

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt deux, le quatorze décembre
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 39

VOTANTS : 49

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN Guy, Brélès ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Madame TANGUY Marie-France, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean Noël, Lanildut ; Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré ; Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLEVERE Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel ; Monsieur DELHALLE Didier, Moléne ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Monsieur CORRE Stéphane, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Monsieur LE HIR François, Ploumogueur ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Madame ARZUR Claudie, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan ; Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Madame CHENTIL Josiane
Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Madame CONQ Anne-Marie
Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet a donné pouvoir à Monsieur MILIN Jean-Luc

Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN André
Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel
Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame PROVOST Véronique
Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame LAMOUR Marguerite
Madame KUHN Audrey, Plougonvelin a donné pouvoir à Madame CALVEZ Christine
Madame LE GALL Chantal, Ploumoguier a donné pouvoir à Monsieur LE HIR François
Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan a donné pouvoir à Madame JAOUEN Armelle
Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané ; Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2022_12_42 : MODIFICATION N°3 DU PLU DU CONQUET : APPROBATION

Exposé

La commune du Conquet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 octobre 2007 et qui a fait l'objet de 4 procédures d'adaptation :

- modification n°1 approuvée le 26/02/2010,
- révision générale partielle approuvée le 28/03/2013,
- modification simplifiée n°1 approuvée le 05/02/2014,
- modification n°2 approuvée le 27/06/2018.

Par arrêté du Président de la CCPI en date du 19/01/2021, une 3^{ème} procédure de modification du PLU du Conquet a été prescrite, afin de faire évoluer certains éléments du PLU tout en respectant l'économie générale du PADD pour :

- 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, réalisés 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 ;

- Établir 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.

Le projet de modification n°3 du PLU et son évaluation environnementale ont fait l'objet d'une concertation préalable comme définie dans la délibération du Conseil Communautaire en date du 09/06/2021. Un bilan en a été tiré lors du Conseil Communautaire du 29/09/2021 : aucune observation n'a été inscrite sur les 2 registres mis à disposition, aucun courrier électronique et un seul courrier postal a été réceptionné pendant la période de concertation préalable. Une modification du règlement graphique est opérée suite à ce courrier ; l'emplacement réservé pour extension du cimetière de Lochrist a été légèrement diminué sur sa partie Est.

Le projet de modification n°3 du PLU a été notifié le 24/02/2022 pour avis aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme. Toutes les personnes publiques consultées qui ont répondu ont émis un avis favorable.

Le projet de modification n°3 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier de modification accompagné de l'évaluation environnementale a été envoyé pour avis à la MRAe qui en a accusé réception le 04/03/2022. Par courrier en date du 07/06/2022, la MRAe informe la collectivité ne pas avoir étudié le dossier dans le délai de 3 mois qui lui était imparti et en conséquence est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Le projet de modification n°3 du PLU, accompagné des avis émis lors de la phase de consultation des services, a ensuite été soumis à enquête publique, ordonnée par arrêté du Président de la CCPI en date du 03/06/2022. Elle s'est déroulée du 28/06/2022 au 29/07/2022.

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable assorti de 5 recommandations :

- Tenir compte de la nécessité de définir un cheminement sécurisé du parking au port et de le faire savoir par une signalisation adéquate ;
- Définir les aménagements routiers nécessaires à l'utilisation du parking ;
- Étudier la possibilité de mettre en place un système de navette, du parking au port (essentiellement au profit des personnes à mobilité réduite, d'enfants...). ;
- Demander, au propriétaire de la zone 1AUt, la présentation d'un projet d'aménagement de son futur camping, tenant compte de l'ensemble des contraintes énoncées ci-dessus, ainsi qu'un calendrier d'exécution du projet ;
- En cas de non aménagement du futur camping, conformément au calendrier d'exécution présenté, il serait préférable de reclasser la zone 1AUt en zone « N » naturelle.

Les avis reçus de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de l'Autorité Environnementale, du Conseil Régional de Bretagne, de la commune du Conquet sont tous favorables et n'appellent aucune remarque particulière.

Le Conseil Départemental demande 5 évolutions ou précisions du document. Au niveau du règlement écrit, il est demandé qu'en cas de destruction de talus, des mesures compensatoires soient exigées et d'interdire toute nouvelle clôture pleine en limite séparative (comme sur voies). Concernant les OA (Orientations d'Aménagement) et notamment celles de Lochrist, les préconisations pourraient être plus précises sur les enjeux écologiques et les modes constructifs plus ambitieux. Une erreur matérielle est relevée sur une photo. Enfin sur le règlement graphique, il est indiqué que des précisions sur la nature des sols peuvent être apportées à l'ER sur la zone UL.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable avec un point de vigilance sur la signalétique des stationnements.

