauséjour comprenant la zone Uhd

4. Les incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000 :

4.1. Les effets probables sur l'environnement :

L'implantation de la résidence d'autonomie se fait sur un lieu avec un faible intérêt écologique et dans la continuité des activités résidentielles environnantes

4.2. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Les zones Natura 2000 se situent à moins de 1 km de la zone concernée par la modification. Les modifications réalisées ont peu de risque d'impacter la qualité des sites car elles n'apportent aucune nuisance. Le site étant éloigné de tout point ou cours d'eau, les ressources halieutiques ne sont pas perturbées. Toutes les populations d'insectes nécessitant de la proximité de l'eau sont aussi préservées. La parcelle choisie pour l'implantation de la résidence d'autonomie se situe sur une surface

enherbée ainsi qu'un cheminement piéton de terre. La perturbation est donc minime sur les ressources en nourriture car les pelouses ne produisent pas de fruit ou sont de faibles réservoirs de biodiversité.

D'un point de vue habitat, le secteur est relativement proche de la zone de la ria qui abrite plusieurs espèces d'oiseaux. Cependant, la future résidence d'autonomie sera implantée au sein d'un périmètre déjà urbanisé. La parcelle sélectionnée contient 5 arbres assez jeunes et qui ne seront que partiellement supprimés. La présence d'une résidence d'autonomie ne génère que très peu de pollution sonore et lumineuse. La tranquillité des espèces aviaires se retrouvera peu perturbée. Il n'y a pas d'impact direct sur le site Natura 2000 de la ria du Conquet.

4.3. Sur les milieux naturels et la biodiversité :

Une partie de l'implantation de la résidence d'autonomie nécessite de déclasser une zone naturelle N au PLU du Conquet. Cette zone présente peu d'intérêt car il s'agit d'un espace vert de faible intérêt écologique (pelouse, présence d'arbre). L'impact direct d'une résidence autonomie est donc moindre sur la biodiversité.

4.4. Incidences sur les zones humides :

La procédure autorisera à la construction une surface enherbée. Outre cela, elle ne viendra pas perturber l'environnement présent. L'arrivée d'une résidence d'autonomie ne générera pas de forte pollution lumineuse ou sonore. Aucun cours d'eau ne se situe à côté et sera impacté par l'implantation d'une résidence d'autonomie. Également, il n'y a pas de zone humide présente autour de la zone concernée.

4.5. Effet sur une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers :

La déclaration de projet n°1 du Conquet s'implante sur une zone non-ENAF d'après le MOS de 2021.

4.6. Incidences sur l'eau potable :

Dans le cadre de l'implantation de la résidence d'autonomie, l'eau potable sera acheminée par l'usine de Kermorvan. La compétence en eau potable appartient à la CCPI qui a effectué une délégation de service public auprès de la SPL Eau du Ponant. La déclaration de projet n°1 ne doit pas engendrer de travaux d'adaptation sur le réseau.

4.7. Incidences sur la gestion des eaux pluviales :

La déclaration de projet n°1 se situera juste au-dessus d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales qui se trouve dans la venelle de Streat Hir. De ce fait, la résidence d'autonomie pourra s'y connecter pour la gestion des eaux de pluie de la parcelle.

4.8. Incidences sur l'assainissement des eaux usées :

Le terrain destiné à accueillir la déclaration de projet n°1 du Conquet est en capacité d'être relié à l'assainissement collectif. La station d'épuration de Plougonvelin est en capacité de recevoir de nouveau EH. La station possède une capacité de 14 000 EH et n'en consomme que 11 257 EH au 26/06/2025. Sachant que la résidence autonomie va ajouter environ 50 EH, il n'y aura donc pas d'incidence notable sur l'assainissement des eaux usées du Conquet.

4.9. Incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :

L'implantation de la résidence d'autonomie respectera des hauteurs de bâti ne dépassant pas les bâtiments voisins. Les cônes de vue ne seront pas impactés par la résidence autonomie. Le secteur est inclus dans le Site Patrimonial Remarquable du Conquet. De ce fait, un avis conforme pour l'aspect du bâtiment doit être demandé à l'ABF pour que le projet puisse sortir. Les impacts sur la qualité paysagère environnante seront donc limités.

4.10. Sols pollués concernés et incidences sur les déchets :

D'après le site de la BRGM et des bases de données ex-basol et ex-basias, aucun site pollué n'est présent au niveau du secteur concerné par la déclaration de projet. Il n'y a pas de SIS sur le territoire du Conquet.

