



# COMMUNE DU CONQUET

## A.V.A.P

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP valant SPR)



## 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Création par le Conseil Municipal du 05 avril 2018



Collectif d'Architectes Léopold Canté  
15, Place des Otages - 29600 MORLAIX  
Tél : 02-98-63-24-05 - Fax : 02-98-88-79-93  
calc.architectes@gmail.com



Jacques QUERELOU - Paysagiste DPLG  
11, rue Pierre Caussy - 29000 QUIMPER  
Tél : 02-98-64-93-31 - Fax : 02-98-64-83-14  
querelou.jacques@wanadoo.fr

Yves COATIVY - Historien  
3, rue de l'Argonne - 29200 BREST  
Tél : 06-95-52-91-49  
yves.coativy@unvi-brest.fr

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	
<b>1- LES PROTECTIONS EXISTANTES</b>	<b>4</b>
<b>2- LES OBJECTIFS DE L'A.V.A.P.</b>	<b>10</b>
2.1 - Identifier et connaître le patrimoine	10
- un patrimoine paysager remarquable	
- une ville portuaire particulière	
- un patrimoine architectural de qualité	
2.2 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine	11
- protéger les paysages : les grands paysages et les paysages urbains	
- protéger le patrimoine urbain et ses composants patrimoniaux : la ville, Lochrist	
- protéger le patrimoine rural	
- protéger le patrimoine architectural.	
2.3 - Objectifs de développement durable et l'A.V.A.P	14
- un développement urbain raisonné	
- un potentiel architectural du bâti ancien	
- une création architecturale adaptée	
- préservation de la trame verte et bleue	
<b>3- COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE P.A.D.D. du PLU</b>	<b>17</b>
<b>4- LE PERIMETRE DE L'A.V.A.P.</b>	<b>19</b>
<b>5- METHODOLOGIE ET OUTIL POUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'AVAP</b>	<b>32</b>

## INTRODUCTION

---

Le conseil municipal, par délibération du 24 novembre 1992, avait prescrit la mise à l'étude d'une Z.P.P.A.U.P – celle-ci n'avait pas été menée à terme (fin d'étude en septembre 1999) et n'a jamais été appliquée.

Depuis cette date, l'église Saint-Croix (dans sa totalité) a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (Ins. ISMH le 03 juillet 2013) conduisant à la création d'un périmètre de 500 mètres qui s'applique essentiellement sur le centre ville.

La commune du CONQUET, consciente de la richesse de son patrimoine qu'il soit architectural, urbain et paysager a souhaité mettre en place les dispositions nécessaires à sa protection en prescrivant le 16 octobre 2012 la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), introduite par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

Le rapport de présentation, sur la base du diagnostic s'attache à préciser les objectifs souhaités par la collectivité pour la protection et la mise en valeur du patrimoine identifié sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic et les objectifs envisagés ont permis avec la collaboration des membres de la commission locale (CLAVAP) de déterminer le choix du périmètre de l'AVAP et le règlement qui s'y applique.

Ce périmètre inclut l'ensemble du patrimoine architectural urbain et paysager de la commune du CONQUET qui mérite une protection et une mise en valeur particulières.

Les préoccupations environnementales et de développement durable évoquées dans le PADD du PLU en vigueur (ZNIEFF, Natura 2000, ...) ont été prises en compte en rapport avec la préservation de la qualité de ce patrimoine.

# 1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES

## Patrimoine protégé situé sur le territoire du CONQUET

### ▪ **Monuments classés et inscrits au titre de la loi de 1913 :**

Monument Historique Classé, liste de 1889 – Cl.M.H le 31/12/1989 : le Cromlec'h de Kermorvan  
 Monument Historique Classé – Cl.M.H le 22/10/1913 : Dolmen de Kermorvan compris dans le Cromlec'h  
 Monument inscrit : l'Eglise Saint-Croix en totalité– Ins. I.S.M.H le 03/07/ 2013

### ▪ **Sites classés ou inscrits au titre de la loi de 1930 :**

Site inscrit archipel de Molène le 19/09/1967.  
 Site classé : Archipel de Molène et DPM le 22/11/1977  
 Site classé : dunes des Blancs-Sablons, étang de Kerjean, ria du CONQUET et presqu'île de Kermorvan, Cl. M.H le 30/08/1977.  
 Site inscrit : Pointe de Kermorvan le 22/07/1931.  
 Site pittoresque inscrit : Presqu'île de Kermorvan « lieu-dit Bellevue » le 22/07/1931.

### ▪ **Patrimoine archéologique**

n° du site	Nom du site	Lieu Dit	Périodes	Structures	Année	Section parcelles	Degré de
1 AP	Presqu'île et Kermorvan	Centre de la presqu'île	Néolithique	Dolmen	1982	H2.605	Classement MH
2 AP		Ile de Quemenes	Néolithique Néolithique	Menhir Dolmen	1982	K.49. k.50. K.51 K.52. K.53. K.54. K.55. K.56 K.64. K,68,	2
3 AP		Ile de Trielen	Néolithique Néolithique Néolithique	Groupe de Menhirs Dolmen Gisement de surface	1982	K.1. K.10. K.11. K.12. K.13. K.14. K.15.K.16 K.17. K.18. K.2. K.3. K.A. K.5. K.6. K.7. K.8. K.9.	
4 AP		Ile Banalec	Néolithique Néolithique Néolithique	Tumulus Dolmen Gisement de surface	1982	K2.76 K2.82	
5AP		Ile Beniguet	Néolithique Néolithique Néolithique Mésolithique Moyen Age	Groupe de Menhirs Tertre Gisement de surface Gisement de surface Cimetière inhumation	1982 1968 1968	K.33. K.34. K.37. AD.359 B4.844	
6AP		Le Bilou	Néolithique Mésolithique		1968	AD.359.	
2AH		Lochrist	Moyen âge	Cimetière inhumation	1968	B4.844	

# 1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES

## ▪ Patrimoine archéologique (suite)

n° du site	Nom du site	Lieu Dit	Périodes	Structures	Année	Section parcelles	Degré de protection
7	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan	Néolithique Mésolithique		1982	H.560. H.603.	1
8	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan	Préhistoire indéterminée		1982	H.550. H.551. H.552 H.553. H.554. H.555. H.556. H.557 H.558. H.559. H.580. H.561. H;564. H.601. H.602. H.603. H.604. H.605	1
9	Presqu'île et Kermorvan		Néolithique	Menhirs			Pour information
10	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan	Néolithique	Groupe de Menhirs	1982	H2.554. H2.560. H2.603. H2.604. H2.608.	Classement MH
11	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan	Néolithique	Allée couverte	1982	H.772.	1
12	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan (près du phare)	Age de bronze Néolithique	Tumulus Menhir	1968	H.551.	1
13	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan	Néolithique Néolithique	Menhir Dolmen			2
14	Presqu'île et Kermorvan	Presqu'île et Kermorvan	Médiéval Protohistoire	Motte castrale Rempart	1982	H.750. H.772.	2
15	Presqu'île et Kermorvan	Péninsule Nord	Protohistoire	rempart	1982	H.550.	2
16	Presqu'île et Kermorvan	Centre de la presqu'île	Médiéval	Souterrain	1982	H.560.	1
17	Ile Beniguet I		Néolithique Néolithique	Groupe de Menhir Menhir	1987	K,22, K,37, K,38, K,39, K,40,	2
18	Ile Beniguet II		Néolithique Néolithique	Menhir Dolmen	1982	K,39,	