Le Préfet a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes. Il convient d'être compatible avec le SCOT du Pays de Brest en vigueur. Dès lors le PLU devra prévoir une densité minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du territoire communal. Le projet doit donc conduire à permettre des densités plus fortes que 15 logements à l'hectare dans certains secteurs. Par ailleurs, il aurait été souhaitable que les OA tiennent compte de leur environnement proche et large et soient plus précises quant à leur organisation, fonctionnement interne et typologie du bâti attendu. Il conviendrait également de prévoir des OA sur des parcelles non urbanisées classées en zone urbaine ainsi que revoir l'OA de Keringar en fonction du nouveau règlement écrit. Il s'agira également de faire apparaître les zones humides de tout le territoire au règlement graphique avec des dispositions associées au règlement écrit.

Enfin, le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT du pays de Brest pour intégrer la loi Elan.

Durant la phase d'enquête publique, à travers les différents supports proposés, 42 personnes ont été reçues (seules 31 étaient directement concernées par l'enquête), 3 personnes ont déposé au registre d'enquête et 27 courriers ont été adressés.

Ces 2 démarches successives (consultation des services et enquête publique) ont pour objectif de recueillir, avant l'approbation de la modification n°3 du PLU, les remarques et/ou demandes d'adaptations du projet de modification n°3 du PLU.

- **Les résultats et suite apportés aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique**

La collectivité doit, suite aux avis et remarques émis par les PPA et lors de l'enquête publique, apprécier la pertinence des demandes et remarques pour éventuellement prendre en compte et amender les documents du projet de modification n°3 du PLU avant son approbation.

Deux documents de synthèse sont annexés à la présente délibération pour rendre compte des suites apportées :

- Annexe 1 sur les remarques de l'État, des PPA et de la MRAe,
- Annexe 2 sur les résultats de l'enquête publique.

Toutes ces remarques et demandes ont été au préalable examinées par le groupe de travail communal lors de la réunion du 12/10/2022.

Ces documents détaillent l'ensemble des remarques et demandes étudiées et précisent la suite qu'il est proposé de donner à chacune qu'elle soit favorable ou non. La mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest est prévue dans une procédure de modification n°4 du PLU prescrite le 05/08/2022 car elle entraînerait trop d'adaptations, sans concertation préalable avec la population (puisqu'après l'enquête publique)..

Les adaptations proposées par rapport au dossier d'enquête sont ponctuelles et mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU, la modification n°3 du PLU peut donc être approuvée.

Monsieur le Président présente le projet de modification n°3 du PLU du Conquet tel qu'il sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire et rappelle qu'il comprend les 5 documents adaptés suivants :

- Rapport de présentation,
- Orientations d'Aménagement (OA),
- Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Annexes.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales :

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 :

Vu la délibération du Conseil Municipal du 26/10/2007 ayant approuvé le PLU du Conquet et de la délibération du Conseil Municipal en date du 26/02/2010 approuvant la modification n°1 du PLU, du 28/03/2013 approuvant la révision générale partielle du POS et du 05/02/2014

approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU et de la délibération du Conseil Communautaire du 27/06/2018 approuvant la modification n°2 du PLU ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 19/01/2021 (annulant et remplaçant l'arrêté du 03/10/2018 dont les objets ont évolué) ayant prescrit la modification n°3 du PLU du Conquet ;

Vu la concertation préalable et le bilan qui en a été tiré par délibération du Conseil Communautaire du 24/11/2021 ;

Vu les avis des services de l'Etat, de la MRAe de Bretagne et des Personnes Publiques Associées reçus et joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'arrêté du Président en date du 03/06/2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU du Conquet ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de synthèse établi par le Commissaire Enquêteur et le mémoire en réponse de la CCPI ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur accompagné de 5 recommandations ;

Vu l'analyse de ces différents avis et observations qui en a été faite lors de la commission communale du 12/10/2022 ;

Vu la délibération préalable du Conseil Municipal du Conquet donnant un avis favorable sur le projet d'approbation de la modification n°3 du PLU du Conquet en date du 08/12/2022 ;

Vu les 2 annexes jointes à la présente délibération et présentant aux conseillers les réponses apportées à l'ensemble des avis et remarques de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA) et des observations issues de l'enquête publique ;

