



ASPECT

Association pour la Sauvegarde et la Promotion de l'Environnement du Conquet

NOTRE CADRE DE VIE et L'ENVIRONNEMENT au CONQUET

Volet II

Un projet de lotissement à Pen ar Valy

RÉFLEXIONS SUR UN CAS EXEMPLAIRE ET D'ACTUALITÉ

(octobre 2023)

AVERTISSEMENT

En vue de son Assemblée Générale d'Aspect du 26 mars, et préoccupée par l'accélération de l'artificialisation du Conquet, Aspect a produit début 2023 un premier constat et suggéré quelques pistes.

Ce premier document, assez volumineux, était largement inspiré par le bilan - exposé chaque année lors des AG - des constructions autorisées, et par les réactions suscitées par le projet de Pen ar Valy en septembre 2022.

Présenté lors de l'AG du 26 mars 23, il a été diffusé de façon restreinte dans une forme provisoire.

Suite à l'AG, il a été décidé de le scinder en deux textes distincts qui se complètent:

- un texte général (ci-après):

URBANISME, ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE AU CONQUET - QUE VIENT Y FAIRE ASPECT ?

- un texte plus détaillé :

UN PROJET DE LOTISSEMENT À PEN AR VALY - RÉFLEXIONS SUR UN CAS EXEMPLAIRE ET D'ACTUALITÉ

Depuis la production de ces documents (sur la base de la situation à mars 2023), deux gestes importants de la municipalité sont intervenus en septembre dernier.

Le premier a été le vote par le conseil municipal de la décision d'abonder le financement de l'acquisition d'immeubles et de terrains par une forte augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (60%, maximum autorisé). De plus la municipalité affiche une priorité pour le logement de jeunes actifs au Conquet.

Le second a été l'intervention du maire en direction de la SAFER Bretagne* manifestant son souci de voir renforcer les agriculteurs de la commune dans le sens d'une agriculture soutenable et sa demande d'être associé aux choix fonciers de cet organisme concernant Le Conquet.

Ces deux gestes répondent à des attentes de l'association, exprimées à maintes reprises, notamment lors des AG 2022 et 2023. Aspect en a donc donné acte et a remercié M. le Maire.

*SAFER: Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (loi d'orientation agricole 5 août 1960)

UN PROJET DE LOTISSEMENT À PEN AR VALY

RÉFLEXIONS SUR UN CAS EXEMPLAIRE ET D'ACTUALITÉ

ARTIFICIALISATION, le cas PEN AR VALY... et de bien d'autres lieux¹

I - UN PROJET DE LOTISSEMENT SYMPATHIQUE ?

Dans sa première version, celle qui a été refusée par le maire², l'opération se présentait comme une banale opération de lotissement pavillonnaire dense permettant une valorisation foncière et financière maximale dans une zone champêtre (et classée comme telle : "constructible à faible densité").

Après un changement radical de doctrine de l'administration, le projet a été redéposé en 2022 et cette fois autorisé sans pratiquement aucune modification.

En réponse aux critiques exprimées par l'APAV et un certain nombre d'habitants, la municipalité a expliqué vouloir lui donner **un objectif social**, en logeant notamment de jeunes ménages peu argentés avec enfants travaillant au Conquet, afin de notamment renforcer des effectifs scolaires actuellement en diminution. Elle a donc sollicité un opérateur spécialisé, Brest Métropole Habitat, qui accepterait de s'engager à acquérir 3 des 24 lots pour y placer 6 à 8 logements. De plus, elle a passé avec le propriétaire une convention³ permettant en principe de sélectionner des acquéreurs fléchés par la mairie sur la base d'indicateurs (jeunes actifs en priorité), pour 6 autres lots.

Côté "nature" et "paysage", le règlement futur du lotissement serait censé imposer la conservation de 20 arbres (sur 44 chênes existants)⁴ et des talus enherbés.

II - TEL QUE PRÉSENTÉ, LE PROJET RESULTE D'UNE SUCCESSION D'ERREURS QUANT A L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Depuis les débuts du vif débat sur la protection du littoral dans les années 60-70 (film "Littoral en détresse" en 1971; Directive Littoral approuvée en août 1979), la France a bien pris conscience de la nécessité d'endiguer la tendance à urbaniser de manière quasi continue le territoire des communes littorales qui s'étendent généralement de 4 à 10 km à l'intérieur des terres, parfois davantage. Prise de conscience qu'a matérialisée **l'adoption à l'unanimité par le Parlement de la Loi Littoral de 1986**.

Pour savoir où nous en sommes, il faudrait considérer les surfaces urbanisées depuis la mise en œuvre de cette loi. Sur le littoral finistérien, d'éminents experts considèrent qu'une bonne partie des "développements" postérieurs ne l'a pas respectée. Comme beaucoup d'autres communes, Le Conquet a très peu maîtrisé son urbanisation, sous des pressions qui n'ont cessé de s'amplifier dans les vingt dernières années.

Le PLU de 2007 a mis en lumière cette situation, puisqu'il a été partiellement annulé en 2011 pour excès de consommation d'espace. Plus précisément, 8 hectares classés "urbanisables" dans les "espaces proches du rivage" ont alors été logiquement requalifiés en agricoles par le tribunal⁵, et ceci grâce à l'action judiciaire de deux riverains.

