

Pays
BIGouden
sud

PONT-L'ABBÉ
Pont-'n-Abad

Plan Local

d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Modification de droit commun n°2

Dossier de concertation

Cittànova

Liste des pièces du dossier de concertation

- Précisions sur le déroulé de la procédure de modification de droit commun du PLU de Pont-l'Abbé page 3
- Notice de modification page 5
- Avis MRAe page 120

Précisions sur le déroulé de la procédure de modification de droit commun du PLU de Pont-l'Abbé

Cette fiche d'information vient apporter des précisions complémentaires sur le déroulé de la procédure et notamment sur la manière dont l'analyse des impacts sur l'environnement a été réalisée et les conséquences sur la procédure.

Analyse des impacts de la procédure sur l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour la personne publique responsable de la procédure de modification, lorsqu'elle estime que cette dernière n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, de saisir l'autorité environnementale pour avis conforme en transmettant un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement (auto-évaluation).

L'autorité environnementale dispose alors d'un délai de 2 mois afin de décider si elle valide la position de la personne publique responsable de la procédure de modification ou si elle estime que la procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la soumet à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les objets de la modification du PLU de Pont-l'Abbé, n'affectant aucun espace naturel et agricole et ne présentant pas de protection paysagère dans le règlement du PLU actuel, il a été choisi en lien avec la commune de réalisation une auto-évaluation démontrant l'absence d'incidence notables sur l'environnement.

Ce dossier d'auto-évaluation a été transmis pour avis le 3 mai 2024 à l'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne – MRAE) qui disposait d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Le 1^{er} juillet 2024, la MRAE a conclu que la procédure de modification du PLU de Pont-l'Abbé était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Réalisation d'une évaluation environnementale et organisation d'une concertation

A la suite de cette décision, la réalisation d'une évaluation environnementale a été actée au conseil communautaire du 26 septembre 2024.

Conformément au code de l'urbanisme, cette évaluation environnementale implique l'organisation d'une concertation avec le public. L'objectif étant de permettre aux habitants, aux associations ou toutes autres personnes de prendre connaissance des modifications réalisées dans le PLU et d'émettre des avis et observations.

C'est dans ce cadre que la présente concertation dont les modalités ont été définies et validées au conseil communautaire du 26 septembre 2024, est engagée.

Suite de la procédure

En parallèle de la concertation, la collectivité en lien avec un bureau d'étude va réaliser l'évaluation environnementale en étudiant les impacts des différents objets de modification sur l'environnement et en définissant des mesures afin d'éviter, réduire ou compenser les impacts notables.

Une fois que l'évaluation environnementale et la notice de modification seront finalisées, la concertation prendra fin et un bilan des observations reçues sera fait en conseil communautaire.

Le dossier d'évaluation environnementale sera ensuite transmis pour avis à l'autorité environnementale et le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées (PPA).

20 juillet 2023
Prescription de la procédure



Rédaction de la notice de modification et de l'auto-évaluation démontrant l'absence d'incidences notables sur l'environnement



3 mai 2024
saisine de la MRAe pour examen au cas par cas



1er juillet 2024
Avis MRAe soumet la procédure à évaluation environnementale



26 septembre 2024
le conseil communautaire valide la réalisation d'une évaluation environnementale et fixe les modalités de la concertation



La concertation va se dérouler durant toute la phase de réalisation de l'évaluation environnementale et de mise à jour de la notice de modification



Dès que les documents sont finalisés, fin de la concertation et bilan en conseil communautaire
Transmission du dossier à la MRAE et notification aux PPA

Plan Local

d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Modification de droit commun



Complément au rapport de présentation

Modification n°2 du PLU

Exposés des motifs des changements apportés

Pièce n°

1.1



SOMMAIRE

CHAPITRE A

CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL.....	6
LA COMMUNE EN BREF	7
LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....	8

CHAPITRE B

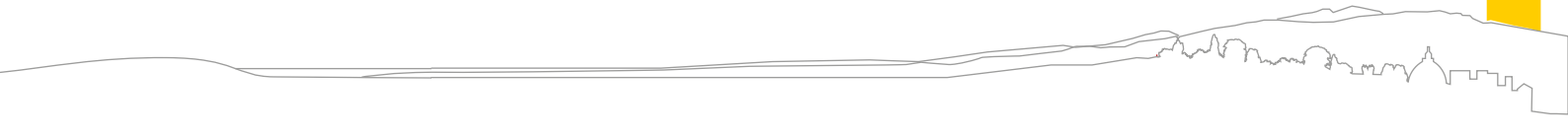
CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	10
OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE.....	11
JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE	14
DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE	15
LE PROGRAMME «PETITES VILLES DE DEMAIN» ET LE PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS GARE ET DE LA MADELEINE.....	16
CARACTÉRISTIQUES DU PLU.....	18

CHAPITRE C

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT OUEST CORNOUAILLE	20
--	----

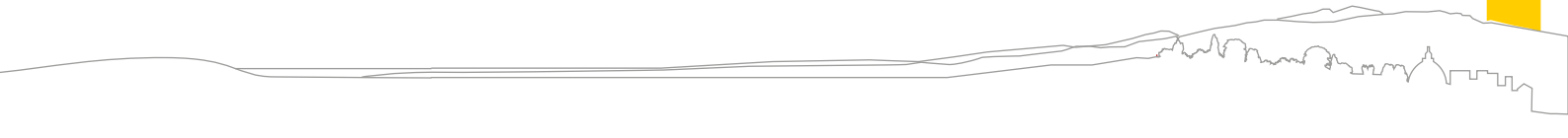
CHAPITRE D

LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES SUITE À LA MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN.....	25
LE RÈGLEMENT ÉCRIT.....	26
MODIFICATION DE ZONAGE DU FONCIER DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET CRÉATION D'UNE OAP.....	39
MODIFICATION DE ZONAGE DU FONCIER DE LA MAISON POUR TOUS ET CRÉATION D'UNE OAP.....	45





MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE LE SEQUER/KERARGONT ET MODIFICATION DES OAP	51
MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE BRINGALL/KERMARIA ET MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	63
MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE TI-CARRÉ ET MODIFICATION DE L'OAP N°23.....	69
MODIFICATION DE ZONAGE ET SUPPRESSION DE 4 OAP SUR LES SECTEURS DE BRINGALL, MÉNEZ AR BOT, TERRAIN DE LA GROTTTE ET TY GLAZEN COSQUER.	79
AJOUT D'UNE PROGRAMMATION DES OPÉRATIONS AU SEIN DES OAP	84
CONSÉQUENCE SUR LA CAPACITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	87
LE TABLEAU DES SURFACES	88
MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	90
MISE À JOUR DES SERVITUDES.....	96
MISE À JOUR DES ANNEXES.....	98



CHAPITRE A

CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

LA COMMUNE EN BREF

Capitale du Pays Bigouden et d'une superficie de 1 821 hectares, Pont-L'Abbé est une commune littorale du Sud Finistère située en site de fond de ria, la rivière de Pont-L'Abbé. Ses communes limitrophes sont celles de Plomeur, Plobannaec-Lesconil, Loctudy, Combrit, Tréméoc et Plonéour-Lanvern. Pont-L'Abbé se situe à 19 km au Sud-Est de Quimper, qui est la seconde agglomération du département et également la Préfecture du Finistère.

En bordure d'estuaire, la commune est implantée sur un territoire avec des altitudes n'excédant pas les 40 m. Le centre-ville s'est développé dans la vallée autour de la rivière de Pont-L'Abbé et sur le plateau Sud-Ouest. La commune est traversée par plusieurs axes routiers permettant de desservir les communes littorales de cette région. Les principaux axes qui traversent le territoire sont la RD785 (Quimper-Penmarc'h) et la RD44 rejoignant Bénodet ou Fouesnant par exemple. La RD2 permet de contourner le centre-ville de Pont-L'Abbé par l'Ouest et le Sud et de rejoindre Loctudy.

Enfin, elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS). En 2020, Pont-L'Abbé comptait 8 392 habitants, soit 22,3% de la population de la CCPBS.





LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Bretagne

Le SRADDET, approuvé le 16 mars 2021, est un document de planification à l'échelle régionale. Il se substitue aux anciens schémas régionaux thématiques. Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

>>> A noter qu'une procédure de modification est en cours afin de prendre en compte notamment les objectifs de la Loi Climat & Résilience.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille

Le SCoT, approuvé le 21 mai 2015 est un document intégrateur avec lequel la modification de PLU doit être compatible. Il comprend les EPCI de Cap-Sizun - Pointe du Raz, de Douarnenez Communauté, du Haut Pays Bigouden et du Pays Bigouden Sud.

>>> A noter que la révision du SCoT a été prescrite le 21 mars 2023 et est en cours.



Les EPCI au sein du SCoT Ouest Cornouaille - Cittànova

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

La CCPBS comprend 12 communes : Tréguennec, Saint-Jean-Trolimon, Plomeur, Penmarc'h, Le Guilvinec, Treffiagat, Plobannalec-Lesconil, Loctudy, Ile Tudy, Combrit, Tréméoc et Pont-l'Abbé. La CCPBS fait partie du Pays de Cornouaille qui englobe 2 Communautés d'Agglomération (Concarneau Cornouaille et Quimper Bretagne Occidentale) et 6 Communautés de Communes (Cap Sizun-Pointe du Raz, Douarnenez Communauté, Haut Pays Bigouden, Pays Bigouden Sud et Pays Fouesnantais).

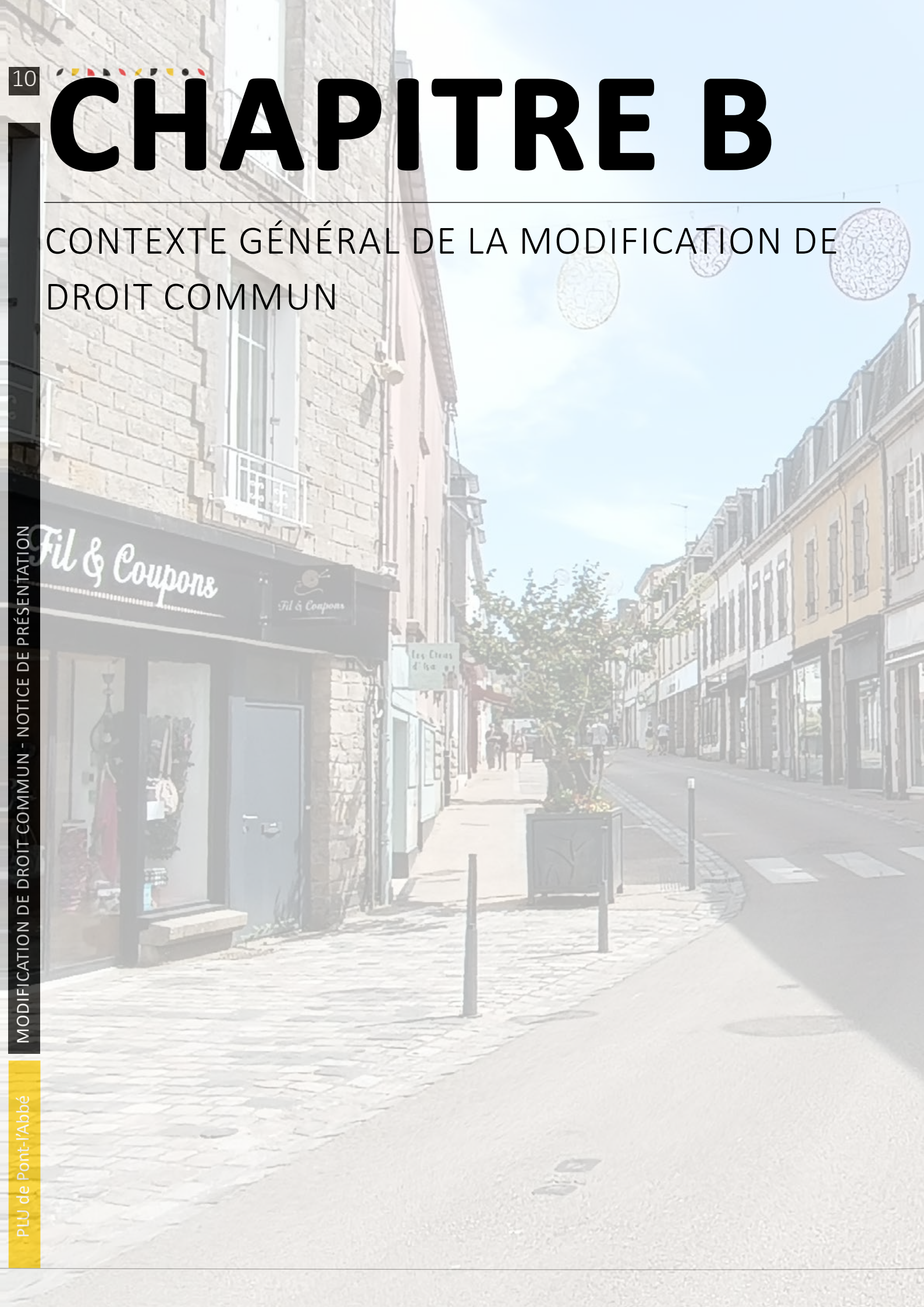
>> A noter qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle de la CCPBS est en cours d'élaboration.



Les communes de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) - Cittànova

CHAPITRE B

CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN



OBJECTIFS DE LA PROCÉDURE

L'arrêté de prescription de la procédure de modification de droit commun

L'arrêté (n°A-2023-07-08) en date du 20 juillet 2023 (20.07.2023) indique :

« Considérant que dans le cadre du programme « petites villes de demain », un plan guide d'aménagement des secteurs Gare et la Madeleine a été réalisé en février 2023, définissant des grands principes d'organisation spatiale et urbaine du secteur,

Considérant que la commune souhaite faire évoluer le règlement du plan local d'urbanisme et ses orientations d'aménagement et de programmation afin de mettre en œuvre ce plan guide et de prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire ;

Considérant par ailleurs que l'engagement d'une procédure de modification du document d'urbanisme est l'occasion de procéder à divers ajustements réglementaires,

Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification en application des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme dans la mesure où elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelles et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Le président arrête :

«Article 1 : En application des dispositions des articles L153-37 à L153-44 du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n°2 du PLU qui a notamment pour objet de faire évoluer les points suivants :

- Ajustement de certaines orientations d'aménagement et de programmation,
- Modification du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels,
- Ajustement du règlement écrit,
- Complément au rapport de présentation et aux annexes ».



Envoyé en préfecture le 21/07/2023
 Reçu en préfecture le 21/07/2023
 Affiché le
 ID : 029-242900702-20230721-A_2023_07_08-AR

EXTRAIT DU REGISTRE des arrêtés du président

N° Acte : A-2023-07-08	Classification : 2.1 Documents d'urbanisme
Objet : Arrêté portant prescription de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de PONT-L'ABBÉ	

Le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L. 153-36 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 14 octobre 2021 et la révision a été prescrite le 21 mars 2023,

Vu le plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé approuvé le 17/10/2017, modifié le 11/02/2020 et mis à jour les 09/02/2018, 04/08/2020 et 06/09/2021,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14/12/2021 portant modification des statuts de la communauté de communes du Pays bigouden sud et opérant le transfert en lieu et place des communes membres, de la compétence Plan Local d'Urbanisme au 1^{er} janvier 2022,

Considérant que dans le cadre du programme « petites villes de demain », un plan guide d'aménagement des secteurs Gare et la Madeleine a été réalisé en février 2023, définissant des grands principes d'organisation spatiale et urbaine du secteur,

Considérant que la commune souhaite faire évoluer le règlement du plan local d'urbanisme et ses orientations d'aménagement et de programmation afin de mettre en œuvre ce plan guide et de prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire ;

Considérant par ailleurs que l'engagement d'une procédure de modification du document d'urbanisme est l'occasion de procéder à divers ajustements réglementaires,

Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification en application des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme dans la mesure où elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ, ARRÊTE

Article 1 : En application des dispositions des articles L153-37 à L153-44 du code de l'urbanisme, le présent arrêté engage la procédure de modification n°2 du PLU qui a notamment pour objet de faire évoluer les points suivants :

Envoyé en préfecture le 21/07/2023
 Reçu en préfecture le 21/07/2023
 Affiché le
 ID : 029-242900/02-20230721-A_2023_07_08-AR

- Ajustement de certaines orientations d'aménagement et de programmation,
- Modification du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels,
- Ajustement du règlement écrit,
- Complément au rapport de présentation et aux annexes.

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, si la présente modification est soumise à évaluation environnementale, elle devra faire l'objet d'une phase de concertation permettant d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Le cas échéant, les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation seront précisés par le conseil communautaire.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. Le projet de modification sera également notifié au maire de PONT-L'ABBÉ.

Article 4 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Article 5 : Le présent arrêté sera publié sur les sites internet de la communauté de communes du Pays bigouden sud et de la mairie de PONT-L'ABBÉ.

Article 6 : Ampliation du présent arrêté sera adressé au préfet du Finistère et à la mairie de PONT-L'ABBÉ.

Et transcrite au registre des arrêtés de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

A PONT-L'ABBÉ, le 20/07/23

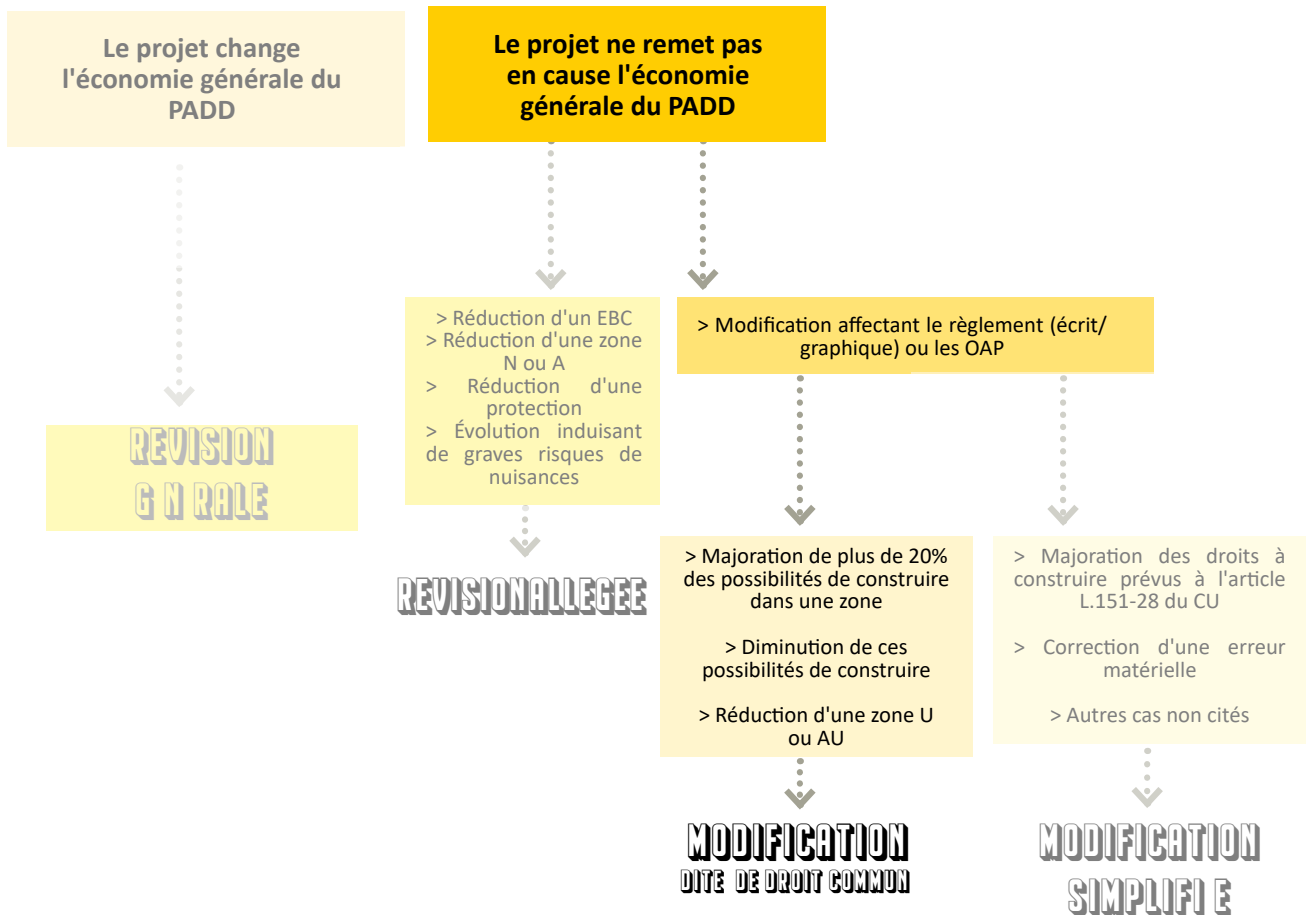
Le président,
Stéphane LE DOARÉ



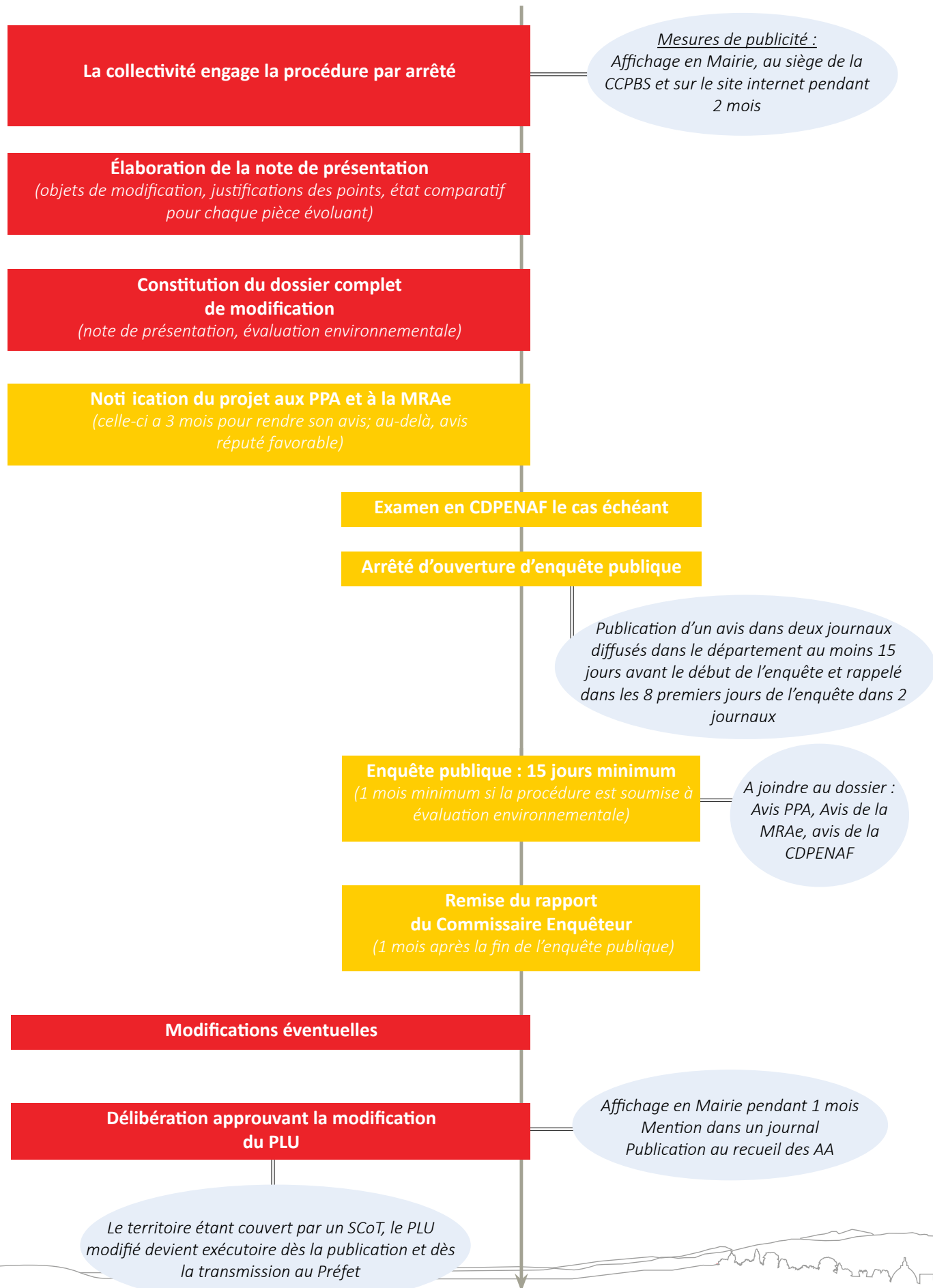
Le président
 certifie sous sa responsabilité le caractère
 exécutoire de cet acte.
 Informe que le présent arrêté peut faire l'objet
 d'un recours pour excès de pouvoir devant le
 tribunal administratif dans un délai de deux mois
 à compter de sa publication.

JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

La présente évolution de PLU entre dans le champ de la modification de droit commun car :



DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE





LE PROGRAMME «PETITES VILLES DE DEMAIN» ET LE PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS GARE ET DE LA MADELEINE

La Convention «Petites Villes de Demain»

La convention « Petites Villes de Demain » a été signée le 14 avril 2021 avec l'État, la commune de Pont-l'Abbé et la CCPBS. Cette convention traduit le programme d'action valant opération de revitalisation du territoire (ORT) signée le 4 octobre 2022.

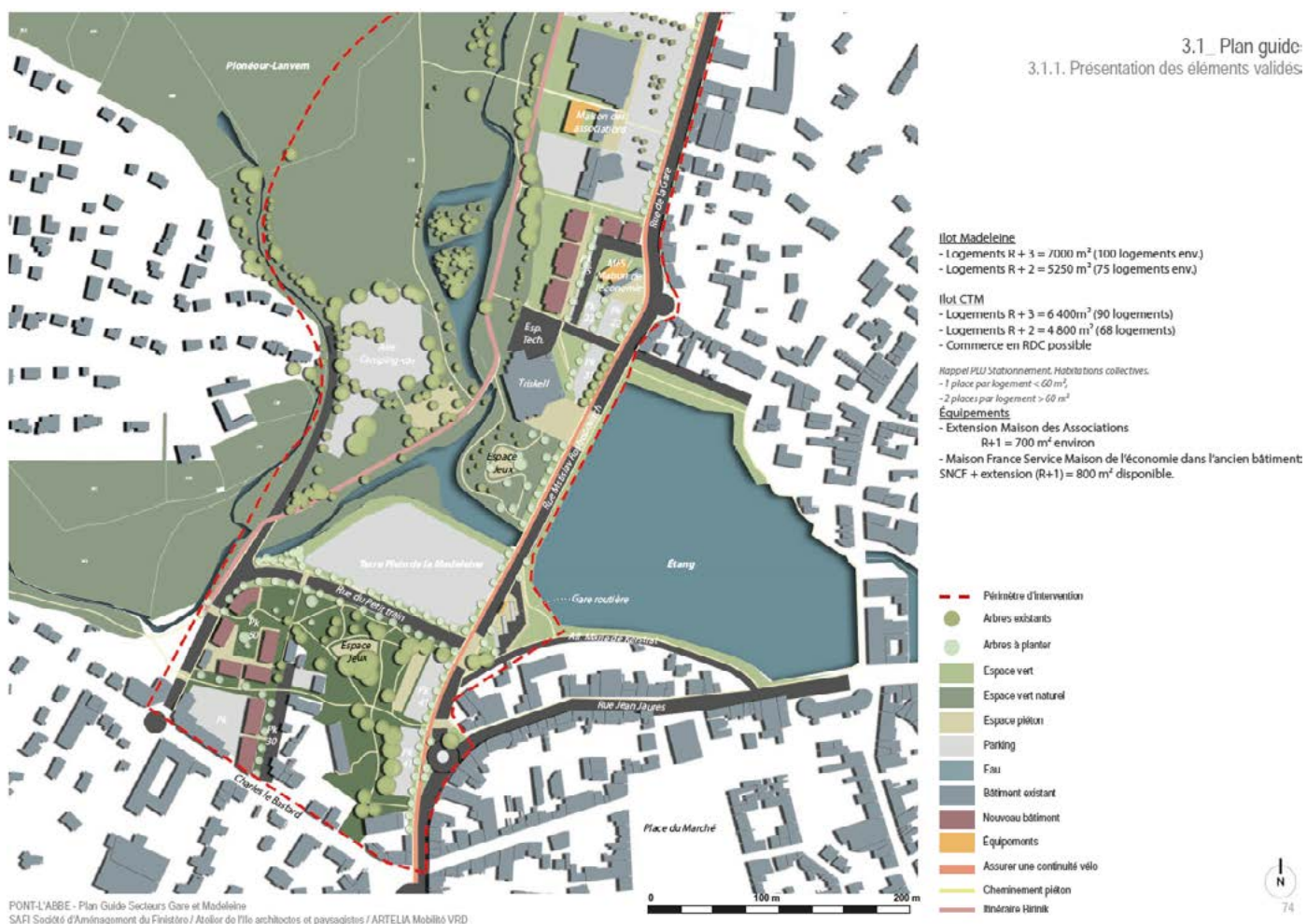
La convention fixe 3 orientations stratégiques :

- Orientation n°1 : répondre aux besoins de logements à travers des opérations de densification foncière et des actions d'amélioration des logements anciens
- Orientation n°2 : améliorer le cadre de vie des habitants en proposant des équipements adaptés aux besoins des habitants, des associations et des services ainsi que des aménagements urbains permettant de concilier bien-vivre et développement durable
- Orientation n°3 : renforcer l'attractivité de Pont-l'Abbé par un aménagement du centre-ville favorable au maintien et au développement de l'activité commerciale et une préservation et valorisation du patrimoine existant

Le plan d'action du programme PVD est décrit dans des fiches actions : la fiche n°13 prévoit la réalisation d'un plan guide d'aménagement de la gare et de la Madeleine.

Le Plan guide d'Aménagement des secteurs de la gare et de la Madeleine

Réalisé en février 2023, ce plan guide est un outil évolutif et d'aide à la décision. Il propose des principes d'organisation spatiale et urbaine du secteur et illustre les possibilités d'aménagement en précisant la temporalité des différents secteurs à aménager. Le scénario d'aménagement retenu est le suivant :



Extrait du Plan guide d'Aménagement des secteurs de la gare et de la Madeleine

L'intégration de ce plan guide dans le PLU est le cœur de la procédure de modification.



CARACTÉRISTIQUES DU PLU

Description du PLU de Pont-L'Abbé

L'élaboration du PLU de Pont-L'Abbé a été approuvée le 17 octobre 2017 et sa première modification de droit commun le 11 février 2020.

Le règlement écrit du PLU présente six titres présentant les dispositions générales puis applicables aux différentes zones et des annexes. Les différentes zones présentes dans ce PLU sont les suivantes :

- Urbaines (U) : Uha, Uhb, Uhc, Ui, Ue, Ugv
- A urbaniser (AU) : 1AUh, 1AUi, 1AUe et 2AU
- Agricoles (A) : A et Azh
- Naturelles (N) : N, Ns, Nzh, Nszh, Ni, Nt et Np

Une modification de droit compatible avec le PADD

Le PADD est organisé autour de 4 orientations thématiques, déclinés ci-dessous :

1. Orientations en matière d'accueil de population et d'habitat

- 1.1. Anticiper une croissance démographique
- 1.2. Proposer une offre de logements diversifiée

2. Orientations en matière d'urbanisation

- 2.1. Limiter la consommation d'espaces et l'étalement urbain
- 2.2. Renforcer en priorité le tissu urbain de la ville

3. Orientations en matière d'équipements et de déplacements

- 3.1. Répondre aux besoins en équipements des populations actuelles et futures
- 3.2. Élaborer une stratégie globale pour la gestion des déplacements

4. Orientations en matière de vie économique

- 4.1. Conforter la centralité de la commune
- 4.2. Permettre l'évolution et renforcer l'offre de zones d'activités
- 4.3. Favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine
- 4.4. Favoriser le développement touristique notamment dans le cadre d'une valorisation du patrimoine

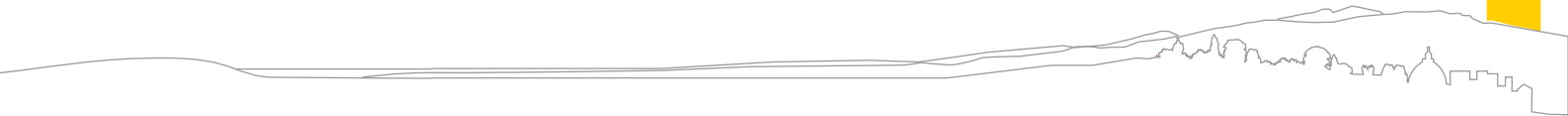
5. Orientations en matière d'environnement et de patrimoine

- 5.1. Garantir la protection des espaces naturels et préserver les continuités écologiques
- 5.2. Produire une urbanisation plus soucieuse de l'environnement
- 5.3. Prendre en compte les risques et les nuisances
- 5.4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune

La présente procédure de modification du PLU est compatible avec les orientations du PADD.

En effet, la procédure participe aux orientations suivantes :

- Proposer une offre de logements diversifiée ;
- Limiter la consommation d'espaces et l'étalement urbain ;
- Renforcer en priorité le tissu urbain de la ville ;
- Répondre aux besoins en équipements des populations actuelles et futures ;
- Conforter la centralité de la commune ;
- Permettre l'évolution et renforcer l'offre de zones d'activités ;
- Produire une urbanisation plus soucieuse de l'environnement ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune.



CHAPITRE C

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT
OUEST CORNOUAILLE



Portée et objectifs du SCoT

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est une démarche politique sur le long terme (20 ans). Il s'agit d'une démarche prospective qui définit la vision des élus pour l'aménagement de leur territoire. Elle aboutit à la définition d'un cadre juridique, conformément au Code de l'Urbanisme.

Le SCoT du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) est le document de référence en matière d'aménagement du territoire pour les collectivités membres. Il assure la cohérence, la solidarité et la complémentarité entre les politiques locales de ces dernières.

Le territoire du SIOCA dispose d'un SCoT en vigueur, approuvé le 21 mai 2015, dont la modification a été approuvée le 4 octobre 2021. Le SCoT du SIOCA couvre 4 Communautés de Communes et 37 communes. Au total, il concerne environ 89 000 habitants.

Le SCoT est notamment composé d'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et d'un Document d'Orientations et d'Objectifs. Le DOO, seul document opposable du SCOT, définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le PAS.

Le DOO met en œuvre la stratégie du PAS par des orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement inférieurs. Cette opposabilité se réalise dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Le DOO du SCoT Ouest Cornouaille est organisé en quatre parties :

1. Préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime,
2. Structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire,
3. Consolider l'identité économique et culturelle du territoire,
4. Assurer une gestion environnementale efficace.

Un SCoT en cours de révision

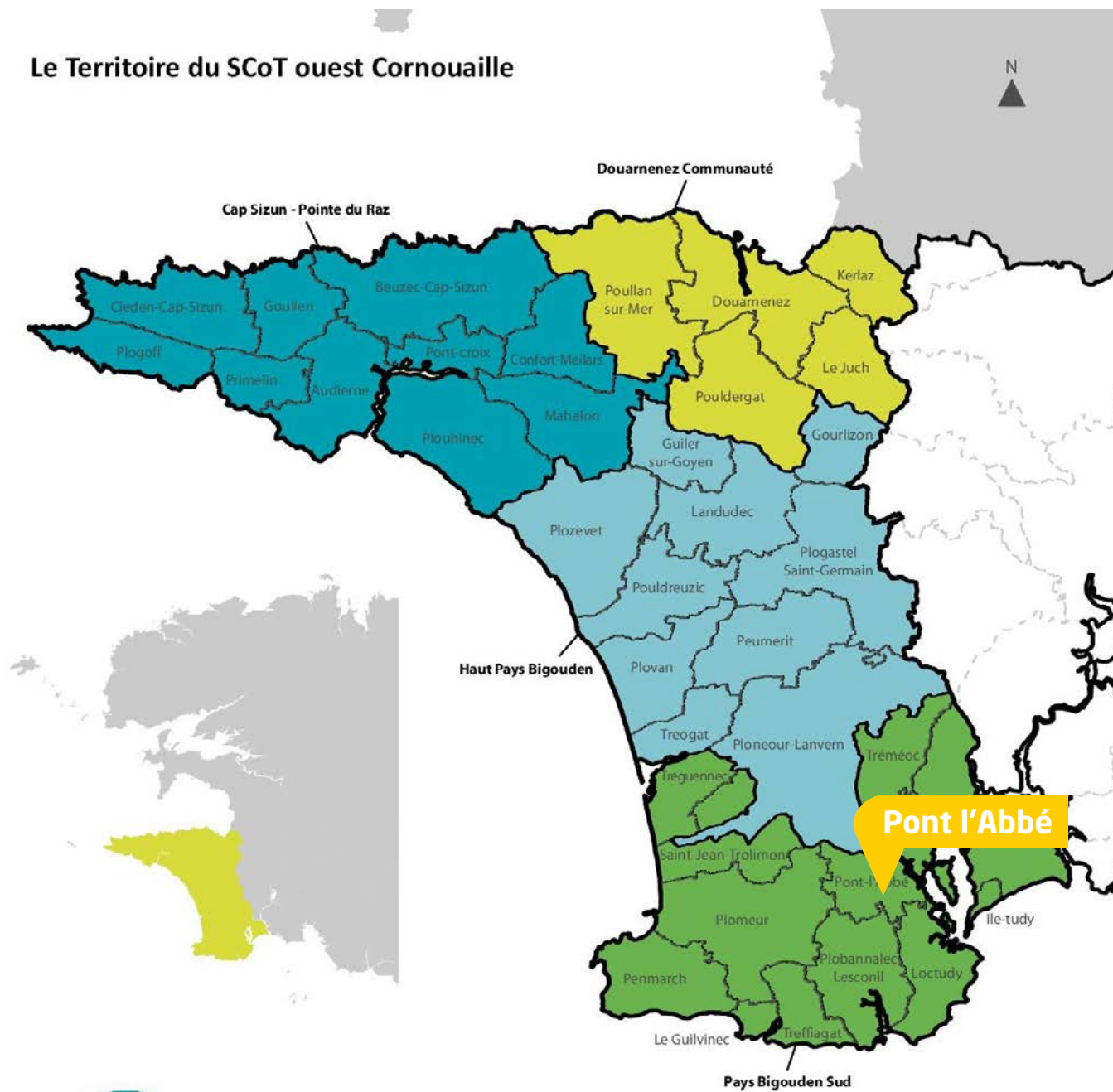
La révision du SCoT a été prescrite le 21 mars 2023 et est en cours. Elle est motivée par différents enjeux pour les élus du SIOCA :

- Adapter le SCoT aux évolutions légales et réglementaires intervenues depuis 2015 ;
- Adapter la stratégie du territoire en adéquation avec sa capacité d'accueil ;
- Renforcer les orientations et objectifs en faveur d'une réduction de l'étalement urbain, de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, dans un souci de développement durable et d'adaptation au changement climatique ;



- Mieux prendre en compte les enjeux de mobilités ;
- Prendre en compte les enjeux en matière de transitions écologiques et énergétiques et de gestion des ressources ;
- Affirmer une stratégie coordonnée pour le développement et la gestion des espaces et des activités maritimes.

Le Territoire du SCoT ouest Cornouaille



Compatibilité de la présente procédure de modification avec le SCoT

L'augmentation de la production de logements n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT. Ce dernier fixe un objectif global d'évolution de la population de +12% sur 20 ans. Il précise que « dans le but de favoriser une structuration et une organisation optimale du territoire dans son ensemble, les pôles structurants de l'armature urbaine concentreront une partie plus importante du développement résidentiel. »

>>> Pont l'Abbé se trouve être un des pôles structurants du territoire.

Le SCoT opposable établi une typologie des pôles structurants de l'ouest Cornouaille. Pour les type 1 et 2, dont la commune de Pont l'Abbé fait partie, les objectifs de densités moyennes sont de 25 logements par hectare dans l'enveloppe urbaine et de 17 logements par hectare en extension de l'enveloppe urbaine. Il est précisé que selon le contexte des opérations, les niveaux de densité peuvent varier dans une même commune. Les densités moyennes minimales exprimées dans chacun des pôles de l'armature urbaine ne sont pas des densités maximales et pourront être supérieures selon l'environnement immédiat.

>>> La procédure de modification ne modifie pas à la baisse les objectifs de densité. Au contraire, il augmente la densité pour deux opérations en enveloppe urbaine (Ancien CTM et site de la Maison Pour Tous : entre 90 et 120 logements par hectare).

>>> La modification n'entraîne pas l'extension des zones U et AU. Elle n'a donc pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SCoT opposable fixe notamment les objectifs suivants :

- Préserver la vitalité des centres-villes et des bourgs, au service de la proximité ;
- Conditionner le développement commercial périphérique.

L'ouest Cornouaille s'engage dans la préservation du commerce de proximité et lutte contre le phénomène de désertification commerciale des centres-bourgs et des centres-villes.

Ainsi, le maintien et le retour des commerces en centralité pour limiter l'étalement urbain, réduire les déplacements, répondre au vieillissement de la population et rendre les centres plus attractifs seront favorisés.





Afin de mettre en œuvre ces orientations, toutes les communes (en tenant compte des caractéristiques et du tissu urbain locaux) chercheront notamment à :

- Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement et en éviter la diffusion ;
- Favoriser la proximité des commerces et des espaces de services non-marchands (équipement publics et services médicaux) ;
- Ne pas remettre en cause les objectifs et les logements réalisés en renouvellement urbain, rapprocher les nouveaux logements des commerces en centralité.

Enfin, la procédure de modification ne concerne pas les autres orientations du SCoT et est compatibles avec ce dernier.

CHAPITRE D

25

LES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES SUITE À LA
MODIFICATION N°2 DE DROIT COMMUN



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Ajout d'une mention s'appliquant à toutes les destinations concernant le stationnement

Ce point de la modification vise à rectifier une erreur matérielle dans l'annexe n°1 relatif au calcul des places de stationnement. Cette annexe est composée d'un tableau reprenant la destination de la construction, le zonage du PLU et les aires de stationnement à prévoir.

C'est dans cette dernière, que l'ajout de la mention suivante est intégrée : *«Toutefois, en secteur Uha et Uhb et Uhbr, en fonction de la situation du projet, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées».*

Avant

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

ANNEXE 1- REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	ZONE AU P.L.U	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
--------------------------------	---------------	----------------------------------

HABITAT		
Logements collectifs neufs	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement d'une surface supérieure
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	En zone Uha et Uhb	Pas de place imposée.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	Hors zone Uha et Uhb	1 place par logement
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant au-delà de 4 logements	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 421-3 du Code de l'urbanisme)	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	Pas de place imposée
Maison individuelle	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement minimum
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 2 logements
Logements en résidence senior	En zones Uha et Uhb	1 place pour 5 logements
Logements en résidence	Hors zones Uha et Uhb	1 place par 60 m ² de



Commune de PONT-L'ABBE

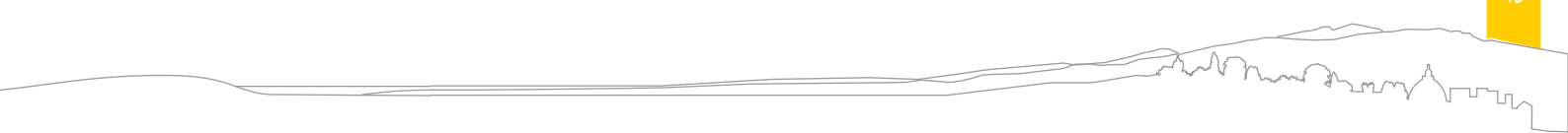
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

senior		surface de plancher avec un minimum d'une place affectée à chaque logement
--------	--	--

ACTIVITES		
Etablissement industriel ou artisanal	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	20 % de la surface de plancher
Commerces et services	<u>Dans le périmètre de diversité</u>	Pas de place imposée.
Commerces de plus de 400 m ²	En zone Uic	1 place par 40 m ² de surface de plancher
Bureaux, professions libérales	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par 40 m ² de surface de plancher minimum.
Hôtel	En zone Uha/Uhb	Pas de place imposée
Hôtel	Hors zone Uha/Uhb	1 place par chambre
Restaurant	En zone Uha/Uhb	Pas de place imposée
Restaurant	Hors zone Uha/Uhb	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)	En zones Uha et Uhb	Pas de place imposée
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou	Hors zones Uha et Uhb	30 % de la surface de plancher

d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)		
Salles de spectacle, de cinéma, de réunions, autre établissement recevant du public	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	A définir au moment de l'instruction du dossier en fonction de la capacité d'accueil.
Autres équipements publics ou privés d'intérêt collectif	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	A définir au moment de l'instruction du dossier en fonction de la capacité d'accueil.





Après

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

ANNEXE 1- REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	ZONE AU P.L.U	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT		
Logements collectifs neufs	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement d'une surface supérieure.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	En zone Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	Hors zone Uha, Uhb et Uhbr	1 place par logement
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant au-delà de 4 logements	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 421-3 du Code de l'urbanisme)	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	Pas de place imposée
Maison individuelle	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement minimum
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 2 logements
Logements en résidence senior	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place pour 5 logements

ACTIVITES		
Etablissement industriel ou artisanal	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	30 % de la surface de plancher.
Entrepôt	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	20 % de la surface de plancher
Commerces et services	Dans le périmètre de <u>diversité</u>	Pas de place imposée.
Commerces de plus de 400 m ²	En zone Uic	1 place par 40 m ² de surface de plancher
Bureaux, professions libérales	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par 40 m ² de surface de plancher minimum.
Hôtel	En zone Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Hôtel	Hors zone Uha, Uhb et Uhbr	1 place par chambre
Restaurant	En zone Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Restaurant	Hors zone Uha, Uhb et Uhbr	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)	En zones Uha, Uhb et Uhbr	Pas de place imposée.
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)	Hors zones Uha, Uhb et Uhbr	30 % de la surface de plancher
Salles de spectacle, de cinéma, de réunions, autre	TOUTES celles compatibles avec la	A définir au moment de l'instruction du dossier en



Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

établissement recevant du public	construction envisagée	fonction de la capacité d'accueil.
Autres équipements publics ou privés d'intérêt collectif	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	A définir au moment de l'instruction du dossier en fonction de la capacité d'accueil.

Toutefois, en secteur Uha, Uhb et Uhbr, en fonction de la situation du projet, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées.

Uniformisation pour toutes les zones des règles de stationnement concernant les résidences seniors

En lien avec le point précédent, l'annexe 1 du règlement écrit est modifié afin d'uniformiser, pour toutes les zones, la règle de stationnement pour les résidences seniors.

Au PLU en vigueur, le stationnement pour les logements en résidence sénior était différent selon le zonage :

- En zones Uha et Uhb, la règle était de «1 place pour 5 logements» ;
- Hors zones Uha et Uhb, la règle était de «1 place par 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place affectée à chaque logement».

Avec la procédure de modification de droit commun, la règle de stationnement pour les logements en résidence sénior est la même pour «TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée».