Considérant que les avis rendus, par les autorités consultées ainsi que les observations faites lors de l'enquête publique, justifient de quelques adaptations du projet de modification n°3 du PLU, exposés dans les 2 annexes à la présente délibération ;

Considérant que ces adaptations du PLU sont issues des résultats de la consultation des autorités consultées et de l'enquête publique ;

Considérant que les modifications à apporter par rapport au projet de modification n°3 du PLU mis à l'enquête n'ont pas pour effet de remettre en cause les orientations d'aménagement et partis d'urbanisme retenus et ne bouleversent donc pas l'économie générale du projet de modification n°3 du PLU ;

Considérant que le dossier de modification n°3 du PLU du territoire du Conquet, tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, il est proposé de :

- Dire qu'après examen, les avis favorables et la prise en compte des remarques de l'État, de la MRAe et des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées, et les conclusions et de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, n'amènent que quelques adaptations ponctuelles et mineures (par rapport au dossier présenté à l'enquête publique). Le détail de la décision prise pour chacune des observations des PPA et du public est donné respectivement dans les annexes n°1 et n°2 jointe à la présente délibération.
- **Approuver le dossier modification n°3 du PLU du Conquet tel qu'annexé à la présente délibération.**

La présente délibération, accompagnée du dossier de la modification n°3 du PLU, sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de la CCPI et en mairie du Conquet, d'une publication et d'une mention dans le journal Le Télégramme.

La délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet (avant le 31/12/2022) ou publication sur le Géo-portail National de l'Urbanisme (à partir du 01/01/2023) et dès le premier jour de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité.

Le dossier de modification n°3 du PLU du Conquet sera tenu à la disposition du public au siège de la CCPI et en mairie du Conquet aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site Internet de la CCPI.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE – 2 ABSTENTIONS (ARMELLE JAOUEN ET ALEXANDRE PRUVOST)

Le Président,

M. TALARMIN André

Envoyé en préfecture le 19/12/2022
 Reçu en préfecture le 19/12/2022
 Affiché le 19/12/2022
 ID : 029-242900074-20221216-CC2022_12_42-DE

