



Les Amis de Penn ar Vali  
Chez M. Chevillotte  
23, rue du Château d'eau  
29217 Le Conquet  
Mail : apav.leconquet@gmail.com

Objet : Urbanisme en Pays d'Iroise

Le Conquet, le 11 décembre 2025

Monsieur le Préfet,

Veuillez trouver ci-joint par nos remarques sur l'attitude des élus de la commune du Conquet et de la communauté de commune du Pays d'Iroise en matière d'urbanisme

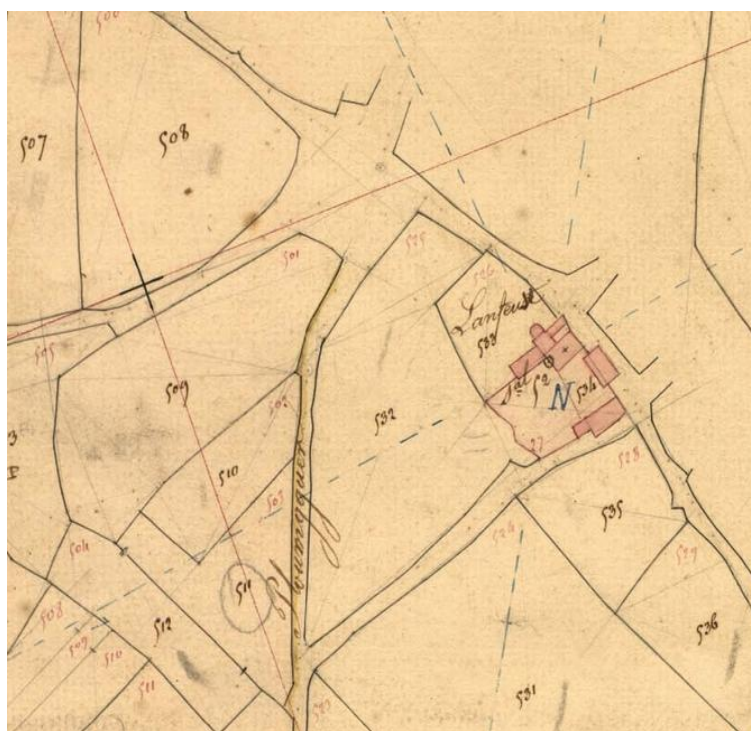
Nous vous prions, Monsieur le Préfet, de recevoir nos salutations distinguées.

Arnaud Chevillotte, Président de l'APAV

Monsieur le Préfet

Nous sommes terriblement choqués par l'attitude des élus de la commune du Conquet et de la communauté de commune du Pays d'Iroise en matière d'urbanisme. Il semblerait que toutes leurs actions sont destinées à contourner les dispositions de la loi « littoral » et des lois connexes. Pour illustrer notre propos, permettez-nous de prendre pour exemple la zone de Lanfeust-Penn ar Vali au Conquet, avec un permis d'aménager accordé sur des parcelles naturelles H 463 et H 464.

Cette zone, comprise dans la presqu'île de Kermorvan, a été acquise au début des années 1960 par la commune du CONQUET auprès de sa voisine, la commune de Ploumoguier. Dans ce territoire acquis, il existe une surface délimitée par la RD 28 à l'Est, la route de Kermorvan au Nord, un boisement au sud et au sud-est et enfin une zone non constructible (NDs) à l'Ouest. Cette surface est alors vide de construction, à l'exception d'un bâtiment de ferme en mauvais état situé au nord, en bordure de la départementale RD 28.