La déclaration de projet n°1 du PLU du Conquet ne concerne en aucun cas un projet de carrière ou de traitement des déchets. Il n'y a pas de servitude en liée à de la pollution.

4.11. Incidences sur les risques et les nuisances :

La procédure de déclaration de projet n'engendre aucune nuisance particulière sur le territoire. Le secteur choisi n'est soumis à aucun risque ou aléa en particulier.

4.12. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :

La résidence d'autonomie ne viendra pas perturber la qualité de l'air ou les conditions de vie des populations environnantes. L'infrastructure ne demande pas l'aménagement d'un parking volumineux qui viendrait dégrader les milieux. Les possibilités d'installation de panneaux solaires seront étudiées, après avis de l'ABF, pour s'assurer d'être en conformité avec le SPR du Conquet.

5. Compatibilité avec la loi littorale et les documents supra-communaux :

5.1. Compatibilité avec la loi Littoral

La commune du Conquet est une commune soumise à l'application de la loi Littoral sur tout son territoire, l'agglomération du Conquet est une agglomération au sens du SCoT. Il est donc possible d'y réaliser des constructions en extension ou en densification.

Le secteur de la déclaration de projet n°1 est donc compatible avec la loi Littoral.

5.2. 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 déclaration de projet n°1 du Conquet est compatible avec les grandes orientations du SCoT du Pays de Brest, dont en particulier les points suivants :

Orientations du SCoT : valoriser l'identité paysagère du territoire, le projet sera intégré de manière à s'insérer dans le paysage. Le projet préserve les spécificités paysagères de la commune, en répondant aux exigences soumises par le SPR du Conquet.

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 en permettant son installation sur un site à l'environnement préservé.

Volet 3. Respecter les grands équilibres environnementaux du territoire

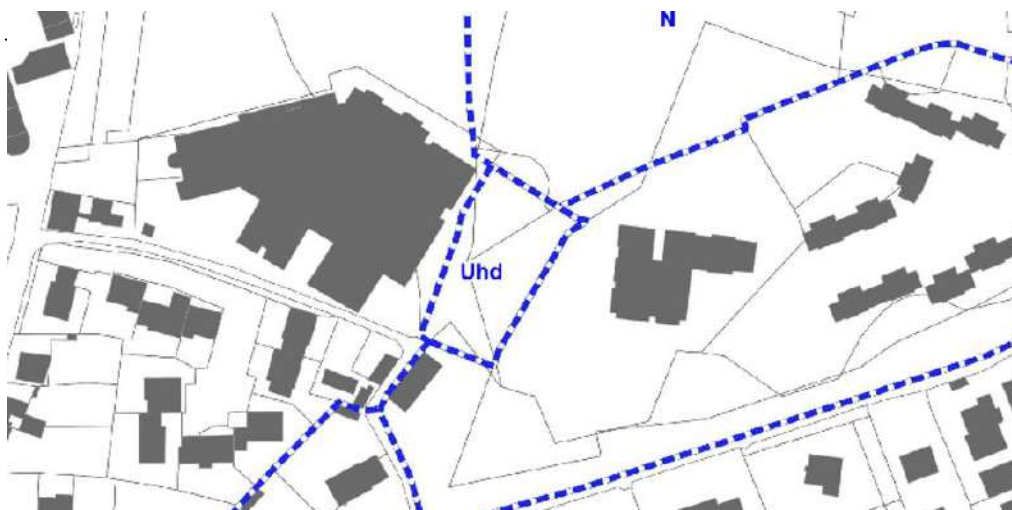
Orientations du SCoT : préserver les richesses écologiques du territoire en confortant la trame verte et bleue

L'implantation du projet ne viendra pas sur le parc naturel urbain identifié au SPR du Conquet. La résidence d'autonomie n'apportera pas de pollution venant perturber la trame verte et bleue.

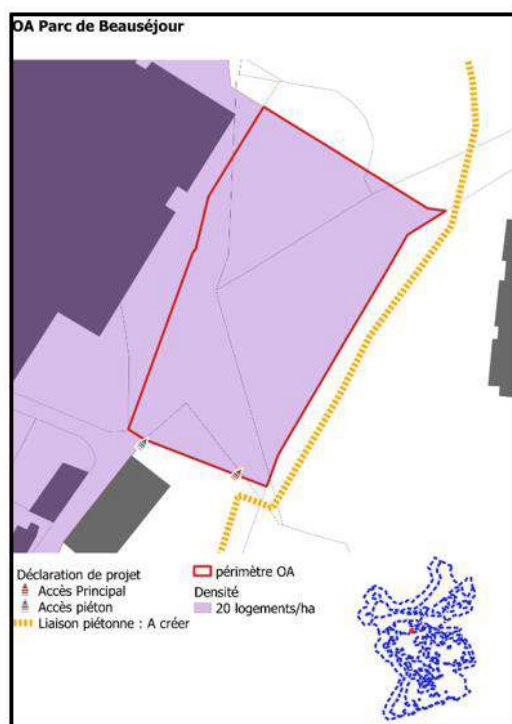
6. Les conséquences sur le dossier de PLU du Conquet