Avant

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

ANNEXE 1- REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	ZONE AU P.L.U	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
--------------------------------	---------------	----------------------------------

HABITAT		
Logements collectifs neufs	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement d'une surface supérieure
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	En zone Uha et Uhb	Pas de place imposée.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	Hors zone Uha et Uhb	1 place par logement
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant au-delà de 4 logements	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 421-3 du Code de l'urbanisme)	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	Pas de place imposée
Maison individuelle	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement minimum
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 2 logements
Logements en résidence senior	En zones Uha et Uhb	1 place pour 5 logements
Logements en résidence	Hors zones Uha et Uhb	1 place par 60 m ² de





Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

senior		surface de plancher avec un minimum d'une place affectée à chaque logement
--------	--	--

ACTIVITES		
Etablissement industriel ou artisanal	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	30 % de la surface de plancher
Entrepôt	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	20 % de la surface de plancher
Commerces et services	<u>Dans le périmètre de diversité</u>	Pas de place imposée.
Commerces de plus de 400 m ²	En zone Uic	1 place par 40 m ² de surface de plancher
Bureaux, professions libérales	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par 40 m ² de surface de plancher minimum.
Hôtel	En zone Uha/Uhb	Pas de place imposée
Hôtel	Hors zone Uha/Uhb	1 place par chambre
Restaurant	En zone Uha/Uhb	Pas de place imposée
Restaurant	Hors zone Uha/Uhb	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)	En zones Uha et Uhb	Pas de place imposée
Etablissement hospitalier, clinique, établissement médico-social ou	Hors zones Uha et Uhb	30 % de la surface de plancher

Après

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

ANNEXE 1- REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	ZONE AU P.L.U	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT		
Logements collectifs neufs	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement jusqu'à 60 m ² de surface de plancher 2 places par logement d'une surface supérieure.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	En zone Uha, Uhbr et Uhbr	Pas de place imposée.
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant jusqu'à 4 logements	Hors zone Uha, Uhbr et Uhbr	1 place par logement
Création de logements collectifs dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant au-delà de 4 logements	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place par logement
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 421-3 du Code de l'urbanisme)	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	Pas de place imposée
Maison individuelle	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement minimum
Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 2 logements
Logements en résidence senior	TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée	1 place pour 5 logements



Introduction d'une règle permettant de construire des équipements ou des infrastructures publiques d'intérêt général en zone Uip

Le préambule du règlement de la zone Ui précise :

«La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, de services et portuaire dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle comprend trois secteurs :

- Uia, qui regroupe les activités à caractère industriel, artisanal et de services.*
- Uic, qui regroupe les activités commerciales, et à caractère industriel, artisanal et de services.*
- Uip, destiné à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisances, liées à l'activité du port. Cette zone comprend deux parties : un plan d'eau portuaire situé entre le pont bâti et le chantier naval de Pors-Moro et une partie terrestre constituée du quai Nord et du chantier naval de Pors-Moro..».*

Cet objet de la modification de droit commun prévoit d'introduire la possibilité de réaliser des équipements ou infrastructures publiques d'intérêt général en zone Uip pour un projet communal.

Dans ce contexte, cet objet de la modification de droit commun vise l'article Ui.2 - relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières et applicables au secteur Uip.

Les extraits modifiés du règlement ci-dessous laissent également apparaître une modification du règlement de la zone Uia dont les caractéristiques sont exposées plus loin dans le dossier.

Avant

Commune de PONT-L'ABBÉ

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

En secteur Uia:

Sont interdites les constructions à vocation commerciale.

En secteur Uic, sont interdites :

- les constructions à vocation commerciale dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- la transformation de bâtiment existant en locaux commerciaux d'une surface de vente finale inférieure à 400 m².

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs Ui :

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les commerces isolés (hors centralités et ZACOM) pourront étendre leur surface de vente de 10 %.

En secteur Uip:

- Les constructions, équipements et installations directement liées et nécessaires à l'activité du port.

En secteur Uia :

- Les constructions à usage d'activités d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées dans la zone.

En secteur Uic :

- l'implantation de commerce sous réserve que la surface de vente créée soit supérieure ou égale à 400 m².
- l'extension des commerces existants, qu'elle qu'en soit la surface.

ARTICLE UI 3 : VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès



Après

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

En secteur Uia:

Sont interdites les constructions à vocation commerciale.

En secteur Uic, sont interdites :

- les constructions à vocation commerciale dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- la transformation de bâtiment existant en locaux commerciaux d'une surface de vente finale inférieure à 400 m².

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs Ui :

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les commerces isolés (hors centralités et ZACOM) pourront étendre leur surface de vente de 10 %.

En secteur Uip:

- Les constructions, équipements et installations directement liées et nécessaires à l'activité du port.
- Les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

En secteur Uia :

- Les constructions à usage d'activités d'exposition, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées dans la zone.

- Les logements de fonction sous réserve :

- d'être liés et nécessaires à l'activité en place
- être intégré dans le bâtiment d'activité.

En secteur Uic :

- l'implantation de commerce sous réserve que la surface de vente créée soit supérieure ou égale à 400 m².
- l'extension des commerces existants, qu'elle qu'en soit la surface.

ARTICLE UI 3 : VOIRIE ET ACCÈS

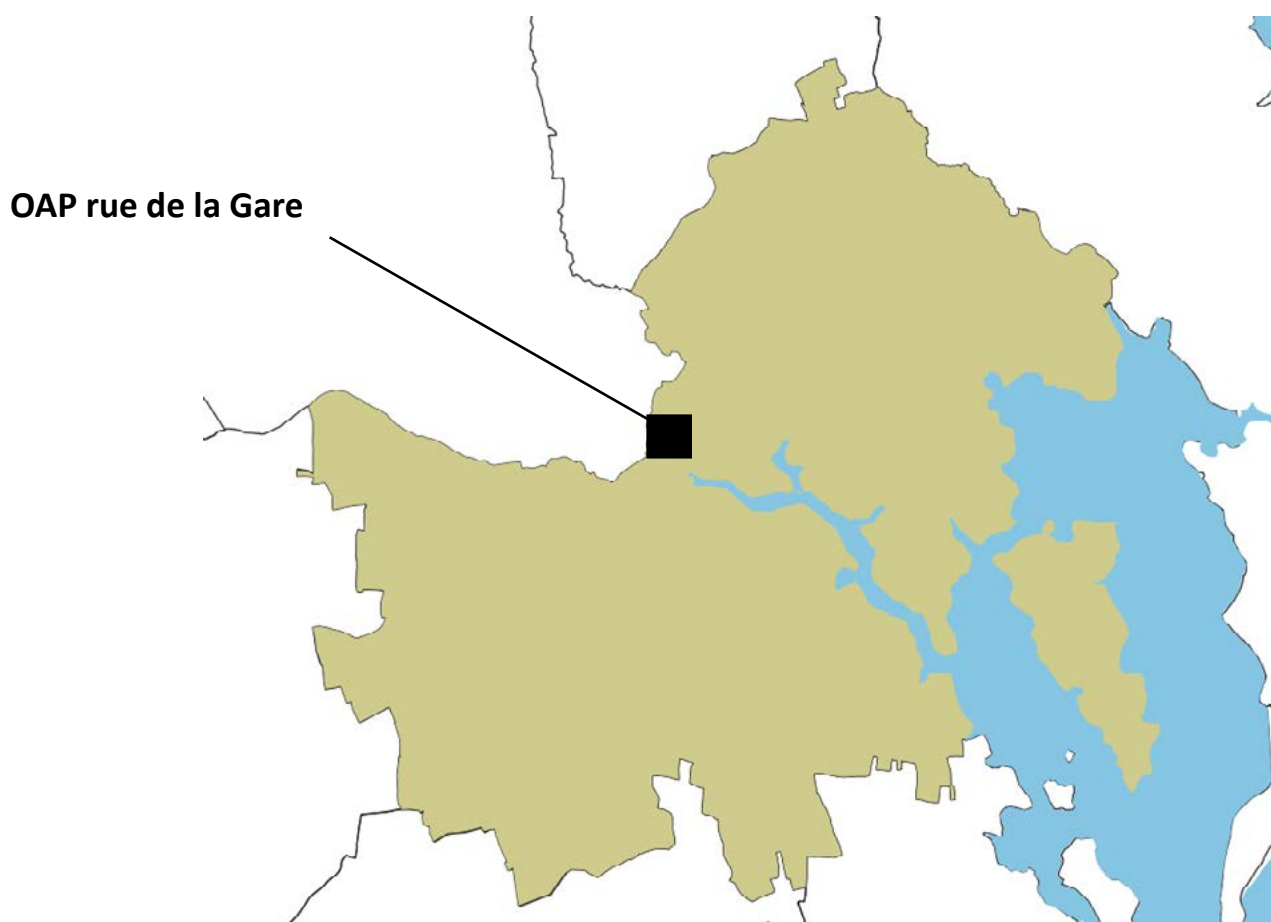
Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de

MODIFICATION DE ZONAGE DU FONCIER DU CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET CRÉATION D'UNE OAP



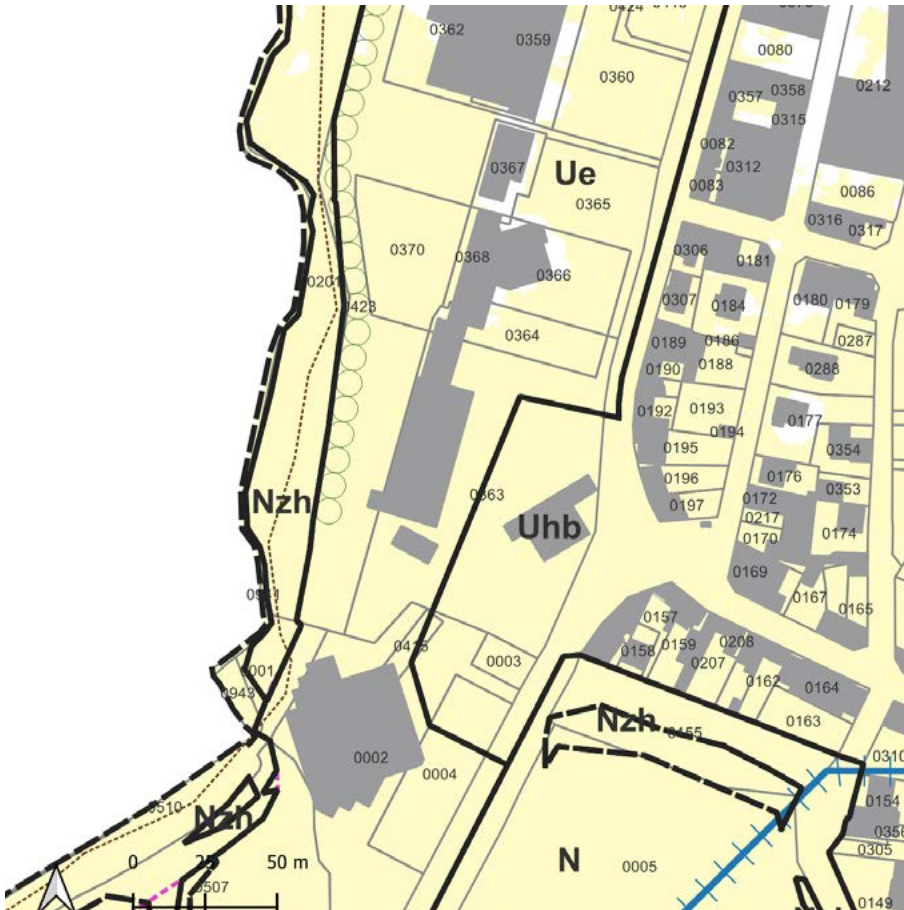
Passage d'une zone Ue à une zone Uhbr du foncier du Centre technique, rue de la gare

En lien avec le plan guide d'aménagement du secteur de la gare, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, cet objet de la modification de droit commun prévoit de modifier le règlement graphique afin de faire évoluer la parcelle AI 363 et une partie de la parcelle AI 369 en zone Uhbr.

Il s'agit de permettre une opération de renouvellement urbain de ce site, en vue d'y réaliser une résidence d'habitation et un équipement public.

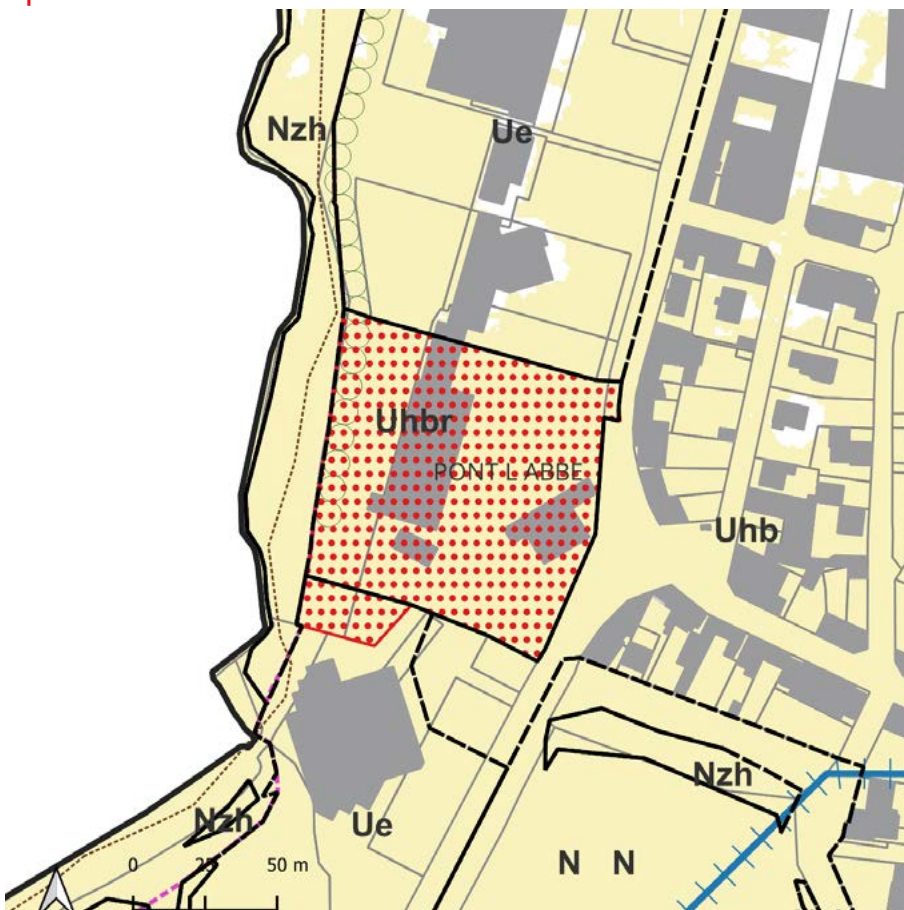


Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



>> Situation du règlement graphique après modification

Création d'une OAP

A part le plan guide réalisé dans le cadre de l'opération «Petites villes de demain», aucune OAP n'existe dans le PLU en vigueur. En lien avec le plan guide et la modification de zonage, cet objet de la modification de droit commun permet la création d'une OAP sur ce secteur.

Site et situation

Surface : 0.95 hectare



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Pont-l'Abbé, à 700m environ du centre-ville. Il occupe une partie d'une zone d'équipements. Il est bordé, à l'est, par la rue de la Gare.



Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est desservi par différents accès existants depuis la rue la Gare **A**. Il est actuellement occupé par l'ancien centre technique municipal, constitué du bâtiment **B** (démolition prévue en 2023) et du bâtiment patrimonial de la « Loco » **C** (photo **1**), du SDIS **D** et de la Maison des Associations **E**. Il se trouve à proximité directe de l'espace culturel du Triskell **F**, dont les abords sont actuellement peu structurés (espace vert et de stationnement informel) et du cinéma **G**. Les autres constructions à proximité du site constituent majoritairement des habitations individuelles de type maison de ville mitoyenne en R+1+combles, alignées sur rue.

Le site est également desservi par des liaisons douces, notamment l'itinéraire Birinik cyclable et piéton **H**, qui borde le secteur du nord au sud le long de la rivière de Pont l'Abbé, ainsi qu'un itinéraire cyclable **I** en cours d'aménagement le long de la rue de la Gare. D'autres aménagements routiers ont permis de sécuriser les circulations motorisées et douces à proximité.

Un certain niveau de pollution affecte le sol et l'essentiel du secteur est revêtu de surfaces imperméabilisées, à l'exception de quelques poches d'espace verts sans usages spécifiques. L'arrière du centre technique est actuellement encombré de déchets liés à l'usage du site et se trouve en lisière du parc paysager (photo **2**). De grandes haies arborées **J** font l'interface entre le secteur et le parc.

Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

_Densité attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Entre 90 et 120 logements par hectare (soit entre 45 et 60 logements) sur une surface de 0.5 hectares

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 20% de logements aidés (PSLA, BRS...), des équipements publics et éventuellement des activités.

_Aménagement :

L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

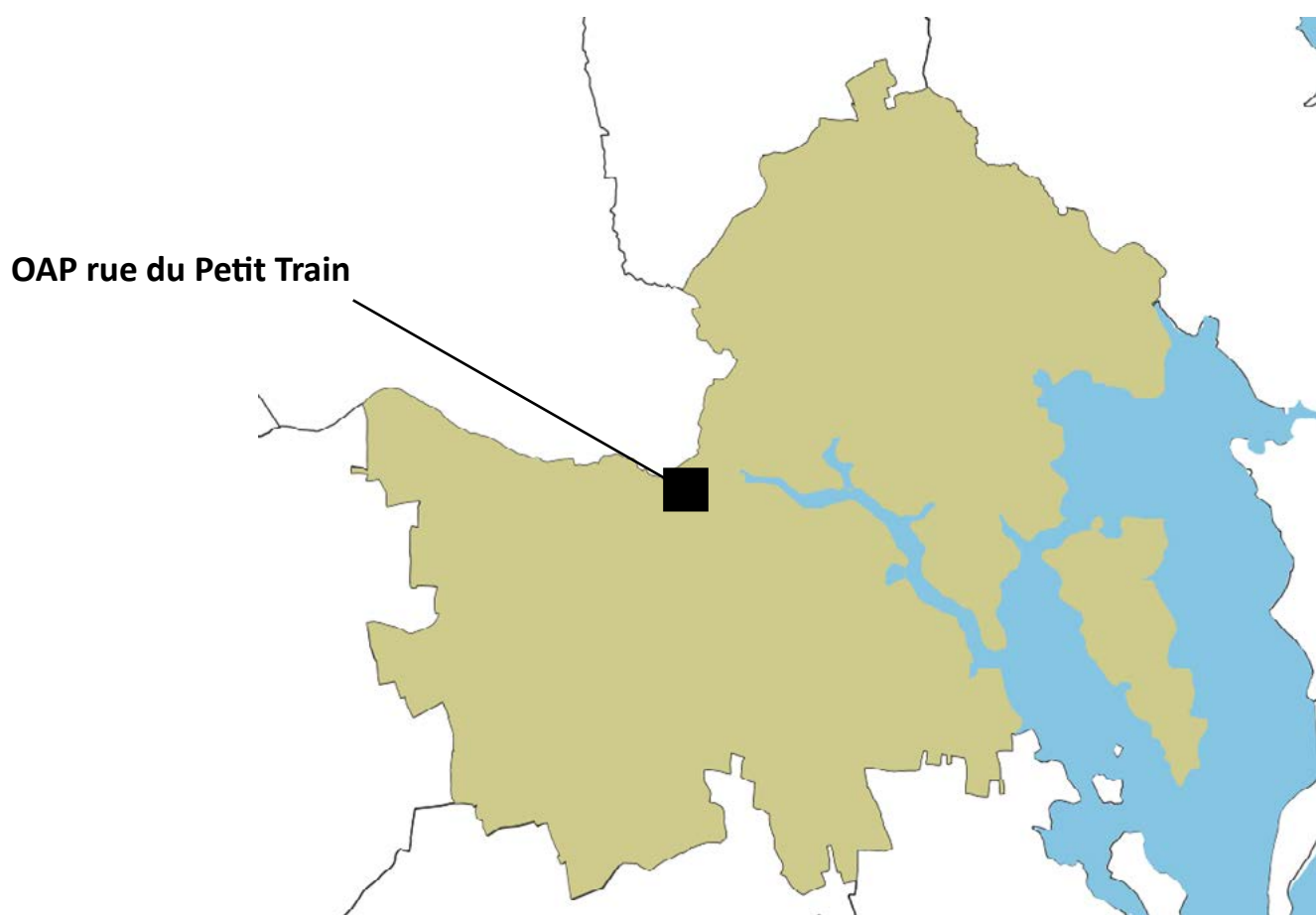
L'accès aux constructions se fera par deux accès directement depuis la rue de la Gare. L'accès au nord empruntera la voie existante **1** et sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et veillera à sécuriser ces derniers. Un espace de stationnement mutualisé pourra éventuellement être aménagé à l'issue de cette voie. L'accès au sud **2** desservira un espace de stationnement mutualisé entre les logements et les équipements **3** et connecté au réseau de cheminements piétons. Il sera planté et un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Un espace de retournement des véhicules devra également être intégré dans son aménagement **4**. Des liaisons douces traverseront l'ensemble du secteur et se rattacheront au réseau existant **5**.

Afin d'assurer les objectifs de densité et de mixité dans ce secteur en renouvellement urbain, les logements **6** seront collectifs (R+2 ou R+3) et les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir des cellules commerciales/services et/ou du stationnement, en prenant en compte le PPRL. Les constructions seront organisées autour d'un espace central, accueillant des équipements publics **7** (exemple : Maison France Services et Maison de l'Économie), dont une partie sera implantée dans l'ancien bâtiment de la gare qui sera réhabilité en cohérence avec le PPRL. Une extension de l'espace culturel du Triskell vers le sud-ouest du secteur est envisagée **8**.

Des espaces paysagers publics (et/ou communs) seront aménagés autant que possible, notamment entre les secteurs construits et le parc paysager à l'ouest (futur parc de la Rivière) **9**. La dépollution du site devra être prise en compte dans le projet. Les haies devront être préservées **10**, afin de conserver l'intégration visuelle qu'elles procurent, ainsi que leurs fonctions écologiques et de drainage.



MODIFICATION DE ZONAGE DU FONCIER DE LA MAISON POUR TOUS ET CRÉATION D'UNE OAP



Passage d'une zone Ue à une zone Uhbr du foncier de la maison pour tous, rue du petit train

En lien avec le plan guide d'aménagement de la rue du petit train, cet objet de la modification de droit commun prévoit de modifier le règlement graphique afin de faire évoluer les parcelles BC 407, BC 509, BC 512 et BC 788 en zone Uhbr.

Le projet sera réalisé dès que les services et associations présentes sur le sites auront été relocalisées.