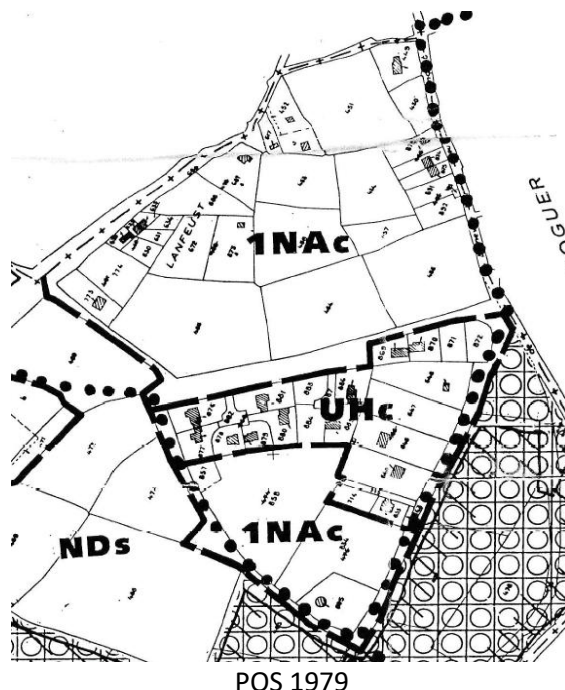
Extrait du cadastre de Ploumoguier (1840-1939)



Extrait de geoportail 1950-65

Quelques années plus tard, alors qu'il n'est pas encore question de loi « littoral », le cadastre montre un début d'urbanisation : Le POS de 1979 (24 juillet 1979) de la commune de LE CONQUET décompose la zone située à l'ouest de la RD 28 en trois parties :

- le secteur nord, classé à l'époque 1NAc ; on peut lire le nom de Lanfeust donné à ce secteur au nord des parcelles H 463, 464 et 465 (devenue en partie 1049).
- le secteur sud, lui-même découpé en deux parties :
  - une partie classée UHc, organisée le long de la rue de Penn ar Vali, au sud de cette rue et le long du début de l'allée du bois de pins. Cette partie est en partie construite dès cette époque.
  - une partie sud classée 1NAc.



La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » place la zone concernée en espace proche du rivage. Cela n'empêche pas les municipalités successives de continuer à accorder des permis d'aménager et de construire, notamment le permis d'aménager intitulé « le hameau de la Presqu'île ».

#### **Première irrégularité : implantation d'un lotissement dans un espace proche du rivage**

Le hameau de la Presqu'île a bénéficié d'un permis d'aménager le 6 décembre 2005 n° 02904005 LT 004 ; l'aménagement réalisé comprend une voirie interne qui débouche au nord sur la route de Kermorvan et tourne le dos aux parcelles H 463, 464 et 465 (devenue en partie 1049) et à Penn ar Vali ; aussi, force est de constater qu'aucune communication n'a été et ne peut être organisée entre le secteur nord et les parcelles H 463, 464 et 465 (devenue en partie 1049). En effet, aucun espace public n'a été laissé à l'intérieur du Hameau de la Presqu'île afin de créer un passage vers Penn ar Vali. En conséquence, il existe une rupture entre le secteur nord et le reste de la zone (parcelles H 463, 464 et 465, secteur sud). Ce secteur nord est délimité sur le plan suivant en bleu foncé. Force est de constater que rien n'est fait pour constituer un village sur cette zone.



Extrait carte IGN 2000-2005

Sans s'étendre sur plusieurs permis de construire individuels accordés à tort, on peut remarquer que le permis d'aménager susvisé comprend plus d'une vingtaine de lots en plein espace proche du rivage contrairement aux dispositions des I et II de l'ancien article L. 146-4 du code de l'urbanisme :

« I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

« II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée **doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

« Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

« En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord. »

Dans le cadre du I de cet article du code de l'urbanisme, il n'existe aucune continuité avec les agglomérations et villages existants. Ne parlons même pas de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». De surcroît, au titre du II du même article, aucune justification économique n'a été exposée au Plan local d'urbanisme. En conséquence, la commune a autorisé la réalisation d'un lotissement dans un espace proche du rivage. C'est une entorse à la loi « littoral » qui n'a pas été sanctionnée par le contrôle de légalité.

Par la suite, le SCoT du pays de Brest a défini, dans sa version de 2018, un village dénommé Lanfeust à cheval sur les deux communes du Conquet et de Ploumoguier.

## Deuxième irrégularité : l'identification d'un village dénommé « Lanfeust », par le SCoT du pays de Brest

« Lanfeust », identifié comme village à cheval sur les communes de Ploumoguier et du Conquet peut-il être considéré comme un village au sens de la loi littoral ?

