

PLAN LOCAL D'URBANISME



LE CONQUET

Département du Finistère

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision générale approuvée le : 26 octobre 2007 et rendue exécutoire le : 11 janvier 2008

Modification du P.L.U. n°1 approuvée le : 26 février 2010 et rendue exécutoire le : 16 avril 2010

***Révision du P.O.S. partiel (suite à annulation partielle du P.L.U.) approuvée le : 28 mars 2013 et
rendue exécutoire le : 08 avril 2013***

DEPARTEMENT DU FINISTERE.
MAIRIE DE LE CONQUET.

Révision du Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Discuté en Conseil Municipal le 30 avril 2004 puis le 28 avril 2006.

Document soumis à débat au sein du Conseil Municipal (sans vote)

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD est un document dont l'élaboration, préalable nécessaire et obligatoire à l'adoption du futur Plan Local d'Urbanisme de la Commune, telle que décidée à l'occasion de la délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2003, est prévue par plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 110, L 121-1 et R 123- 3).

Ce document, fruit du travail de la Commission de Révision du POS/PLU désignée par le Conseil Municipal, élargie pour la circonstance à tous les élus intéressés, doit définir « ... *les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité architecturale et de l'environnement* ».

Il est élaboré après l'analyse et l'approbation en Commission du diagnostic de l'état initial réalisé conjointement par le bureau d'études missionné par la collectivité (en l'occurrence le bureau Géolitt) et par le groupe d'élus désigné le 23 mars 2003.

Ce diagnostic offre un état des lieux communal exhaustif portant aussi bien sur :

- les dynamiques socio-économiques (situation géographique et administrative; analyse et prospective démographiques; étude des activités économiques : secteurs primaire et tertiaire représentés sur la commune, analyse fine de la situation des exploitations agricoles; habitat et logement)
- le patrimoine environnemental et paysager : étude du milieu physique, des milieux protégés, du patrimoine naturel et rural, des espaces bâtis ...

Soumis au débat au sein du Conseil Municipal ce projet d'aménagement pourra être amené à évoluer au cours de la concertation à venir.

2. Synthèse du Diagnostic :

Le diagnostic a été présenté aux élus au cours de multiples réunions préparatoires, dont les comptes-rendus ont été systématiquement diffusés à l'ensemble des conseillers municipaux.. Il a été porté à la connaissance du public par l'affichage en Mairie des tableaux de synthèse réalisés par le Bureau GEOLITT.

Les aspects particulièrement notables de ce diagnostic sont les suivants :

1. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE :

Une croissance de la population communale de 262 habitants a été constatée entre 1999 et 2004. En parallèle près d'une trentaine de nouveaux logements (individuels et collectifs) ont été construits chaque année.

Afin de réactualiser les chiffres du dernier recensement (effectué en 1999, mais relatif à l'année 1998, hormis pour la population qui a été recensée en 2005 et comptait à cette date 2534 habitants), la population communale de début 2006 a pu être estimée en fonction de ces données sur la dynamique du logement.

Ainsi, un rythme de construction de 33,3 logements neufs / an (réellement observé entre 1999 et 2005 inclus, dont en moyenne 10,9 logements collectifs par an) correspond à une population estimée à environ 2555 personnes en janvier 2006, soit un taux de croissance annuelle de + 0,85 % / an (contre + 1,27 % / an en moyenne entre 1990 et 1999) : Le rythme de construction s'accélère, mais la taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer.

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.

Le secteur primaire, représenté tant par le milieu maritime (pêcheurs et activités de mareyage) que par les agriculteurs peut être considéré comme **dynamique, préservé et relativement florissant.**

Ce qualificatif semble également pouvoir s'appliquer au secteur tertiaire (économie du commerce et de l'artisanat, secteur touristique).

2.1 - le secteur primaire :

a. économie maritime.

L'étude recense 32 unités dans la flottille conquétoise.

Une centaine de marins (107 matelots et patrons en novembre 2003) arment ces navires, spécialisés dans la pêche des poissons nobles et des crustacés (caseyeurs et fileyeurs).

b. économie agricole.

En 2003, 16 exploitations et 19 exploitants sont dénombrés. Ces exploitations comptent 22 hectares de surface agricole utile moyenne. Elles sont spécialisées dans l'élevage (essentiellement porcin), la production légumière et les céréales.

Ces exploitations cultivent un ensemble de terres agricoles majoritairement situées au sud et à l'est de l'agglomération conquétoise.

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

Les résultats de l'étude de « diagnostic agricole » spécifique confiée à l'ADASEA démontrent la **viabilité des exploitations agricoles existantes.**

En 2008, 14 exploitations devraient poursuivre leur activité, dirigées par 17 exploitants (passage de 16 à 14 exploitations en raison de départs à la retraite).

2.2 - le secteur tertiaire :

a. Commerce et artisanat :

50 commerçants et artisans sont recensés et on estime que près de 200 emplois directs induits sont liés à ce secteur. Le secteur commercial paraît solide et dynamique.