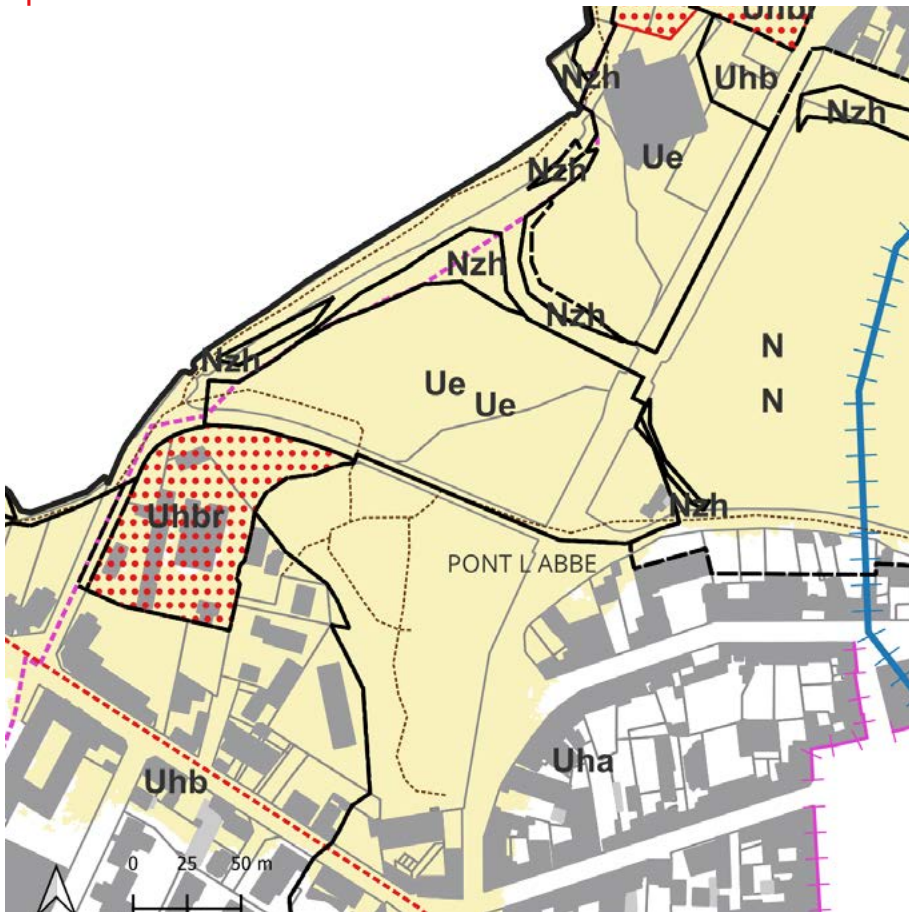


Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



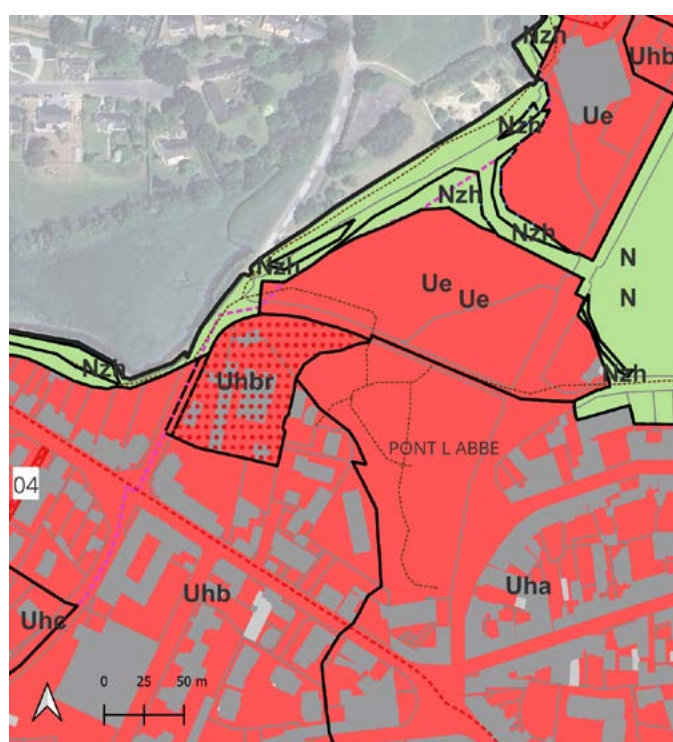
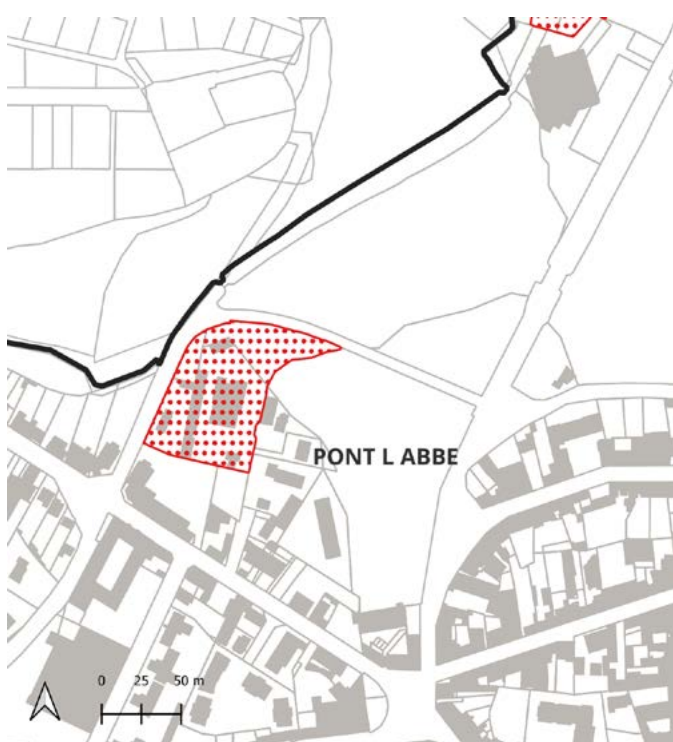
>> Situation du règlement graphique après modification

Création d'une OAP

A part le plan guide réalisé dans le cadre de l'opération «Petites villes de demain», aucune OAP n'existe dans le PLU en vigueur. En lien avec le plan guide et la modification de zonage, cet objet de la modification de droit commun permet la création d'une OAP sur ce secteur.

Site et situation

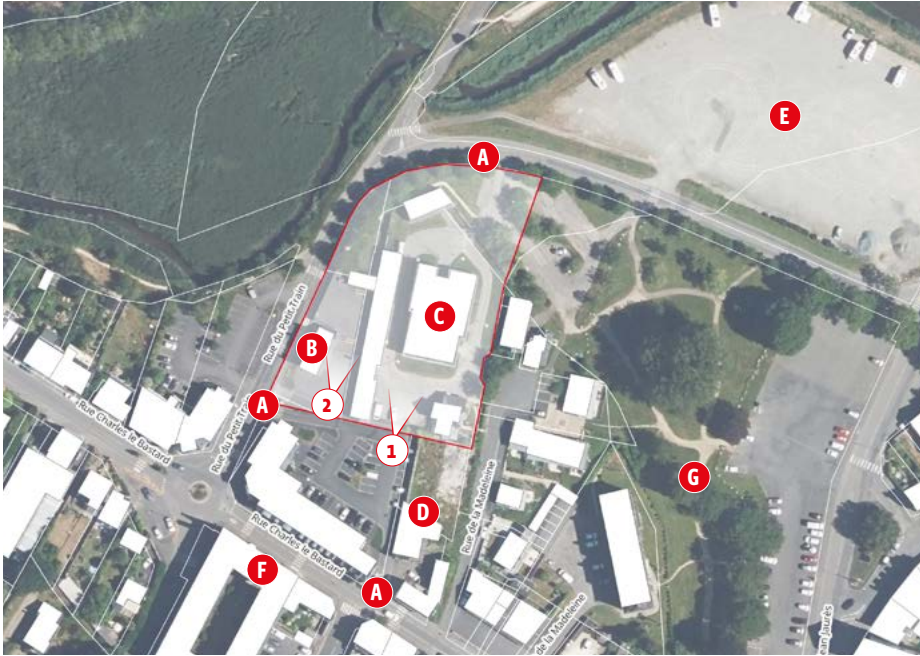
Surface : 0,54 hectare



Le site constitue un espace de densification localisé au centre de la commune de Pont-l'Abbé, à 600m environ du centre-ville. Il occupe une partie d'une zone d'équipements, bordée, à l'ouest et au nord, par la rue du Petit Train, et au sud par la rue Le Bastard.



Environnement urbain, naturel et paysager



Le site est desservi par différents accès existants depuis la rue du Petit Train et la rue Charles le Bastard **A**. Un grand espace de stationnement occupe la partie nord et est connecté à une voie de circulation desservant l'ensemble du site. Celui-ci est actuellement occupée par différents équipements à vocation sociale ou associative : la Maison des Jeunes **B** (photo **1**) inscrite au SPR, la Maison pour Tous **C** (photo **2**) et d'autres bâtiments dont les associations font usage (Secours Populaire, syndicats...). Ils seront démolis (à l'exception du bâtiment de la Maison des Jeunes) après relocalisation. Un projet est actuellement en cours au sud du secteur **D**. Le secteur constitue un ensemble architectural disparate, dont les hauteurs varient entre le RDC et le R+1.

Le secteur se trouve à proximité directe du terre plein de la Madeleine **E** et de services et commerces de proximité **F**. Les autres constructions à proximité du site constituent des logements collectifs en R+1+combles, des habitations individuelles de type maison de ville mitoyenne en R+1+combles, alignées sur rue, ainsi que des constructions historiques ou récentes du RDC au R+2.

L'essentiel du secteur est revêtu de surfaces imperméabilisées, à l'exception de quelques poches d'espace verts sans usages particuliers. Un grand espace public traversant et paysager mène au centre-bourg depuis le cœur du secteur de projet **G**.

Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

_Densité attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :

Entre 90 et 120 logements par hectare (soit entre 48 et 64 logements)

_Vocation et programmation principale du site :

Le site a vocation à accueillir des logements, dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 20% de logements aidés (PSLA, BRS...).

_Aménagement :

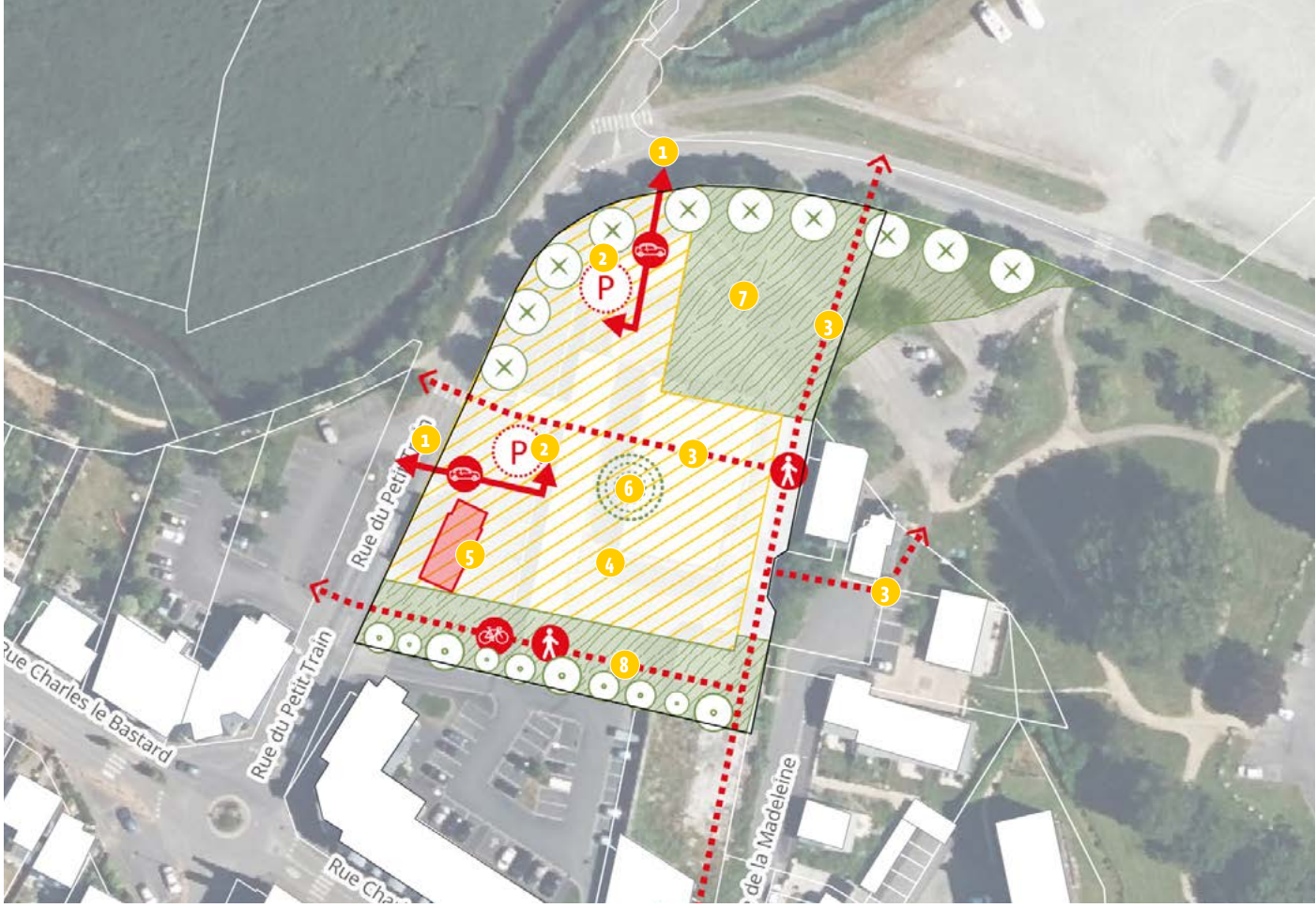
L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'accès aux constructions se fera directement par la rue du Petit Train, par les accès existants au nord et/ou à l'ouest **1**. Chacun d'eux pourra desservir un espace de stationnement mutualisé **2**, desservis par la voirie principale et connectés aux habitations et aux équipements à proximité par des cheminements piétons. Ils seront plantés et un traitement perméable sur minimum 30% de leur surface devra y être privilégié. Des liaisons douces traverseront l'ensemble du secteur et se rattacheront au réseau piéton et cyclable existant notamment à l'est, vers le centre-bourg, à l'ouest vers l'itinéraire cyclable et piéton Birinik, ainsi qu'au nord et au sud **3**.

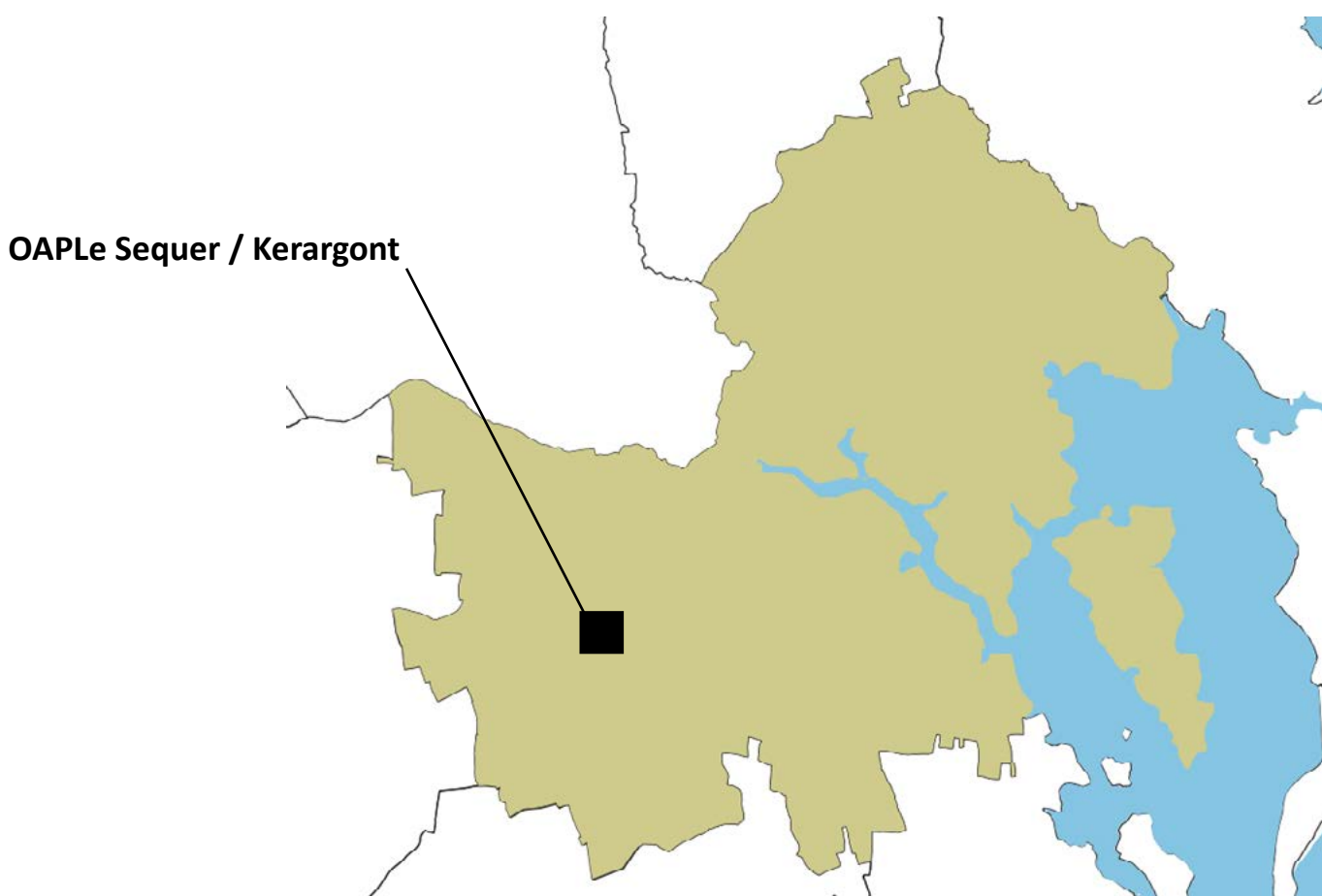
Afin d'assurer les objectifs de densité et la mixité fonctionnelle dans ce secteur stratégique en renouvellement urbain, les logements **4** seront collectifs (R+2 ou R+3) et les rez-de-chaussée pourront éventuellement accueillir du stationnement. Le bâtiment de la Maison des Jeunes pourra éventuellement être réhabilité **5**.

Les constructions seront organisées autour d'un espace paysager et/ou jardiné central, collectif ou public **6**. Des espaces paysagers communs seront aménagés autant que possible au sein de l'opération de logements. L'espace paysager public au nord **7** sera préservé et amélioré, et un large espace traversant et végétalisé sous forme de mail sera aménagé au sud du secteur, afin de valoriser les liaisons douces **8**. L'alignement d'arbres le long de la rue du Petit Train sera conservé afin de conserver l'intégration visuelle qu'il procure et le ralentissement des véhicules qu'il induit.





MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE LE SEQUER/ KERARGONT ET MODIFICATION DES OAP



Passage d'une zone 1AU_i à 1AU_h sur le secteur de Le Sequer/Kerargont

Cet objet de la modification vise à optimiser l'aménagement en ajustant les besoins de surfaces entre le secteur d'activité et d'habitation et à faciliter la réalisation d'opérations d'un point de vue foncier.

Une emprise de la parcelle AS 181 pour une surface d'environ 2000m² est soustraite de la zone 1AU_i et ajoutée à la zone 1AU_{hc}

La zone 1AU_{hc} correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

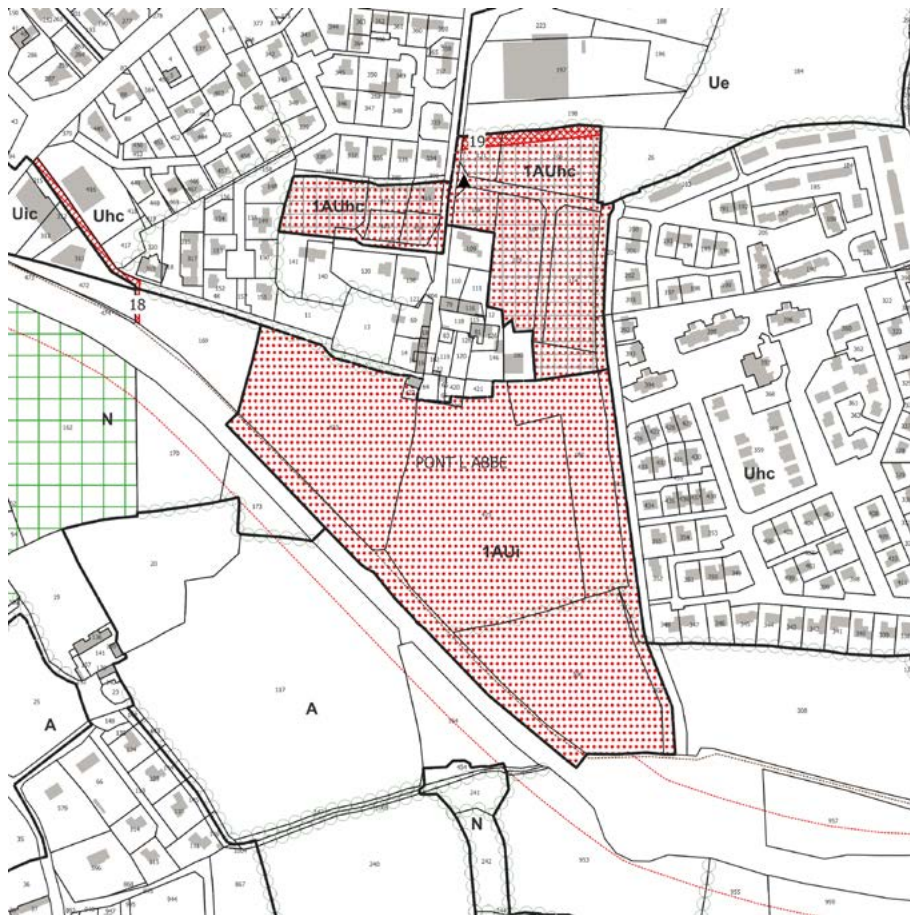


La zone 1AUi correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés aux activités industrielles, artisanales et de services ainsi qu'aux équipements publics d'intérêt général (Kerargont, Cosquer-Kernuz et Kermaria).

Ce changement affecte également les OAP qui couvrent ces deux secteurs (voir plus loin, OAP n°15 et n°16).

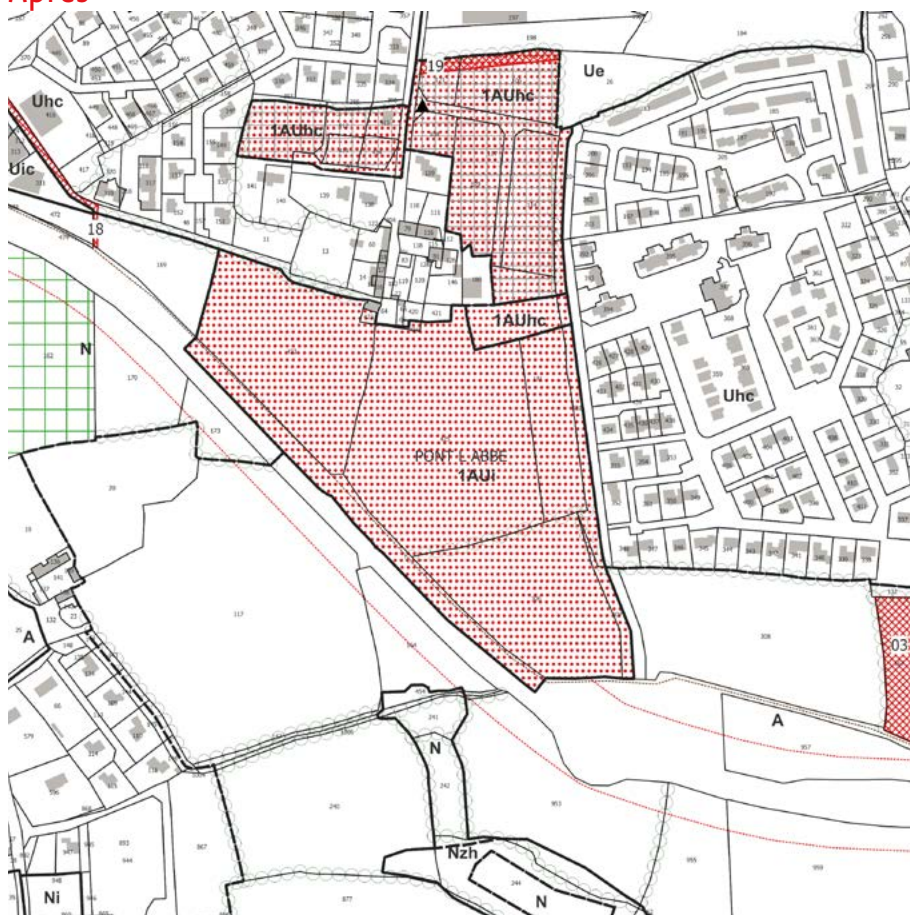
La zone 1AUi a vocation à accueillir une zone d'activité communautaire dont l'aménagement est toujours en cours de réflexion. L'aménagement du secteur pourra être affiné au moment du permis d'aménager et notamment la gestion des transitions avec les quartiers d'habitations limitrophes.

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



>> Situation du règlement graphique après modification



Modification de l'OAP n°15 : Secteur du Sequer 2

En lien avec l'objet précédent relatif à la modification du zonage sur le secteur de Le Sequer/ Kerargont, l'OAP n°15 est également modifiée.