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale du Pays de Brest, (Pièce n° 22, pages 56 et 57), précise d'ailleurs que :

« Les documents d'urbanisme locaux ne pourront prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des villages listés ci-dessous :

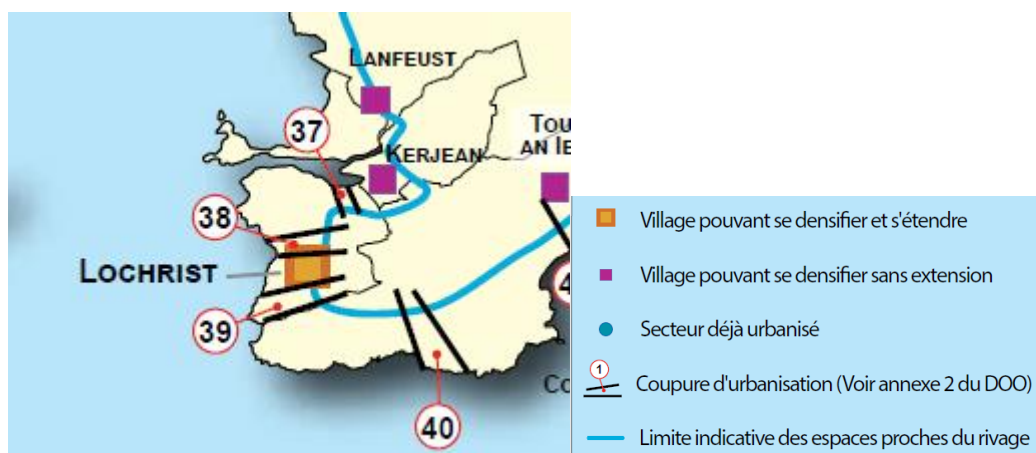
- Le Conquet : Lochrist ;

Les autres villages sont :

- Ploumoguier / Le Conquet : Lanfeust ; »

De plus :

« L'ensemble des villages ainsi définis a vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée.



Doo du schéma de cohérence territoriale du Pays de Brest, page 57, agrandissement

Quels seraient les territoires compris dans ce village ? Outre les zones définies ci-dessus (secteur nord, secteur sud et parcelles H 463 et H 464), il faut prendre en compte le village historique de Lanfeust qui se trouve sur la commune de Ploumoguier.

Nous avons déjà vu que les parties nord et sud de la zone étudiée sur le territoire du Conquet ne peuvent communiquer entre elles du fait de la conception même du lotissement « le hameau de la Presqu'île » ; de surcroît, force est de constater que la route départementale 28 sépare le village historique de Lanfeust (Ploumoguier) du reste du village identifié par le SCoT. Or cette route est très fréquentée notamment pour la desserte de la plage des Blancs Sablons.

Il existe donc des ruptures très claires entre les différentes parties de ce que le SCoT a dénommé Lanfeust. **Il ne s'agit donc pas d'un village au sens de la loi « littoral ».**

De plus, Lanfeust n'est pas un village au regard de la définition du village donnée par l'instruction du gouvernement Littoral et Urbanisme (Pièce n° 28) :

« Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie,

*épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. » Cette définition est établie en conformité avec la jurisprudence du Conseil d'Etat, notamment l'arrêt du 3 juillet 1996, n°137623, publiée au recueil Lebon, qui précise qu'un lotissement ne peut être assimilé à un village.*

Le « secteur nord » et le « secteur sud », individuellement ou groupés, ne s'organisant pas « *autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année* » ne peuvent être qualifiés de villages.

De plus, le Conseil d'État a eu l'occasion de préciser qu'il « *résulte de ces dispositions<sup>1</sup> que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;* »<sup>2</sup>.

Enfin, en application des dispositions du premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un **nombre et une densité significatifs de constructions**. Or, la densité des constructions de Lanfeust ne peut être qualifiée de significative, ne serait-ce qu'au motif que nous sommes en zone UHc de densité faible, en ordre continu ou discontinu<sup>3</sup> (voire même UHb sur la commune de Ploumoguier). Chaque partie de Lanfeust (secteur nord et secteur sud sur Le Conquet et village historique de Lanfeust sur Ploumoguier) est constituée d'un habitat diffus.