| Date | PPA | AVIS | Observations des PPA et de l'autorité environnementale | Avis collectivité suite à la consultation |
|------------|---------------------------------------|--|--|--|
| 08/03/2022 | Chambre des Métiers et de l'Artisanat | FAVORABLE | Avis favorable | N'appelle pas de réponse |
| 17/06/2022 | Conseil Départemental du Finistère | FAVORABLE sous réserve de prendre en compte les observations | <p>1) au niveau du règlement écrit il est demandé qu'en cas de destruction de talus, des mesures compensatoires soient exigées (la rédaction actuelle du règlement le propose sans l'exiger)</p> <p>2) il est également demandé d'interdire toute nouvelle clôture pleine en limite séparative (comme sur voies).</p> <p>3) concernant les OAP et notamment celle de Lochrist, les préconisations pourraient être plus précises sur les enjeux écologiques et les modes constructifs plus ambitieux</p> <p>4) Une erreur matérielle est relevée sur la photo de l'OA de Keringar.</p> <p>5) sur le règlement graphique il est indiqué que des précisions sur la nature des sols peuvent être apportées à l'ER sur la zone UL</p> | <p>1) le règlement écrit est complété pour exiger les mesures compensatoires</p> <p>2) pas de changement au niveau des clôtures en limites séparatives</p> <p>3) les 2 secteurs d'OA sont relativement petits et les mesures indiquées dans les OA suffisantes. Il sera fait un travail sur les OA dans le cadre du PLUI, où l'ensemble des OA seront travaillés sur la question notamment de la biodiversité et non seulement les 2 citées</p> <p>4) la photo est modifiée</p> <p>5) une OA est envisagée sur la zone UL suite à l'enquête publique. Ainsi des règles sur l'imperméabilisation seront introduites</p> |
| 05/04/2022 | Conseil Municipal du Conquet | FAVORABLE | Avis favorable | N'appelle pas de réponse |
| 20/05/2022 | Chambre de Commerce et d'Industrie | FAVORABLE sous réserve de prendre en compte les observations | Les règles de stationnement moins contraignantes faciliteront l'installation de commerces de proximité en centre-ville. La création d'une aire de stationnement (impasse Kennedy) permettra d'augmenter les capacités d'accueil et favorisera la venue de clients/touristes dans le centre-ville du Conquet. Cependant, il conviendra de veiller à la qualité de la signalétique entre les commerces du centre-ville et les aires de stationnement existantes. | C'est noté (un travail sur la signalétique est prévu en parallèle) |
| 07/06/2022 | MRAe | FAVORABLE | N'a pu étudier dans le délai de 3 mois = aucune observation | N'appelle pas de réponse |
| 11/05/2022 | Conseil Régional de Bretagne | FAVORABLE | Pas d'observations | N'appelle pas de réponse |
| 22/04/2022 | Préfet | FAVORABLE sous réserve de prendre en compte les observations | <p>1) il convient d'être compatible avec le SCOT du Pays de Brest en vigueur ; dès lors le PLU devra prévoir une densité minimale de 15 logements par hectare sur l'ensemble du territoire communal. Le projet doit donc conduire à permettre des densités plus fortes que 15 logements à l'hectare dans certains secteurs.</p> <p>2) il aurait été souhaitable que les OA tiennent compte de leur environnement proche et large et d'être plus précis quant à leur organisation, fonctionnement interne et la typologie du bâti attendu</p> <p>3) il conviendrait également de prévoir des OA sur des parcelles non urbanisées classées en zone urbaine notamment dans les secteurs de Kervidré (A434, A430) et Kernafran (A1425 à 1427).</p> <p>4) revoir l'OA de Keringar en fonction du nouveau règlement écrit de la zone 1AU</p> <p>5) il s'agira également de faire apparaître les zones humides au règlement graphique avec des dispositions associées au règlement écrit</p> <p>6) le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest pour intégrer la loi Elan.</p> | <p>L'augmentation des densités va être étudiée de manière différenciée entre le centre-ville et la périphérie en fonction du contexte urbain environnant. Cela se traduit dans les OA</p> <p>Le règlement graphique est très détaillé sur ces points avec les cheminements doux, les ER, les éléments à protéger. Une densité par quartier est ajoutée. Le règlement fait apparaître ces secteurs d'OA et permet donc d'avoir des informations sur le secteur dans lequel elles s'intègrent.</p> <p>Nous avons regardé les secteurs disponibles pouvant accueillir au moins 3 logements et le secteur de Kervidré est en cours d'urbanisation avec un permis d'aménagement. Concernant Kernafran. La parcelle A1425 est toute petite et il n'y a pas de parcelles A1426 et 1427; en effet l'accès à un lotissement se fait par là.</p> <p>L'OA est ajustée sur ce point.</p> <p>L'aplat zones humides et le règlement écrit correspondant sont étendus à tout le territoire communal.</p> <p>Une modification n°4 du PLU est lancée pour reclasser dans un zonage autre que Uh/Ut, les secteurs de Kerandjou, Kerangoff, Camping Les Blancs Sablons, Theven et Maison Blanche et étudier l'enveloppe du Village Uniquement Densifiable de Lochrist.</p> |

