

LE CONQUET

Septembre 2023



**Dossier de porté à connaissance du projet d'aménagement des abords du bâtiment
du Croaë - Centre de loisirs**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

ÉTUDE

ONÉSIME, paysages et territoires
39 rue de la République 29200 BREST
lieu-dit Kergadou 29242 OUESSANT
contact@onesime-paysage.fr

ONÉSIME
PAYSAGES
& TERRITOIRES

1
LE CONQUET
KONK LEON

A PROPOS

LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

La mise à disposition du public du projet de réaménagement des abords du Centre de loisirs - Croaë intervient dans le cadre de la demande de permis d'aménager déposée par la commune du Conquet.

Le permis d'aménager est une autorisation administrative requise pour divers aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement...) permettant de contrôler l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Dans ce contexte, le code de l'urbanisme prévoit différentes modalités d'information et de consultation du public :

- Dans le cas d'un projet d'envergure (soumis à une évaluation environnementale) le projet sera soumis à enquête publique
- Dans le cas d'un projets léger (si le projet n'est pas tenu à une évaluation environnementale), il sera soumis à une mise à disposition du public.

Dans le cadre du projet de réaménagement des abords du Centre de loisirs du Coraë, l'ampleur et les caractéristiques du projet ne nécessitent pas une évaluation environnementale ; il s'agit d'aménagements légers dont la localisation et l'aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas sa qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

De fait, la consultation du public est réalisée via une **mise à disposition du public à travers le présent dossier de porté à connaissance du projet.**

Conditions de la mise à disposition du public :

La publicité intervient au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Elle intervient pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant au public de formuler ses observations (registre d'observations du public). Ces observations sont enregistrées et conservées. Un arrêté tire le bilan de la mise à disposition.

LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DES ABORDS DU CENTRE DE LOISIRS DU CROAË

Situé en bordure de ria, le bâtiment du Centre de loisirs va faire l'objet d'une rénovation. C'est l'occasion de repenser ses espaces extérieurs et plus largement les abords du local du Croaë.

Les enjeux sont multiples : organiser les usages variés des lieux, proposer un espace extérieur privatif pour le centre de loisir, requalifier les espaces publics adjacents.

Le projet de rénovation du bâtiment, dessiné par Ga-architecte, propose la création d'une terrasse au nord du bâtiment ainsi que d'un espace extérieur à définir au sud.

Notre mission est d'accompagner le projet architectural en proposant un aménagement global des espaces extérieurs.

SOMMAIRE

- **Contexte**
Contraintes réglementaires
- **Etat des lieux**
Organisation actuelle
Usages actuels
Les invariants du projet
- **Esquisse**
- **Permis d'aménager**
Plan de l'état actuel du terrain
Plan de composition du projet
Matériaux et mobilier
Palette végétale
- **Annexes**