Le dispositif du jugement du TA de Rennes du 24 juin 2022 n° 1903029 portant sur le SCoT du pays de Brest est tout-à-fait adapté à la situation du lieu :

*« S'agissant du lieu-dit de Pont-du-Châtel situé sur le territoire de la commune de Plouider, il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies aériennes produites, que si ce secteur comporte une soixantaine de constructions édifiées le long de plusieurs voies de circulation, ces constructions, implantées de manière diffuse, ne peuvent être regardées comme densément groupées. Dans ces conditions, à supposer même qu'une chapelle et un hôtel restaurant y seraient présents, le lieu-dit de Pont-du-Châtel ne constitue pas un village au sens des dispositions particulières de la loi littoral et de la définition donnée par le document d'orientation et d'objectifs tenant à quarante constructions densément groupées et structurées autour de voies publiques. »*

**En conséquence, l'ensemble du secteur doit être regardé comme ne comportant pas un nombre et une densité significatifs de constructions. Aussi, l'identification d'un « village de Lanfeust » sur LE CONQUET/ PLOUMOGUER est-elle illégale ?**

### **Troisième irrégularité : le village dénommé Lanfeust n'a pas été délimité par le PLU**

**Le « village de Lanfeust », identifié par le SCoT du pays de Brest, n'a jamais été délimité par le PLU de la commune de LE CONQUET.** C'est à ce point exact que vous en avez fait une observation lors de l'enquête publique attachée au projet de modification n° 3 du PLU, sur la délimitation du village de Lanfeust. Le commissaire enquêteur l'a porté dans son rapport.

---

<sup>1</sup> Article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

<sup>2</sup> CE 9 novembre 2015 Commune de Porto-Vecchio n° 372531, Publié au recueil sur ce point.

<sup>3</sup> Cf. règlement graphique du PLU modifié de LE CONQUET (modification n° 2) (Pièce n° 21).

Aussi, le président de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI) a-t-il pris un arrêté en date du 5 août 2022 (Pièce n° 30) prescrivant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE CONQUET. Cette modification comporte notamment : « *Revoir la délimitation de la zone Uhc du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust, en cohérence avec la partie située sur la commune de Ploumoguier, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.* »

Prescription assez trompeuse, car on pourrait croire que le Village Uniquement Densifiable de Lanfeust a déjà été délimité, ce qui n'est pas le cas. En effet, le PLU en vigueur à la date de la demande de permis d'aménagement est celui issu de la modification n° 2 dans lequel le « village de Lanfeust » n'est pas délimité.

**Tant que le « *village uniquement densifiable de Lanfeust* » n'est pas délimité, tout permis d'aménager accordé sur cette zone est contestable. En effet comment accorder un permis d'aménager dans un village non délimité ? Le risque qu'il soit en dehors du village est grand.**