Le cas de Pen Ar Valy illustre quant à lui une erreur majeure vis-à-vis de la loi Littoral au Conquet. Approuvé à l'unanimité par les élus, le SCoT du Pays de Brest⁶ censé fixer les grandes prescriptions d'urbanisme voudrait faire passer pour un "village" des secteurs d'urbanisation épars autour de Lanfeust, à cheval sur Le Conquet et Ploumoguier. Ce tour de passe-passe qui a nécessairement été approuvé par les deux municipalités semble du coup leur permettre de considérer le projet de Pen Ar Valy comme une "densification" juridiquement possible.

¹ Sur divers sujets exposés ici, il est vivement conseillé de se reporter au document général d'Aspect intitulé **"URBANISME, ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE AU CONQUET: QUE VIENT Y FAIRE ASPECT ?"**

² les motifs de refus alors juridiquement invoqués sont en parfait accord avec notre propre analyse.

³ Convention adoptée par le Conseil municipal du 29 septembre 2022 (voir CR sur le site de la mairie)

⁴ ce qui ne semble pas réalisable, selon l'APAV, qui a pu consulter les plans déposés.

⁵ il s'agissait de terres agricoles sur le coteau qui domine la Ria, à l'Est de la rue Croas ar Veyer

⁶ SCoT: Schéma de cohérence territoriale. Version approuvée par la collectivité le 22 octobre 2019, exécutoire depuis l'arrêté préfectoral du 19/11/2019

Deux pseudo-villages de ce type (Lanvian et Pont-du-Châtel) qui étaient inscrits dans le SCoT précédent ont déjà été annulés en 2022, obligeant la collectivité à le modifier, suite à un recours de Bretagne Vivante et d'un collectif d'associations.

Lanfeust pourrait bien être le prochain à tomber.

III - Au delà du juridique, UN PROJET INCOHERENT EN TERMES ENVIRONNEMENTAUX

III-1 L'ARTIFICIALISATION DES TERRES AU CONQUET

Démarré dans les années 60 avec l'accès du plus grand nombre à l'automobile et au temps libre, l'étalement urbain s'impose aujourd'hui comme une source de difficultés majeures. Le Parlement a d'ailleurs fini par en partager le constat et par voter en 2021 un objectif légal de zéro artificialisation nette (le ZAN) en 2050, en commençant par une réduction de moitié d'ici à 2031.

En effet, cet étalement a de **lourdes conséquences**, tant **financières** (coût des réseaux et des services locaux), que **sociales** (coûts des déplacements contraints, nuisances, altération des paysages) et **environnementales**. Il se traduit notamment par une perte de terres agricoles et naturelles qui atteint globalement les limites du supportable au regard de la dégradation actuelle, économique, environnementale et sociale (autonomie alimentaire, pollutions, perte d'habitats naturels, dénaturation des paysages, etc.).

Le Conquet fait partie des communes où l'on a consommé l'espace sans trop compter et surtout sans considération de l'exiguïté du territoire (881 ha).

La production accélérée de logements, qui semble ne pas tenir compte des objectifs souscrits par la municipalité dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), en est une claire manifestation. En effet, à **mi-parcours** de la durée du PLH, **Le Conquet avait déjà consommé 88% de son quota**, et ce rythme ne paraît pas devoir être ralenti pour le respecter, bien au contraire (voir le document "*Artificialisation et PLH au Conquet*" présenté à l'AG d'ASPECT de 2023, et accessible sur le site).

Or il faut savoir que dans les prévisions, l'objectif de 108 nouveaux logements était considéré comme un plafond déjà conséquent, qu'il ne fallait pas dépasser pour conserver les équilibres de la commune.

Il apparaît nettement aussi qu'une bonne partie de cette croissance fait grimper le nombre d'habitations à but exclusif de location saisonnière ou de résidence secondaire, et donc ne facilite en aucune manière la résidence au Conquet des personnes qui y travaillent. Car aucune initiative n'a été prise pour **enrayer cette dérive qui anesthésie la vie locale les 2/3 de l'année et aggrave le reste du temps les phénomènes de pointe** de fréquentation qui engorgent les services collectifs (collecte et traitement des eaux usées, collecte des déchets, circulation motorisée et stationnement, approvisionnement en eau ...). Le déséquilibre entre résidents stables et résidents secondaires engendre des travaux et des coûts très importants qui ne pourront que conduire, soit à restreindre des actions très nécessaires telles que l'aide sociale, les services au public, l'appel à des compétences techniques qui font manifestement défaut..., soit à augmenter outre mesure les impôts locaux.

Nous devrions donc repenser complètement notre modèle d'occupation des sols et d'habitat.

Le projet de Pen Ar Valy, après d'autres, va dans le sens opposé, dans une logique de court terme insoutenable à notre époque.

L'artificialisation de notre territoire s'est faite jusqu'ici au fil d'une spéculation foncière permissive qui détermine la mise en vente de terrains, fussent-ils comme celui de Pen ar Valy, à 4 km du bourg-centre. Il en résulte **un étalement anarchique**, bien visible sur photo aérienne, dans lequel les enjeux globaux de la commune ne trouvent pas leur place et **qui banalise le territoire communal**.

Urbanisé au fil des opportunités et de la mise en place de réseaux "précurseurs" par la municipalité, l'espace communal tend à se transformer en espace péri-urbain au mauvais sens du terme, celui de « commune-dortoir ». Cette évolution reste encore heureusement tempérée par l'attractivité du bourg et du port, et par le dynamisme des activités commerciales et de services; mais pour combien de temps ?