Extrait géoportail. Le périmètre d'étude

CONTEXTE Contraintes réglementaires

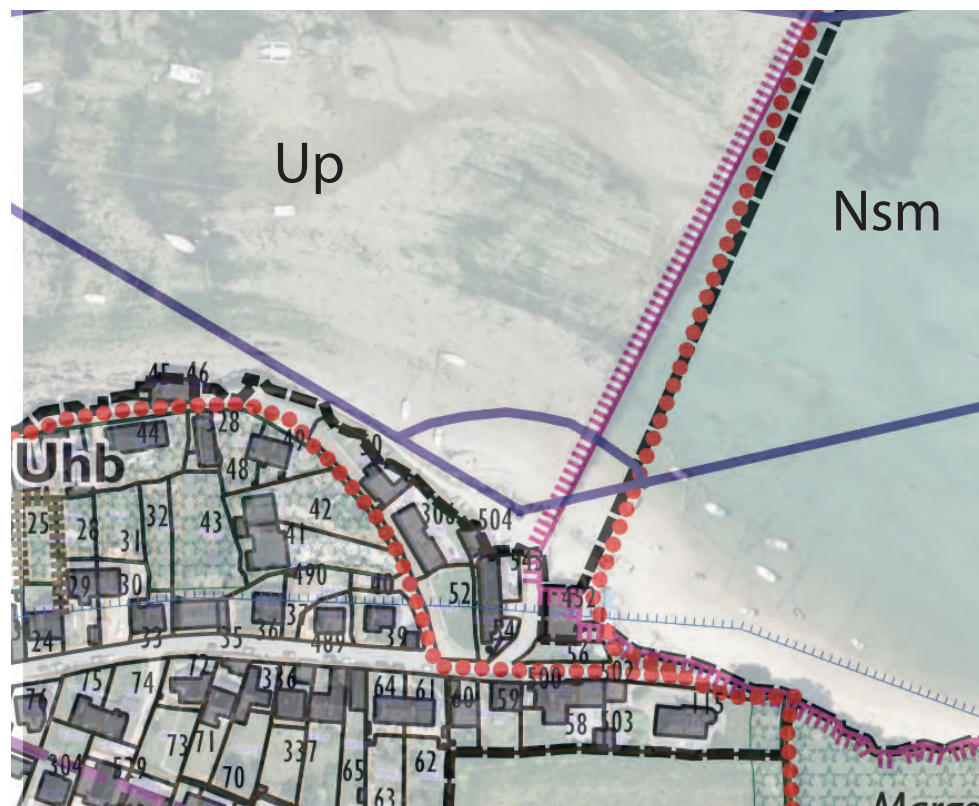
LE PLU

Le bâtiment du Centre de loisirs est classé en **zone Nsm**, zonage qui couvre les espaces et milieux littoraux à préserver (espaces remarquables). Deux autres zonages concernent le site de projet :

- **zone Up à vocation d'activités portuaires** : englobe l'espace côtier (stationnement, chemin)
- **zone Uhb urbanisation de densité moyenne** : englobe la voie d'accès au site et la rue Guepratte

Les aménagements admis sont :

- Nsm : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité
- Up : les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute nature liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer...) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.



Extrait du règlement graphique du PLU

L'AVAP VALANT SPR

Le site d'étude est également compris dans le périmètre **Site patrimonial remarquable (SPR)** qui protège le patrimoine bâti et paysager du Conquet. Les aménagements proposés devront donc se faire en accord avec le règlement du SPR. Le site est également inclus dans le périmètre d'un monument inscrit (abord inscrit).

>> attention SPR induit le dépôt d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable



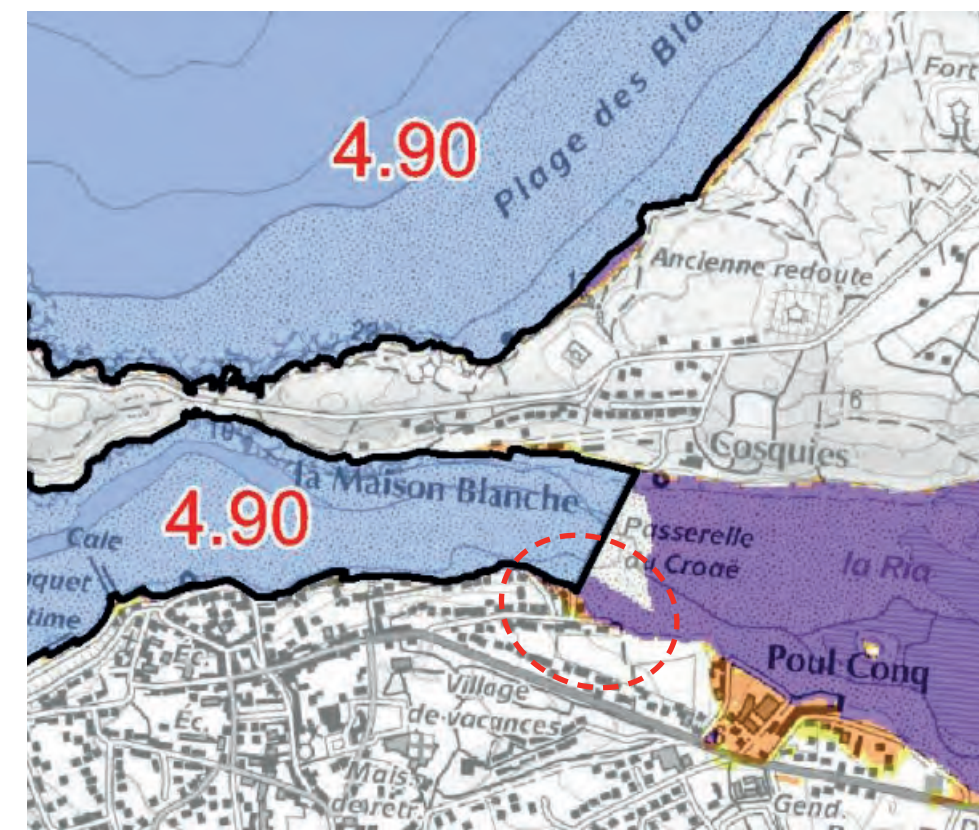
- bâtiment d'intérêt architectural
- bâtiment d'accompagnement
- bâtiment remarquable
- bâtiment sans enjeux patrimonial avec commentaire
- patrimoine paysager
- ◀ point de vue et numéro