**Quatrième irrégularité : un projet de délimitation du village de Lanfeust tardif et non limité à l'enveloppe bâtie.**

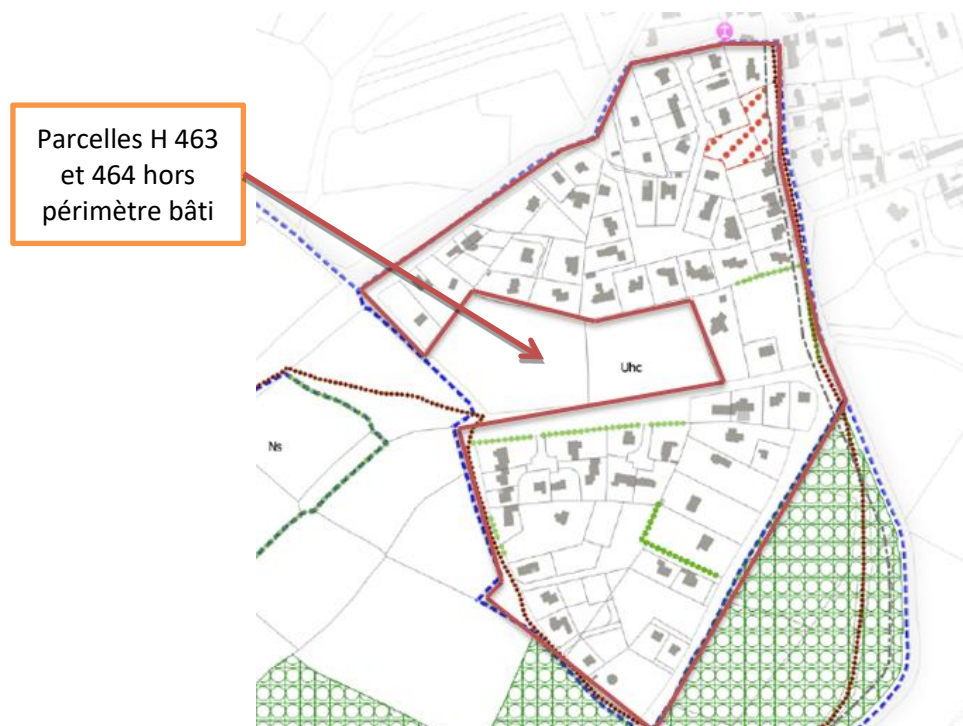
Toujours lors de l'enquête publique attachée à la modification n° 3 du PLU du Conquet, vous avez d'ailleurs précisé que : « *Dans le secteur de Pen ar Valy considéré comme faisant partie du village uniquement densifiable de Lanfeust sur Ploumoguier/Le Conquet, la zone Uhc sera revue afin de se limiter à l'enveloppe bâtie.* »

Or force est de constater que la commune du Conquet et la CCPI ont soumis à enquête d'utilité publique une délimitation du village de Lanfeust, établie selon les limites naturelles de la zone (RD 28, route de Kermorvan et zones NDs à l'ouest) sans tenir compte de l'enveloppe bâtie.



Extrait du règlement graphique inclus  
dans la notice de la modification n° 4 du PLU

Or l'enveloppe bâtie est plus limitée :



Le commissaire enquêteur a même déterminé que la distance entre deux maisons était de 116 mètres, ce qui ne permettait pas de qualifier de densification le projet autorisé par le PA n° PA0290402200005.

**La commune et la CCPI n'ont pas respecté votre demande de limiter le périmètre de Lanfeust à l'enveloppe bâtie.**

**Cinquième irrégularité : l'installation de panneau d'agglomération avant la fin de l'enquête publique destinée à délimiter le village de Lanfeust.**

Dès le 18 février 2025 (arrêté du maire n° 021-2025), la commune du Conquet a demandé au président du conseil départemental du Finistère de délimiter le village de Lanfeust sur la RD28 au moyen de panneaux de signalisation de type EB10 et EB20, donc de panneaux d'agglomération. Nous sommes alors en cours de procédure de modification n° 4 du PLU du Conquet et bien avant l'enquête publique. Les panneaux seront posés le 17 juin 2025, soit deux jours avant l'ouverture de ladite enquête publique.

Lanfeust est officiellement un lieu-dit, comme l'atteste le cadastre (base FANTOIR : 29 | 040 | LE CONQUET | B050 | LANFEUST | Lieu-dit). Ce statut ne permet pas l'installation de panneaux de types EB10 et EB20 (fond blanc, cadre rouge - Arrêté du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et des autoroutes), réservé aux agglomérations ; ils impactent directement la réglementation routière. Ce changement de signalétique, réalisé avant même la fin de l'enquête publique, questionne la régularité de la démarche.

Quand bien même il ne s'agit pas de l'application de règles d'urbanisme, c'est un signal très fort indiquant que le village existe.

Cette installation a été réalisée sans aucune concertation avec la commune de Ploumoguier. Pour preuve les terrains de la commune du Conquet sont classés en zone UHc alors que ceux de Ploumoguier sont maintenus en UHb. Sur cette dernière commune, les terrains non construits sont rendus à la nature alors qu'au Conquet on cherche à construire les terrains naturels.