Les objets de cette Déclaration de Projet n°1 du PLU étant l'adaptation du règlement écrit, du règlement graphique et du document d'Orientation d'Aménagement, les changements à apporter au PLU en vigueur concernent :

- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement,



Zonage du PLU du Conquet suite à déclaration de Projet n° 1



5- OA de Beauséjour		
ZONAGE	Uhd – 1,38 ha	 Vue depuis le parc Beauséjour
SURFACE	Secteur destiné à de l'hébergement	
Programme	Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble	
Densité	20 logements/ha, soit au minimum 2 logements à réaliser (OA de niveau 2)	
Implantation	Pas de prescription spécifique.	
Accès et desserte	Les accès se feront depuis la rue de Pen Ar Stréat. Il y a également un accès piéton par la venelle de Stréat Hir.	
Paysage et Environnement	Maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.	
Réseaux	Eaux usées : Raccorder à l'Assainissement Collectif adapté au secteur. Eaux pluviales : - 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)	

7. Examen conjoint du dossier de déclaration de Projet n° 1 du PLU du Conquet :

La réunion d'examen conjoint s'est tenue, le 9 septembre 2025, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet n°1 de la commune du Conquet.

Participants

- Communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI)
- Commune du Conquet
- Services de l'État (DDTM)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Les participants ont validé les orientations générales du projet et les ajustements proposés. Le dossier pourra être finalisé après enquête publique, après intégration des modifications convenues lors de cet examen conjoint.

7.1. Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :

Avis délibéré n°2025-012511 du 1^{er} septembre 2025

« La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Conquet (29) pour le projet d'implantation d'une résidence d'autonomie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale ».

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.*

7.2. 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'EPHAD 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.

8. Organisation et déroulement de l'enquête

8.1. Organisation de l'enquête

Réunions préparatoires et hors permanences

Dates	Heures	Thèmes	Participants
Les 4, 10 et 20 novembre 2025		Informations sur l'enquête. Modalités pour l'arrêté. Dossier et paragraphe des registres	<u>Contacts téléphoniques :</u> Laurent Derouard Responsable service Aménagement Simon Bouguyon chargé de mission PLU.
Mercredi 10 décembre 2025	12h00 – 12h30	Avis sur les remarques de l'association « ASPECT ».	Maire du Conquet et DGS.
Lundi 12 janvier 2026	17h00 – 17h30	Avis sur les remarques complémentaires de l'association « ASPECT ».	Maire du Conquet.
Mardi 13 janvier 2026	15h30 – 17h30	Remise du registre à la CCPI Analyse du registre dématérialisé (bugs) Mise en forme des documents	Laurent Derouard, Responsable service Aménagement ; Simon Bouguyon chargé de mission PLU.

8.2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier (au stade du rendu final) ne comprend que les éléments qui sont modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- Les points relatifs à la Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU dans le **rapport de présentation** (au sein d'une nouvelle partie consacrée aux changements apportés au PLU approuvé le 26/10/2007 ; 40 pages.
- Le **Règlement écrit** ; 123 pages.
- Le **Règlement graphique** ;
- Les **Orientations d'Aménagement**. 20 pages.
- Les **Pièces administratives** 16 pages.
- Les **deux registres**

Les autres éléments (PADD et Annexes) n'ayant pas été modifiés, ne seront pas repris dans le dossier de déclaration de Projet n°1 du PLU.

8.3. Publicité, affichage, information du public

Affichage

L'avis d'enquête a été affiché au siège l'enquête, à la mairie du Conquet et à la CCPI dès le lundi 2 juin 2025 et pendant toute la durée de celle-ci.

Registre dématérialisé

L'avis était également consultable, sur le site internet de la CCPI.

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.

Communication sur l'enquête publique

Outre cette publicité réglementaire, l'enquête publique a fait l'objet de parutions dans les bulletins d'information de la commune.

Des affiches sur fond jaune, format A2, ont également été installées dans la commune du Conquet et sur le lieu concerné par le projet, visibles depuis la voie publique.