Extrait de l'AVAP (valant SPR) - Croaë - Rue de la Fontaine

LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le site de projet est concerné par les **Zones basses littorales (DDTM29)**, zonage traduisant le risque de submersion marine sur les communes exposées. Le site est classé en Alea moyen soit les zones situées entre 0 et 1 m sous le niveau marin de référence.

Le risque de submersion justifie le sur-élévation du niveau du bâtiment (+40 cm). Cette submersion possible est également à prendre en compte dans le choix des aménagement (végétaux adaptés, matériaux, mobilier).



Extrait de la carte d'information sur les risques de submersion marine (DDTM 2013)

CONTEXTE Contraintes réglementaires

■ SITE NATURA 2000 (DIRECTIVE HABITATS)

Le site de projet est situé en bordure de la ria du Conquet. Cet espace naturel présente une valeur écologique forte. Il est protégé par une zone Natura 2000.

>> Voir Annexes p.17 - Plan du projet au regard du périmètre Site Natura 2000



Extrait Géoportail

■ SITE CLASSÉ «PRESQU'ILE ET RIA»

Présentant des caractères naturels et paysagers remarquables, l'ensemble formé par la presqu'île de Kermorvan, les Blancs-Sablons, le ria du Conquet et l'étang de Kerjean est protégé par le classement «Presqu'île et Ria».