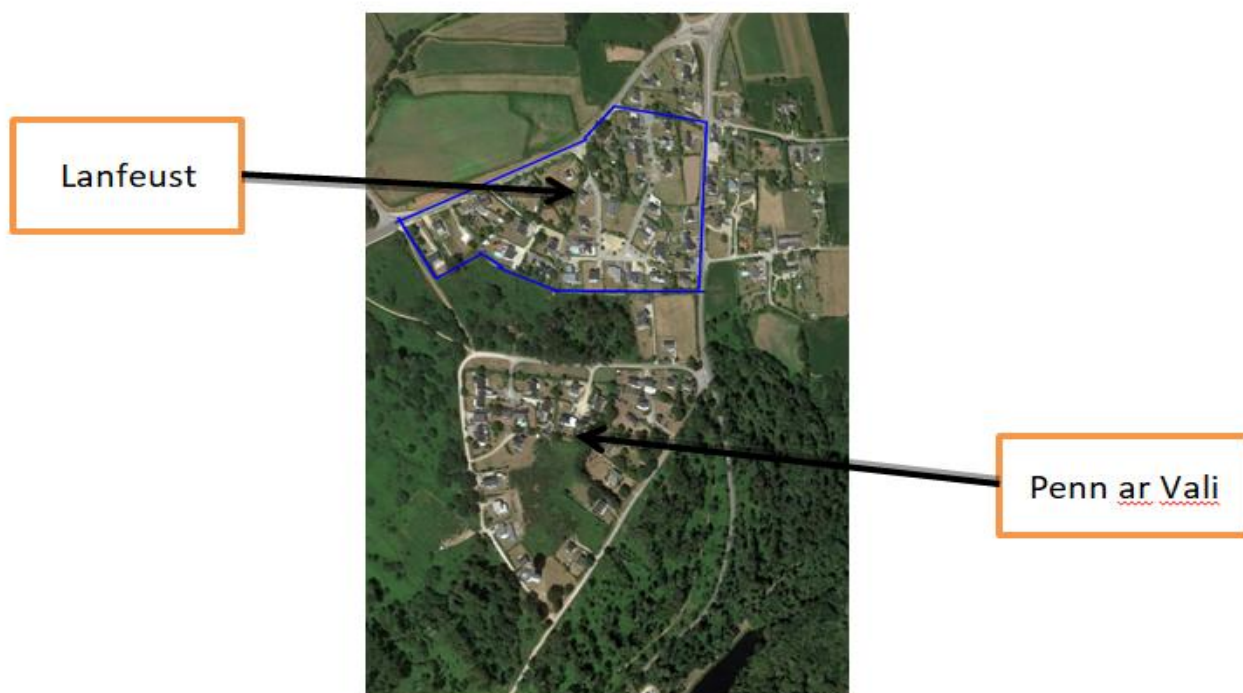
Pour preuve, une demande de certificat d'urbanisme pour un terrain en zone UHb de Lanfeust Ploumoguier en février 2025 a reçu la réponse suivante :

*« Il est enfin rappelé que conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation n'est possible qu'en continuité d'un village ou d'une agglomération ou en hameau nouveau intégré à l'environnement. Or ce terrain ne se trouve pas en continuité d'un espace urbanisé caractérisé par une densité significative permettant d'être considéré comme un village ou une agglomération et référencé par le SCoT du pays de Brest. Dès lors, une construction sur la parcelle aggraverait le mitage existant dans ce secteur faiblement urbanisé et constituerait une extension de l'urbanisation. En conséquence, le zonage constructible du terrain d'assiette est non applicable. »*

**Le traitement très différent entre les communes de Ploumoguier et du Conquet montre bien qu'il n'existe aucune concertation entre lesdites communes alors que le SCoT du pays de Brest parle d'un seul village à cheval sur les deux communes.**

**Tout est fait pour constituer deux villages côte à côte aux caractéristiques très différentes.**

**Sixième irrégularité : l'octroi d'un nouveau permis d'aménager avant l'enquête publique destinée à délimiter le village de Lanfeust.**



En 2021 et 2022, le maire du Conquet a appliqué correctement la réglementation et la jurisprudence lorsqu'il a refusé l'urbanisation de plusieurs parcelles dans ce secteur.