# 1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES

## ▪ Patrimoine archéologique (suite)

n° du site	Nom du site	Lieu Dit	Périodes	Structures	Année	Section parcelles	Degré de protection
19	Ile Beniguet I		Indéterminé Néolithique Mésolithique	Dépotoir Dolmen Gisement de surface	1982	K,19,	2
20	Ile Beniguet I	Presqu'île et Kermorvan	indéterminée	Mur	1982	K,35,	1
21	Ile Quemenes I	Beg ar Groac'h	Néolithique Néolithique Néolithique	Groupe de Menhirs Menhir Dolmen	1982	K,49, K,50, K,51, K,52, K,53, K,54, K,55, K,56, K,57, K,58, K,59, K,60, K,61, K,62, K,63, K,64, K,65, K,66, K,67, K,68	2
22	La Maison Blanche		Néolithique	Menhir	1982	H,741,	2
23	Ile Litiry		Néolithique Néolithique	Structure funéraire Gisement de surface	1982	K,46,	2
24	Ledenez Quemenes		Néolithique	Structure funéraire	1982	K1,47, K1,48	2
25	Iles Bannec		Néolithique Néolithique	Gisement de surface	1982	K,84, K,85, K,86,	2
26	Beg ar Groac'h	Ile	Indéterminé	Enceinte	1982	K,56, K,65, K,66, K,67, K,68,	2
27	Ile Beniguet II	Ile Béniguet	Indéterminé	Gisement de surface	1987	K,22, K,37, K,39, K,40,	1
28		Quemenes	Indéterminé	Gisement de surface	1982	K,49, K,68,	1
29	Presqu'île de Kermorvan	Presqu'île de Kermovan	Age de Bronze	Tumulus			2

## 1- LES PROTECTIONS EXISTANTES

---

### ▪ Le *PLU*

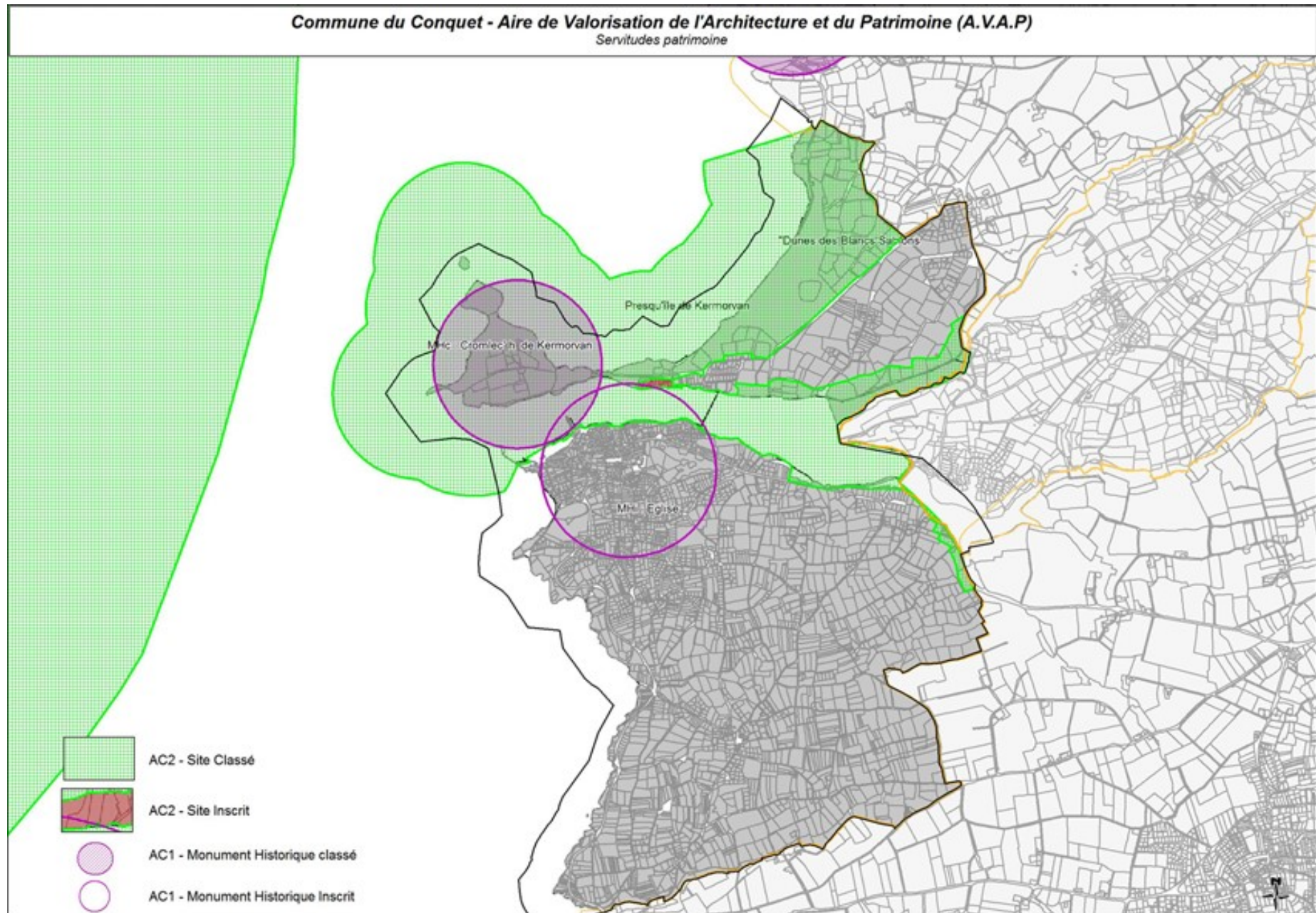
- classement de territoires en « **espaces remarquables** » (NS au PLU approuvé du 26 octobre 2007, la commune identifie dans le même document des **Espaces Boisés Classés** (E.B.C), **des talus à conserver et des bâtiments** repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- classement en « **espaces naturels à protéger** » (N)

La commune possède un patrimoine naturel très riche, notamment sur sa façade littorale accompagnée de nombreux vallons.

Ces ensembles sont protégés à plusieurs titres :

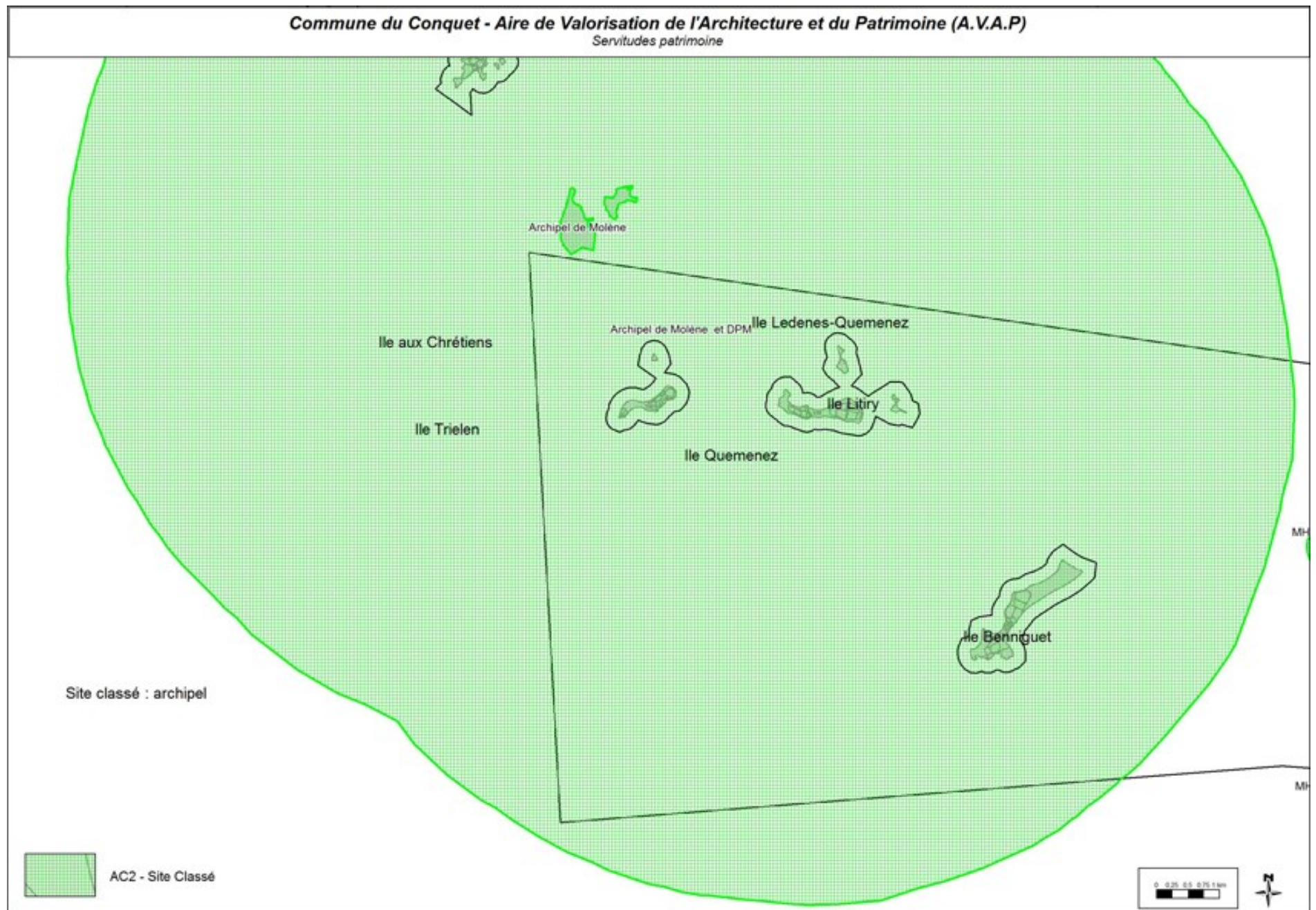
- **2 sites NATURA 2000** : Archipel de Molène et île d'Ouessant - pointe de Corsen, Le Conquet,
- **une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)** : archipel de Molène,
- **8 Zones d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** :
  - Aber du CONQUET et étang de Kerjean,
  - Dune des blancs sablons et pointe de Kermorvan
  - Ile de Banneg
  - Ile de Béniguet
  - Ile de Kervouroc
  - Ile de Trielen
  - Ile de Kervouroc, Ile de Trielen,
  - Iles de Quéménès et Lédénès de Quéménès.
- **une Zone de Protection Spéciale (ZPS)** : archipel de Molène.