8.4. Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de 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 un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du mercredi 10 décembre 2025 à 8h30 au lundi 12 janvier 2026 17h30, soit 34 jours consécutifs, au siège de l'enquête, à la mairie du Conquet.

Les permanences du commissaire enquêteur

L'ensemble des permanences s'est déroulé dans de bonnes conditions de réception du public, chacun a pu consulter le dossier d'enquête, s'informer auprès du commissaire enquêteur et émettre son avis sur le projet, soit oralement, soit par inscription dans les registres d'enquête.

A chaque permanence, le commissaire enquêteurs a vérifié la complétude du dossier d'enquête publique.

Permanences et accueil du public pendant l'enquête publique

J'ai assuré **3 permanences**.

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.

8.5. Bilan de l'enquête

L'enquête publique « Déclaration de projet N° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune du Conquet (29) » a donné lieu à deux contributions

- De la part de l'association « ASPECT », sur les registres du Conquet et dématérialisé ;
Annexe jointe
- De la part de la directrice de l'EHPAD du Conquet.

9. Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai rencontré, le 13 janvier 2026, le représentant du porteur de projet pour communiquer les observations de la population.

10. Mémoire en réponse du Pays d'Iroise Communauté

Compte tenu du faible nombre de contributions, les remarques du porteur de projet m'ont été communiquées le 13 janvier 2026.

11. Clôture du document 1/2 – Rapport d'enquête publique

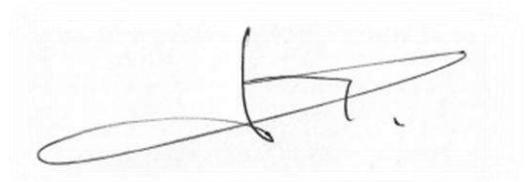
Je clos ce jour le document 1/2 – Rapport d'enquête

Le document 2/2 Conclusions et Avis sur la déclaration de projet N° 1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune du Conquet (29) fait l'objet d'un document séparé.

Lanrivoaré, le lundi 19 janvier 2026

Bruno BOUGUEN

Commissaire enquêteur



Annexe :

Observations de l'association « ASPECT » concernant la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet

Observations d'ASPECT concernant la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU du Conquet

Sur la parcelle, il y a un gros bosquet de 6 arbres adultes qui semblent très menacés. Le terrain quant à lui est engazonné (sans intérêt écologique selon les documents) et présente un dénivelé important.

La proximité avec la Résidence voisine serait un point positif sous l'angle fonctionnel.

L'impact visuel serait nécessairement important étant donné la taille et la localisation des bâtiments, sur un secteur en hauteur, bâtiments qui seraient visibles de toutes parts. Les constructions viendraient non seulement diminuer la surface du parc mais elles conduiraient aussi à fermer la perspective sud et réduire les continuités écologiques.

Nous nous interrogeons sur des possibilités de construction qui seraient sans aucun impact sur le Parc et, en particulier quant à la zone naturelle protégée Na.

Dans une optique de réhabilitation urbaine, on peut envisager une reprise de la parcelle du pôle médical qui jouxte la Résidence du Streat Hir sur son flanc ouest, ce pôle devant être prochainement abandonné. De plus une parcelle municipale qui le jouxte pourrait augmenter la surface utile. Les constructions pourraient alors se développer sur trois niveaux (rez-de-chaussée plus deux). La proximité avec la résidence permettrait éventuellement une liaison couverte. Cette option aurait par ailleurs l'avantage de ne pas créer une nouvelle friche urbaine qui peut durer des années, situation que la commune a malheureusement déjà rencontrée.

Une autre solution assez facile à mettre en œuvre sur les plans foncier et immobilier, pourrait être une implantation à proximité immédiate de la Résidence en utilisant une partie des grands espaces de stationnement qui lui font face. Un parking en sous-sol relativement important sous les nouveaux bâtiments pourrait proposer des places de parking couvertes dans la fouille de fondation. En outre un espace végétalisé assez vaste pourrait relier le nouvel équipement à la Résidence. Les constructions pourraient être diversifiées par des hauteurs, des orientations et des volumes intelligemment disposés, avec des cours protégées et des jardins attenants au pied des bâtiments. On peut en effet envisager autre chose qu'une simple barre parallèle au chemin de grue de la Résidence.

A noter que la Mairie indique dans les documents avoir envisagé une autre parcelle pour la construction située derrière l'école.

Pour ASPECT.
le président.
Raymond Le Guen.