| NOM Prénom (Intervenant) | Nature et détail de l'observation | Thème | Découpage | Réponse du maître d'ouvrage |
|---|--|---|--|---|
| Association « APIK » représentée par Natacha CUEFF | Demande de renseignements sur le devenir de la presqu'île de Kermorvan. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | La modification n°3 du PLU ne concerne pas la Presqu'île de Kermorvan en dehors du secteur du village densifiable de Lanfeust. Dans le cadre de la réponse à l'observation du Préfet, un courrier du Président de la CCPI a été joint au dossier d'enquête publique du Pays de Brest allat être lancée avant l'approbation de la modification n°3 du PLU. L'arrêté de prescription de la modification n°4 du PLU a été pris le 05/08/2022. Cette modification n°4 du PLU aura pour conséquence le reclassement de tous les hameaux en discontinuité du bourg du Conquet, du village extensible de Lochrist et du village densifiable de Lanfeust en zone naturelles ou agricoles. |
| Anonyme | Il est anormal de faire un parking sur un terrain qui pourrait servir à la construction. | Avis défavorable | ER | Le terrain est déjà zoné depuis longtemps en zone UL destiné aux équipements, au PLU du Conquet. La situation du Conquet à la Pointe du Pays d'Iroise, est un atout mais lui confère aussi des contraintes pour la desserte des îles de Molène et d'Ouessant via le port régional du Conquet. De même la fréquentation touristique de la ville du Conquet nécessite du stationnement supplémentaire. D'autre part, la demande en termes d'accueil d'activités économiques est également importante sur Le Conquet et la CCPI souhaite réaffecter ce qui reste de l'actuel parking des îles à l'accueil d'entreprises. |
| Marc GALLIOU | La création du parking à proximité du gymnase le conduit à exprimer une crainte concernant la sécurisation de la rue Pen ar Streat qui relie le parking au port. | Avis favorable sous condition | ER parking | La modification n°3 du PLU ne consiste qu'à positionner un Emplacement Réserve pour l'acquisition, en vue de la réalisation future, d'un parking/ aire de covoiturage/ aire de camping-cars/ espace de gestion des eaux pluviales. Dans un second temps, la collectivité lancera une étude d'aménagement du site avec un cabinet spécialisé. La rue de Pen ar Streat sera effectivement l'axe privilégié pour rejoindre le port depuis le futur parking. Après l'effacement des réseaux qui vient de s'achever, cette rue va également faire l'objet d'un réaménagement. Une étude va être lancée pour à la fois concilier les usages actuels (circulation et stationnement automobile...) et l'augmentation de la fréquentation piétonne dans le respect d'une intégration paysagère. Le point le plus important sera la sécurisation de l'intersection rue Kennedy/ rue Pen ar Streat pouvant conduire jusqu'à la mise en place d'un giratoire. |
| Fabienne X | Est favorable globalement à la modification du PLU, notamment sur l'impact écologique. Elle indique toutefois que l'on remarque de nombreuses habitations hautes et larges ne permettant pas de conserver la cohérence architecturale. | Avis favorable sous condition | Autre sujet | La commune est attentive aux respects des règles architecturales notamment à travers les règles imposées dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les toits plats à 2 niveaux sont interdits. Des points de vues (13) existent au règlement graphique permettant également jouer avec les hauteurs pour laisser des fenêtres visuelles. |
| Michel MORUZZIS | Indique que dans la « Notice explicative » l'OA patrimoniale est située en zonage Uha. Dans le document graphique, pour l'OA patrimoniale, les limites entre les zonages Uha et Uhb ne sont pas facilement lisibles. | Avis favorable sous condition | OA patrimoniale | L'OA sera corrigée puisqu'elle est effectivement incluse à 95% en zone Uhb (seules les parcelles AB0788 et AB0789 sont incluses en zone Uha). Pour plus de lisibilité sur les plans au format papier, plusieurs planches seront réalisées dont une uniquement avec les délimitations des différentes zones. |
| Danièle CABON – Annie GAUDIN – Sarah DESCHARLES – Christiane STORCK | S'inquiètent de ce projet de parking d'une surface de 1,52ha: -estime que le terrain prévu pour le parking n'est pas approprié pour du stationnement mais serait plus utile pour implanter des logements sociaux notamment -sont soucieuses des impacts possibles sur la circulation routière et le bruit -indiquent l'absence de trottoirs et les risques de ruissellement -souhaitent qu'une surveillance soit prévue compte tenu d'une forte présence d'usagers prévisible -le trajet vers le port est d'environ 1,4 Km, le cheminement n'est pas indiqué (piétons, enfants, personnes à mobilité réduite, cyclistes) -le financement de l'opération n'est pas précisé ni à qui reviendra l'entretien de ce parking -émettent des doutes sur la réelle nécessité de faire un si grand parking -une navette est-elle envisagée pour le transport vers le port | Avis défavorable | ER parking | Voir également réponses 1. - et 3. - La commune respecte déjà la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) imposée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 avec 8 LLS à produire sur les 6 ans. Comme évoqué précédemment, une étude d'aménagement sera menée ultérieurement