# 1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES





# 1 - LES PROTECTIONS EXISTANTES DE L'AVAP



## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP

### 2.1 – Identifier, connaître et mettre en valeur le patrimoine

L'histoire du CONQUET, riche en évènements, a laissé de nombreuses traces qui marquent encore aujourd'hui le territoire de la commune fortement influencée par la vie maritime.

Le diagnostic, annexé au présent rapport de présentation, porte sur l'ensemble du territoire de la commune. Il représente le fondement de la qualité patrimoniale et met en évidence les éléments caractéristiques du patrimoine architectural, urbain et paysager qui conduisent à la protection et à la mise en valeur du patrimoine de la commune, au travers du périmètre de l'AVAP et du règlement.

**Trois thèmes principaux ont été retenus :**

#### - Un patrimoine paysager remarquable - Les grands paysages

La presqu'île de Kermorvan, le front maritime à l'Ouest de la commune, l'estuaire de la ria, les îles constituent une richesse naturelle qui pour la plupart ont été peu ou pas transformés. Ils constituent en tant que tels, des « **grands paysages** » à protéger.

#### - Un patrimoine maritime

Le territoire de la commune, avec sa façade Ouest exposée vers la mer, a fait l'objet, au travers de l'histoire de nombreuses installations et occupations maritimes de défenses et portuaires.

Liée à l'histoire de l'abbaye de la pointe Saint Mathieu, la ville du CONQUET a pris naissance sur une pointe à l'entrée d'une ria. Protégée par la presqu'île de Kermorvan – **port refuge**, la ville s'est peu à peu structurée du XIème au XIXème à partir du port vers le plateau – délaissant rapidement le bourg de Lochrist. Le cadastre de 1841 témoigne de l'organisation de la ville et de la commune à cette époque.

Le développement de l'urbanisation au XXème siècle a perturbé fortement la cohérence et la lecture du territoire de la ville et de Lochrist. L'AVAP est aujourd'hui l'occasion de faire ressurgir les éléments urbains et architecturaux fondamentaux et représentatifs de la richesse de la commune.

La configuration de la commune offre des vues particulières de la ville à partir de la presqu'île de Kermorvan. Ces points de vue mettent en évidence la qualité de l'ensemble urbain, mais aussi les erreurs commises essentiellement au XXème siècle.

#### - Un patrimoine architectural et urbain de qualité

L'histoire de la ville se lit également au travers de son patrimoine architectural – le centre ancien révèle de nombreuses constructions de périodes différentes – du XVIème siècle au XIXème siècle qui se mêlent entre elles mais ont conservé pour plusieurs d'entre elles l'originalité de leur époque.

## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP (suite)

### 2.2 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine

#### → Protéger les paysages

Le diagnostic de l'AVAP a permis d'identifier deux types de paysages qui méritent de faire l'objet de mesures de protection :

« **Les grands paysages** » à dominante naturelle (et hors sites naturels classés) :

- La ria, vallée littorale à dominante naturelle : depuis la vasière amont jusqu'au débouché sur l'océan. Cet ensemble sur lequel s'expose la ville constitue un paysage emblématique et exceptionnel, sur les rives duquel se localisent des enjeux patrimoniaux importants : protection des espaces non bâtis et du petit patrimoine, maîtrise qualitative du bâti existant et à venir.
- Les îles : habitées pour certaines, en covisibilité avec le continent, les îles de Quéménès, Béniguet et les autres îlots de l'archipel, sont incluses dans le périmètre de l'AVAP mais font déjà l'objet de mesures de protection, rendant non nécessaire l'ajout de nouvelles règles, dans un contexte d'évolution inexistante du bâti.
- La côte naturelle à l'Ouest de la commune.



## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP (suite)

### LE PAYSAGE DANS LA VILLE



#### *Les « paysages urbains »*

- Le paysage dans la ville : Le parcellaire est constitué de « pleins » et de « vides ». Ces espaces non bâtis, grands jardins souvent clos de murs en pierre, les structures végétales (alignements), espaces liés au petit patrimoine (lavoirs, fontaines, puits, ...), doivent faire l'objet de mesures de valorisation en cohérence avec les objectifs de densification urbaine et avec les pratiques diverses d'aménagement, de requalification, de modernisation, d'équipement, et d'entretien des espaces.
- Des éléments végétaux isolés ou remarquables: Dans un contexte bâti relativement dense, où même la présence d'éléments végétaux significatifs est relativement rare, quelques sujets ou ensembles arborés marquent différents lieux et contribuent à dessiner la silhouette de la ville; ces arbres, volumes vivants, évolutifs et parfois repères historiques, sont inventoriés comme éléments patrimoniaux (patrimoine comme référence au temps et à une certaine qualité). Qu'ils soient situés sur l'espace public ou sur des parcelles privées, des mesures visant à pérenniser leur rôle sont proposées.

#### → Protéger le patrimoine urbain et ses composants patrimoniaux

- La ville : les espaces publics, les murs et clôtures
- Lochrist : les espaces publics, les murs et clôtures.

Les murs constituent un des éléments forts du patrimoine urbain du CONQUET - murs à caractère défensif au Nord de la ville, murs de clôture sur rue, murs de soutènement, ouvrages maritimes.

#### → Protéger le patrimoine rural

Plusieurs hameaux agricoles anciens repérés au cadastre de 1841 sont toujours présents aujourd'hui. Bien que les modes cultureux aient fortement évolués, notamment au XXème siècle, certains de ces hameaux ont été préservés.

### LE PATRIMOINE RURAL



## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP (suite)



La façade estuarienne et maritime de la ville du CONQUET , représente la partie la plus significative du patrimoine architectural, urbain et paysager :

- espaces portuaires anciens et récents - socle de la ville,
- patrimoine architectural constituant la ville.

## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP (suite)

### → Protéger le patrimoine architectural

Le diagnostic a permis d'identifier de façon exhaustive les bâtiments, ensembles ou éléments du patrimoine bâti représentatifs de leur époque ayant conservé leur « qualité originelle ».

Ce patrimoine, de qualité variable, est composé d'ensembles architecturaux remarquables du XVI, XVII et XVIIIème siècles, mais aussi de constructions plus ordinaires – immeubles et habitations du XIXème et du début du XXème, le tout formant des ensembles urbains cohérents.