>> Voir Annexes p.18 - Plan du projet au regard du périmètre Site classé



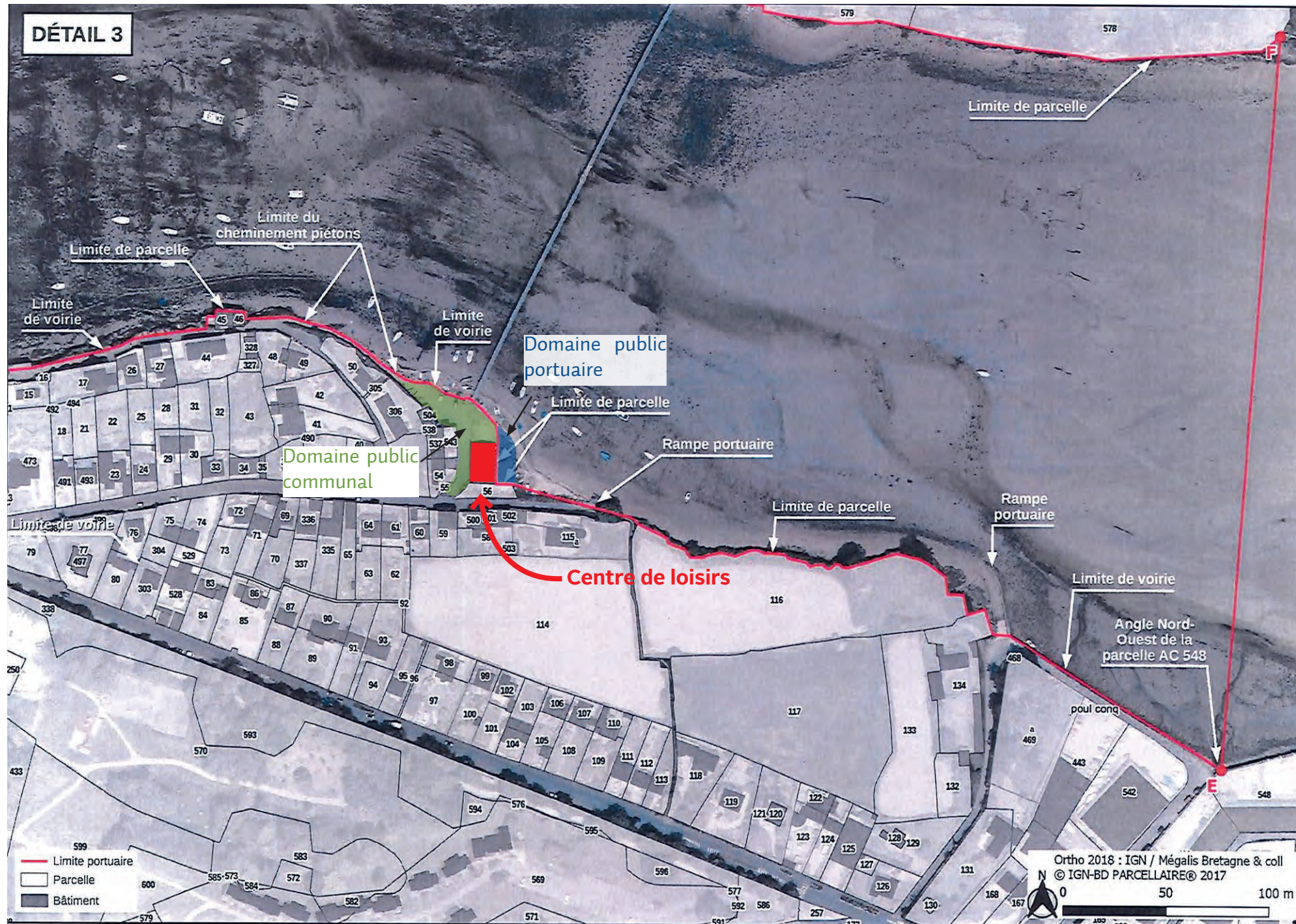
Extrait Atlas des patrimoines

CONTEXTE Contraintes réglementaires

LA DOMANIALITÉ

Le site de projet, remblai gagné sur la mer, est en partie situé sur le domaine public maritime (DPM). **Le DPM dans le secteur est constitué du Domaine Public Portuaire, à l'intérieur des limites du port (trait rouge).**

>> Pour toute intervention sur le DP portuaire à proximité du bâtiment, il faut obtenir de la Région une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT), celle-ci est en cours d'instruction et sera délivrée par la CCIMBO, concessionnaire du port régional, début novembre.



ÉTAT DES LIEUX Organisation actuelle

Le site du Croaë est un **noeud** où convergent des flux variés :

- flux piétons et vélos depuis la presqu'île de Kermorvan vers le centre-ville et le long du littoral (GR34). La passerelle est un lieu prisé des promeneurs et touristes pour ses points de vue sur la ria.
- flux automobile pour le stationnement et l'accès au rivage. La placette accueille du stationnement ponctuel (zone bleu) aujourd'hui peu organisé.

Au Croaë se côtoient riverains, promeneurs, actifs, plaisanciers, et utilisateurs du centre de loisir. Aujourd'hui les usages se mêlent sans réel conflit mais une meilleure lisibilité de l'espace est à trouver dans la perspective d'une augmentation de la fréquentation du centre de loisir (auto, piétons, cycles).



Un usage de parking à maintenir mais à organiser : retournement, accès riverains, flux piétons

DES LIENS FORTS AU PAYSAGE

La paysage naturel remarquable de la ria influence fortement l'ambiance de cet espace.



Vers l'est, paysage naturel de la ria, influence rétro littorale et coteaux boisés



Vers l'ouest, paysage urbanisé portuaire

Le site est concerné par un point de vue repéré dans l'AVAP et constitue une « **fenêtre paysagère majeure** » depuis la presqu'île de Kermorvan vers le site. Une attention particulière devra être portée à l'insertion du projet d'aménagement pour ne pas porter atteinte au paysage.



Vue depuis la passerelle

PRÉSENCES PATRIMONIALES

Le Croaë est en limite du centre historique, on y retrouve des éléments patrimoniaux qui marquent l'espace urbain structuré par des murs en maçonneries, rampes, escaliers. Les maisons anciennes qui bordent la placette lui confèrent une qualité particulière.



Dépendances en pierre structurant l'espace / mur en pierres sèches le long du local Croaë : stabilité à revoir + garde corps ?