puisque l'ER 4 n'est là que pour matérialiser le souhait d'acquérir le foncier. Ce parking, à dimensionner pour accueillir jusqu'à 500 véhicules/ jour en période de pointe estivale, permettra également de libérer les espaces naturels du Parc Beaujésour (pelouses) qui sont ouverts au stationnement en été. Parmi les mesures envisagées pour l'intégration paysagère, la limitation du bruit, la sécurité routière, la limitation de l'imperméabilisation et la biodiversité qui seront à prendre en compte pour la future étude d'aménagement : - Réalisation de merlons plantés sur les faces Est et Ouest et de talus plantés d'essences locales - Interdiction d'accès nouveau sur la rue Kennedy avec une entrée/ sortie à créer au niveau de l'impasse Kennedy - Aménagement de l'intersection rue Kennedy/ rue de Pen ar Streat probablement par la réalisation d'un giratoire - Plantations en pleine terre, d'arbres de haute tige, en mélange d'essences locales, sur toute l'emprise de l'aire de stationnement, à raison d'un nombre de sujets à définir par nombre de places de stationnement - Limitation maximale du recours à l'enrobé pour en faire un parking perméable végétalisé qui infiltrera 100% des eaux de pluie et permettra un usage intensif - Réalisation de noues paysagées pour la gestion des eaux pluviales si nécessaire en liaison avec le schéma directeur des eaux pluviales - Après une période test, si nécessaire une étude de sécurité pourra être lancée avec pourquoi pas mis en place d'un système de vidéo-protection et d'un éclairage public adapté - L'acquisition se fera par la commune (ER 4) mais l'aménagement devrait être cofinancé par la Région/ la CCPI et la commune - L'entretien se fera en régie ou par un éventuel délégataire - La mise en place d'une navette parking/ port notamment pour les PMR, enfants et valises sera étudié |
| Jean CHABROL et l'Association pour la Sauvegarde et la Promotion de l'Environnement du Conquet (ASPECT) | - En ce qui concerne la zone 1AUL de Keringard en Lochrist il estime que le reclassement en 1AUt ouvre la voie à une urbanisation galopante. Il estime que l'activité pédagogique est interrompue depuis 2011 et que cette zone devrait redevenir une zone agricole. - Il désapprouve la création de l'ER 4 destiné à la réalisation d'un parking de près de 1,5 ha sur la partie non urbanisée de la zone UL du secteur Nord. Il estime que ce projet est en désaccord avec la loi « Climat et Résilience » et le juge injustifié. - Pour l'OA de Lochrist Nord, la parcelle B0387 ne devrait pas être incluse car la zone est humide. - En conclusion il pense qu'il y aura une croissance de la zone constructible et que cela ne respecte pas la loi « Climat et Résilience » d'Août 2021. | Avis défavorable | Règlement graphique Lochrist ER parking OA Lochrist | - La zone 1AUt n'est pas destinée à la construction de logements mais à celle d'habitats légers de loisirs en lien avec l'activité/ attrait touristique de la commune et la proximité du site de la Pointe Saint-Mathieu. D'autre part, il ne s'agit pas d'un camping traditionnel avec tentes et caravanes. Tous les talus boisés et les arbres existants seront également préservés. L'usage agricole paraît difficile puisque la zone est désormais entourée d'habitations et difficile d'accès vue la taille des engins agricoles actuels. Comme déjà évoqué, l'aménagement d'un parking est nécessaire pour accueillir à la fois les touristes locaux et les passagers à destination avec la suppression de l'actuel parking des îles. - Dans le cadre de la modification n°4 du PLU qui vient d'être lancée le 05/08/2022, il est prévu de reclasser en zone naturelle ou agricole la partie de la zone 1AUhc'a's correspondant à la parcelle cadastrale B0387. - En conclusion, aucune nouvelle zone constructible n'a été créée dans le cadre de cette modification n°3. Au contraire, il a même été acté qu'en rendant opposable l'inventaire des zones humides en les intégrant au règlement graphique du PLU, la partie humide de la zone 1AUhc'a's devenait de fait inconstructible. |
| Hélène BOUGIE | Rappelle qu'il est nécessaire de tenir compte de l'environnement et de le maintenir en bonne harmonie avec l'existant tout en préservant le caractère bâti et végétal. | Avis favorable sous condition | Général | La modification n°3 du PLU a renforcé la prise en compte de l'environnement à travers l'identification de tous les talus et l'insertion de l'inventaire des zones humides au règlement graphique. De même le nouveau nuancier renforcera une harmonie du bâti. |
| Jean-René et Marie-Josée CLOITRE | - Ils indiquent qu'une densité minimale de 15 log/Ha est prévue sur un secteur classé 1AUhc et 1AUhc'a's. Le Titre III du PLU du Conquet fixe dans l'article AU.9 l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière à 25% et dans l'article AU.10 la hauteur maximale du faitage à 7,50 m. - La modification n°3 du PLU prévoit une modification « Modifier au règlement écrit les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone Uhc afin de permettre la densification » conduisant à porter l'emprise au sol maximale à 40% et la hauteur maximale au faitage à 8 m. - Afin de tenir l'objectif de densification fixé, il leur semble nécessaire d'étendre aux secteurs concernés les mêmes dispositions que pour la zone Uhc. - En ce qui concerne les principes d'aménagement présentés il semble qu'il existe une erreur de dénomination de la voie d'accès. | Avis favorable sous condition | Règlement écrit OA Keringard | - Afin de permettre la densification, comme pour les zones Uhc, qui ont bénéficiées d'une adaptation du règlement écrit en ce qui concerne l'emprise au sol et la hauteur des constructions, il est proposé d'adapter ces 2 points du règlement écrit pour les 4 zones 1AUhc. - La dénomination actuelle de la voie d'accès indiquée dans l'OA de Keringard sera corrigée. La phrase « Les accès se feront depuis la route de Keringard » sera remplacée par « Les accès se feront depuis la route de Kerzavar » |