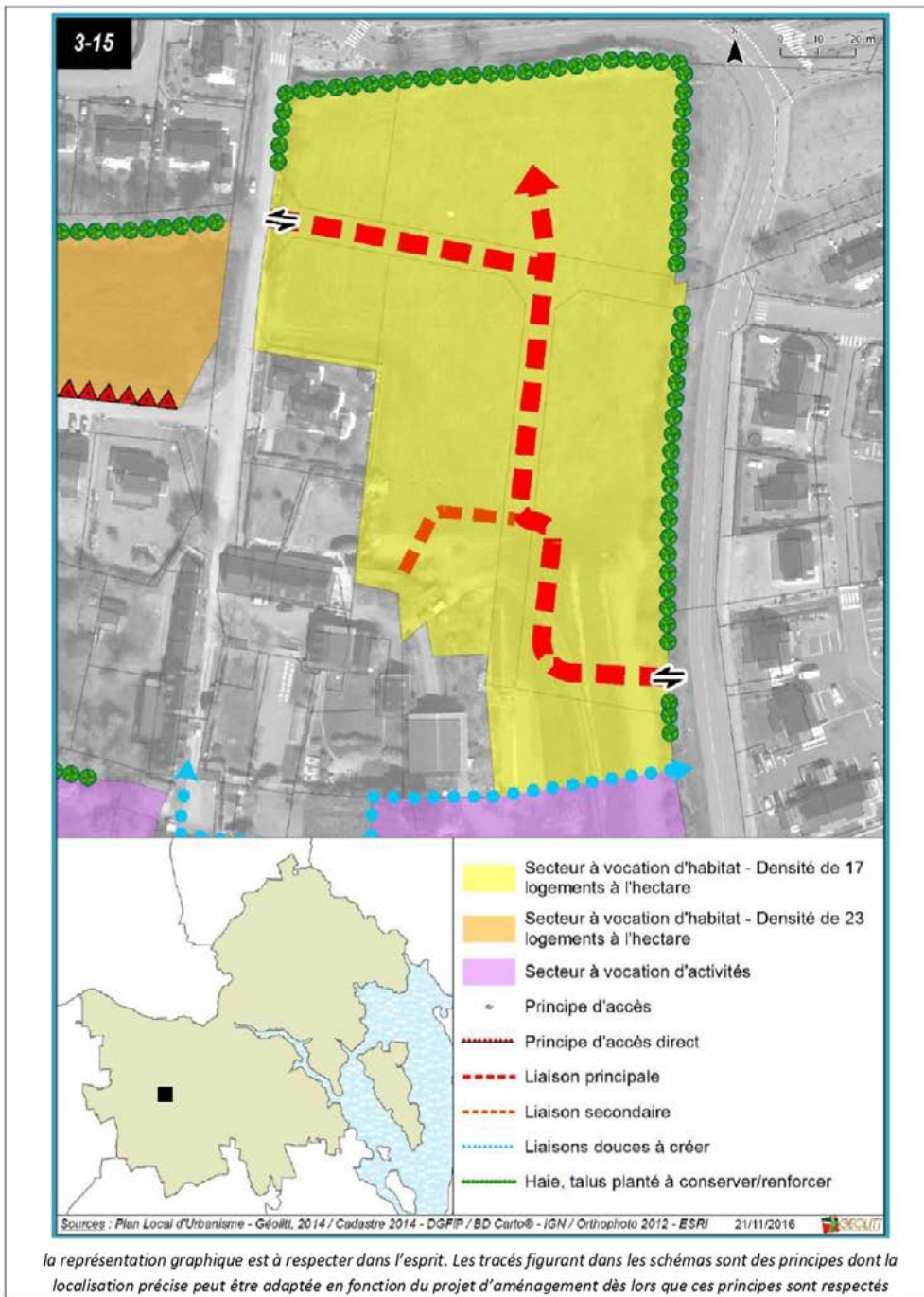
Avant

Commune de Pont L'Abbé
 Programmation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Orientations d'Aménagement et de

ZONE 15 : SECTEUR DU SEQUER 2

ZONE 15	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 1,61 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 27 logements dont 5 logements sociaux (20%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	Aménager un accès permettant de relier la rue du Séquer à l'Ouest et l'avenue Armand Du Chatellier et d'organiser la desserte interne via une voirie structurante	
PAYSAGE	Préserver la trame bocagère existante en bordure Nord et Est de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	




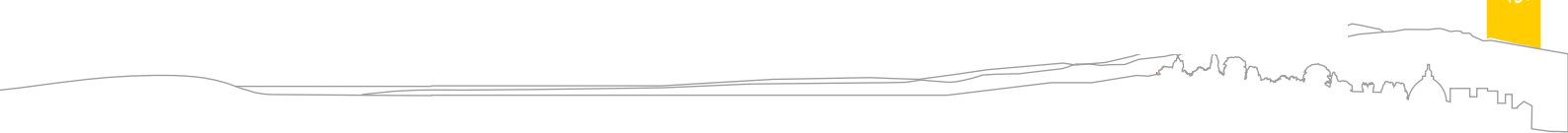
Après

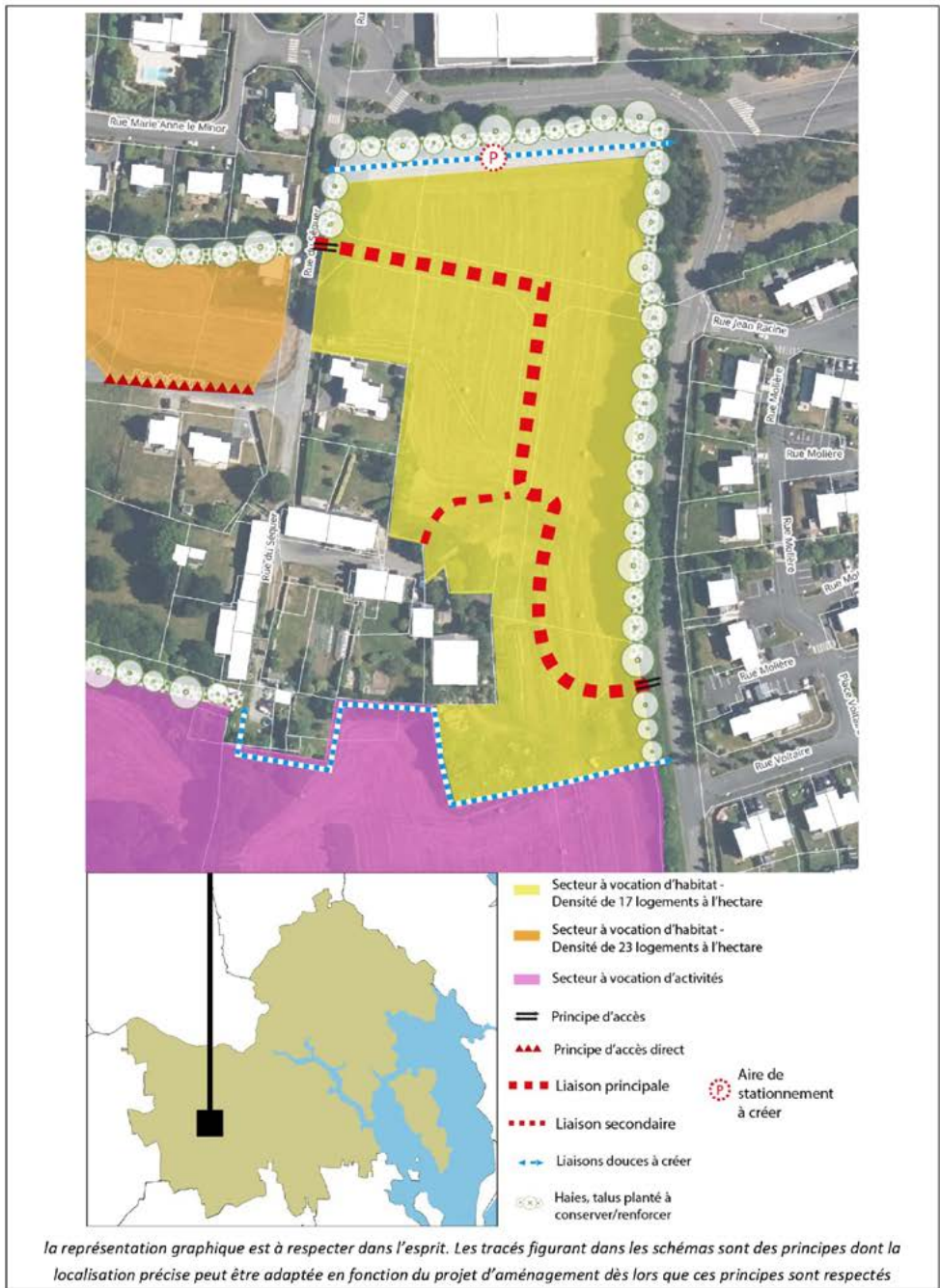
Commune de Pont l'Abbé
 Programmation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Orientations d'Aménagement et de

ZONE 15 : SECTEUR DU SEQUER 2

ZONE 15	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 1,83 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 31 logements dont 6 logements sociaux (20%)	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESERTE	Aménager un accès permettant de relier la rue du Séquer à l'Ouest et l'avenue Armand Du Chatellier et d'organiser la desserte interne via une voirie structurante	
PAYSAGE	Préserver la trame bocagère existante en bordure Nord et Est de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	






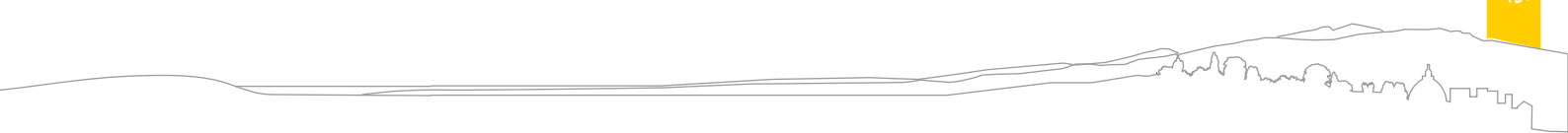
Modification de l’OAP n°16 : Secteur de Kerargont - Activités

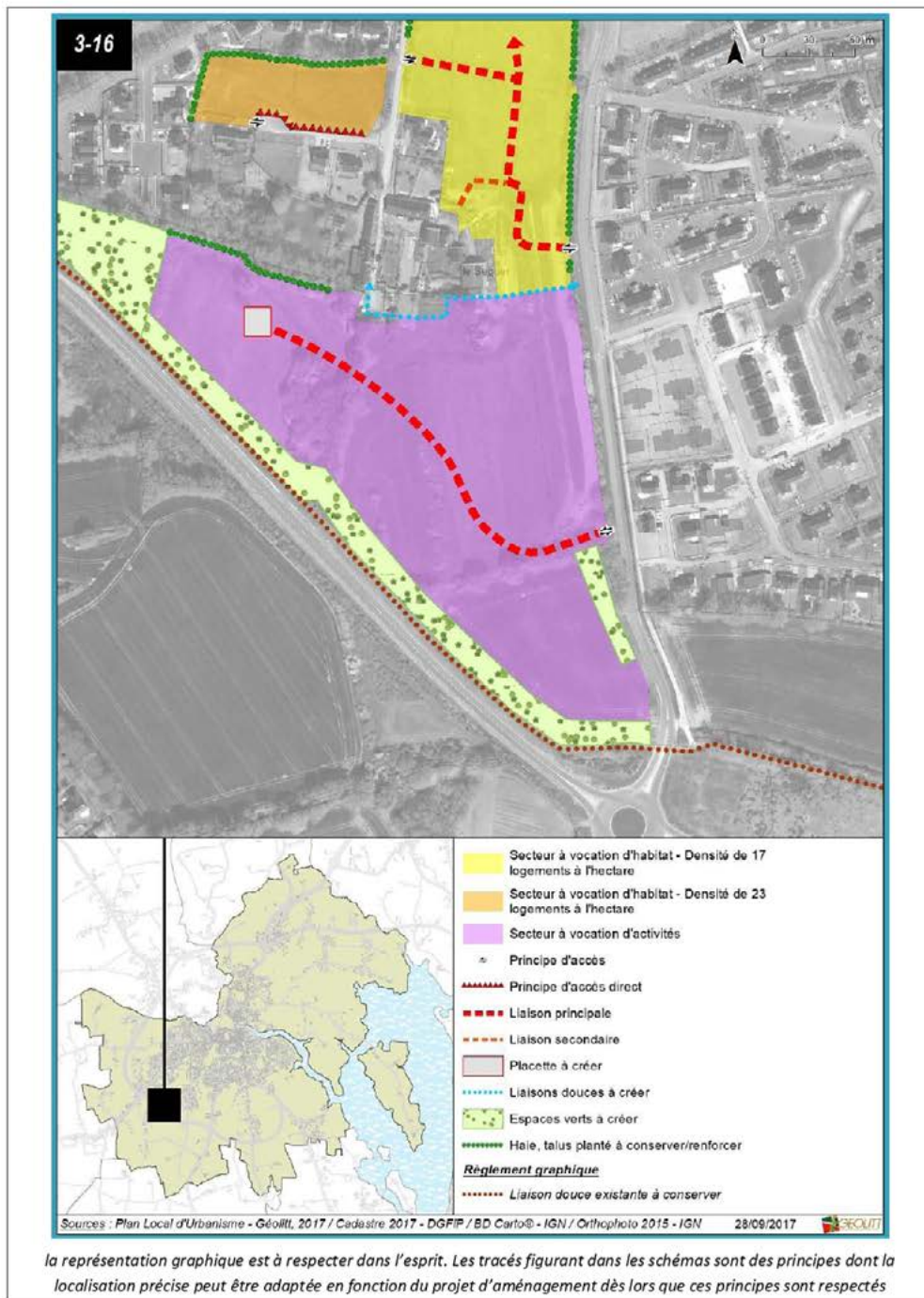
En lien avec l’objet précédent relatif à la modification du zonage sur le secteur de Le Sequer/ Kerargont, l’OAP n°16 est elle aussi modifiée.

Avant

ZONE 16 : SECTEUR DE KERARGONT- ACTIVITES

ZONE 16	Classement en 1AU _i – surface à vocation d’activités = 5,37ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir des entreprises à vocations d’activités industrielles, artisanales et de services	
MODALITES D’URBANISATION	Opération d’aménagement d’ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
ACCES ET DESSERTE	Desservir la zone par une voie principale structurante Est-Ouest depuis l’avenue Armand Du Chatellier avec l’aménagement d’une aire à virer	
PAYSAGE	Aménager une bande paysagée au sud-ouest en bordure de la rocade et un espace vert à l’ouest pour limiter l’impact de la ZA et gérer la transition entre la ZA et les surfaces agricoles ainsi que les secteurs d’habitat limitrophes	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	






Après

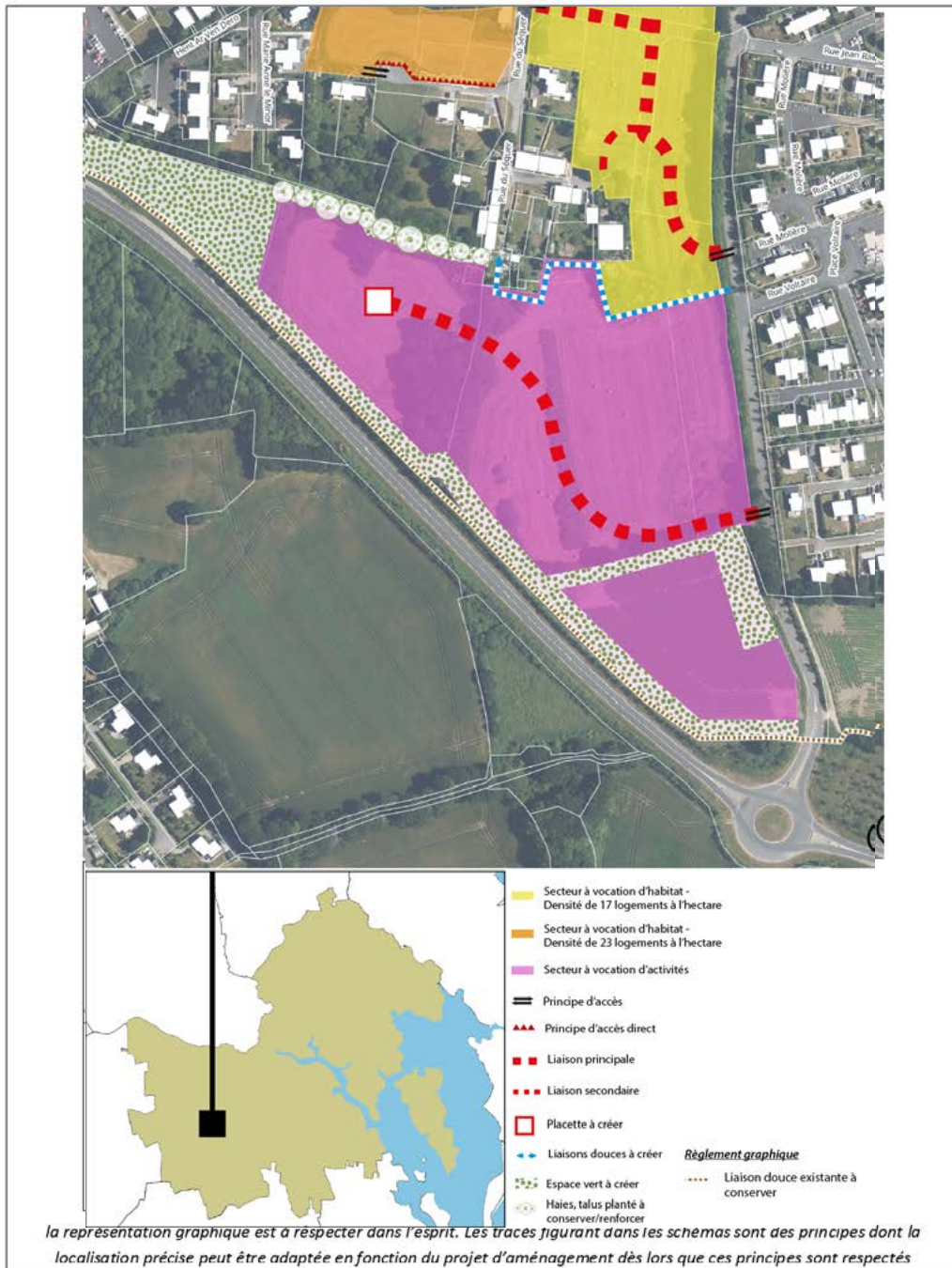
Commune de Pont L'Abbé
 Programmation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Orientations d'Aménagement et de

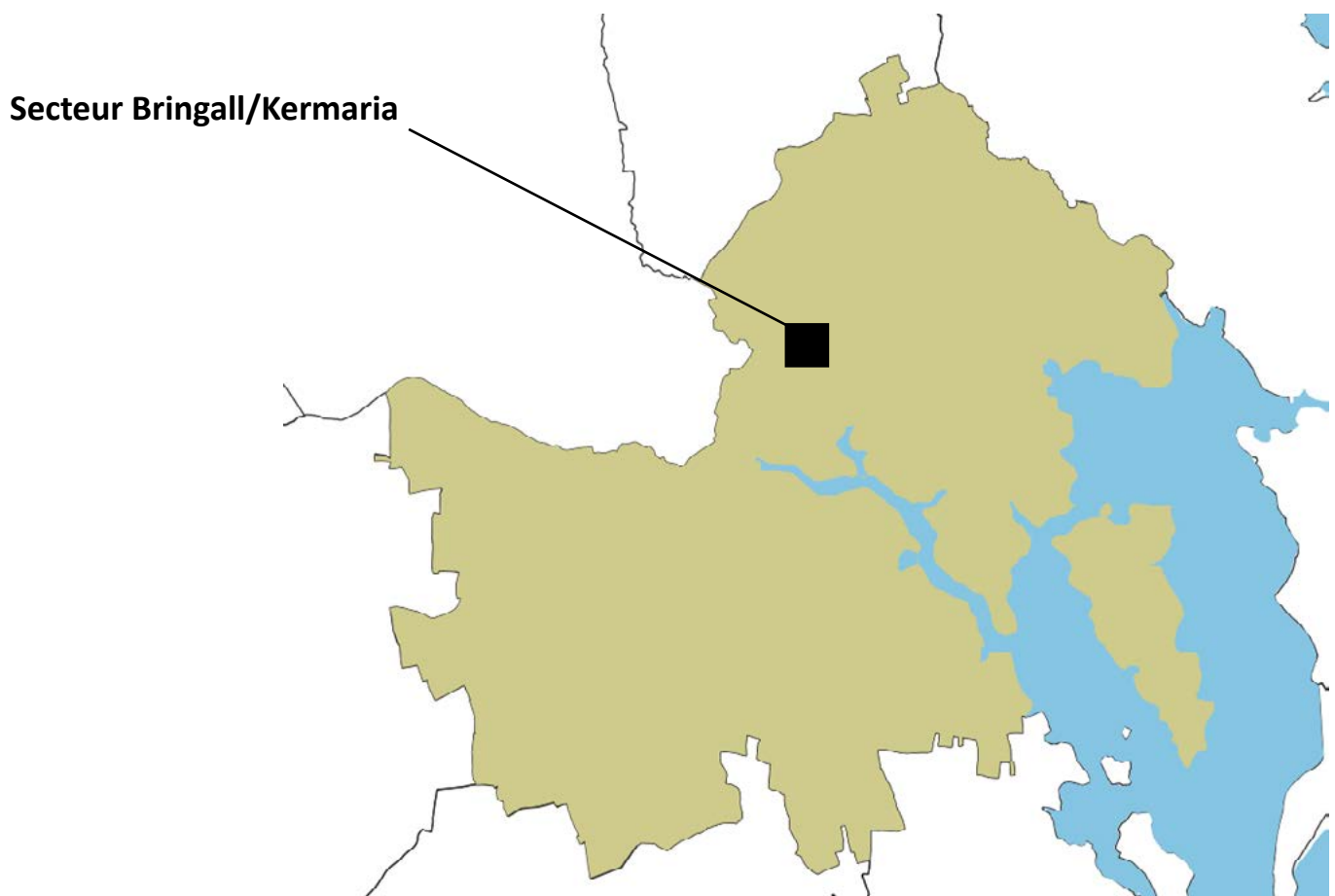
ZONE 16 : SECTEUR DE KERARGONT- ACTIVITES

ZONE 16	Classement en 1AUi – surface à vocation d'activités = 5,36ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir des entreprises à vocations d'activités industrielles, artisanales et de services	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
ACCES ET DESSERTE	Desservir la zone par une voie principale structurante Est-Ouest depuis l'avenue Armand Du Chatellier avec l'aménagement d'une aire à virer	
PAYSAGE	Aménager une bande paysagée au sud-ouest en bordure de la rocade et un espace vert à l'ouest pour limiter l'impact de la ZA et gérer la transition entre la ZA et les surfaces agricoles ainsi que les secteurs d'habitat limitrophes	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (noue paysagée,...)	





MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE BRINGALL/KERMARIA ET MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT



Modification de zonage

Cet objet de la procédure de modification de droit commun consiste à permettre l'implantation d'activités tertiaires et de loisirs au sein d'une zone d'activité communautaire.. La modification du zonage est un passage d'une zone Ue vers Uia.

Le préambule du règlement de la zone Ui précise :

«La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, de services et portuaire dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.



Elles comprennent trois secteurs :

- Uia, qui regroupe les activités à caractère industriel, artisanal et de services.
- Uic, qui regroupe les activités commerciales, et à caractère industriel, artisanal et de services.
- Uip, destiné à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisances, liées à l'activité du port. Cette zone comprend deux parties : un plan d'eau portuaire situé entre le pont bâti et le chantier naval de Pors-Moro et une partie terrestre constituée du quai Nord et du chantier naval de Pors-Moro..».

Le site est déjà aménagé :

- La piscine, le siège de la Communauté de Communes sur la partie ouest du secteur Ue existant ;
- Le centre de dialyse sur la partie est du secteur Ue existant, futur secteur Uia ;
- Voirie et parkings desservant l'ensemble du secteur.