Ainsi le maire a-t-il pris un arrêté le 14 avril 2021 en matière d'urbanisme :

*« le lieu-dit de Pen Ar Valy est un secteur d'habitat diffus, non identifié par le SCOT du Pays de Brest en tant que village.*

*« Si [le lieu-dit de Pen ar valy] est situé en continuité du secteur de Lanfeust, identifié en tant que village densifiable par le SCOT du Pays de Brest, les constructions projetées viendraient en étendre le périmètre bâti. La création d'un lotissement sur le terrain d'assiette viendrait donc étendre, et non densifier, le village de Lanfeust. »*

En conséquence il existait, en avril 2021, un village de Lanfeust, distinct de Penn ar Vali, et limité pour la partie conquétoise au périmètre porté en bleu sur le plan ci-dessus et ce, conformément au plan du POS de 1979.

Un an et quelques mois plus tard, le 2 août 2022, le maire refuse un certificat d'urbanisme opérationnel sur un terrain situé rue du Château d'eau, donc en plein cœur de Penn ar Vali :

**« Qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'implantation du projet est situé rue du Château d'Eau, dans un secteur comportant moins de cinq constructions, à plus de 300 mètres du cœur dense du village de Lanfeust non extensible, duquel il est séparé par une rupture d'urbanisation... »**

On peut déduire de la réglementation, de la jurisprudence et des arrêtés du maire reproduits ci-dessus :

- **Que le hameau de Lanfeust, si tant est qu'on puisse le qualifier de « village non extensif », ne comprend pas le hameau de Penn ar Vali et ne peut en aucun cas répondre à la délimitation comprise dans le projet de modification n° 4 du PLU ; faire autrement c'est corroborer l'image populaire selon laquelle les villages seraient délimités au bon vouloir des élus (cf. notamment l'étude réalisée par Le Monde en 2022) en contradiction avec les obligations législatives et réglementaires ;**
- **Que les parcelles H 463 et 464 constituent une rupture d'urbanisation où toute construction est une extension d'urbanisation proscrite.**

Quelques mois plus tard, sans qu'aucune modification n'ait été apportée ni au SCoT ni au PLU, encore moins à la réglementation, le maire du Conquet accorde ledit permis d'aménager.

#### **Septième irrégularité : avoir laissé se réaliser des travaux d'aménagement avant l'évaluation environnementale prévue dans le permis lui-même**

L'article 7 du permis d'aménager délivré le 27 octobre 2022 est ainsi rédigé : « Les travaux du permis d'aménager sont différés à l'obtention d'un avis favorable de l'autorité de l'évaluation environnementale (loi sur l'eau) ». Or, dans son avis du 28 juin 2024, la MRAe conclut ainsi :

*« La modification n°4 du plan local d'urbanisme du Conquet (29), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par Pays d'Iroise communauté. »*

Si la CCPI a bien fait réaliser ladite évaluation environnementale, ses résultats ne sont pas probants :

D'une part, cette évaluation environnementale précise que « Les travaux de défrichage ne peuvent être réalisés qu'en dehors de la période de forte activité biologique et de reproduction des oiseaux (15 mars au 25 juillet). » Or force est de constater que lesdits travaux ont été réalisés avant l'ouverture de l'enquête publique, c'est-à-dire avant le 19 juin 2025.

D'autre part, dans son avis délibéré n° 2025-012137 du 19 mai 2025, la MRAe qualifie l'évaluation environnementale réalisée par la CCPI d'incomplète :

*« L'évaluation environnementale se base sur des diagnostics faune/flore pour l'instant incomplets, car ne concluant pas sur la présence éventuelle de reptiles protégés. Cependant, trois espèces protégées dont une espèce à enjeu fort de conservation (vipère péliade) sont présentes à proximité immédiate du périmètre d'étude. Des investigations complémentaires seront réalisées ultérieurement. L'évaluation environnementale considère que les enjeux présents sur la zone étudiée sont globalement de niveau faible à modéré, malgré l'intérêt que ces zones présentent pour les oiseaux nicheurs, les chauves-souris et les reptiles. Le secteur d'étude serait aussi fréquenté par de nombreuses espèces communes, telles que le renard roux, le chevreuil ou le campagnol. »*