| Famille RICHARD (Ronan RICHARD) | - Propriétaire de la parcelle destinée à recevoir l'extension du cimetière s'étonne de l'emprise de l'ER 3 prévue sur l'ensemble de la parcelle. Il rappelle l'intention de la famille de faire don de la partie nécessaire à l'extension du cimetière, extension non précisée dans le dossier de révision du PLU, souhaite également pouvoir disposer d'un accès à la route de Lochrist au Nord de l'ER 3 - Porte à la connaissance de la commune qu'en lieu et place de la ferme de Kerzavar un projet d'installation d'une grande entreprise de traitement de données de paiement (plus de 70 personnes) devrait s'installer. Le projet sera présenté prochainement en mairie et souhaite une réadoption du PLU pour ce faire. - Fait savoir que suite au décès de M. RICHARD et de l'arrêt de la ferme la famille s'est vue réclamer d'importants droits de succession alors que les terrains (classés constructibles) sont humides et inconstructibles. En compensation il souhaite une révision favorable du PLU afin de classer les parcelles B0374 comme constructible ainsi que d'ouvrir à l'urbanisme les lots : B0378, B379 et B0386. | Avis favorable sous condition | Lochrist | - Il est proposé de diminuer d'une emprise de 3,50 m de largeur l'ER 3 sur la partie Nord à partir de la limite cadastrale, permettant ainsi un accès aux champs. - Vu. - La demande est à présenter dans le cadre de l'élaboration du PLU-H puisque la mise en place de zone constructible n'est pas possible dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Il est précisé que la parcelle B0374 a bénéficié d'une DP division avec création de 3 nouvelles parcelles cadastrales (B1682 et B1683). La B1682 est actuelle constructible (zone Uhc) mais si un PC est déposé un accès devrait être envisagé pour ne pas enclaver la parcelle B1683, difficilement desservie par un éventuel futur lotissement, par la rue du Presbytère au Sud. |
| Denis JEZEQUEL | - L'aménagement dans le règlement écrit de la zone Uhc permettra une emprise au sol à 40% et la hauteur au faitage à 8m. Craint de voir s'installer des maisons énormes avec balcons, supprimant toute intimité des propriétés existantes - Regrette que des suppressions de talus bocagers au profit de palissades aient été acceptées par la municipalité dans des quartiers récents ou l'édification de talus était imposée au lotisseur. - Trouverait intéressant de voir apparaître des notions de voies vertes à la création de nouveaux lotissements. | Avis favorable sous condition | Règlement écrit | - L'augmentation des hauteurs n'est que de 1 m pour les constructions à toit à double pente. L'égoût de toiture reste fixé à 5 m. - La modification n°3 du PLU vise à identifier et protéger un bon nombre de talus ce qui n'était pas le cas auparavant. - Des liaisons douces entre certains lotissements existent déjà. |
| Jean Jacques ESPENEL | - Fait savoir qu'il n'y a pas de trottoir à partir du n°7 de la rue Ste Geneviève sur une 30aine de mètres. - Souhaite qu'un trottoir soit mis en place pour sécuriser les piétons mais aussi de revoir le stationnement. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | La commune va réfléchir à l'acquisition d'une petite bande de terrain le long de la parcelle AB0886 voire mettre un Emplacement Réserve dans le cadre de la prochaine modification du PLU. |
| Bernard et Martine GUILLERM | Ces personnes ne comprennent pas que la parcelle A1092, classée en zonage Uhc au PLU du Conquet actuellement en vigueur, reçoit un avis défavorable pour un permis de construire. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | La parcelle A1092 se situe dans le secteur de Kerandiou qui n'est pas en continuité du bourg du Conquet. Le SCOT du Pays de Brest n'a pas identifié Kerandiou comme un village ou comme un secteur déjà urbanisé au titre de la loi Littoral en 2019. Bien qu'un zonage Uhc existe, le secteur n'est pas constructible car ne respecte pas la loi Littoral. Une modification n°4 du PLU va être lancée à la demande du Préfet pour mettre en compatibilité le PLU du Conquet avec le SCOT du Pays de Brest. |
| Famille BAQUE | Souhaite que les parcelles A0304 – A0305 – A0410 actuellement classées en zonage A (agricole) au PLU en vigueur soient ouvertes à l'urbanisation. Il est indiqué que ces parcelles sont transmises de génération en génération et qu'un projet commun existe. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | La modification n°3 du PLU ne permet de reclasser des zones agricoles en zones constructibles. La demande (parcelles au Sud de Kerandiou) devra être faite dans le cadre de l'élaboration du PLU-H. |