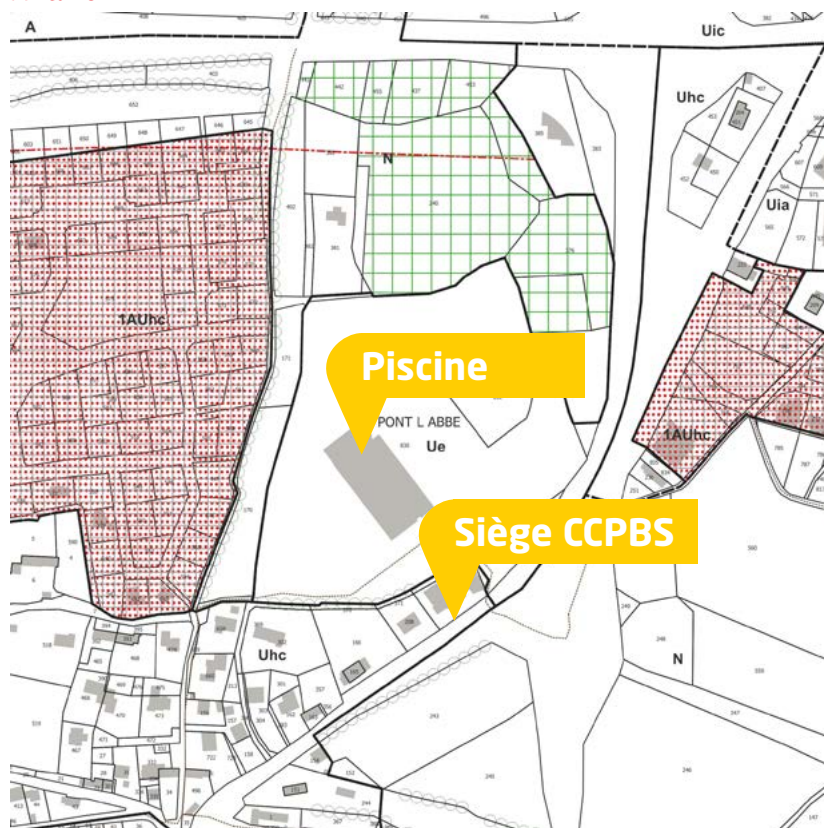


La procédure vise à créer un secteur Uia sur la partie est du secteur (autour du centre de dialyse existant) afin de permettre l'implantation d'activités tertiaires. Le zonage Ue actuel étant destiné exclusivement à l'installation d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif n'étant pas adapté, il s'avère nécessaire de le faire évoluer.

Il est par ailleurs précisé que la CCPBS est propriétaire du foncier et que l'espace est situé au sein de la ZA communautaire. Le type d'activités à accueillir et les formes urbaines souhaitées seront donc cadrées au travers du permis d'aménager.

Conformément au périmètre de diversité commerciale, les constructions à vocation commerciale seront en tout état de cause prohibées.

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



>> Situation du règlement graphique après modification



Modification de l'article Ui.2 du règlement écrit

Afin de permettre un projet de groupement de médecins souhaitant bénéficier d'une faculté de logement liée à leur fonction à l'étage du futur bâtiment pour faciliter l'accueil de remplaçants, cet objet vise l'ajustement des dispositions du règlement écrit de la zone Uia.

Le préambule du règlement de la zone Ui précise :

«La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel, artisanal, commercial, de services et portuaire dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.»

Elles comprend trois secteurs :

- Uia, qui regroupe les activités à caractère industriel, artisanal et de services.*
- Uic, qui regroupe les activités commerciales, et à caractère industriel, artisanal et de services.*
- Uip, destiné à recevoir toutes les installations et équipements publics ou privés, de pêche ou de plaisances, liées à l'activité du port. Cette zone comprend deux parties : un plan d'eau portuaire situé entre le pont bâti et le chantier naval de Pors-Moro.»*

L'objet de cette modification de droit commun prévoit de renforcer certaines dispositions réglementaires spécifiques à l'autorisation des logements en zone Uia.

Dans ce contexte, la modification de droit commun vise le point suivant :

- Article Ui.2, relatif à l'occupation et à l'utilisation du sol soumises à conditions particulières. Au PLU en vigueur, cette article autorise sous conditions les équipements publics ou privés d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions à usage de logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire. Avec la modification de droit commun, cet article autorise les logements de fonction sous réserve d'être liés et nécessaire à l'activité en place et d'être intégré dans le bâtiment d'activité.

Cette évolution du règlement écrit permettra la bonne intégration des logements de fonction et de minimiser les surfaces imperméables que peuvent constituer de nouveaux bâtiments dans ce sous-secteur.

Avant

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

En secteur Uia:

Sont interdites les constructions à vocation commerciale.

En secteur Uic, sont interdites :

- les constructions à vocation commerciale dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- la transformation de bâtiment existant en locaux commerciaux d'une surface de vente finale inférieure à 400 m².

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs Ui :

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les commerces isolés (hors centralités et ZACOM) pourront étendre leur surface de vente de 10 %.

En secteur Uip:

- Les constructions, équipements et installations directement liées et nécessaires à l'activité du port.

En secteur Uia :

- Les constructions à usage d'activités d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées dans la zone.

En secteur Uic :

- l'implantation de commerce sous réserve que la surface de vente créée soit supérieure ou égale à 400 m².
- l'extension des commerces existants, qu'elle qu'en soit la surface.

ARTICLE UI 3 : VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Le nombre d'accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services) est soumis à la réglementation spécifique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès



Après

Commune de PONT-L'ABBE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme/ Règlement écrit

En secteur Uia:

Sont interdites les constructions à vocation commerciale.

En secteur Uic, sont interdites :

- les constructions à vocation commerciale dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- la transformation de bâtiment existant en locaux commerciaux d'une surface de vente finale inférieure à 400 m².

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs UI :

- Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.
- Les commerces isolés (hors centralités et ZACOM) pourront étendre leur surface de vente de 10 %.

En secteur Uip:

- Les constructions, équipements et installations directement liées et nécessaires à l'activité du port.
- Les équipements publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

En secteur Uia :

- Les constructions à usage d'activités d'exposition, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées dans la zone.

- Les logements de fonction sous réserve :

- d'être liés et nécessaires à l'activité en place
- être intégré dans le bâtiment d'activité.

En secteur Uic :

- l'implantation de commerce sous réserve que la surface de vente créée soit supérieure ou égale à 400 m².
- l'extension des commerces existants, qu'elle qu'en soit la surface.

ARTICLE UI 3 : VOIRIE ET ACCÈS

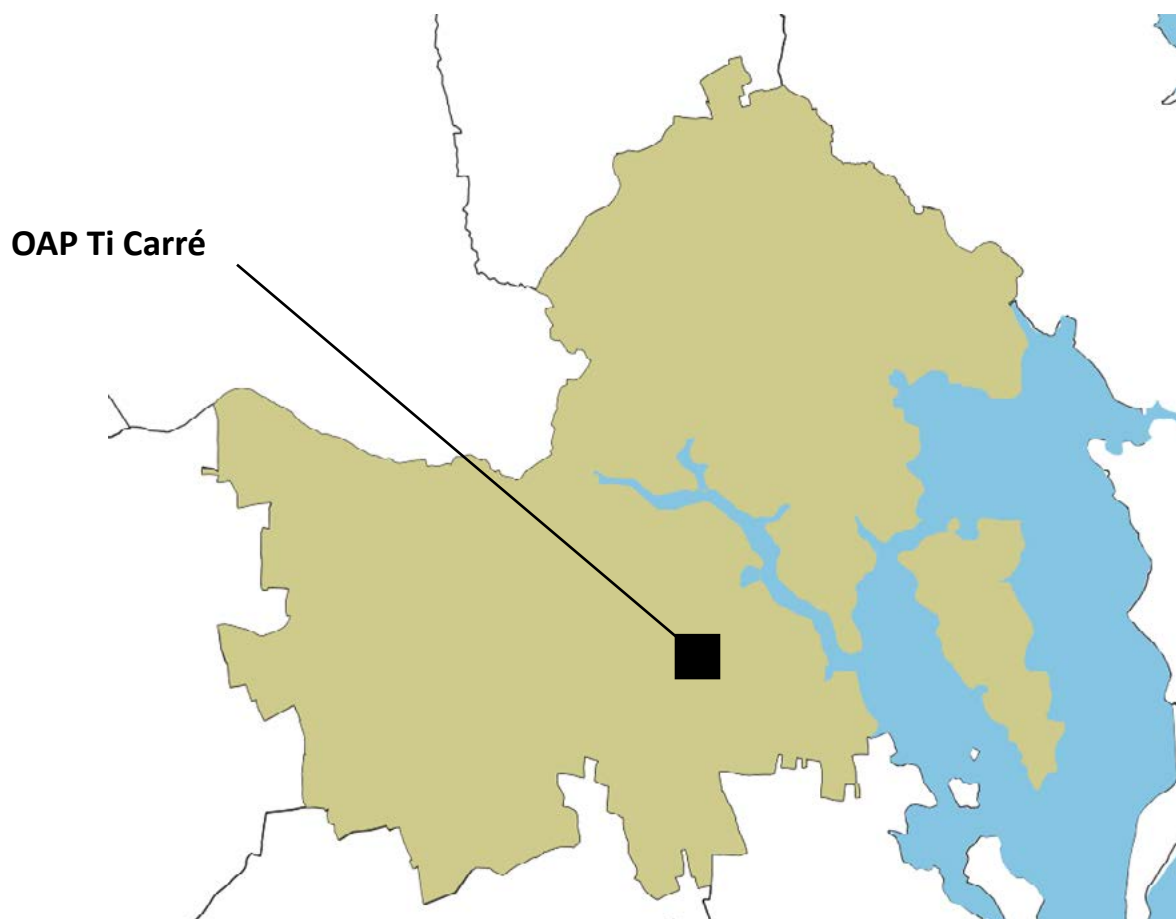
Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptées à l'opération et aménagés de

MODIFICATION DE ZONAGE SUR LE SECTEUR DE TI-CARRÉ ET MODIFICATION DE L'OAP N°23



Modification de zonage

Secteur se situant au Sud-Est de la commune, Ti-Carré fait l'objet d'une OAP au PLU opposable. Aujourd'hui, la partie Sud-Ouest du secteur a fait l'objet de travaux pour réaliser la construction du nouveau centre technique municipal. Les parcelles OC 1044 (environ 1880m²) et OC1045 (environ 9 190m²) sont concernées. Cet objet de la modification de droit commun vise à modifier le règlement graphique afin d'intégrer en zone Ue les parcelles décrites ci-dessus actuellement classées en zone 1AUhc.

Dans le cadre de l'aménagement du futur secteur d'habitats, la commune a mandaté la Sem Breizh afin d'étudier l'intégration de ce quartier dans son environnement qui présente à la fois des contraintes vis à vis des constructions existantes aux alentours (présence du centre



technique municipal, de la station d'épuration, d'une antenne relais) et de sa situation géographique en limite d'agglomération et des atouts au regard des boisements existants sur le sites et des espaces naturels et chemins de randonnée à proximité.

Cette étude prévoit notamment d'intégrer les volets suivants : paysage, déplacements multimodaux, formes urbaines et insertion du projet dans son environnement.

Des extraits de cette étude sont insérés à la page suivante.

L'objectif de cette opération sera donc de proposer une offre diversifiée de logements (individuels denses, petits collectifs, lots libres) pour répondre aux besoins de différentes catégories de la population (mixité indispensable), tout en assurant le maintien d'éléments paysagers présents sur le site, en favorisant la création d'espaces collectifs de qualité et en améliorant la connexion de ce secteur excentré avec le centre ville (revoir l'aménagement routier de l'ancienne RD, création de liaisons douces).

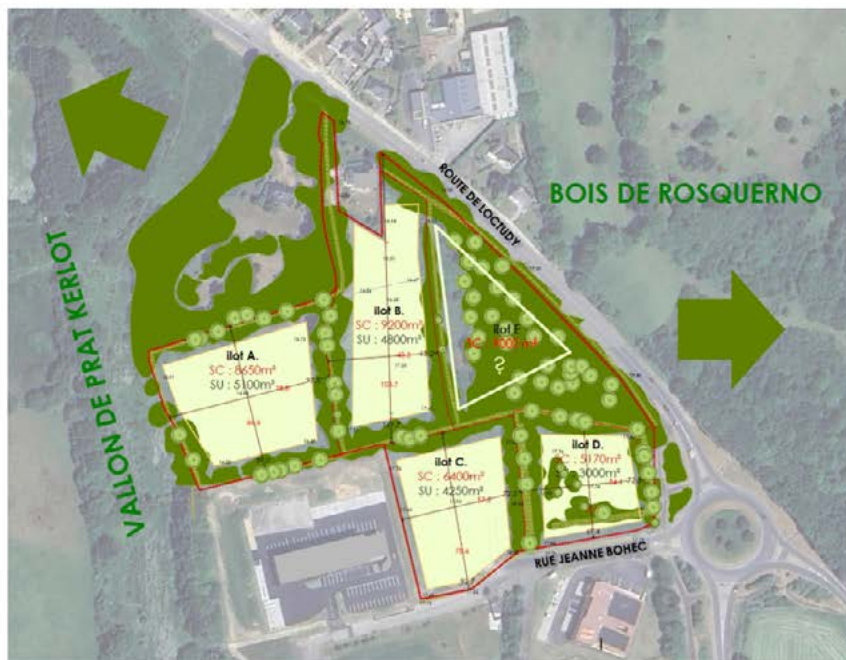
Si le site a une superficie d'environ 4 ha, l'espace dédié à l'habitat, après déduction des espaces bocagers préservés, devrait être d'environ 2,5 ha.



>>Projet du centre technique municipal (projet CTM)

Extraits de l'étude de la Sem Breizh

Enjeu de protection de la trame verte

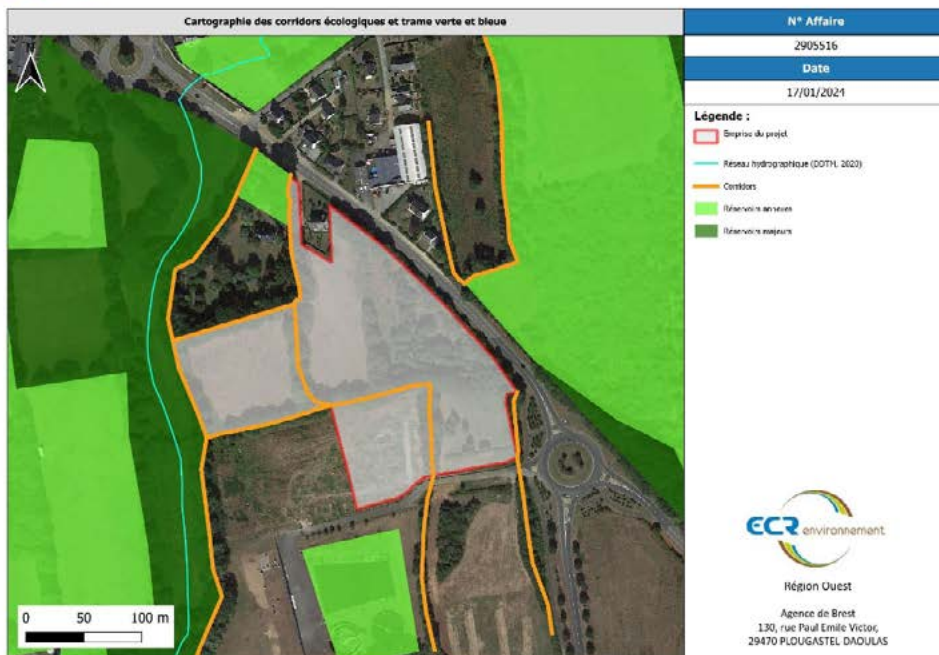


SC : Surface Cadastre - 4ha
SU : Surfaces Urbanisables – 1,6 à 2ha
 potentiellement constructibles
 hors houpiers et système racinaire

44

Des grandes lignes d'aménagement sont indiqués ci-dessus, avec l'esprit de préserver la végétation existante.

Sensibilité du site vis-à-vis de la biodiversité



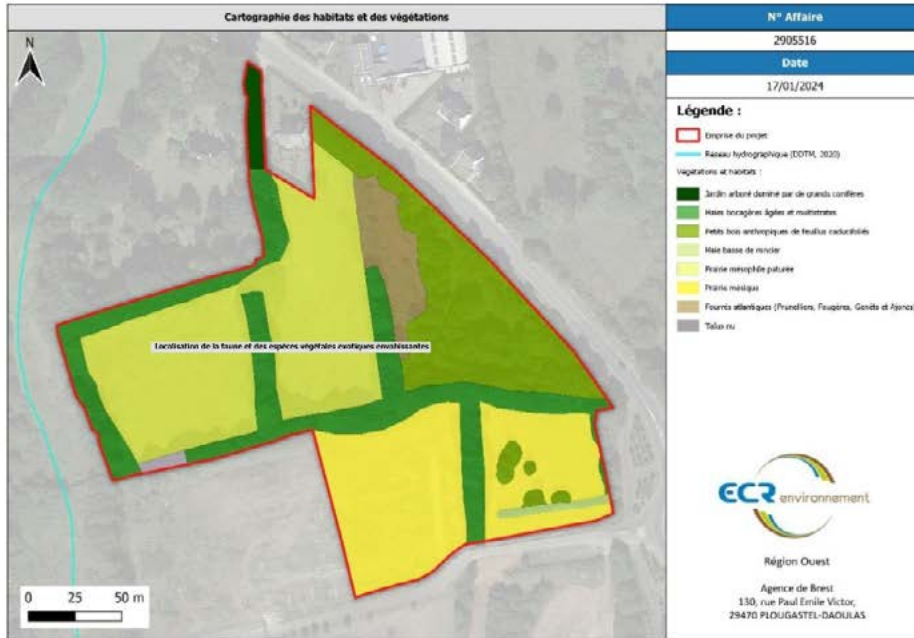
La sensibilité du site vis-à-vis de la biodiversité a été étudiée à partir d'une visite détaillée du site d'étude et de ses alentours réalisée le 11 janvier 2024. Bien que cette période ne soit pas la plus favorable à l'observation des espèces, elle a tout de même permis de mettre en évidence des enjeux environnementaux.

Le site d'étude est ainsi inséré dans un espace à forte densité de corridors écologiques (haies bocagères, prairies humides dont certaines inondables, affluent de la rivière de Pont l'Abbé et bosquets de feuillus).

46



Sensibilité du site vis-à-vis de la biodiversité



Une prospection de l'ensemble du site a été menée par un écologue le 11 janvier 2024.

Flore

Le site ne présente pas d'habitats d'intérêt communautaire et les potentialités d'accueil de flore protégée sont très faibles.

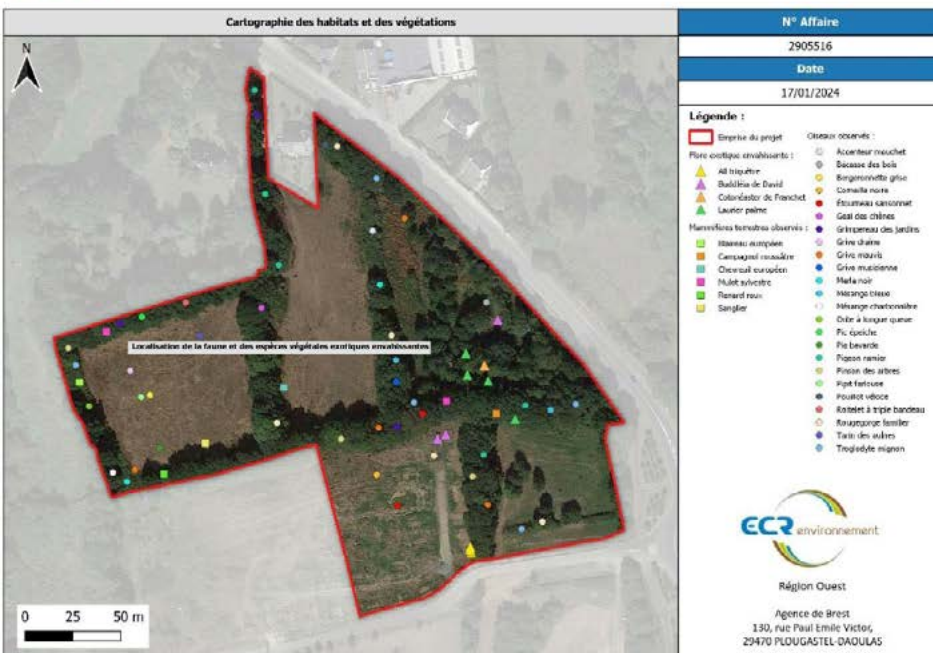
Ce diagnostic étant réalisé sur la période hivernale, il ne permet pas de déterminer la typologie exacte des prairies mais leur intérêt écologique est faible. Les enjeux écologiques relatifs aux habitats concernent les haies.

A noter, la présence de quatre espèces exotiques envahissantes (All triquetre, Buddléia de David, Colonicéstor de Franchet et Laurier palme).

Milieux humides

Les potentialités de présence de zones humides semblent faibles mais il serait pertinent afin de lever toute interrogation de réaliser quelques sondages pédologiques en partie basse (bordure Ouest de l'emprise).

Sensibilité du site vis-à-vis de la biodiversité



Faune

La recherche de la faune a également été réalisée, de manière directe (observation visuelle) ou indirecte (écoute, recherche d'indices, potentialités de présence). Les 24 espèces d'oiseaux observées sont communes, pour certaines protégées (13 espèces), mais aucune espèce à enjeu fort en période inintermittente n'a été inventoriée.

Les enjeux faunistiques sont associés aux fourrés et aux haies bocagères dont certaines abritent des arbres centenaires (Chêne pédonculé et Châtaignier commun essentiellement). Certains arbres comportent de nombreuses cavités et dendro-microhabitats favorables à la faune, dont les insectes saproxylophages, oiseaux nicheurs et chiroptères. Ces fourrés et ces haies sont occupés par un cortège diversifié d'espèces d'oiseaux comprenant des espèces protégées probablement riches (Accenteur mouchet, Rougegorgé familier, Troglodyte mignon, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, etc.). En parallèle, ces habitats abritent possiblement des reptiles protégés, notamment l'Orvet fragile. Un inventaire avec pose de plaques à reptiles serait pertinent afin de détecter d'éventuels espèces à enjeux réglementaires.

Aucun Escargot de Quimper n'a été détecté malgré les nombreux habitats favorables présents (vieilles haies bocagères sur talus, tas de bois, troncs morts et souches présents sur la litière forestière) cependant complet-tenu de date de prospection hivernale. Il serait pertinent de réaliser un inventaire spécifique au printemps par météorologie humide afin de lever ce doute.

Gestion des eaux pluviales

Extrait du zonage d'assainissement pluvial



Le zonage pluvial communal annexé au PLU a été approuvé le 17.10.2017

Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha, un **dossier de déclaration** doit être soumis à la police de l'eau conformément aux articles R. 214-1 à R. 214-6 du Code de l'Environnement.

Ce document précise :

- qu'une gestion des eaux pluviales de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou commun, devra se faire **par infiltration**.
- l'infiltration sur la parcelle devra être prévue pour gérer une pluie de période de retour 10 ans au minimum sauf pour les parcelles incluses dans les bassins versants sensibles.
- si l'infiltration s'avère difficile, elle devra être justifiée à l'appui de caractéristiques pédologiques et hydromorphiques spécifiques à la parcelle concernée.
- **ouvrage de régulation à débit de fuite de 3 l/s/ha.**

Le site d'étude ne se situe pas dans un bassin versant sensible.

Dans l'OAP, l'ouvrage de gestion des eaux pluviales est implanté en limite Ouest du site d'étude. Cet emplacement correspond à la partie basse du site.

Une **étude pédologique** et des tests de perméabilité sur la zone d'étude, permettront de **déterminer les capacités d'infiltration du sol en place**. Si l'infiltration s'avère difficile, la gestion des eaux pluviales se fera par rétention et rejet à débit régulé en direction de la zone humide attenante puis le cours d'eau en limite Ouest de la zone d'étude.

Il est à noter que dans le zonage d'assainissement pluvial, il est proposé pour cette **zone 1AUhc d'une superficie de 5,4 ha, un débit de rejet à 16 l/s**. Une partie de cette zone a déjà été urbanisée (Centre Technique Municipal) et un ouvrage de gestion des eaux pluviales a été créé pour réguler les débits d'eaux pluviales issues de ce site.