ÉTAT DES LIEUX

Organisation actuelle

DU MOBILIER À REPENSER

Du mobilier présent visuellement (luminaires, barrières et blocs de pierre) qui sert essentiellement à contenir l'accès des véhicules et des deux roues motorisés.

>> Une réflexion à mener sur d'autres usages possibles ?



Un accès à la passerelle compliqué : faciliter le passage notamment pour les vélos cargos ?



Un banc coincé au milieu des voitures



Point d'eau à intégrer dans le projet / tables de pique-nique : quel mobilier pour le centre de loisir ?



Espace technique à intégrer au projet

DIVER SITÉ DES MATÉRIAUX DE SOLS

La diversité des matériaux de sol et leur état parfois dégradé induisent une réflexion d'ensemble sur les revêtements des abords du centre de loisir (continuité des cheminements, accès PMR...)



Globalement les abords du centre de loisirs demandent à être repensés dans leur délimitation et leur aménagement; tout en garantissant un entretien limité ? (zonage Nsm)



Chemin piéton (GR34) : béton / placette : enrobé / «esplanade» du centre de loisir : gravillons / terrasse : dallage

ÉTAT DES LIEUX

Organisation actuelle

UN ESPACE EN LIEN AVEC LA MER

Le site du Croaë a connu depuis le XVIème siècle une activité de construction navale (construction ou réparation de chaloupes). Il en reste aujourd'hui peu de traces (hangar du centre de loisir et maisons anciennes) mais le caractère maritime du lieu est encore très présent. Les usages nautiques sont notamment : annexes stockées sur la grève, entretien des bateaux à l'échouage.

>> Maintien d'un espace ouvert et d'un accès facile à la grève



Faut-il envisager un espace de rangement des annexes ?



Traces de l'activité maritime passée

LA VÉGÉTATION

Sur le site du Croaë se côtoient végétation spontanée et horticole. Un équilibre à trouver pour un site urbain au contact des éléments naturels ...