*« L'étude des incidences de la densification de l'habitat sur la zone Natura 2000 située à proximité immédiate du secteur d'étude doit être approfondie. »*

*« L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale en proposant des mesures ERC adéquates, en particulier concernant la disponibilité de la ressource en eau potable et le dérangement des espèces liés aux déplacements. »*

**Si la CCPI a bien poursuivi l'évaluation environnementale suite à l'avis de la MRAe, force est de constater que**

- **l'aménagement du lotissement autorisé par l'arrêté du maire du Conquet n° PA0290402200005 a été poursuivi. Cet aménagement est même achevé alors que l'évaluation environnementale est toujours en cours.**
- **Aucune mesure ERC concernant, en particulier, la disponibilité de la ressource en eau potable, n'a été proposée.**

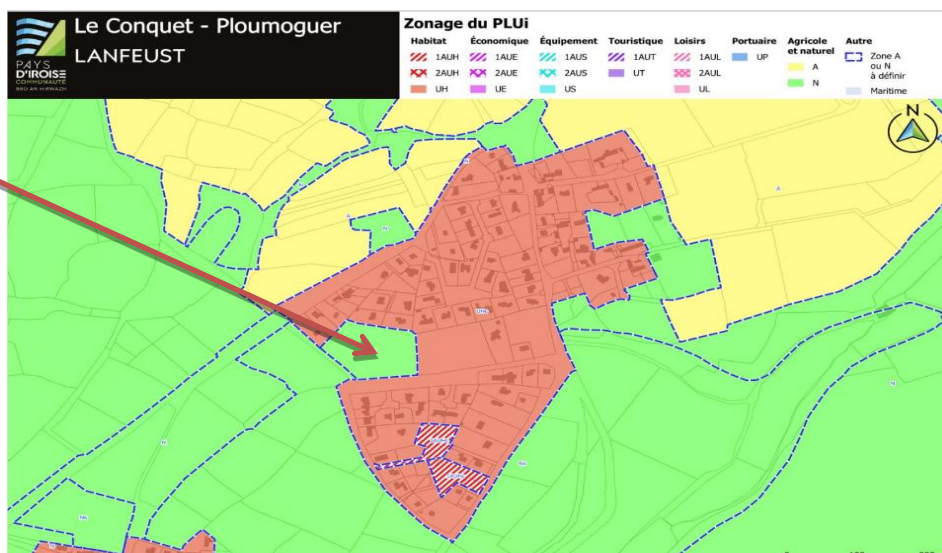
#### **Huitième irrégularité : ne pas prendre en compte l'avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a rendu un avis avec réserve, notamment en ce qui concerne le village de Lanfeust. Or le conseil communautaire n'a toujours pas délibéré sur le projet de modification n° 4 du PLU du Conquet, plus de trois mois après le rapport du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur avait précisé dans son rapport que *« Si la réserve n'est pas levée par le responsable du projet, l'avis favorable devra alors être considéré comme défavorable pour l'ensemble de l'enquête »*.

Un projet de la CCPI concernant le futur PLUi fait état de la prise en compte partielle de l'avis du commissaire enquêteur. Celui-ci demandait : *« Afin de se mettre aussi en compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, la commune du Conquet doit reclasser les deux parcelles H 464 et H463 en zones non urbanisables, agricoles (A) ou naturelles (N). »*

La CCPI propose de ne reclasser que la parcelle H 463 en zone naturelle et pour cause puisque l'autre parcelle a été aménagée pendant la procédure de l'enquête publique. De surcroît, si le graphique ci-dessous prend en compte la proposition de reclasser la parcelle H 463 en zone naturelle, le texte du projet de PLUi n'a pas été mis à jour.

Parcelle H  
463



Monsieur le Préfet, nous constatons que les élus locaux ont été peu respectueux du droit de l'urbanisme et de la protection de l'environnement. Mais nous constatons aussi que le contrôle de légalité n'a pas toujours été exercé.

Veillez agréer, monsieur le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.