Dans la zone excentrée qui va du camping jusqu'à l'extrémité orientale de la Presqu'île, en limite de la commune de Ploumoguier, la construction de pavillons a ainsi été autorisée à tort depuis plusieurs décennies. Elle s'est d'abord déployée dans le secteur de Pen ar Valy, au-dessus du Bois de pins, puis au nord avec le

lotissement baptisé "Hameau de la presqu'île", non loin de l'authentique hameau pré-existant de Lanfeust qui, lui, n'a rien à voir avec un lotissement.

En fait, **tout ce secteur aurait dû rester naturel et protégé**, d'autant qu'il participait à la connexion entre les Blancs Sablons et les vallons au-dessus de la Ria.

D'ailleurs, **en tant qu'Espace Proche du Rivage (EPR)**, il était théoriquement protégé de par la loi. Or, la notion juridique d'"extension limitée" imposée pour les EPR n'a pas du tout été respectée dans cette zone reculée, loin de tout service.

En pratique, à ce jour, toute urbanisation nouvelle devrait y être proscrite par le PLU.

Néanmoins, **pour ASPECT, il s'agit de bien plus qu'une question juridique: c'est une question d'identité de la commune, et de prise en compte d'objectifs environnementaux devenus impératifs.**

III-2 PAYSAGE, MORPHOLOGIE ET IDENTITE COMMUNALES

Présentement, **l'étalement urbain** tend à faire se rejoindre des "écarts" (occupations humaines en secteur rural jusqu'ici dispersées), ce qui provoque de plus en plus un sentiment d'urbanisation continue et envahissante, sans respirations. Les coupures agricoles et naturelles sont démembrées, dénaturées, et finissent par disparaître.

Au Conquet, cette banalisation du territoire communal fabrique peu à peu un paysage d'ensemble de "banlieue résidentielle", pouvant être parfois perçu comme "étouffant" et dévalorisant, cerné qu'il est par un paysage agricole appauvri par l'intensification agro-industrielle dominante. C'est l'identité de la commune qui se voit remise en cause tant au plan de son image paysagère que des usages (usages qu'autorise une proximité immédiate des espaces agricoles et naturels).

La banalisation progressive des **paysages du quotidien** (suppression d'écrans végétaux, omniprésence du bitume, surgissement d'aménagements disproportionnés dans l'espace public, signalétique standardisée ...) et de l'identité du territoire (changement de dénominations de voies anciennes, des chemins devenant des "rues"...) est d'autant plus prégnante qu'elle se prolonge souvent par une perte de qualité du cadre de vie "urbain" de proximité, en raison de nombreuses interventions insuffisamment réfléchies (sur la voirie, l'éclairage, la végétation ordinaire...). Interventions issues de la reproduction d'images urbaines pauvres et standardisées, souvent prises dans de grandes agglomérations, et de catalogues de prestataires et fournisseurs divers (cabinets d'architectes, de géomètres et de maître d'œuvre faisant de la construction à la chaîne; entreprises de voirie produisant des parkings de supermarchés obsolètes; fabricants de mobilier urbain bas de gamme; ...). Beaucoup d'acteurs de l'aménagement sans imagination, ou qui se trouvent contraints à des solutions de facilité par leurs financeurs, se contentent de reproduire des "modèles" sans même essayer de les adapter au contexte où ils opèrent.

Cette banalisation se reflète enfin dans les **carences du plan d'urbanisme en matière paysagère** - et aussi dans le manque de suivi des efforts qui ont été déployés pour la création du Secteur de patrimoine remarquable (SPR) en matière de patrimoine végétal urbain "ordinaire" (terrasses du Drellach, boisements autour de la Ria, parc Beauséjour, ...). On en retrouve les conséquences immédiates dans la perte de biodiversité et l'appauvrissement du paysage sonore.

À son échelle, **le projet de Pen Ar Valy illustre une bonne part de tout cela.**

Il ne respecte pas le principe de cohérence morphologique et paysagère avec l'urbanisation existante, ni celui de la bonne insertion environnementale et paysagère, tous deux pourtant inscrits dans la loi (Code Urbanisme, article R 151-39).

Certaines orientations et prescriptions du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Brest le rappellent. Ainsi en p.34 du PADD (cf. Annexe ci-après) :

Le projet accompagne l'évolution des espaces urbanisés au sein de leur enveloppe urbaine en respectant la cohérence paysagère, architecturale et environnementale.

Et encore en page 7 du DOO (Document d'orientations et d'objectifs):