Plantations des riverains autour de la placette, ambiance jardinée

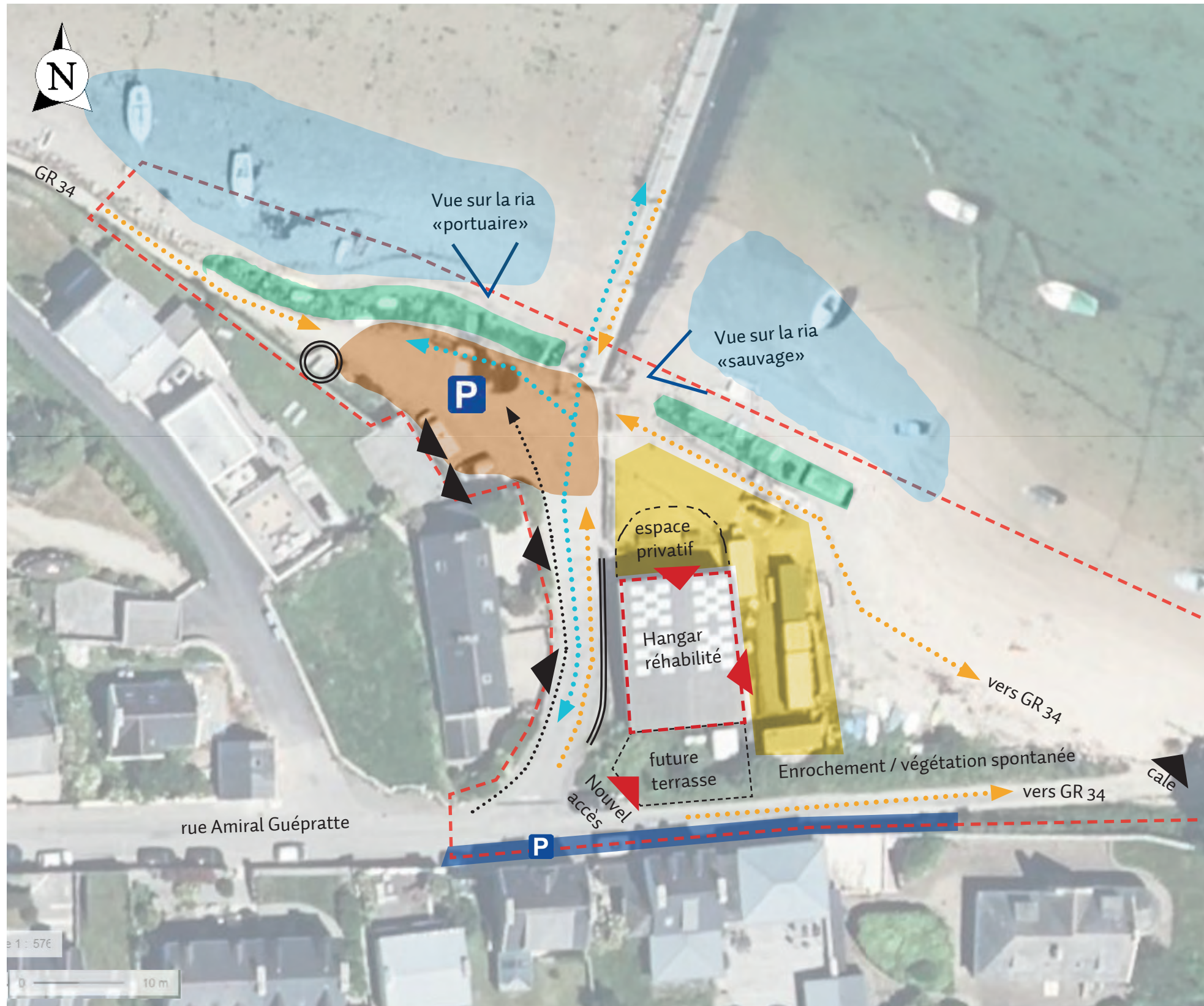


Végétation spontanée autour du hangar et en limite de grève

- ▶ *Un nœud regroupant des usages variés → repenser leur organisation et donner de la lisibilité*
- ▶ *Un site au contact de la ria → des aménagements simples, naturels, qui laissent la place aux paysages*
- ▶ *Des espaces difficiles à entretenir, des matériaux vieillissants → des espaces à adapter, un travail avec le centre de loisirs pour un accueil extérieur*
- ▶ *Des lieux patrimoniaux → mettre en valeur le patrimoine bâti et maritime du site*

ÉTAT DES LIEUX

Usages actuels



Périmètre d'étude

Des « sous-espaces », à clarifier



Abords du centre de loisirs > Nouveaux usages ?



Placette : rencontre de flux, potentiels conflits d'usages



Interface avec la grève + dépôt des annexes : zone de flou à retravailler ?



Zone d'échouage : carénage et bateaux et petits travaux

Circulations



Accès véhicules : Le site est en impasse mais dessert le centre de loisirs et maisons voisines.



Liaisons piétonnes : beaucoup de passage. Itinéraire de promenade + lien à la presqu'île de Kermorvan via la passerelle.



Liaisons vélo : lien centre-ville > presqu'île de Kermorvan. passage difficile au niveau de l'entrée de la passerelle



Stationnement (zone bleue) non structuré et parfois gênant : accès riverains, piétons, ...
Capacité globale actuelle : environ 5/7 places



Accès bâtiment



Accès à prévoir : bâtiment réhaussé (+0.40m)

Points de vigilance



Équipements techniques à intégrer



Muret en pierre sèche à consolider + garde corps

ESQUISSE

Les invariants du projet



La synthèse des observations de terrain et des échanges mets en avant un certains nombre d'invariants d'aménagements. Les différentes options se joueront plus dans les détails proposés que dans l'organisation globale.

ESQUISSE Organisation des aménagements



La paysage naturel remarquable de la ria influence fortement l'ambiance de cet espace. En effet, le site est concerné par un point de vue repéré dans l'AVAP et constitue une « **fenêtre paysagère majeure** » depuis la presqu'île de Kermorvan. Une attention particulière est donc portée à l'**insertion du projet d'aménagement** dans son environnement pour ne pas porter atteinte au paysage.

Le projet d'aménagement des abords du Croaë s'articule avec la rénovation du bâtiment du centre de loisirs. Dans ce cadre, **une terrasse** est aménagée au sud du bâtiment et un **espace extérieur privé** à destination du centre de loisirs est prévu au nord du bâtiment.