Le diagnostic a permis d'identifier au sein de ces ensembles urbains ou ruraux un patrimoine de moindre qualité, le plus souvent récent (deuxième moitié du XXème siècle) parfois en « rupture » avec leur environnement. Il a donc été établi une typologie et une hiérarchisation qui ont guidé les règles de protections ou de mise en valeur.



## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP (suite)

### 2.3 – Objectifs de développement durable et l'AVAP

Toutes les mesures liées au « développement durable » sont intégrées dans l'ensemble des domaines de la vie socio-économique : gestion des ressources naturelles, respect de l'environnement, ressources humaines, consommation d'énergie, réduction des déchets. L'AVAP met en perspective ces objectifs au regard de la valeur temps (ancienneté, conditions de périmètre et de patrimoine).

#### Un développement urbain raisonné

Jusqu'au XIXème siècle, la ville s'identifiait clairement par contraste entre l'espace urbain et l'espace rural ou naturel. L'extension rapide de l'urbanisation et l'organisation du parcellaire au XXème siècle ont perturbé cet ordre, développant souvent de façon incohérente une urbanisation diffuse, déstructurée sans aucune considération pour les milieux naturels, ni en lien avec le tissu urbain ancien.

L'AVAP vise la préservation et la recombinaison cohérentes de la ville en protégeant certains espaces publics et en fondant son développement sur, d'une part, la composition des espaces urbains (rues, places), des îlots et d'autre part, sur la densité et la nature des constructions. Un juste équilibre sera recherché entre la densification des constructions et la conservation d'espaces naturels urbains privés ou publics (jardins privés, parcs).

#### Le potentiel architectural du bâti ancien

Le bâti ancien, jusqu'à la fin du XIXème – début du XXème siècle présente des qualités techniques et spatiales en adéquation avec les exigences contemporaines de la maîtrise de l'énergie :

- une inertie thermique apportée par l'épaisseur des murs en maçonnerie,
  - les façades Nord peu ou pas percées,
  - des matériaux d'essence locale (pierre, bois, matériaux naturels de couverture),
  - protection des menuiseries et réduction des déperditions par des volets en bois.
  - orientation et protection du bâti des vents dominants par des murs de clôture en maçonnerie.
- Les choix effectués lors de la rénovation seront donc en adéquation avec la qualité et la période du bâti.

#### Une création architecturale adaptée

La création architecturale dans le contexte de l'AVAP devra répondre à trois critères principaux. Bien que gérée par de nombreuses normes réglementaires, certaines seront privilégiées :

- *implantation et volumétrie* des constructions en harmonie avec le milieu environnant ;
- *choix de matériaux* répondant aux critères du développement durable ;
- *intégration des dispositifs techniques* liés aux économies d'énergie ou de production d'énergies nouvelles (panneaux solaires, éoliennes), dans la composition architecturale.

## 2 - LES OBJECTIFS DE L'AVAP (suite)

---

### **Préservation de la trame verte et bleue**

La ville du CONQUET, tout comme Lochrist, font partie intégrante de milieux diversifiés, maritime et rural où se sont organisées des « porosités » entre milieux naturels et urbanisation. Celles-ci devront être protégées en favorisant le maintien, dans cette urbanisation d'une diversité écologique basée essentiellement sur l'utilisation d'essences locales et sur les continuités d'espace « naturel », existantes ou à reconquérir, voire à recréer (action combinée AVAP /PLU).

***Le règlement de l'AVAP répond à l'ensemble de ces exigences.***



### **3- Compatibilité des dispositions de l'AVAP avec le PLU**

### 3 - COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU

Les orientations de l'AVAP viennent conforter et compléter les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur (approuvé le 26 octobre 2007).

- ✓ **Orientations en matière d'habitat :**  
Accueillir les nouveaux habitants de façon raisonnée - densification autour des centres urbains.  
L'AVAP favorisera l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien en mettant en valeur les qualités de l'environnement urbain.
- ✓ **Orientations en matière d'équipements et de déplacements :**  
Favoriser la proximité des équipements communaux vis-à-vis des lieux d'habitat.  
L'AVAP met en avant la réhabilitation du bâti ancien.
- ✓ **Orientations en matière socio-économiques :**  
Préserver l'activité portuaire, l'activité agricole et le potentiel touristique (commerces de proximité) - partenariat intercommunal pour la mise en œuvre d'un pôle d'action et de développement touristique des communes de la pointe d'Iroise (LE CONQUET, TREBABU et PLOUGONVELIN).  
L'AVAP vise la mise en valeur de l'ensemble des espaces publics du patrimoine bâti, tant dans la ville du CONQUET, qu'à Lochrist et en milieu rural. Cette requalification accompagnera le dynamisme économique souhaité par les commerçants dans le respect du patrimoine.
- ✓ **Orientations en matière d'environnement et de paysage :**  
Protéger les éléments forts du paysage communal, la gestion et la mise en valeur du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti.  
L'AVAP accompagne et appuie ces objectifs en complétant toutes les protections déjà intégrées dans les documents d'urbanisme du PLU :  
- périmètre de protection étendu sur la ville du CONQUET, à Lochrist et en milieu rural,  
- établissement de règles de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- ✓ **Les énergies renouvelables**  
« Afin de protéger les milieux et les paysages, le PLU n'autorise pas dans son règlement l'implantation d'éolienne soumise à permis de construire dans les zones naturelles ».
- ✓ **Protéger les espaces naturels**, qui bénéficient toutefois déjà de protections importantes (sites classés, sites inscrits, sites natura 2000, ZNIEFF, ZICO, ...).  
Identification des espaces remarquables littoraux.

## **4- Le périmètre de l'AVAP**

## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

### Sites classés et périmètres de l'AVAP :

- D'une manière générale les sites classés sont exclus du périmètre de l'AVAP à l'exception de quelques parties qui assurent une cohérence de protection globale pour un même site urbain, maritime ou paysager.
- La totalité des îles est intégrée dans le périmètre de protection d'un site classé. Cet ensemble est donc exclu du périmètre de l'AVAP.

Trois parties du site classé sont intégrés dans le périmètre de l'AVAP.

En effet, les sites classés couvrent une grande partie du territoire de la commune, notamment dans sa partie portuaire et dans le site de la ria.

- 1) Il y a une forte interdépendance visuelle entre le Nord de la ville, son port et le Sud de la presqu'île de Kermorvan où certains ouvrages portuaires ou côtiers sont partiellement intégrés dans le site classé. Pour une meilleure cohérence, en termes d'unité spatiale, ces parties du site classé sont intégrées dans le périmètre de l'AVAP.
- 2) De même, afin de constituer une unité paysagère dans les secteurs de Bellevue (la maison blanche), la limite de l'AVAP intègre la partie Nord du site classé situé entre la partie urbanisée et la route.
- 3) A l'extrémité Sud Est de la ria, en bordure de la route de Brest, une partie du site classé longe la route de Brest. Cet espace qui constitue la partie terrestre de l'entrée de ville à partir du pont. A ce titre, il est lié à la perspective de la ville.

Le diagnostic a permis de déterminer 5 secteurs principaux.

La ville (secteur 1) est divisée en 6 sous-secteurs correspondant au développement historique ou à l'identité propre de chacun de ces espaces urbains :

#### 1- La ville et son développement

- 1.1 : le centre ancien (proche de l'état de la ville en 1841)
- 1.2 : Le quartier du port et Sainte Barbe
- 1.3 : Poull Konq et l'entrée Est de la ville
- 1.4 : Le parc Beauséjour
- 1.5 : L'entrée Sud de la ville
- 1.6 : Ker An Aod et la pointe des Renards

#### 2- Lochrist - Le bourg de Lochrist

#### 3- Les sites naturels - La côte Ouest

#### 4- La presqu'île de Kermorvan

#### 5- L'espace rural

Hameaux et ensembles bâtis en milieu rural

- Prat ar C'hren
- Prat ar C'halvez
- Kerandiou Bras
- Kerangoff
- Behostou
- Keringars
- Kerinou - Kerinou Vian - Mezou Kermergant.