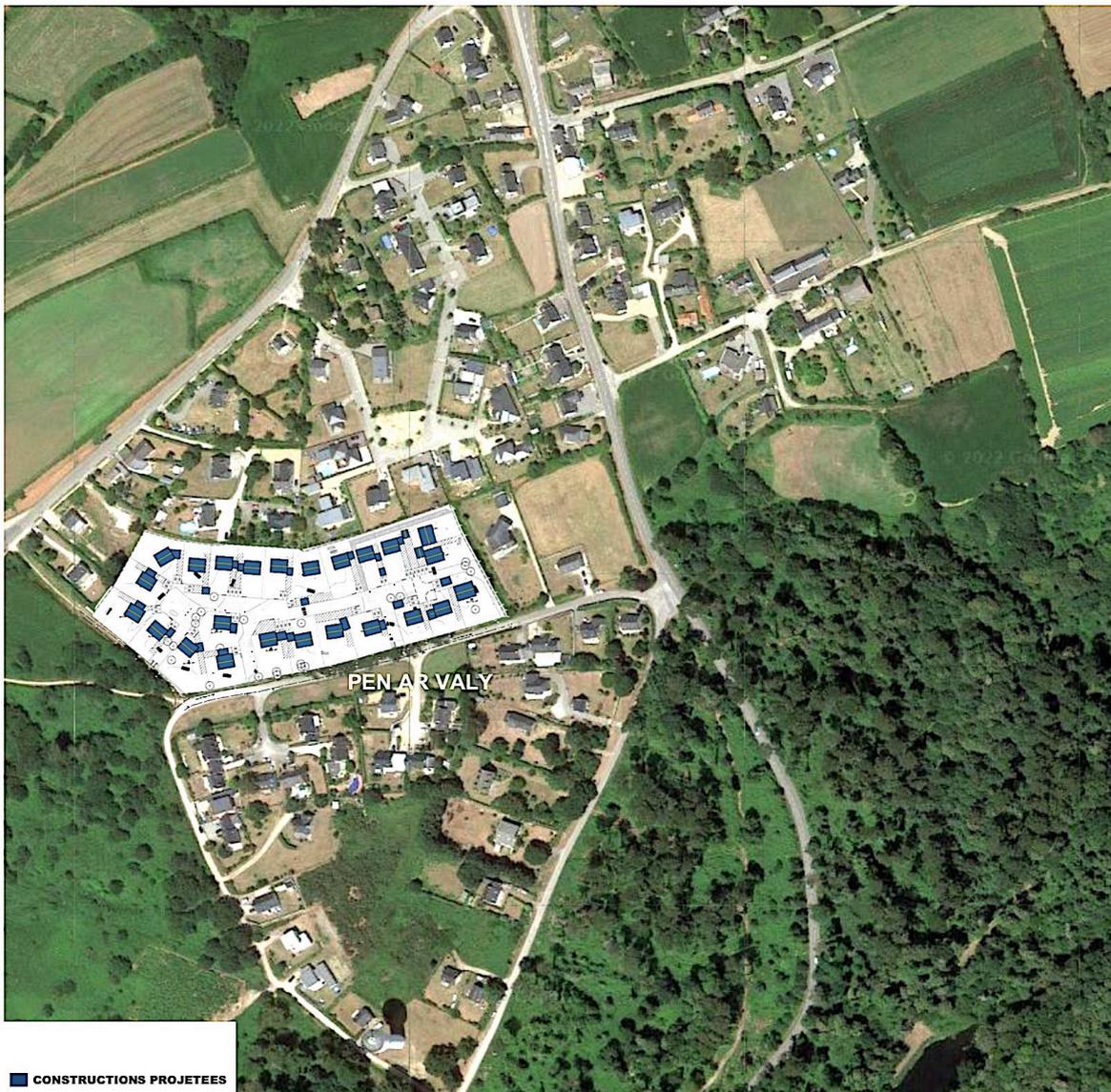
*... préserver les identités paysagères du territoire, qu'elles soient emblématiques **ou locales**, et les valoriser pour en faire une vitrine du territoire.*

Ce sont là des questions bien concrètes et de bon sens dont on s'étonne qu'il faille les inscrire dans le droit.

Pour Pen ar Valy, plusieurs constats s'imposent :

- on sort de l'enveloppe urbaine;
- la morphologie proposée pour le lotissement ne respecte pas la cohérence ni l'identité paysagères vis à vis des zones urbanisées adjacentes, que ce soit par la taille des parcelles, les principes de leur distribution et de leur accessibilité, l'implantation des constructions par rapport aux limites, la taille et la qualité des espaces extérieurs, etc.;
- parallèlement, l'insertion dans le contexte naturel de la zone est complètement ignorée (voir photo oblique au § III-5-3 Nature et Biodiversité ordinaires) ;
- quant au cadre de vie de proximité, le plan et le programme du lotissement projeté proposent de façon évidente une ambiance de centre-bourg ou plutôt de faubourg : forte densité bâtie, voies bordées de constructions quasi contiguës, végétalisation nécessairement exigüe, etc.

**"LE CLOS DE LANFEUST"
COMMUNE DE LE CONQUET**



montage du projet aimablement prêté par l'APAV, l'association des amis de Pen ar Vali

Ces dernières caractéristiques, souvent incontournables pour densifier en milieu urbain, n'ont rien à faire dans un tel lieu rural, entouré de bois.

Même le PLU le précise bien pour les parcelles concernées:

Secteur *Uhc* : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre continu ou discontinu...

Le plan inséré dans la photo aérienne montre bien que cette disposition n'est absolument pas respectée, alors que l'on peut voir qu'elle serait tout à fait adaptée au contexte local et pas du tout une "erreur bureaucratique".

III-3 PEN AR VALY ET LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

En tant que commune littorale, **le Conquet est nécessairement fortement concerné par les multiples impacts du dérèglement climatique en zone littorale.**

Les **tempêtes** y ont ainsi provoqué d'importants dégâts. Au cours des dernières décennies, édifié solidement pour y résister, le patrimoine bâti n'a finalement connu que des dégâts relativement limités - coopérative maritime qui domine le port. Dans ce dernier, en revanche, un certain nombre de bateaux ont été endommagés ou coulés.

Mais ce sont les grands arbres dans le bourg et surtout les boisements proches de la côte qui en ont fait les frais. Le secteur de Pen ar Valy en a été particulièrement victime (Bois de pins et le plateau au-dessus, en cours de reforestation). Le retour de tels phénomènes n'est évidemment pas à exclure et doit au contraire être totalement intégré, notamment en ce qui concerne l'érosion et le ruissellement. Or la localisation du projet suppose de faire disparaître toute une zone en terre "naturelle" (non imperméabilisée et biodisponible), comportant des parties boisées ou qui l'ont été - et qui devraient le redevenir dans une optique de "renaturation" de la commune.