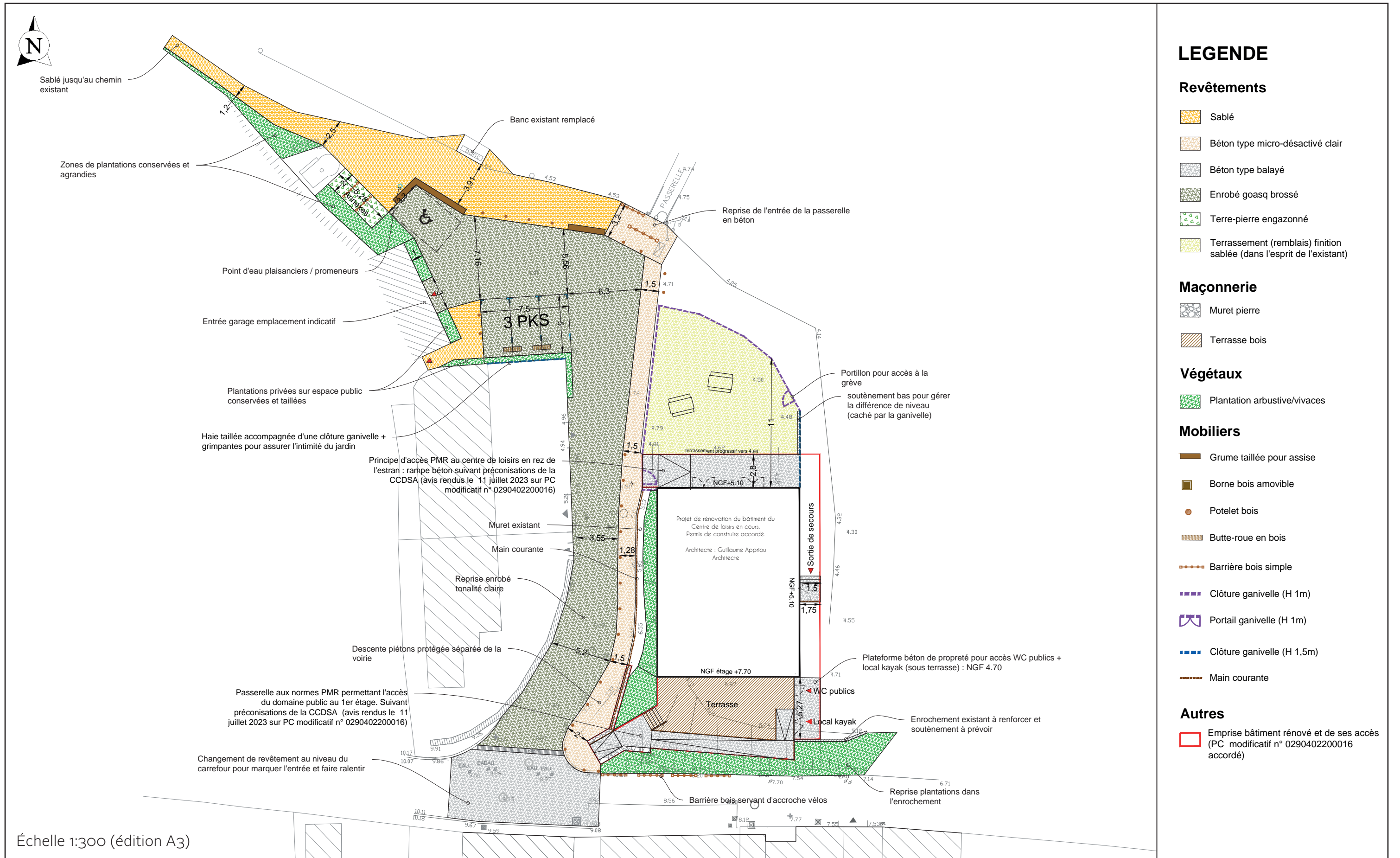
Dans le respect des ambiances et usages actuels le projet prévoit la création d'un **espace ouvert**, conservant un accès facile à la grève pour les piétons.

Une **continuité piétons/cycles est affirmée** le long de la ria, avec les accroches existantes (passerelle de kermorvan, chemin du GR34 vers le centre du Conquet). Les voitures sont éloignées du bord pour **dégager les vues** et le stationnement est organisé (places identifiées). Le projet prévoit la création de 3 places de stationnements et d'une place de stationnement PMR en lien avec l'équipement.