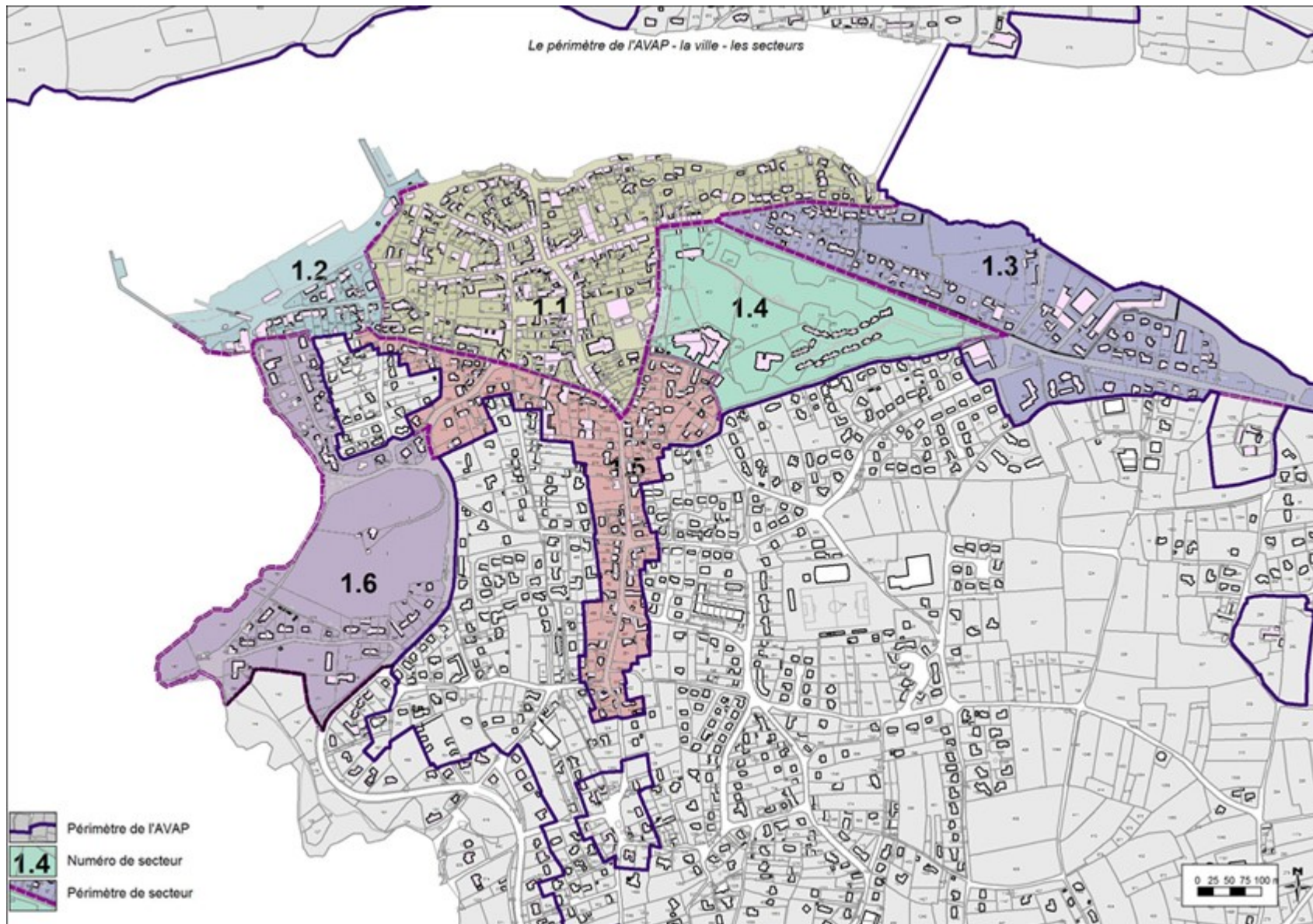
## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP



Carte de superposition AVAP / Sites classés

## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

### Secteur 1- La ville



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP



### Secteur 1- La ville

#### 1.1 - Le centre ancien

Le secteur 1 représente le périmètre de la ville selon le cadastre de 1841.

En particulier dans le secteur 1, les versants de la ville sont visibles depuis la ria et mettent en évidence les jardins et les murs.

L'espace urbain est dessiné et tenu par des façades continues et par de nombreux murs en pierre, hauts, en contact de l'espace public ou visibles de la rive Nord. L'enfilade des jardins constitue un ensemble d'échelle significative encore lisible et peu fragmenté, ce qui fait structure, dans le prolongement du socle soubassement de la ville. Le parcellaire est indissociable des murs et lignes de terrasses - à l'Est, importance du «vide» des jardins situés entre les lignes bâties haute et basse.

La végétation naturelle de type falaise sous la ligne bâtie marque la façade sur la ria et la mer.

Des arbres isolés ou groupés dominent l'horizon urbain et marquent certains axes de rues : par exemple, les arbres dans l'axe de la rue Georges Clemenceau appartiennent au paysage quotidien et celui des visiteurs des îles.

#### 1.2 - Le quartier du port et Sainte Barbe

Proche du centre ville, ce secteur s'en différencie par l'architecture, mais aussi par le recul des façades qui introduit un espace végétalisé souvent en appui d'un muret. Ces jardins de façade marquent une présence végétale plus importante.

La topographie et l'exposition littorale identifient les paysages - falaises, pelouses, quelques grands arbres, murs colonisés (criste marine).

Les rues, assez peu larges, n'ont souvent pas de trottoir. Les déplacements piétons de proximité s'effectuent en milieu de voie, avec un accotement peu défini et une végétation spontanée en pied de muret.

Ces caractéristiques générales du site seront respectées : murets de pierre, végétalisation moyenne, absence de trottoir et de bordures, ...

#### 1.3 - Poull Konq et l'entrée Est de la ville

L'espace urbain s'est développé sur la berge en bordure de la grève, autour de deux ensembles architecturaux patrimoniaux visibles côté ria : le manoir de Poull Konq et l'usine à iode.

Le quai et la cale sont des éléments de patrimoine.

Le développement urbain récent se compose de constructions pavillonnaires et d'entrepôts.

Les espaces naturels maintenus sont des espaces résiduels qui seront préservés.



Le port



L'usine à iode

Poull Konq

## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP



### 1.4 - Le parc Beauséjour

Le parc Beauséjour (secteur 4) était à l'origine une propriété privée construite en 1860 par M. TISSIER (industriel) sur un site occupé par l'agriculture (cadastre de 1841). Cette propriété était constituée d'une maison de maître ouverte sur une cour proche de la rue du Lieutenant Jourden et d'un parc totalement clos de mur, percé de deux portails - l'un à l'Est et l'autre au Sud-Ouest.

L'acquisition de ce lieu par la collectivité en 1990 a apporté des modifications fondamentales dans l'affectation et la compréhension du lieu (création de la mairie dans la résidence, avec aménagement de stationnements et d'espaces publics, implantation d'une maison de retraite, d'un village de vacances, d'un espace polyvalent). La démolition partielle des murs de clôture à l'Ouest, ouvre ainsi le parc sur la ville). Malgré ces transformations, cet espace conserve des qualités patrimoniales paysagères évidentes, qu'il convient de préserver.



### 1.5 - L'entrée Sud de la ville

Cette entrée constitue l'axe urbain de liaison vers BREST et vers Lochrist (soit par la corniche littorale, soit par la voie principale).