De plus, la configuration proposée exclut pratiquement de stocker les eaux pluviales, comme cela se passe sans aucune difficulté (ou devrait se passer) sur les grandes parcelles des lotissements à proximité.

Cela ne pourrait que contribuer à surcharger les ouvrages et réseaux destinés à les transporter, les décanter (colmatage et envasement) et les épurer (pollutions) avant leur rejet dans les ruisseaux ou à la mer - pour autant que ces éléments existent conformément à la réglementation.

Comme expliqué dans le document général "*Urbanisme, Environnement et Paysage au Conquet*"⁷, Le Conquet est une commune relativement exposée à des risques climatiques importants. Il subit donc les effets délétères de l'augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées de gaz à effet de serre. Or, **après bien d'autres extensions** urbaines trop éloignées du centre, **le projet de PEN AR VALY est lui aussi clairement climaticide**, avant tout en raison des mobilités automobiles inéluctables, des extensions de réseaux et du surcroît de fonctionnement (collecte des ordures, entretien,...) qu'il engendrerait, avec les émissions de gaz à effet de serre induites.

En effet, planter des logements à 4 km des premiers services de proximité va **condamner les nouveaux habitants à disposer d'une ou plusieurs voitures** pour faire face à pratiquement tous les déplacements contraints (travail, école, garde des enfants, achats quotidiens, santé,...) ou désirés (vie culturelle et associative, cafés, loisirs en ville, ...). Qu'il fasse beau ou qu'il pleuve, que l'on soit "actif" ou "retraité", en pleine santé ou momentanément handicapé, etc., la marche à pied et même le vélo par la passerelle, ne pourront pas répondre à l'essentiel des besoins de mobilité. Et l'on peut rester dubitatif sur la faisabilité d'un passage rapide à des véhicules non thermiques financièrement accessibles à tous, ainsi que sur le bilan environnemental global de véhicules faisant appel à l'électricité ou encore, demain, à l'hydrogène et autres produits de substitution.

On peut certes considérer la contribution additionnelle au dérèglement climatique d'un tel lotissement comme infinitésimale.

A ceci près que c'est par ce type de raisonnement autiste que la planète se trouve dans l'état où on la connaît, et que l'addition de tous les petits ruisseaux climato-néfastes contribuent efficacement à de grosses catastrophes.

C'est une question de responsabilité collective, en particulier vis-à-vis des générations futures, celles que l'on prétend précisément accueillir au Conquet !

⁷ cf note 1 / chapitre Inondations, Sécheresses, Erosion, Submersion, Pollutions

III-4 ACCUEILLIR LES JEUNES DISPOSANT DE REVENUS MODESTES ?

La question de l'accueil des jeunes et notamment des jeunes ménages disposant de revenus limités, est **une vraie préoccupation, comme le montre le risque de perdre à nouveau des classes scolaires, et la très grande difficulté à se loger des jeunes travaillant au Conquet**. Ayant observé depuis les années 80 la gravité de l'évolution démographique sur les îles du Ponant et ses conséquences, Aspect a porté cette question⁸ dès le début de l'élaboration de l'Agenda 21 du Conquet, en 2011.

Depuis, l'association n'a cessé de regretter l'absence de politique foncière et immobilière municipale permettant de diversifier la population, et singulièrement de loger les jeunes travaillant au Conquet, tout en limitant l'étalement urbain. Les urbanisations excentrées du type de Pen Ar Valy semblent contradictoires avec cet objectif en raison des coûts croissants de déplacement.

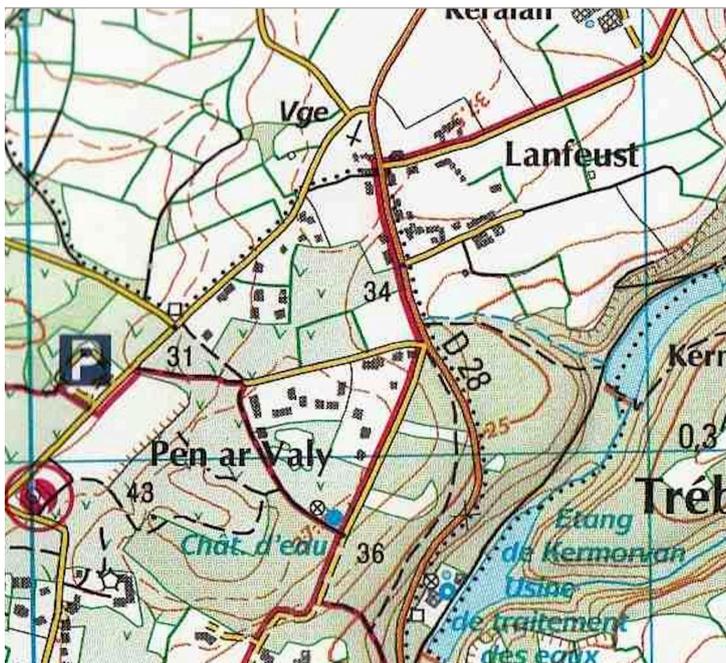
Financièrement, la possession et l'usage de deux véhicules, que la réglementation rend de plus en plus coûteux à l'achat, excluent déjà largement les foyers modestes. Cela pèse tout particulièrement sur la grande majorité des jeunes qui démarrent dans la vie avec de petits salaires et des contrats de courte durée. Le fait de laisser espérer une participation de BMH sur trois lots qui leur permettrait de bénéficier de prix de vente ou de loyers relativement modérés ne changera pas suffisamment la donne. Et si on leur souhaite d'utiliser le vélo, moyen séduisant pour des jeunes en bonne santé, cela ne peut correspondre à une pratique généralisée (femmes enceintes, handicapés, personnes blessées ou fragiles, jeunes enfants...).