La descente depuis la rue du Général Guéprat est réaménagée : un **cheminement piéton** séparé de la chaussée permet un accès sécurisé au centre de loisirs, notamment pour les enfants. Le carrefour est retravaillé avec la mise en place d'un revêtement différencié qui souligne le nouvel espace d'accueil (terrasse) et fait ralentir les automobilistes.

Les **aménagements sont simples et naturels** pour ne pas dénaturer ce site et laisser la place au paysage. Le bois et les tonalités claires sont privilégiés.

PERMIS D'AMÉNAGER Plan de composition du projet



Échelle 1:300 (édition A3)

LES REVÊTEMENTS



L'espace dédié aux piétons et cycles est traité en revêtement sablé.



Pour l'espace de circulation reprise de l'enrobé existant dans des tonalités claires de l'enrobé goasq.



Pour éviter l'érosion liée à la pente, la descente piétons depuis le carrefour réalisée en béton micro désactivé



Un changement de revêtement pour marquer le carrefour et faire ralentir : le béton balayé ou désactivé, dans un esprit «cale de mise à l'eau»

PERMIS D'AMÉNAGER

Matériaux et mobiliers

LE MOBILIER



Des grume taillées structurent l'espace tout en servant d'assise + rappel au passé du site dans un esprit «chantier naval».



Remplacement du banc existant par un nouveau banc avec dossier



Potelets bois pour limiter l'emprise de la voiture et organiser les flux



Clôture de ganivelles renforcée pour délimité l'espace extérieur du centre de loisirs (Hauteur 1m)



Garde corps en acier inoxydable à barreaudage vertical

RÉUTILISATIONS POSSIBLES

Réutilisation des barrières du site...
... pour accrocher des vélos



...pour le rangement des annexes



Des blocs de pierres à ré-utiliser ponctuellement

PERMIS D'AMÉNAGER

Palette végétale

LA VÉGÉTATION EXISTANTE

Le site présente peu de végétation aujourd'hui mais celle-ci sera conservée :

- les plantations des riverains (sur l'espace public) seront conservées et contenues dans leurs emprises.
- les plantations réalisées par la commune seront conservées et complétées.



Plantations des riverains sur l'espace public: une ambiance jardinée



Plantations réalisées par la commune

LES PLANTATIONS COMPLÉMENTAIRES

Autour de la future terrasse, la végétation spontanée présente actuellement sera arrachée et remplacée par des plantations mettant en valeur ce nouvel espace d'accueil.



Aujourd'hui une végétation spontanée ...

... Demain une végétation spectaculaire mettant en scène le nouvel espace, dans l'esprit des plantations réalisées sur la commune du Conquet et facile à entretenir



Bande de végétation qui marque la séparation des espaces



Des pieds de façades, de murets plantés : un vrai atout paysager, un entretien léger.





LEGENDE

Périmètre Site Natura 2000 (Directive Habitats)

Revêtements

- Sablé
- Béton type micro-désactivé clair
- Béton type balayé
- Enrobé goasq brossé
- Terre-pierre engazonné
- Terrassement (remblais) finition sablée (dans l'esprit de l'existant)

Maçonnerie

- Muret pierre
- Terrasse bois

Végétaux

- Plantation arbustive/vivaces

Mobiliers

- Grume taillée pour assise
- Borne bois amovible
- Potelet bois
- Butte-roue en bois
- Barrière bois simple
- Clôture ganivelle (H 1m)
- Portail ganivelle (H 1m)
- Clôture ganivelle (H 1,5m)
- Main courante

Autres

- Emprise bâtiment rénové



LEGENDE

- Périmètre Site Classé "Presqu'île, Ria" (AC2)

- Revêtements**
- Sablé
- Béton type micro-désactivé clair
- Béton type balayé
- Enrobé goasq brossé
- Terre-pierre engazonné
- Terrassement (remblais) finition sablée (dans l'esprit de l'existant)

- Maçonnerie**
- Muret pierre
- Terrasse bois

- Végétaux**
- Plantation arbustive/vivaces

- Mobiliers**
- Grume taillée pour assise
- Borne bois amovible
- Potelet bois
- Butte-roue en bois
- Barrière bois simple
- Clôture ganivelle (H 1m)
- Portail ganivelle (H 1m)
- Clôture ganivelle (H 1,5m)
- Main courante

- Autres**
- Emprise bâtiment rénové