50

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification



Après




>> Situation du règlement graphique après modification

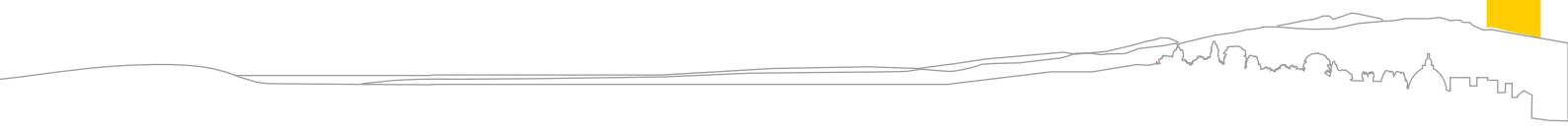
Modification de l'OAP n°23

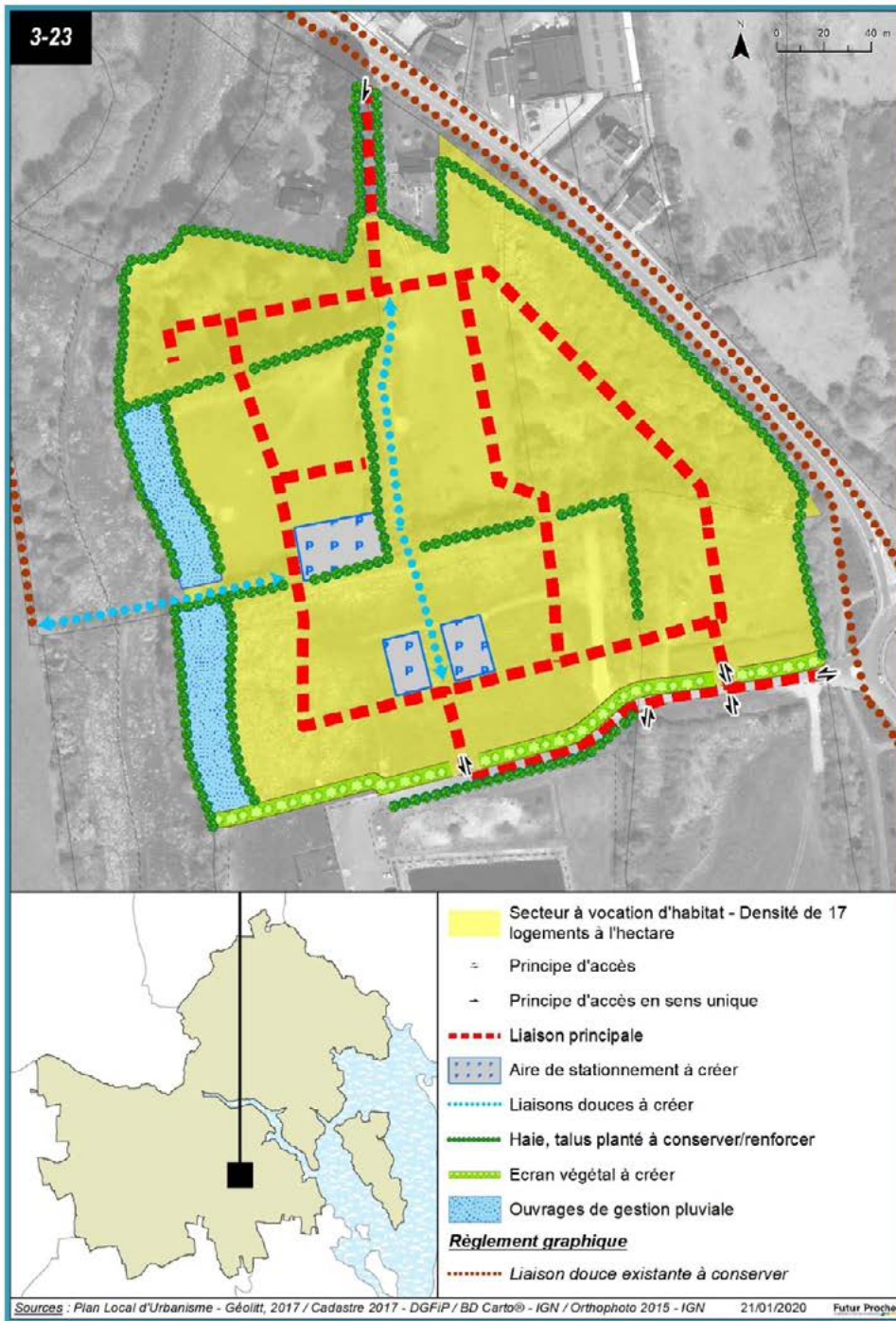
Pour donner suite au projet de CTM et en lien avec l'objet précédent relatif à la modification du zonage sur le secteur de Ti-Carré, l'OAP n°23 a besoin d'évoluer.

Avant


ZONE 23 : SECTEUR DE TI CARRE

ZONE 23	Classement en 1AUhc – surface urbanisable = 5,66 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	17 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 95 logements dont 19 logements sociaux	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DESSERTE	Desservir la zone par la route de Loctudy, accès à sens unique au nord et à partir du rond-point. Organisation d'un réseau de voiries internes permettant de desservir l'ensemble du secteur	
PAYSAGE	Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite de la zone Créer un écran végétal en bordure sud de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales : aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales sur une bande côté Ouest de la zone	

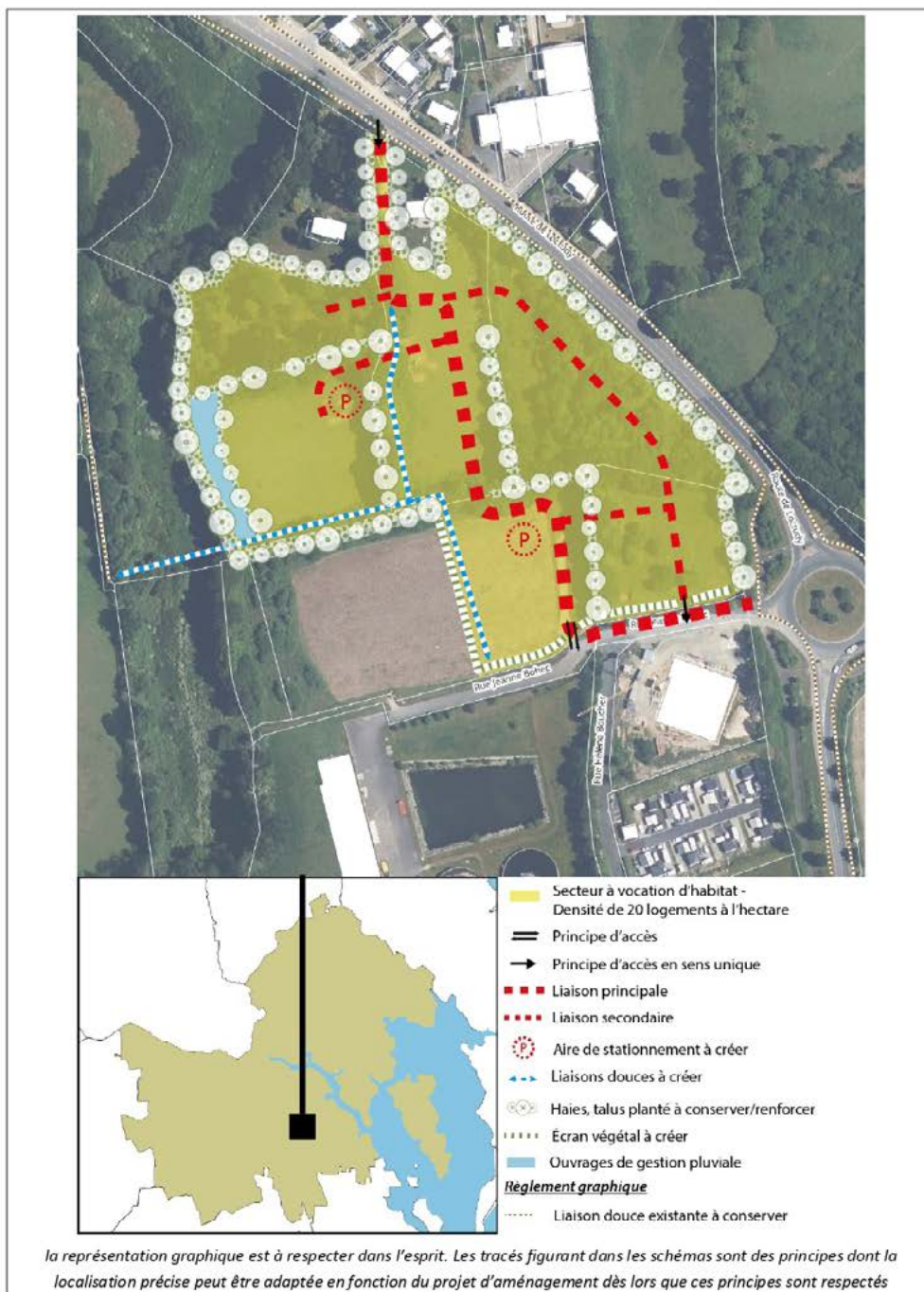




ZONE 23 : SECTEUR DE TI CARRE

ZONE 23	Classement en 1AUhc – surface urbanisable ≈ 4,1 ha	
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Programme pouvant accueillir indifféremment : <ul style="list-style-type: none"> - logements collectifs ou logements intermédiaires - individuel dense (maisons mitoyennes) - lots libres 	
DENSITE ENVISAGEE	25 logements à l'hectare soit la construction au minimum de 100 logements dont 24 logements sociaux	
MODALITES D'URBANISATION	Opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches	
IMPLANTATION DU BATI	Privilégier une exposition de la façade principale des constructions au Sud pour un ensoleillement maximum et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement dans les nouvelles constructions	
ACCES ET DLSSELTIL	Desservir la zone par la route de Loctudy, accès à sens unique au nord et à partir du rond-point. Organisation d'un réseau de voiries internes permettant de desservir l'ensemble du secteur Optimisation des accès agricoles existants afin de limiter l'impact sur les haies et talus	
PAYSAGE	Maintenir et renforcer le maillage bocager en limite de la zone Limiter la création de nouveaux accès à travers les haies et talus existants Créer un écran végétal en bordure sud de la zone	
RESEAUX	Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales : aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales sur une bande côté Ouest de la zone	





MODIFICATION DE ZONAGE ET SUPPRESSION DE 4 OAP SUR LES SECTEURS DE BRINGALL, MÉNEZ AR BOT, TERRAIN DE LA GROTTTE ET TY GLAZEN COSQUER

Classification des zones 1AUhc (Bringall, Ménez Ar Bot et terrain de la grotte) en Uhc et la zone Ty Glazen Corsquer (1AUi) en Uia

L'objet de la présente procédure de modification de droit commun permet de mettre à jour le règlement graphique sur des zones à urbaniser du PLU en vigueur dont l'urbanisation a été réalisée

Il s'agit des zones de Bringall, de Ménez Ar Bot, du terrain de la grotte et de la zone de Ty Glazen Corsquer.

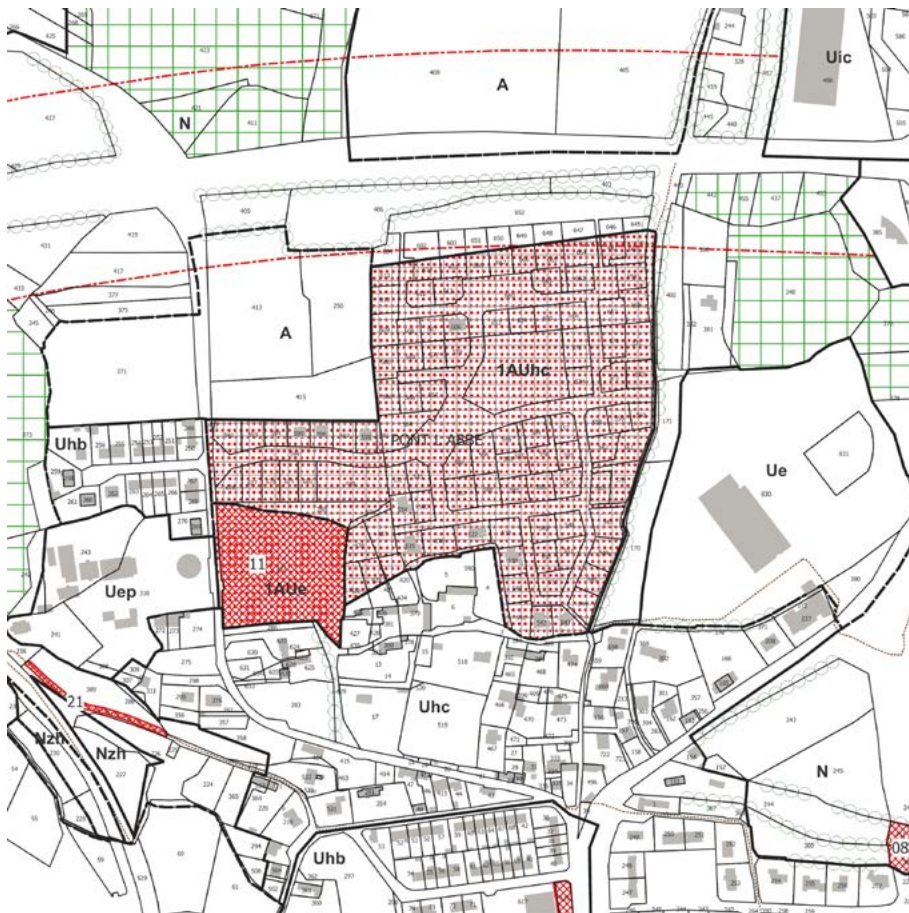
- Secteur Bringall : PA 029 220 17 00002 accordé le 30/11/2017, DAACT partielles déposées le déposée le 19/12/2019 pour la 1ère tranche, le 12/11/2020 pour la 2ème tranche, le 18/05/2021 pour la 3ème tranche et PA029 220 21 0002 délivré le 21/10/2021 dont la DAACT totale a été déposée le 21/07/2022.
- Secteur de Menez Ar Bot : PA 029 220 17 0003 délivré le 26/04/2018 DAACT partielles déposées le 08/07/2019 pour la tranche 1 et le 11/12/2019 pour la tranche 2
- Terrain de la Grotte : PC 029 220 20 00066 délivré le 15/06/2021 et PA029 220 22 00003 délivré le 20/06/2022
- Secteur Ty Glazen Corsquer : PA 029 220 21 0001 délivré le 07/05/2021

Suppression des OAP de Bringall, Ménez Ar Bot, terrain de la grotte et Ty Glazen Corsquer

Ces secteurs sont désormais urbanisés. La présente modification permet de mettre à jour le PLU dans ce sens et donc de supprimer les OAP prévues.

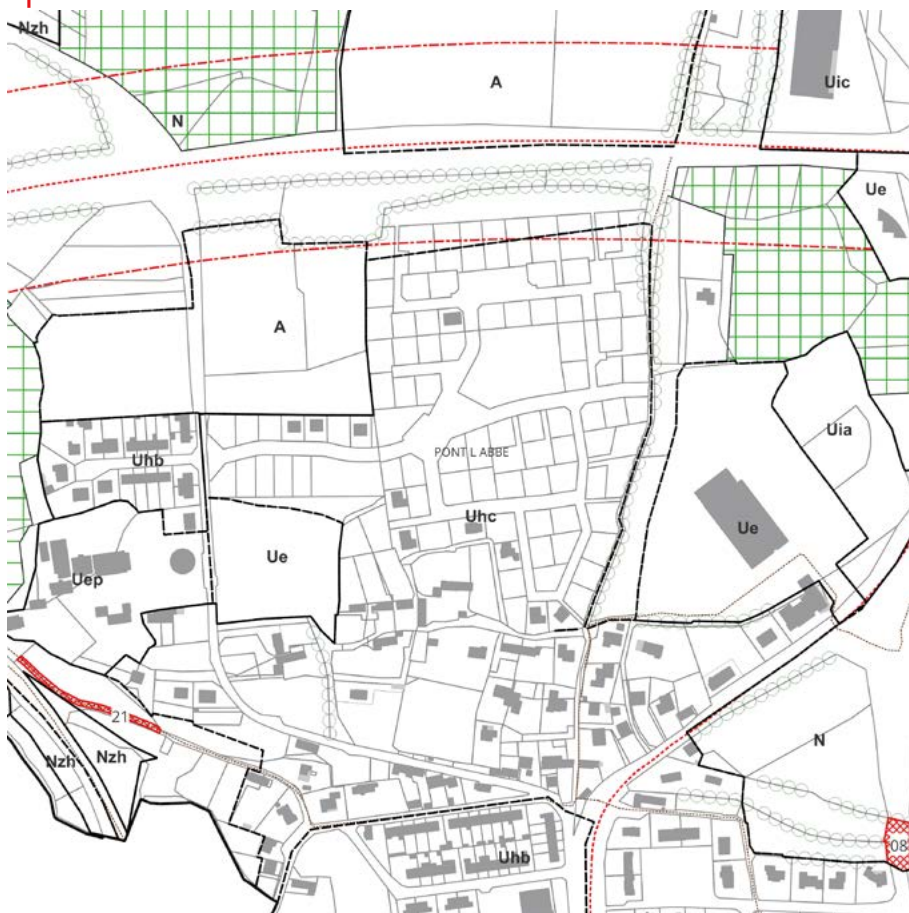


Avant



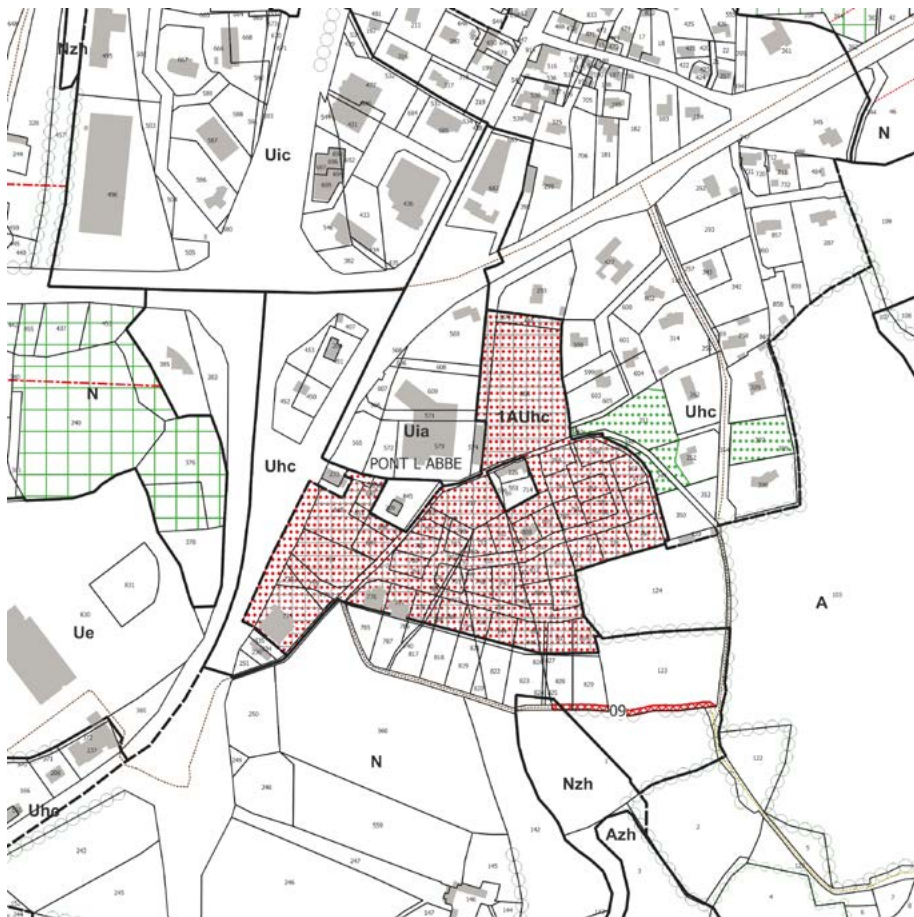
>> Situation du règlement graphique avant modification sur le secteur de Bringall

Après



>> Situation du règlement graphique après modification sur le secteur de Bringall

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification sur le secteur de Menez Ar Bot

Après



>> Situation du règlement graphique avant modification sur le secteur de Menez Ar Bot



Avant



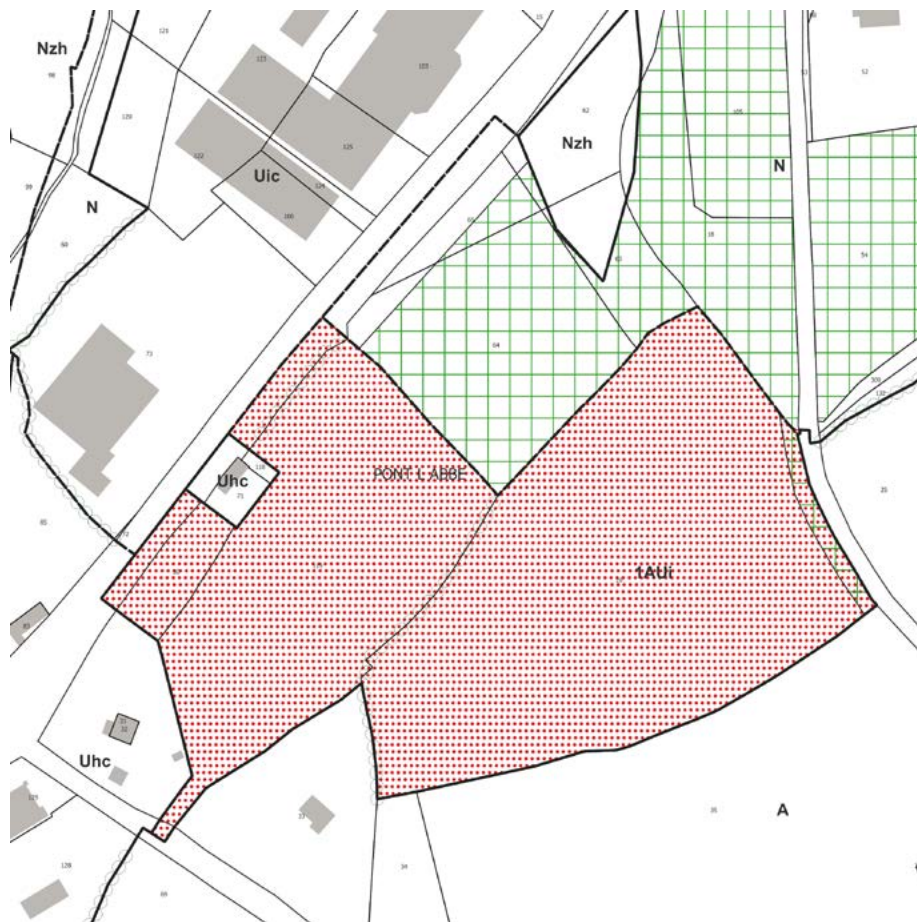
>> Situation du règlement graphique avant modification sur le terrain de la grotte

Après



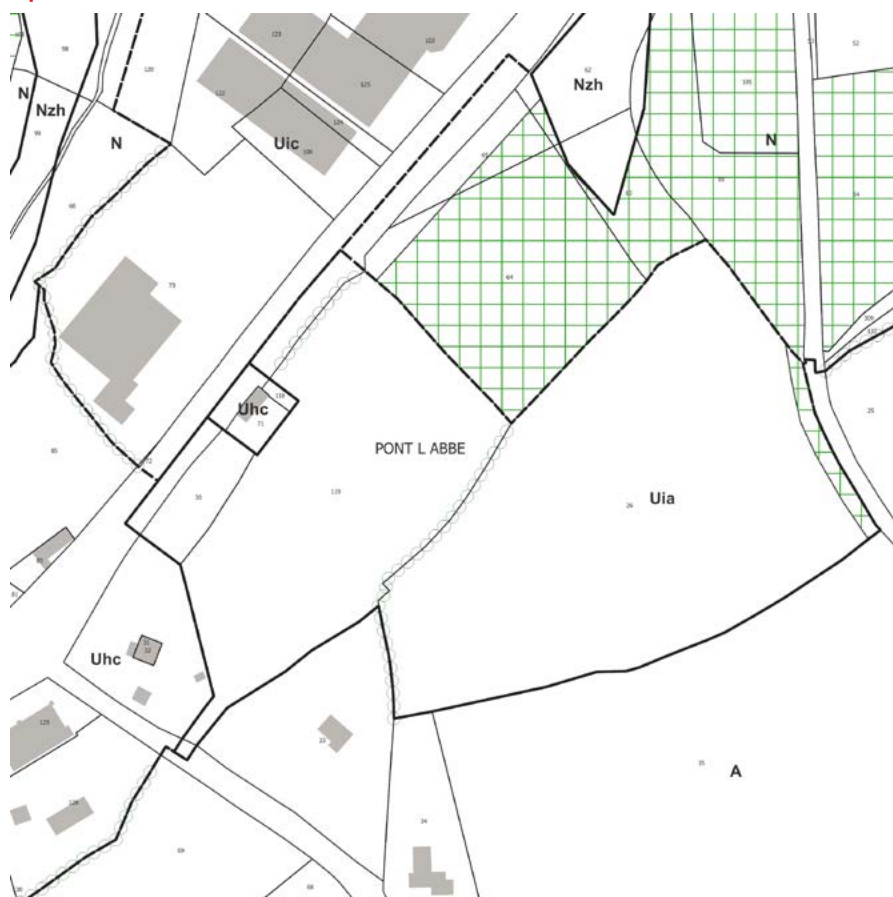
>> Situation du règlement graphique après modification sur le terrain de la grotte

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification sur le secteur de Ty Glazen Cosquer

Après



>> Situation du règlement graphique après modification sur le secteur de Ty Glazen Cosquer



AJOUT D'UNE PROGRAMMATION DES OPÉRATIONS AU SEIN DES OAP

Programmation d'ouverture à l'urbanisation

Introduit par la loi du 22 août 2022 dite Climat et Résilience, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (article L-151-6-1 du Code de l'Urbanisme).