Le principe de proximité qui vise au rapprochement des logements d'avec les principales fonctions "urbaines" (emplois, commerces, services, écoles...), est en outre l'un des objectifs-clefs du "Zéro artificialisation nette" et, surtout, une question de bon sens.

III-5 NATURE ET BIODIVERSITÉ "ORDINAIRES" : QUELS ENJEUX A PEN AR VALY (... et ailleurs ?)

Le projet de Pen ar Valy, occuperait un terrain d'assiette de 1,7 ha dans un Espace proche du rivage.

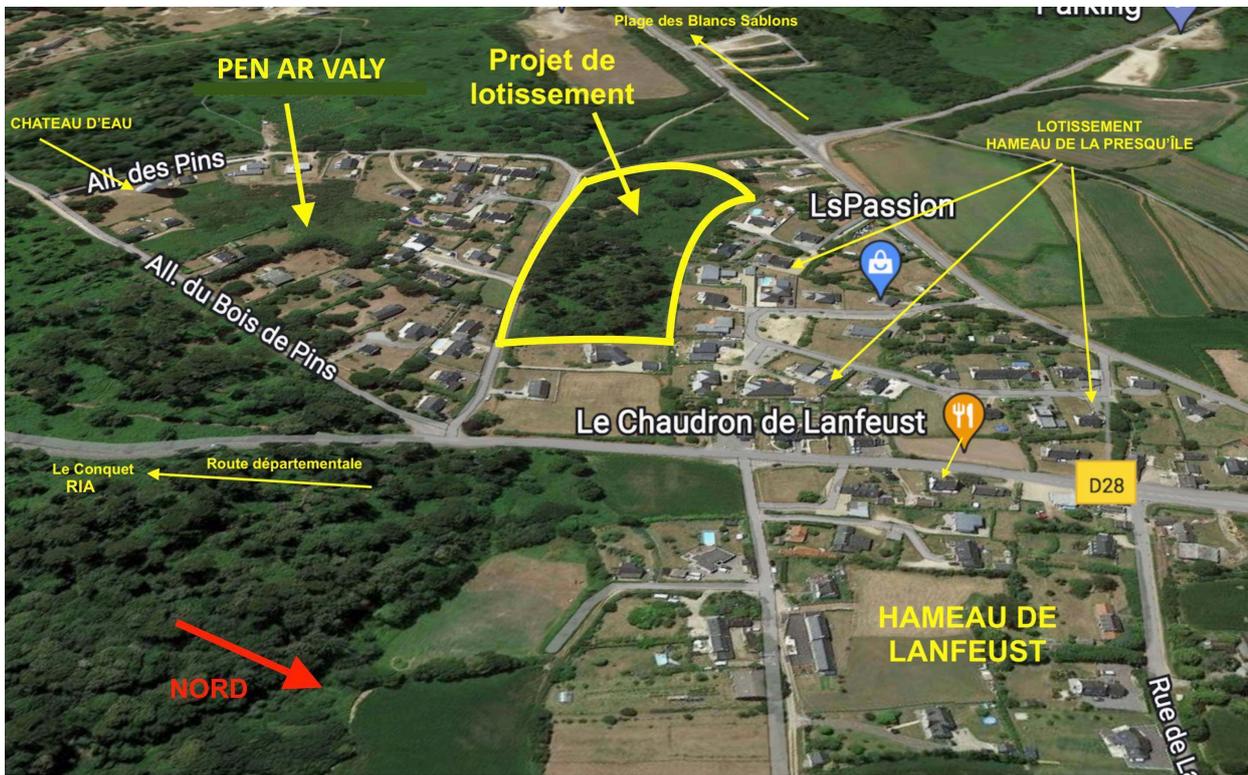
Il se situe en limite de la commune de Ploumoguier, limite que matérialise fortement la départementale D28 qui sépare physiquement Le Conquet de sa voisine - et notamment du hameau originel de Lanfeust, à l'Est de cette route.



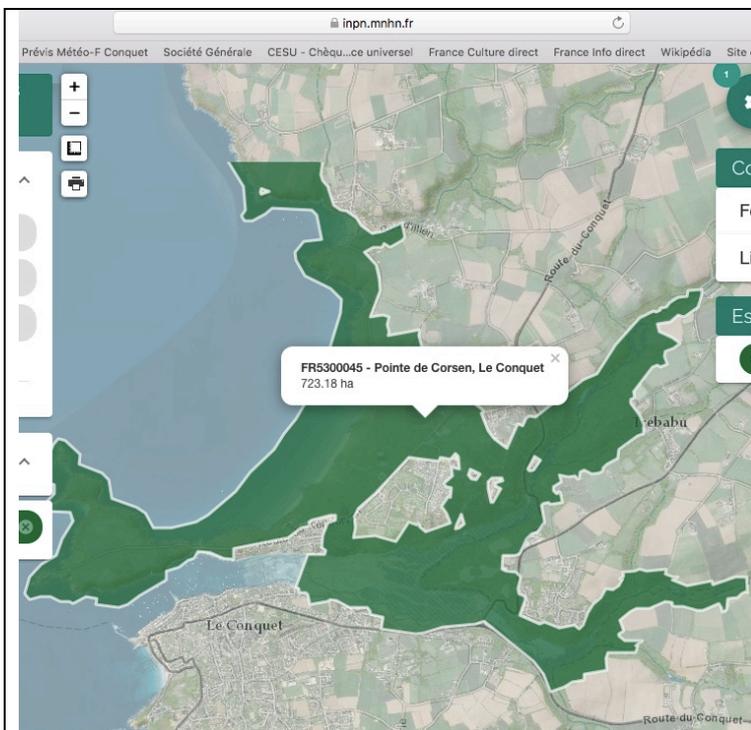
Capture d'écran Géoportail du 30 octobre 2022:

Comme on peut le voir ci-après sur une vue aérienne récente, prise en oblique depuis l'Est, les parcelles concernées constituent une vraie coupure d'urbanisation dont bénéficient les deux lotissements riverains existants, Pen Ar Valy au Sud, actuellement encore en développement, et le "Hameau de la Presqu'île" au Nord, face à Lanfeust, aujourd'hui pratiquement achevé.

⁸ en lien avec les "inégalités écologiques", sujet que porte haut FNE, surtout depuis le Sommet mondial de Johannesburg sur l'environnement et le développement de 2002 ("La planète brûle et nous regardons ailleurs", J. Chirac)



Cette "respiration verte" forme un couloir de biodiversité qui relie la zone de bois et landes à l'ouest (classée NDs) au Bois de pins à l'est et au sud. On y voit un bois de chênes dont ne subsistent que 44 individus et leur sous-bois, compte tenu de la coupe rase déjà effectuée pour prélever les plus beaux sujets sur la partie des terrains utilisée désormais comme zone de dépôt. Aux alentours, la CCPI a au contraire entrepris d'importants travaux de restauration de boisements que les tempêtes avaient gravement endommagés.



Cette cartographie officielle de la zone Natura 2000 du Conquet correspond aux principaux enjeux européens de biodiversité du secteur, ce qui ne veut nullement dire qu'il n'y en ait pas bien d'autres à des échelles plus locales. D'autant que les parties en vert foncé fonctionnent en symbiose avec le reste de l'espace, au sol, dans les airs et dans les eaux.

Elle montre par exemple que le couloir écologique NW-SE qu'elle suggère (repris par le SCOT) a déjà été fortement altéré : les connexions qu'on devine en partie entre la zone côtière et l'amont continental sont déjà très affaiblies.

Bien que située dans le secteur du grand corridor écologique qui relie les îlots du Parc marin, la côte nord-ouest et les Blancs Sablons, d'une part, aux vallées qui débouchent sur la Ria du Conquet, d'autre part, la coupure verte actuelle que le projet de lotissement se propose d'urbaniser ne constitue pas en soi un espace majeur de biodiversité à l'échelle intercommunale.

Par contre, exemple tout à fait symptomatique d'une tendance à l'érosion souvent insidieuse de la "nature" dans la commune, son éventuelle disparition viendrait pour Le Conquet alimenter l'accumulation des

artificialisations et ajouter aux impacts visibles de certains usages ou actes de gestion irréfléchis dans les "espaces verts" (Parc Beauséjour, Ria, parc du Cosquiès, lavoir de Kerangoff, lisière boisée au sud de Kerjean, etc.).

En outre, tel que placé, **ce nouveau projet d'urbanisation** ferait obstacle à la circulation de la faune entre les landes situées à l'ouest, et celle des bois du vallon du Kermorvan, ce qui **ne peut qu'altérer un peu plus le fonctionnement biologique de ces deux secteurs.**

Enfin, le mode d'artificialisation proposé à Pen ar Valy viendrait cumuler ses effets avec l'avancée du désert biologique et paysager qu'illustrent la prolifération implacable des champs de maïs et le recul des pâturages sous la pression de l'agro-industrie⁹.

Bien conçue (très peu équipée, très intégrée, et surtout **sans éclairage!**), et bien menée, une restauration subtile et très légère des terrains concernés sous forme de **zone naturelle perméable de proximité**, serait une des solutions de substitution susceptibles de permettre un usage social adapté, tout en assurant une consolidation pérenne du réseau écologique et paysager formé avec les bois adjacents.

EN GUISE DE CONCLUSION

Le lotissement en projet à Pen Ar Valy n'est certes pas responsable de tous les problèmes d'aménagement et de gestion du territoire conquétois - même en oubliant ceux qui se manifestent en mer ! D'un côté, il en illustre les conséquences potentielles. Et d'un autre côté, de manière presque emblématique, il pourrait malheureusement contribuer à les amplifier.

Implanté ailleurs, en un lieu commode à portée des emplois et des services du bourg-centre du Conquet, et moyennant de sérieuses améliorations urbanistiques et architecturales (RDC des petits immeubles réservés à des personnes à faible mobilité, surfaces de pleine terre plus généreuses, utilisation de l'énergie solaire, architecture favorable à la biodiversité...), **il pourrait autoriser la réalisation des objectifs sociaux affichés à ce stade et permettre de prévenir une grosse partie des effets négatifs** qu'on pourrait lui reprocher (sociaux, environnementaux, financiers, ...) ¹⁰.

Assurément, une trentaine de logements excentrés supplémentaires en périphérie de la commune peut ne paraître qu'une goutte d'eau dans la Ria au regard de tout ce qui a été déjà construit dans les dix dernières années, ou mis récemment en chantier.

D'ailleurs, en admettant que l'invention du "village" de Lanfeust ait été légale et qu'on ne soit pas dans une zone d'habitat peu dense, **pourquoi pénaliser le propriétaire de ces terrains** qui voudrait construire plutôt qu'un autre?