LE CONQUET est considéré comme le **troisième pôle commercial de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise** (qualité, quantité et diversité de l'offre commerciale; étude menée pour la CCPI dans le cadre de l'Etude de la Charte de Développement Commercial par le Cabinet Cible Marketing).

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

b. secteur touristique :

LE CONQUET bénéficie d'une **notoriété touristique nationale et d'une fréquentation qui ne cesse de croître.**

Cette fréquentation tend d'ailleurs à se lisser tout au long de l'année (phénomène lié à la réduction du temps de travail).

Cette notoriété est exploitée localement par les acteurs de l'économie touristique que sont les hôteliers et restaurateurs, les structures d'hébergements locatives collectives, les commerces de détails spécialisés ...

En 2003 la capacité d'hébergement touristique totale est de 3800 lits (hébergement marchand et non marchand, résidences secondaires incluses).

On assiste depuis plusieurs années au développement de l'offre d'hébergement marchand (chambres chez l'habitant et gîtes).

Un déficit est cependant constaté au regard de la capacité d'accueil hôtelière.

3. DIAGNOSTIC PAYSAGER (environnemental et urbain, architectural/bâti et naturel).

a. patrimoine naturel et environnemental.

LE CONQUET se caractérise par la **richesse et la grande qualité de son patrimoine naturel.** Cette richesse est particulièrement marquée sur des sites spécifiques, qui bénéficient de **classements particuliers** ou de **protections réglementaires supra-communales.**

Ces sites sont, par exemple, le massif dunaire des Blancs Sablons et la Presqu'île de Kermorvan (classés au titre des espaces naturels remarquables et propriétés du Conservatoire du Littoral), les bois de Lanfeust (propriété du Conservatoire du Littoral), la Ria (domaine public maritime - site remarquable Natura 2000).

Les îles conquétoises de la mer d'Iroise et de l'archipel de Molène bénéficient également de protections particulières (réserves ornithologiques, biosphère UNESCO).

b. patrimoine bâti et urbain.

L'agglomération conquétoise (centre ville et frange littorale) présente une **richesse patrimoniale exceptionnelle** (demeures des XV^e, XVI^e et XVII^e siècles notamment : maisons fortes, bourgeoises, d'armateurs ou « de pêcheurs ») et une organisation urbaine particulière (venelles, rues étroites, jardins clos).

Le patrimoine rural se compose de quelques manoirs, de lavoirs, fours et puits, disséminés dans et à proximité des hameaux et fermes isolés.

3. Enonciation des objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend en considération les éléments mis en valeur dans le cadre du diagnostic préalable et énonce les objectifs qui vont déterminer et spécifier les orientations et options de développement choisies par la Commune.

Ce sont ces orientations qui permettront ensuite de travailler à la réalisation, dans une optique d'aménagement et de développement prospectif, cohérent et raisonné, du Plan Local d'Urbanisme (zonages et règlements opposables aux tiers).

Ce document reprend les orientations et objectifs afférents aux différents aspects du diagnostic, tels qu'ils ont été validés par la Groupe de Travail élargi lors de sa réunion du 1er avril 2004.

1- ORIENTATIONS ET DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE :

Plusieurs scénarii ont été étudiés afin de déterminer quelle était l'hypothèse de développement démographique souhaitable et soutenable, au vu des caractéristiques et spécificités communales :

Hypothèse 1 : Poursuite de la tendance observée entre 1999 et 2006, soit un indice de construction de 13,7 logements neufs / an / 1000 habitants (y compris les opérations de logements sociaux et les logements collectifs)

L'évolution démographique est alors évaluée à + 2,37 % / an, soit 3230 habitants en 2016 (+ 675 habitants en 10 ans). Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à 56 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Hypothèse 2 : Stabilisation de la population communale (= taux de croissance nul)

La population est stabilisée : le solde migratoire vient compenser le solde naturel, mais le phénomène de vieillissement de la population se poursuit. Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à 10 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Hypothèse 3 : Croissance démographique ralentie de moitié par rapport à l'évolution réellement observée entre 1999 et 2006 (soit + 0,44% /an)

La population communale est de 2665 habitants en 2016 (+ 110 habitants par rapport à 2006). Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à 20 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Hypothèse 4 : Croissance démographique identique à celle à l'évolution réellement observée entre 1999 et 2006 (soit + 0,85% /an)

La population communale est de 2780 habitants en 2016 (+ 225 habitants par rapport à 2006). Les besoins en terrains constructibles « liés à l'habitat » sont alors évalués à environ 33 ha pour 10 ans (en appliquant un coefficient de marché de 2,5 pour éviter la spéculation foncière).

Hypothèse 5 : Croissance démographique légèrement accélérée par rapport à celle réellement observée entre 1999 et 2006 (soit + 1% /an)

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

Au vu des tensions foncières déjà constatées, au vu de la superficie réduite de la commune, au vu de la nécessité de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivages et de prendre en compte la protection des zones naturelles sensibles ou remarquables, au vu du dynamisme du secteur agricole qu'il convient de garantir et d'accompagner, la cinquième hypothèse de croissance, raisonnée, respectueuse de l'environnement et des professions agricoles, sera privilégiée.