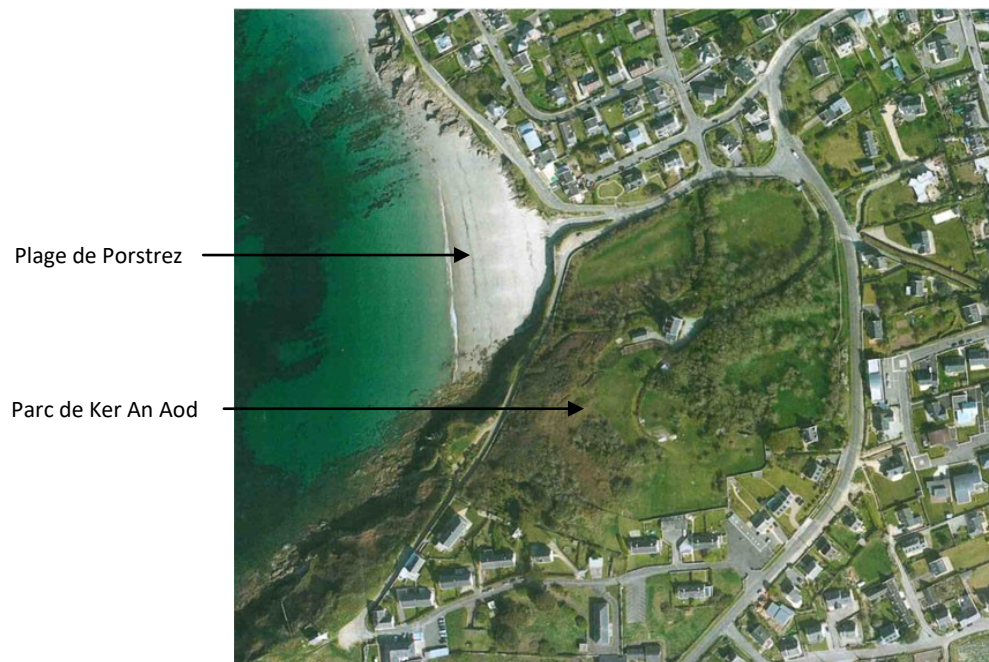
Les espaces publics sont qualifiés par des murets et quelques murs hauts en pierre.

Le végétal arboré est exclusivement privé.

- Requalification de la rue Général Leclerc (espace public) : Privilégier une dissymétrie (cheminement piéton d'un seul côté) afin de conserver la simplicité « rurale » et le caractère résidentiel, compléter par plantation d'arbres.
- La rue de Dunkerque et la rue de Kerivin menant à la place Prat ar Ch'renn possèdent un caractère de « faubourg/village » (absence de trottoir, nombreux murets de pierre, végétation arbustive souvent rurale), en contraste avec l'aspect urbain et routier de la rue Albert de Mun. Ces caractères sont à conserver.



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP



### 1.6 - Ker An Aod et la pointe des Renards

Outre la propriété de Ker An Aod, ce secteur comprend aussi la corniche piétonne de Beg ar Louarn et le vallon littoral et plage de Porstrez : parc arboré façonné par les éléments marins (peupliers blancs, tamaris, saules,...) avec gradient de tailles (grands arbres en haut, à l'Est de la maison-pins cyprès).

Le parc de Ker An Aod constitue un élément de marquage de la limite d'urbanisation visible depuis la mer, ainsi que l'assise paysagère de la pointe des Renards. Il forme aussi l'élément majeur de la qualification de l'espace public de la route touristique (D85) et de la route de Portez, par la présence du végétal, des murets en périphérie, par la séquence topographique marquant le vallon littoral débouchant sur la plage de Portez.

En conséquence, son intégrité végétale de jardin (arbres, murs) et son caractère non constructible doivent être pérennisés.

#### Les enjeux :

- Pour les paysages :
  - Préservation des massifs boisés.
- Pour les constructions :
  - Toitures couleur ardoise.
  - Façades de teinte sombre « ton pierre ».
  - Toute nouvelle construction ou extension devra s'intégrer afin de ne pas porter atteinte au paysage environnant - son implantation, sa volumétrie, le choix des matériaux, la couleur.
  - Tenir compte de la topographie.

# 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

## Secteur 2- Lochrist



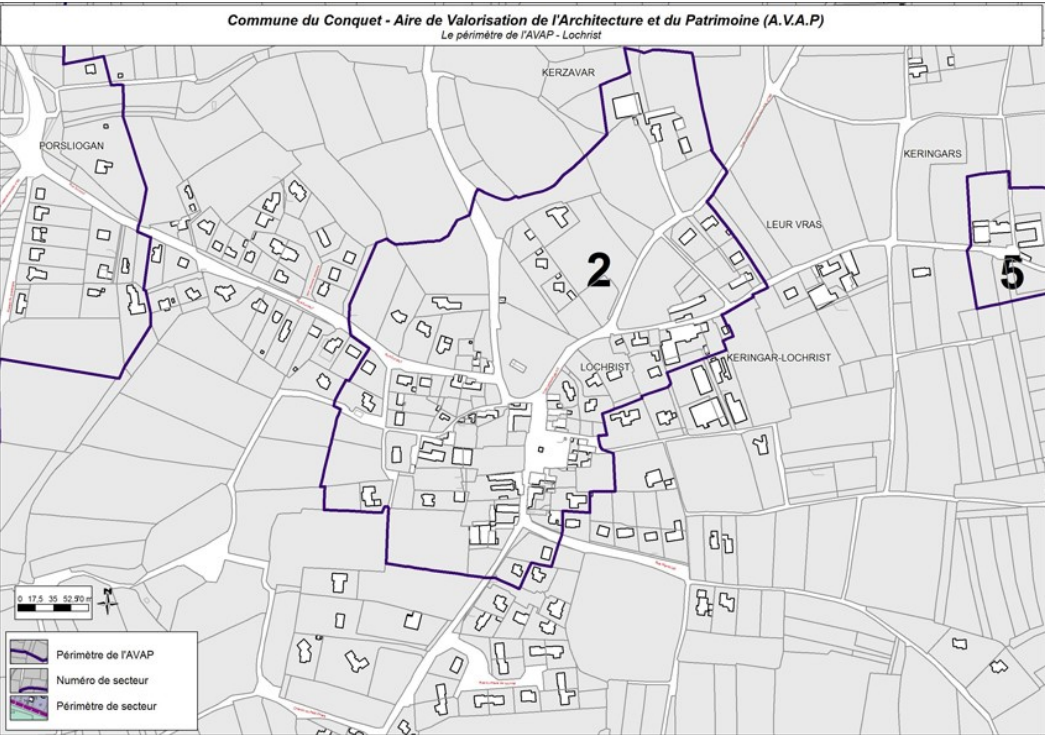
Le bourg ancien de Lochrist est composé d'ensembles architecturaux à caractère agricole assemblés autour d'une place principale traversée par une voie. La place est la résultante de la démolition de l'église qui a été reconstruite dans la ville du CONQUET en 1856.

Il est particulièrement marqué par la présence du cimetière et son enceinte de murs en maçonnerie.

Le développement récent de l'urbanisation, depuis la seconde moitié du XXème siècle a profondément modifié l'environnement proche du bourg ancien, tout en conservant quelques chemins ruraux bordés de talus ou murets de pierre.