Pourquoi aussi empêcher de nouveaux habitants de venir profiter de ce qu'apprécient ceux déjà installés?

La réponse est simple.

Habillé et peut-être porté par de louables intentions, le projet de Pen Ar Valy ne respecte pas la loi, et il faut cesser de donner une "prime à l'illégalité" à ceux qui en dénaturent l'esprit, qui plus est en misant sur des procédures aujourd'hui biaisées (forclusion des recours à deux mois, "modification simplifiée" du document directeur de l'urbanisme du Pays de Brest...).

Plus grave, ce projet se trompe d'époque. Les occupants risquent d'en pâtir ("gilets jaunes" en puissance?). **Sans compter les incidences financières pour les contribuables et usagers des services en termes de nouveaux coûts publics induits.**

Il correspond à un aménagement du territoire incohérent au vu des enjeux de notre temps: climatiques, paysagers, sociaux, biologiques, financiers. Surtout dans une commune littorale nécessairement et directement concernée.

Il s'agit de sortir d'une spirale vicieuse d'artificialisation et de dénaturation dans laquelle notre société s'enfoncé.

⁹ cf note 1 / chapitre "NATURE ET BIODIVERSITE à terre"

¹⁰ C'est le fondement de la séquence ERC, Éviter, Réduire, Compenser (autant que possible!)

A l'opposé, les terrains visés à Pen ar Valy pourraient permettre de proposer un exemple innovant, protecteur du patrimoine et à vocation sociale, d'une "renaturation" communale bien assumée, une "solution fondée sur la nature" telle qu'il s'en pratique de plus en plus dans les territoires. Elle serait le complément naturel et bienvenu de l'action en cours, menée tout près de là, plus classique mais extrêmement utile de restauration de la partie du Bois de pins anéantie par la tempête. Un projet donc cohérent .

Pour cela, les pistes sont multiples, et d'autres communes s'y sont déjà engagées, parfois de longue date. Le Conquet dispose de nombreux atouts¹¹. Et l'on ressent un début de prise de conscience locale. Sans conteste, il est temps de passer à Pen ar Valy (et ailleurs) à un choix d'aménagement renouvelant la pensée urbanistique du siècle passé, point de départ d'une vaste action en profondeur.

ANNEXE

Lutter contre l'étalement urbain - p 34 PADD SCOT DU PAYS DE BREST (en vigueur au 19 nov 2019)

Maintenir les grands équilibres du territoire

PADD du SCOT* du Pays de Brest, version 19 nov 2019 (p34)

III.E – Lutter contre l'étalement urbain en priorisant les besoins fonciers

Au même titre que l'eau, le littoral ou l'air, le sol est une ressource qu'il convient de préserver, d'autant plus que cette ressource est non renouvelable.

Pour le Pays de Brest, la sobriété foncière est un enjeu majeur à différents titres :

- préserver la cohérence et la viabilité des espaces agricoles qui constituent le support d'un pilier économique majeur du territoire ;
- préserver et mettre en valeur les paysages et les continuités écologiques, support de biodiversité et espace de respiration pour les habitants et les touristes ;
- lutter contre l'artificialisation et l'imperméabilisation excessive des sols.

Ces toutes dernières années, le rythme de consommation de l'espace a connu un ralentissement notable dans le Pays de Brest. Ce ralentissement est à mettre à l'actif d'une gestion plus économe des espaces combinée à un fort ralentissement de la production de logements.

L'objectif du SCOT est de continuer à réduire significativement l'empreinte de l'urbanisation nouvelle sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour se faire, un ensemble de mesures est mis en œuvre afin de limiter l'extension urbaine, parmi lesquels une priorité donnée au développement des centres-villes et centres-bourgs qui conforte leur dynamisme et leur identité.

Le SCOT faisant du développement économique et du renforcement des centralités les défis principaux, l'effort de réduction de la consommation d'espace porte principalement sur l'habitat individuel. Toutefois, le développement économique est également mis à contribution dans l'objectif de sobriété foncière, notamment le commerce et le tertiaire qui doivent être confortés en priorité dans les centralités.

Développer l'habitat tout en adoptant une gestion économe du foncier

Le développement résidentiel représente les 2/3 des espaces qui ont été consommés par l'urbanisation entre 2005 et 2015. Au sein de celui-ci, le développement de l'habitat individuel est très prépondérant (95 %).

Faciliter le renouvellement urbain

Le renforcement des centralités est un défi transversal du projet d'aménagement du Pays de Brest. Ce défi guidé par la logique de préservation du commerce et des équipements de proximité, de facilitation des déplacements par les modes actifs et d'optimisation des coûts de gestion des réseaux publics, contribue également à la lutte contre l'étalement urbain.

Le SCOT ambitionne ainsi d'orienter une grande part du développement de l'habitat ainsi que des activités tertiaires ou commerciales vers les centralités.

Pour optimiser la mobilisation des espaces favorables au renouvellement urbain, le SCOT incite à analyser le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et à mettre en œuvre des politiques foncières.

Dans les communes littorales, la politique de renouvellement urbain se fera dans le respect de la sensibilité des espaces et des capacités d'accueil. Le projet accompagne l'évolution des espaces urbanisés au sein de leur enveloppe urbaine en respectant la cohérence paysagère, architecturale et environnementale.

Mieux utiliser le potentiel offert par le parc de logements existant

Comme le réinvestissement des logements vacants dans le parc ancien est un levier de la maîtrise de la consommation foncière, les efforts portés sur la rénovation du parc existant de logements doivent être renforcés (cf. II E).