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

2 - ORIENTATIONS ET DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE.

2.1 secteur primaire :

a. économie maritime.

Le diagnostic met en évidence des besoins liés aux activités maritimes et portuaires qu'il convient de prendre en compte : une zone portuaire doit être conservée et aménagée, afin de permettre l'édification de bâtiments et la pérennisation des zones de travail.

Un projet de **bâtiment relais** devra être mis à l'étude afin d'accueillir plusieurs activités nécessaires au maintien de l'économie maritime (coopérative, chambres froides, locaux associatifs et administratifs).

Par ailleurs la **protection du port** (prolongement/doublement de la digue Sainte Barbe) reste un objectif prioritaire.

La **desserte de la zone portuaire** (nouvelle rampe d'accès et aménagement du secteur de la Place Saint Christophe) devra également être améliorée.

b. agriculture :

L'étude de l'ADASEA ayant démontré la qualité et la viabilité des exploitations agricoles de la Commune il conviendra de **préserver la surface agricole communale**

Les **hameaux devront être préservés** et garder leur identité rurale, en évitant le développement d'une urbanisation non maîtrisée, incompatible avec le maintien de l'activité agricole.

Au besoin la technique du pastillage sera employée afin de permettre les transformations et extensions du bâti non agricole actif existant (= maisons d'habitation de tiers non agriculteurs, anciens bâtiments agricoles de caractère pouvant être transformés en logements...).

2.2 - secteur tertiaire :

a. orientations en matière de commerce et d'artisanat.

Le type de tissu commercial existant est considéré comme adapté aux besoins de la commune. Conformément aux prescriptions du schéma de développement commercial du Pays d'Iroise (dont l'étude est en voie de finalisation) l'implantation de grandes surfaces (généralistes ou spécialisées) n'est pas encouragée.

Le commerce local bénéficiera d'un dynamisme encore accru suite à la réalisation des travaux d'aménagement du centre-ville.

En ce qui concerne l'artisanat, une fois la zone d'activités d'entrée de ville achevée et mise en service, il ne sera pas créé de nouvelle zone spécifiquement dédiée aux activités artisanales.

Il est admis que la mise à disposition de terrains à vocation d'implantation d'entreprise artisanale est de compétence communautaire.

b. développement touristique et culturel.

Le développement touristique sera à accompagner par les politiques publiques et réglementaires adaptées.

La réflexion relative à la mise en oeuvre d'un **pôle d'action et de développement touristique** des trois communes de la pointe d'Iroise (LE CONQUET, TREBABU et PLOUGONVELIN) sera poursuivie et devra se traduire par une recherche de synergies et de mutualisation des

compétences. L'aboutissement de ce partenariat pourra se traduire par le classement du pôle touristique (**station balnéaire/touristique classée**).

C'est dans ce cadre **intercommunal que sera envisagé le développement culturel** (Centre Culturel Keraudy à Plougonvelin).

Le parc de stationnement d'entrée de ville et le système de navette de desserte du port et du centre ville sera pérennisé afin de résoudre les troubles liés à la surfréquentation du centre ville par les véhicules des usagers des lignes maritimes.

L'accueil des camping-cars devra être concrétisé par la mise à disposition d'une ou de plusieurs aires adaptées, qui permettront de capter la clientèle potentielle réelle représentée par ces touristes.

Le développement de l'offre d'hébergement marchand devra être particulièrement encouragé (extension et rénovation du village vacances communal du Parc de Beauséjour et incitation à la création de nouvelles structures hôtelières)

3 - EQUIPEMENTS PUBLICS.

Le programme de création d'une **nouvelle salle de sports** à proximité immédiate de l'équipement actuel, déjà approuvé par le Conseil Municipal, devra être réalisé afin de permettre aux nombreux utilisateurs de la salle Kermarrec (scolaires, collégiens, associatifs) de bénéficier d'un meilleur accueil.

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

Un équipement public collectif trouvera sa place près de la zone sportive, rue Kennedy, sur des parcelles suffisamment vastes et actuellement grevées par un classement restrictif. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate du centre ville, sur un axe routier desservant l'ensemble du territoire communal.

4 - ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS :

Les efforts de **protection raisonnée et durable des espaces naturels**, en partenariat avec le Conservatoire du Littoral, la Communauté de Communes (opératrice de gestion) et le Conseil Général devront être affirmés et pérennisés.

L'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées devra être poursuivie, tout particulièrement vers les secteurs d'urbanisation récente non encore desservis par le réseau.

Le Parc Marin de la Mer d'Iroise participera à la garantie d'une protection vigilante des milieux marins.

Fait à LE CONQUET, le 6 mars 2006.
Pour la Commission,
Le Maire,
Gilbert MANAC'H.