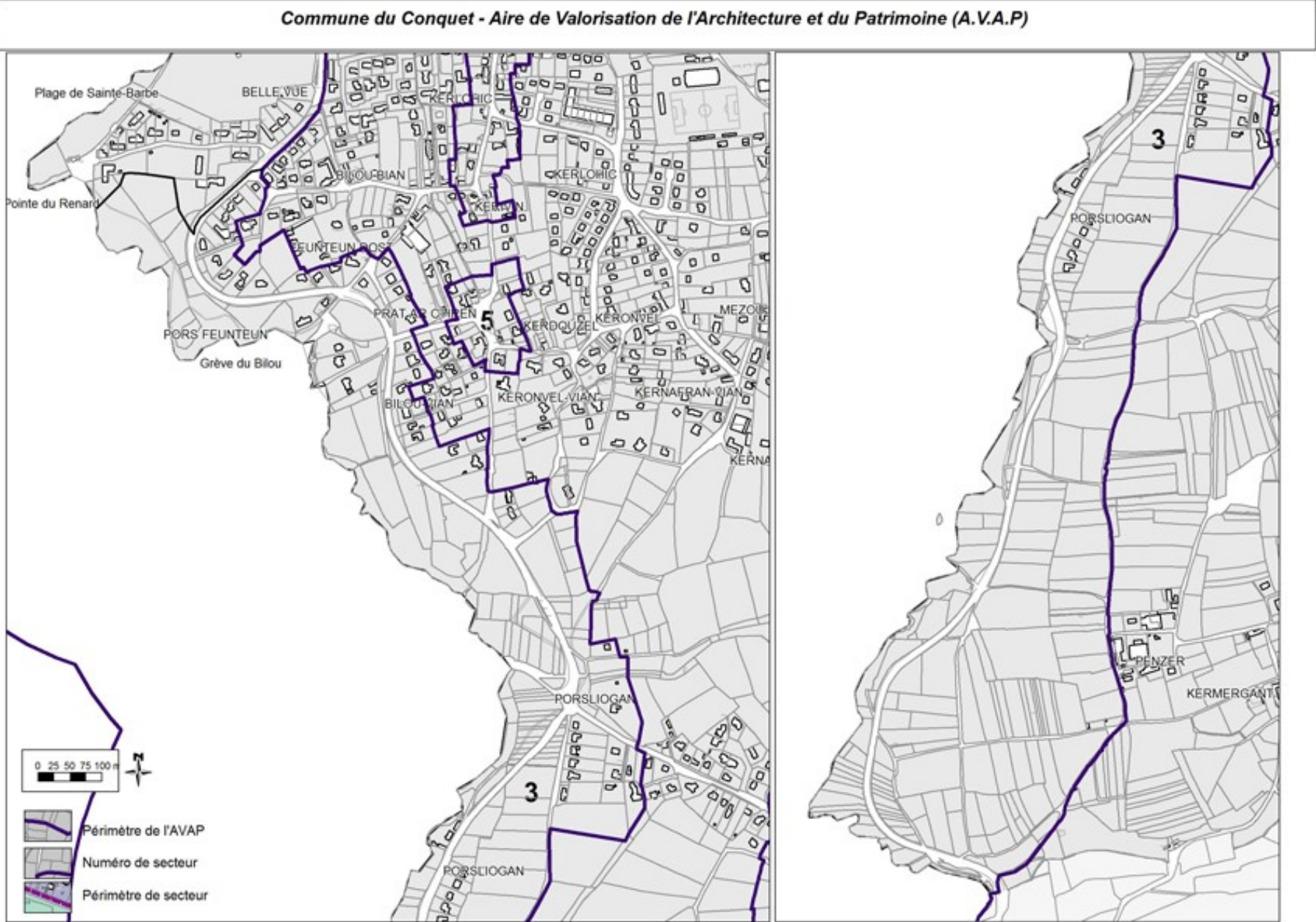
Certaines parcelles, dans le bourg restent constructibles.

Le périmètre proposé prend en compte l'ensemble des entrées du bourg offrant une covisibilité avec le patrimoine ancien.



### 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

#### Secteur 3- Les sites naturels de la côte Ouest



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

### 3 - Les sites naturels de la côte Ouest

Le périmètre de la côte Ouest est défini par l'ensemble du paysage intégrant la route de la corniche et les constructions constituant le premier front bâti vis à vis du littoral.

La majeure partie de ces espaces reçoivent des protections au titre des espaces remarquables ou espaces naturels à protéger au titre du PLU.

#### Les enjeux :

- Pour les paysages :
  - Landes et pelouse seront entretenues en milieu ouvert excluant tout boisement.
  - Les vallons : l'évolution naturelle des vallons littoraux par la présence de l'eau et d'une végétation arborescente liée à l'eau (saules, peupliers blancs, ...) sera renforcée.
  - Lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, toute parcelle bâtie sera plantée au minimum d'un arbre « de premier ou deuxième grandeur » (pin, cyprès, frêne, érable, chêne, ...).
- Pors Liogan
  - Requalification de l'espace de stationnement et de la stèle.
  - Remise à jour de la présence de l'eau.

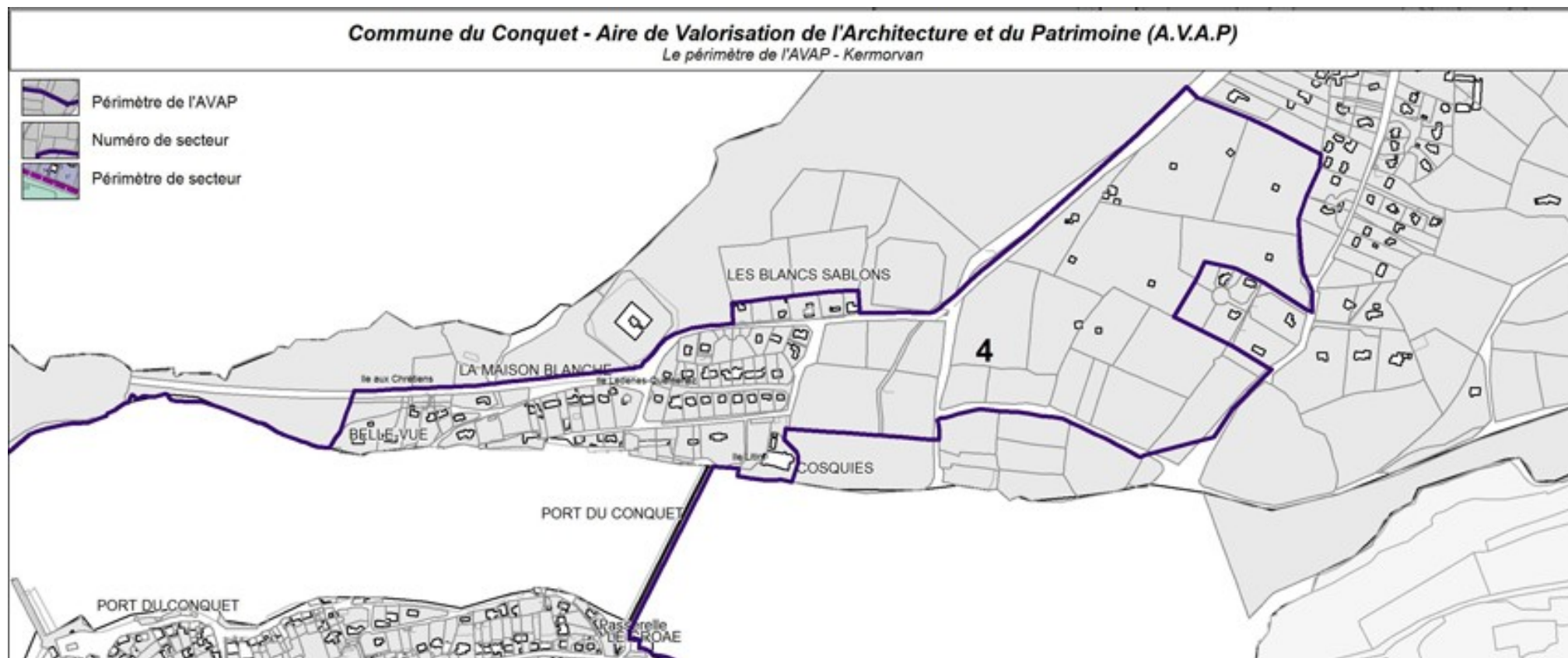


- Pour les constructions :
  - Toitures couleur ardoise.
  - Façades de teinte sombre « ton pierre ».
  - Toute nouvelle construction ou extension devra s'intégrer afin de ne pas porter atteinte au paysage environnant - son implantation, sa volumétrie, le choix des matériaux, la couleur.
  - Tenir compte de la topographie.



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

### Secteur 4- La presqu'île de Kermorvan



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP



### Le secteur 4 : Secteur de Kermorvan

La majeure partie de la presqu'île de Kermorvan bénéficie de protections fortes au titre des sites classés ou sites inscrits. Le périmètre de l'AVAP vient compléter ces protections pour les espaces bâtis ou non qui renforcent la cohérence urbaine et paysagère de cette partie du territoire communal.

Quelques bâtiments anciens et le château de Cosquies, accompagnés de murs en maçonnerie de pierre bordent la ria. Une urbanisation récente et la création d'un camping sur le versant Sud ont un impact important dans le paysage vu de la ville du CONQUET. Ces ensembles, et les paysages qui les accompagnent sont intégrés dans le périmètre de l'AVAP.