| | | | | |
|--|---|---|---------------------|--|
| Bertrand et Daniel ABARNOU | Souhaits en ce qui concerne la possibilité de construire sur la parcelle A1642 située en zonage Uhc au PLU en vigueur. Ces personnes ne comprennent pas que la parcelle A1642, classée en zonage Uhc au PLU du Conquet en vigueur, reçoit un avis défavorable pour un permis de construire. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | Même réponse que pour l'Annexe « G », Kerandou n'est pas un village ou un secteur déjà urbanisé retenu par le SCOT. |
| Michel BLEAS | Souhaite le classement en zone constructible de la parcelle A0556 actuellement en zone agricole. Cette parcelle est située en continuité d'une zone récemment urbanisée et peut être facilement connectée aux différents réseaux. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | Même réponse que pour les Annexes « H à M » pour ce secteur au Sud du bourg (rue de Keronvel). |
| Claude DELAUNAY et Danièle HELOUET | Propriétaires des parcelles A434 et A430 en zone constructible, souhaitent que les parcelles A972 et A978 deviennent constructibles ; ces parcelles sont accolées aux parcelles constructibles précitées. | Avis non exprimé sur les items de l'enquête | Règlement graphique | Même réponse que pour les Annexes « H à M » pour ce secteur à l'Est du bourg. |
| Anne-Gaëlle CLEACH | - Souhaite qu'on lui précise la référence à laquelle s'applique l'obligation de densité minimale de 3 à 10 logements maximum dans les OA de niveau 1. - Souhaite préserver les qualités paysagères du Conquet et son caractère patrimonial. Elle souhaite renforcer davantage les règles pour les clôtures et une protection plus importante des arbres. | Avis favorable sous condition | OA Général | Le SCOT impose des densités minimales de 15 logements/ ha. Le SCOT n'est pas directement opposable à la plupart des autorisations d'urbanisme puisque c'est le rôle du PLU. Celui-ci a identifié les secteurs qui pouvaient potentiellement accueillir plus de 3 logements en fonction de la surface et a choisi d'instaurer des OA. La modification n°3 renforce les règles concernant les clôtures puisque si la clôture est constituée d'un talus identifié au PLU ce dernier doit être conservé pour servir de clôture. |
| RECOMMANDATIONS COMMISSAIRE ENQUETEUR | | | | |
| | Nature et détail de l'observation | | | Réponse du maître d'ouvrage |
| | Tenir compte de la nécessité de définir un cheminement sécurisé du parking au port et de la faire savoir par une signalisation adéquate. | | | En effet, la problématique des cheminements et de leur sécurisation est primordiale. Une orientation d'aménagement a été faite sur le parking avec les accès routiers et piétons à prévoir. Cette orientation est associée à une deuxième OA qui identifie les liaisons douces vers le port existantes et à créer. Les questions de signalétique et de sécurisation étant bien plus larges que la modification du PLU et la planification, une réflexion est menée <u>parallèlement sur ces points</u> . |
| | Définir les aménagements routiers nécessaires à l'utilisation du parking. | | | Idem point précédent. |
| | Etudier la possibilité de mettre en place un système de navette, du parking au port (essentiellement au profit des personnes à mobilité réduite, d'enfants...) | | | La question des navettes est étudiée mais n'a pas vocation à être traduite dans le PLU. |
| | Demander au propriétaire de la zone 1AUT, la présentation d'un projet d'aménagement de son futur camping, tenant compte de l'ensemble des contraintes énoncées ci-dessus, ainsi qu'un calendrier d'exécution du projet. | | | Une Orientation d'aménagement est mise en place sur le secteur de la zone 1AUT; ainsi le porteur de projet devra respecter le règlement de la zone 1AUT et tenir compte des contraintes de l'orientation d'aménagement. |
| | En cas de non aménagement du futur camping, conformément au calendrier d'exécution présenté, il serait préférable de reclasser la zone 1AUT en zone naturelle. | | | Un PLU-H est en cours d'élaboration; ainsi le zonage du secteur pourra être revu suivant l'avancement du projet. |