Plusieurs points de vue sont identifiés, à partir desquels les projets seront soumis à des prescriptions particulières pour les constructions :

- toitures couleur ardoise,
- façades blanches ou de teinte sombre « ton pierre »,
- tenir compte de la topographie,
- toute nouvelle construction devra s'intégrer afin de ne pas porter atteinte au paysage environnant en tenant compte de l'implantation, de la volumétrie, du choix des matériaux, de la couleur et des éléments d'accompagnement (murets, clôtures, portail, ...).

### Cosquies, Maison Blanche, Bellevue

- Protection et gestion de la densité arborée dans l'espace habité.
- Protection et gestion des espaces ouverts de pelouses et landes au Nord de la voie, dans l'espace naturel.
- L'arasement des talus et la coupe à blanc des haies bocagères sont interdits.
- Toute végétation invasive est à proscrire.
- La démolition des ouvrages maritimes est interdite ; ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect des techniques de mise en œuvre qui ont prévalu à leur édification, et avec des matériaux identiques.
- Les enrochements sont interdits.

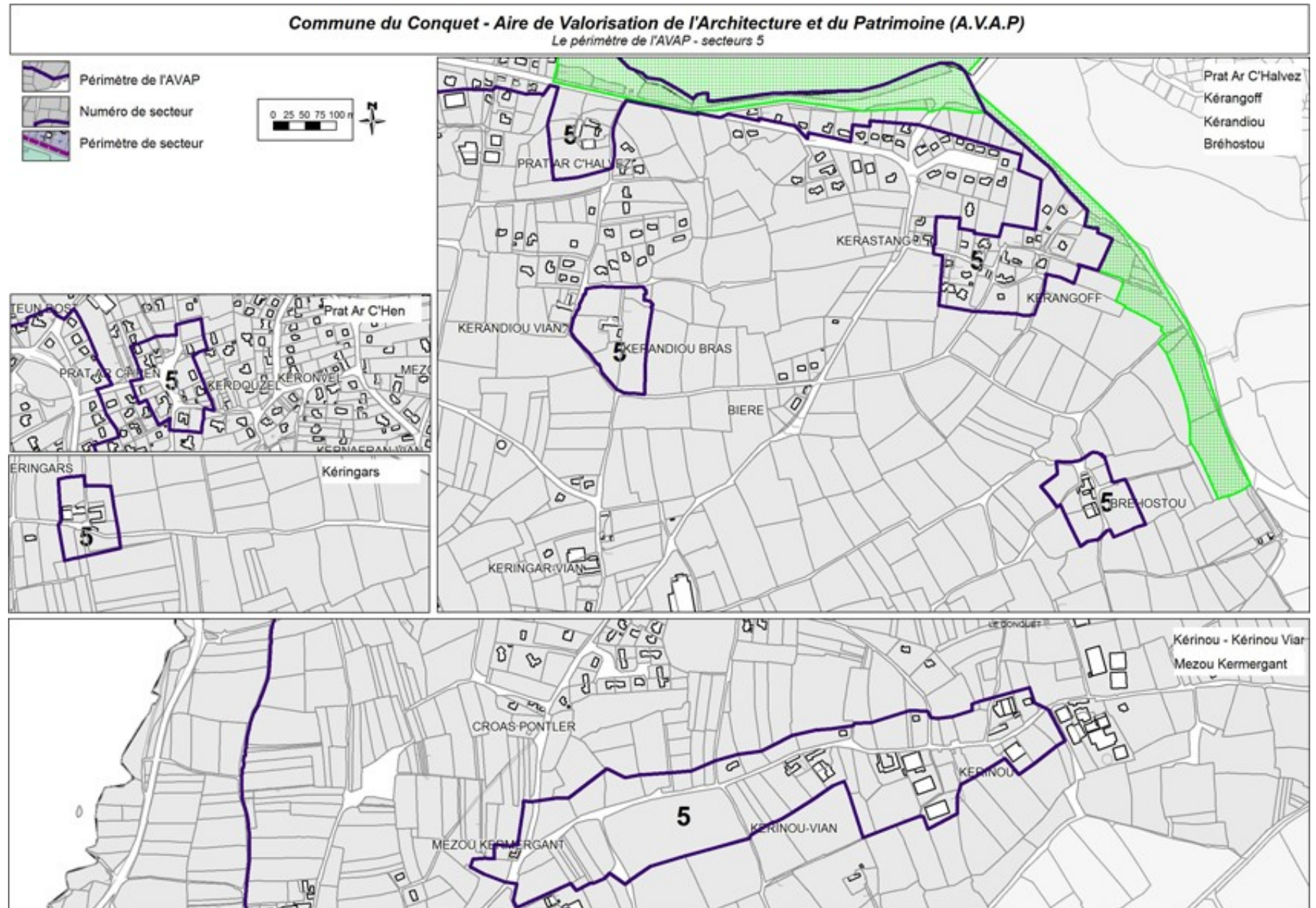
Pour les aménagements de surface :

- Les revêtements superficiels seront adaptés à l'usage des voies et stationnements ; les profils des chaussées et des accotements seront réalisés dans le respect des formes traditionnelles (fossés, noues, fils d'eau pavés, ...).



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

## Secteur 5 - L'espace rural



## 4 - LE PERIMETRE DE L'AVAP

### Le secteur 5 : L'espace rural

Le diagnostic a permis d'identifier un certain nombre de hameaux qui n'ont pas ou peu subi de transformations importantes.

Ils restent de ce fait les témoins représentatifs de l'habitat rural ancien (jusqu'à la fin du XIXème siècle).

Ces hameaux sont repérés de façon individuelle au sein d'un environnement qui, tout en étant restreint, permet une protection paysagère d'accompagnement.

Liste des hameaux répertoriés :

- Prat ar C'hren
- Prat ar C'halvez
- Kerandiou Bras
- Kerangoff
- Behostou
- Keringars
- Kerinou - Kerinou Vian - Mezou Kermegant.



Kéringar



Prat ar C'halvez



Kerinou Vian



## **5- Méthodologie et outils pour la protection du patrimoine**

## 5 - METHODOLOGIE ET OUTILS POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

---

L'identification et la reconnaissance du patrimoine sont une démarche collective de l'ensemble des acteurs – élus, techniciens et population. Cette démarche doit aboutir à la volonté de respecter, protéger et mettre en valeur ce patrimoine commun.

Pour ce faire, il a été mis en place, dans le cadre de l'AVAP, les outils de gestion nécessaires qui soient compréhensibles et opérationnels :

- **pour les grands paysages (hors sites naturels classés)**  
*Des règles générales* sont établies pour chacune des grandes entités identifiées.  
*Des règles particulières* sont établies pour chacun des secteurs.
- **pour les paysages urbains**  
*Des règles générales* sont établies pour chacune des grandes entités identifiées.  
*Des règles particulières* sont établies pour chacun des secteurs.

- **pour le patrimoine architectural**

Réalisation d'un répertoire architectural identifiant :

- les bâtiments remarquables
- les bâtiments d'intérêt architectural
- les bâtiments d'accompagnement
- les bâtiments sans enjeu patrimonial
- les bâtiments en rupture avec leur environnement
- les bâtiments non identifiés.

- **pour le petit patrimoine**
  - fontaines, lavoirs, puits et croix

*Des règles générales* sont établies pour chacune des typologies.

*Des règles particulières* sont établis pour les quatre premières catégories – des commentaires sont proposés pour certains bâtiments sans enjeu patrimonial, dont les caractéristiques architecturales sont en rupture avec le caractère dominant de l'espace urbain.

# 5 - METHODOLOGIE ET OUTILS POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE

- pour les points de vue

**Des règles générales** précisant les conditions de réalisation et de mise en œuvre des projets inclus dans les cônes de vue à partir des points de repère indiqués au document graphique :

- 1- « fenêtre » à partir de la rue du Lieutenant Jourden,
- 2- Sainte Barbe vers la pointe de Kermorvan,
- 3- du Croae vers la pointe de Kermorvan,
- 4- de la passerelle de Kermorvan vers la ville,
- 5- de l'extrémité de la digue Sainte Barbe vers la ville et vers la presqu'île de Kermorvan
- 6- de la rue de Poull Konq vers le manoir et la ria.