Au PLU en vigueur, cette programmation n'existe pas. Elle est créée dans le cadre de la présente modification.

La commune a mis en place un échéancier selon un ordre de priorité allant de 1 à 3 à l'échelle du PLU (horizon 2030) :

Priorité 1 : urbanisation à cours termes

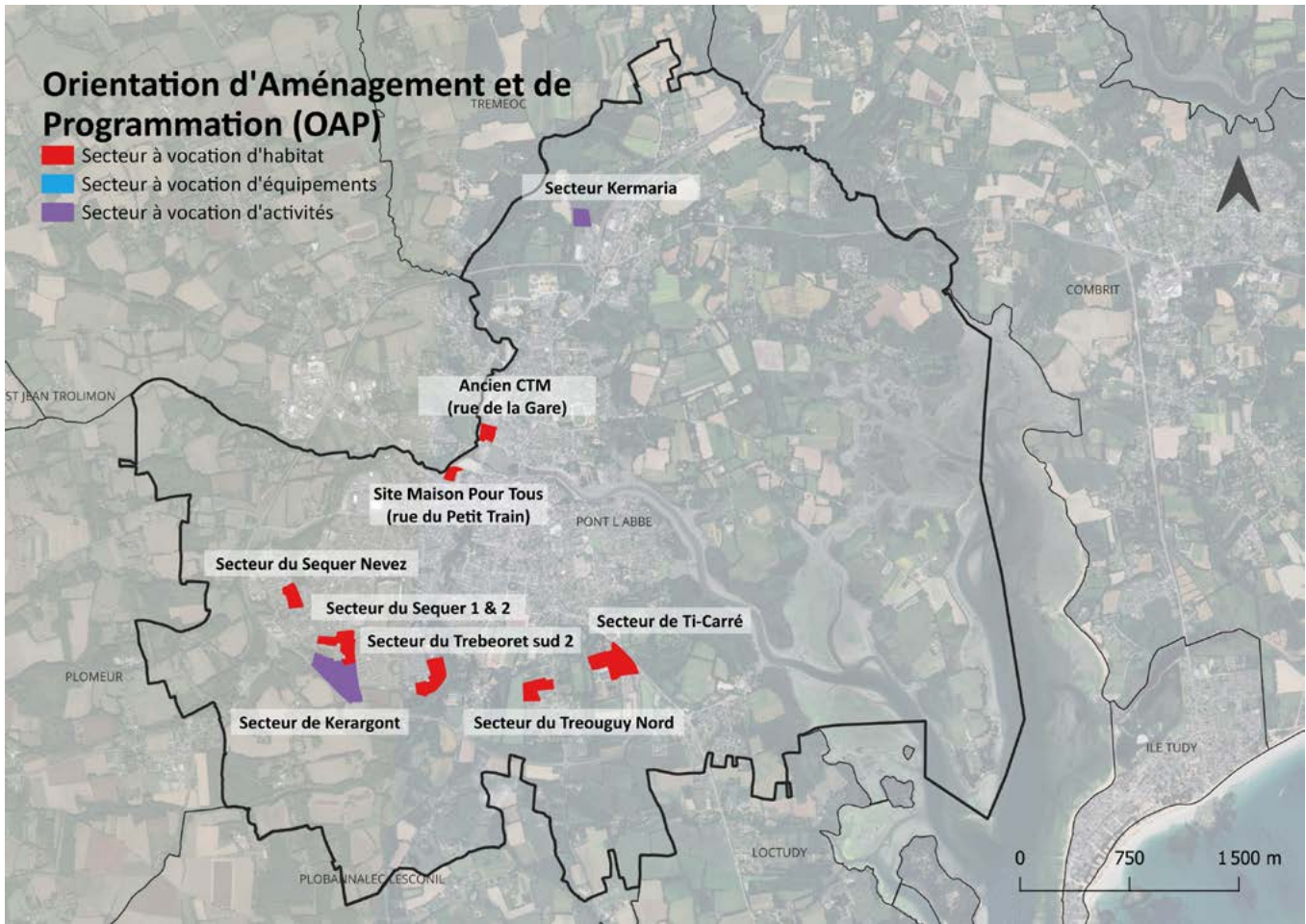
Priorité 2 : urbanisation à moyen termes

Priorité 3 : urbanisation à long termes

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est présenté dans le tableau ci-contre.

OAP Habitat	Nombre de logements programmés*	Ordre de priorité
Bringall Yzella	11	1
Secteur de la gare	105	1
Rue des Pins	15	1
Secteur du Séquer-Névez	30	1
Secteur du Séquer 1	12	1
Rue du Gal de Gaulle	11	1
Secteur de la rue Jeanne d'Arc	35	1
Secteur de Trébéhoret Sud	45	1
Secteur de Ti-Carré	100	1
Ancien CTM (rue de la Gare)	45 à 60	1
Venelle de Kérembleis	10	2
Avenue de Schleiden	10	2
Secteur du Séquer 2	31	2
Site Maison Pour Tous (rue du Petit Train)	48 à 64	2
Rue de Ster Vad	22	3
Rue du Stade	18	3
Secteur du Guirric	14	3
Place de Trébéhoret	14	3
Secteur de Tréouguy Nord	30	3
Secteur de Kerdual	14	3
TOTAL	620 à 651	Horizon 2030

*Information indicative : se reporter aux OAP sectorielles concernées



Il est précisé que le PLU actuel étant approuvé depuis le 17 octobre 2017, plusieurs OAP placées en priorité n°1 ont déjà fait l'objet d'autorisation d'urbanisme délivrées. De ce fait, seul les secteurs de Bringall Yzella, Ti-Carré et l'ancien CTM placés en priorité 1 sont en attente de projet d'aménagement au moment de la présente procédure de modification. Les ordres de priorité ont été définies notamment en fonction de l'état d'avancement des réflexions sur les aménagements attendus, les éventuelles acquisitions foncières nécessaires ou des relocalisation d'activités ou de services à prévoir (foncier de la maison pour tous).

CONSÉQUENCE SUR LA CAPACITÉ DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Rappel des objets et de la justification de la procédure

Les objets de la présente procédure de modification de droit commun du PLU sont présentés en page 13 de la présente notice.

La justification du choix de la procédure de modification est présentée en page 17 de la présente notice.

La procédure de modification doit être en cohérence avec le PADD et ne doit pas remettre en cause l'équilibre général du PADD.

Cohérence des effets de la modification avec le PADD en matière de production de logements

Le PADD prévoit la production d'environ 65 logements par an à l'horizon 2030.

Entre fin 2017 et septembre 2023, la production réelle de logement (hors PC délivré non terminé) est inférieure aux prévisions avec 47 logements supplémentaires par an contre 65 prévus au PADD.

La modification du PLU rend possible la construction d'environ 133 logements supplémentaires au total. Du fait d'une croissance annuelle du nombre de logements inférieure aux prévisions, cette augmentation ne porte pas atteinte aux objectifs de production de logements sur le pas de temps du PLU et ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD.

En définitive :

>> 281 logements ont été commencés entre fin 2017 et septembre 2023, soit 47 logements par an en moyenne ;

>> 357 logements sont comptabilisés en attente entre 2023 et 2024 (*les autorisations d'urbanisme ont été délivrées mais les chantiers n'ont pas été ouverts) ;

>> Entre 93 (fourchette basse) et 124 logements (fourchette haute) sont prévus dans le cadre du Plan Guide (Petite Ville de Demain) et rendus possibles par la modification n°2 du PLU ;

>> 9 logements supplémentaires sont prévus et rendus possibles par la modification n°2 du PLU.



LE TABLEAU DES SURFACES

Avant

Libellé	Surface (ha)	% commune (hors mer)
1AUhc	26,6	1,5%
1AUe	0,9	0,0%
1AUi	10,7	0,6%
Total des zones à urbaniser à court termes (AU)	38,2	2,1%
2AUhc	5,9	0,3%
Total des zones à urbaniser à long termes (AU)	5,9	0,3%
Uha	32,7	1,8%
Uhb	90,2	4,9%
Uhc	229,4	12,5%
Ue	58,1	3,2%
Uep	1,4	0,1%
Ugv	0,5	0,0%
Uip	2,4	0,1%
Uip (mer)	5,4	0,3%
Uic	27,6	1,5%
Uia	9,8	0,5%
Total des zones urbanisées (U) hors mer	452,1	24,7%
A	591,2	32,3%
Azh	35,0	1,9%
Total des zones agricoles (A)	626,2	34,2%
N	421,2	23,0%
Ns	126,2	6,9%
Ns (mer)	276,0	15,1%
Nzh	118,9	6,5%
Nszh	26,9	1,5%
Nt	13,1	0,7%
Ni	2,4	0,1%
Np	0,6	0,0%
Total des zones naturelles (N) hors mer	709,3	38,7%
Superficie communale (hors mer)	1831,7	100%
Superficie communale	2113,1	100%

Après

Libellé	Surface (ha)	% commune (hors mer)
1AUhc	12,7	0,7%
1AUi	7,1	0,4%
Total des zones à urbaniser à court termes (AU)	19,8	1,1%
2AUhc	5,9	0,3%
Total des zones à urbaniser à long termes (AU)	5,9	0,3%
Uha	32,7	1,8%
Uhb	89,9	4,9%
Uhbr	1,5	0,1%
Uhc	242,1	13,2%
Ue	57,9	3,2%
Uep	1,4	0,1%
Ugv	0,5	0,0%
Uip	2,4	0,1%
Uip (mer)	5,4	0,3%
Uic	27,5	1,5%
Uia	14,2	0,8%
Total des zones urbanisées (U) hors mer	470,1	25,7%
A	591,0	32,3%
Azh	35,0	1,9%
Total des zones agricoles (A)	626,0	34,2%
N	421,4	23,0%
Ns	126,0	6,9%
Ns (mer)	276,0	15,1%
Nzh	119,1	6,5%
Nszh	26,9	1,5%
Nt	13,2	0,7%
Ni	2,3	0,1%
Np	0,6	0,0%
Total des zones naturelles (N) hors mer	709,4	38,7%
Superficie communale (hors mer)	1831,1	100%
Superficie communale	2112,6	100%





MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements réservés (ER) ont été modélisés dans le PLU en vigueur. A la suite d'acquisitions réalisées sur ces emprises, cet objet de la modification de droit commun permet de mettre à jour le règlement graphique. Il s'agit de supprimer les emplacements réservés n°2, n°5, n°10, n°11, n°14 et n°16.

Suppression de l'ER n°2

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



>> Situation du règlement graphique après modification

Suppression de l'ER n°5

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après

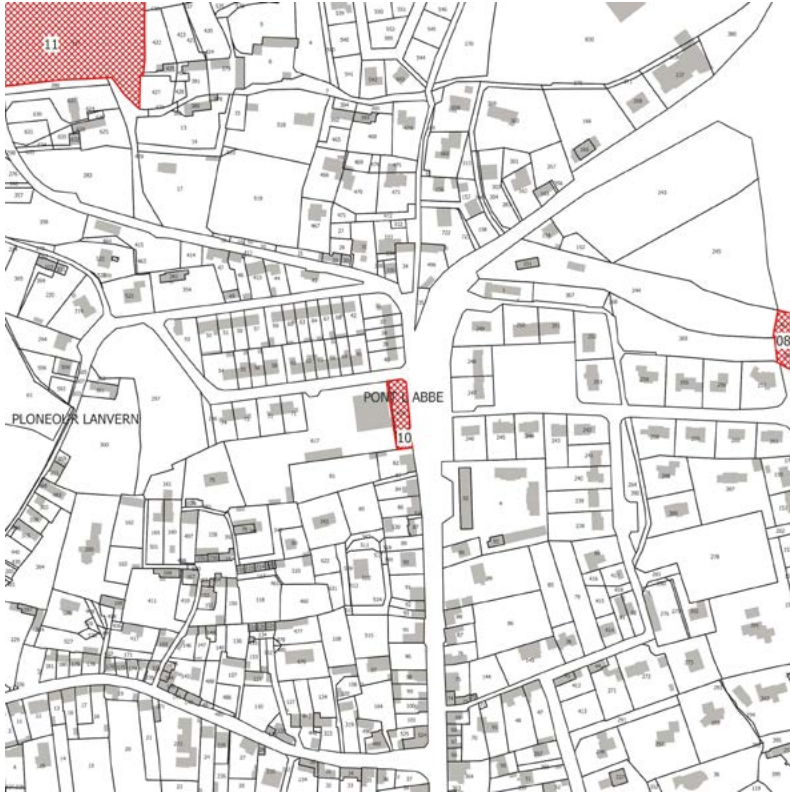


>> Situation du règlement graphique après modification



Suppression de l'ER n°10

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



>> Situation du règlement graphique après modification

Suppression de l'ER n°11

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après

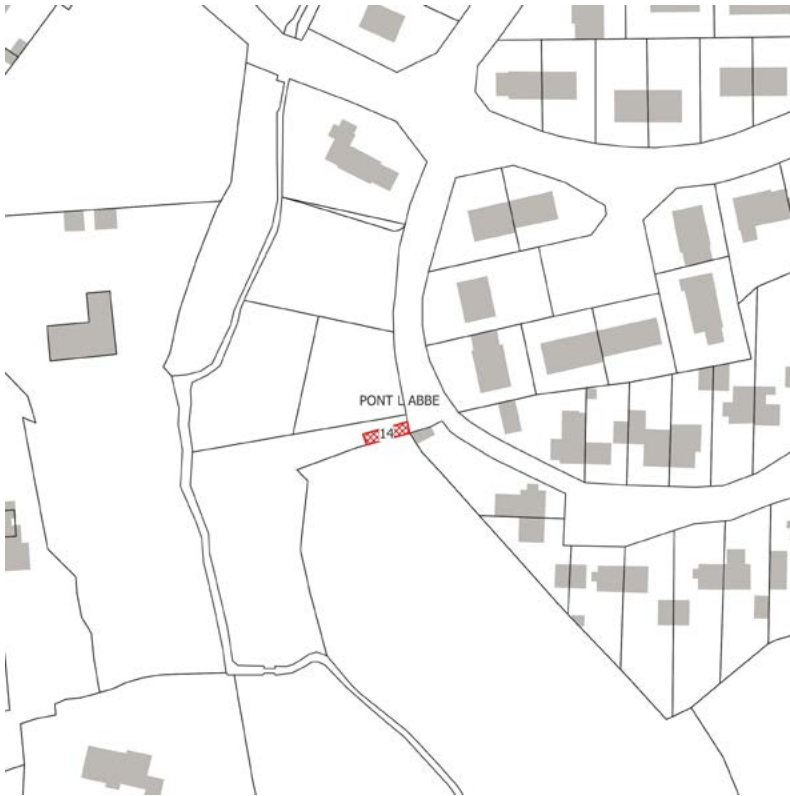


>> Situation du règlement graphique après modification



Suppression de l'ER n°14

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



>> Situation du règlement graphique après modification

Suppression de l'ER n°16

Avant



>> Situation du règlement graphique avant modification

Après



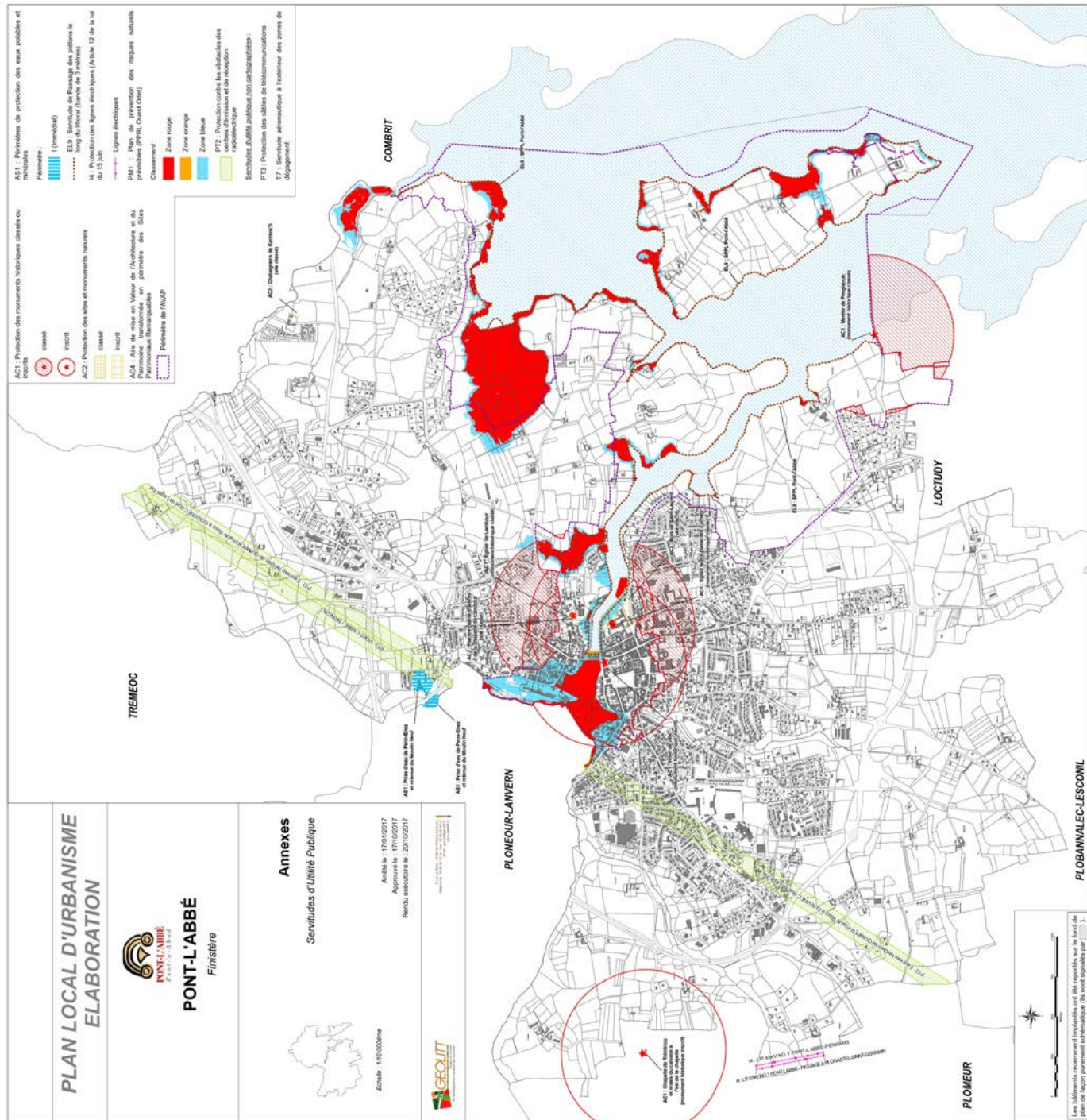
>> Situation du règlement graphique après modification

MISE À JOUR DES SERVITUDES

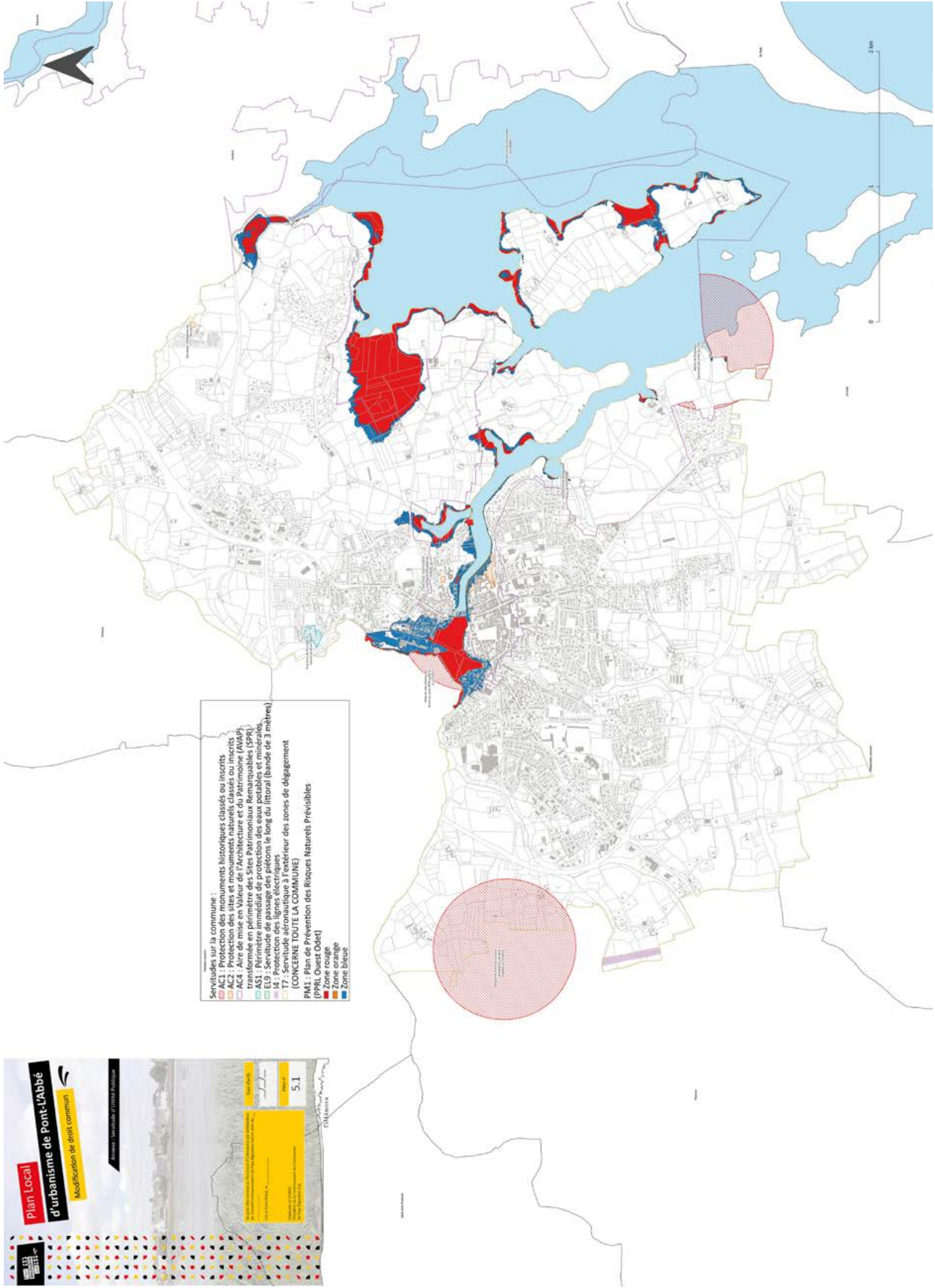
Suppression des périmètres de protection modifiés autour des MH et modification des servitudes PT1 et PT2

L'annexe cartographique du PLU est mise à jour.

Avant



Après





MISE À JOUR DES ANNEXES

Création d'une annexe sur la localisation des secteurs d'information sur les sols

La procédure de modification du PLU intègre une annexe sur la localisation des secteurs d'information sur les sols de la commune.



Plan Local

d'urbanisme de Pont-L'Abbé

Modification de droit commun



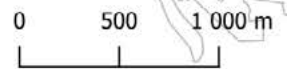
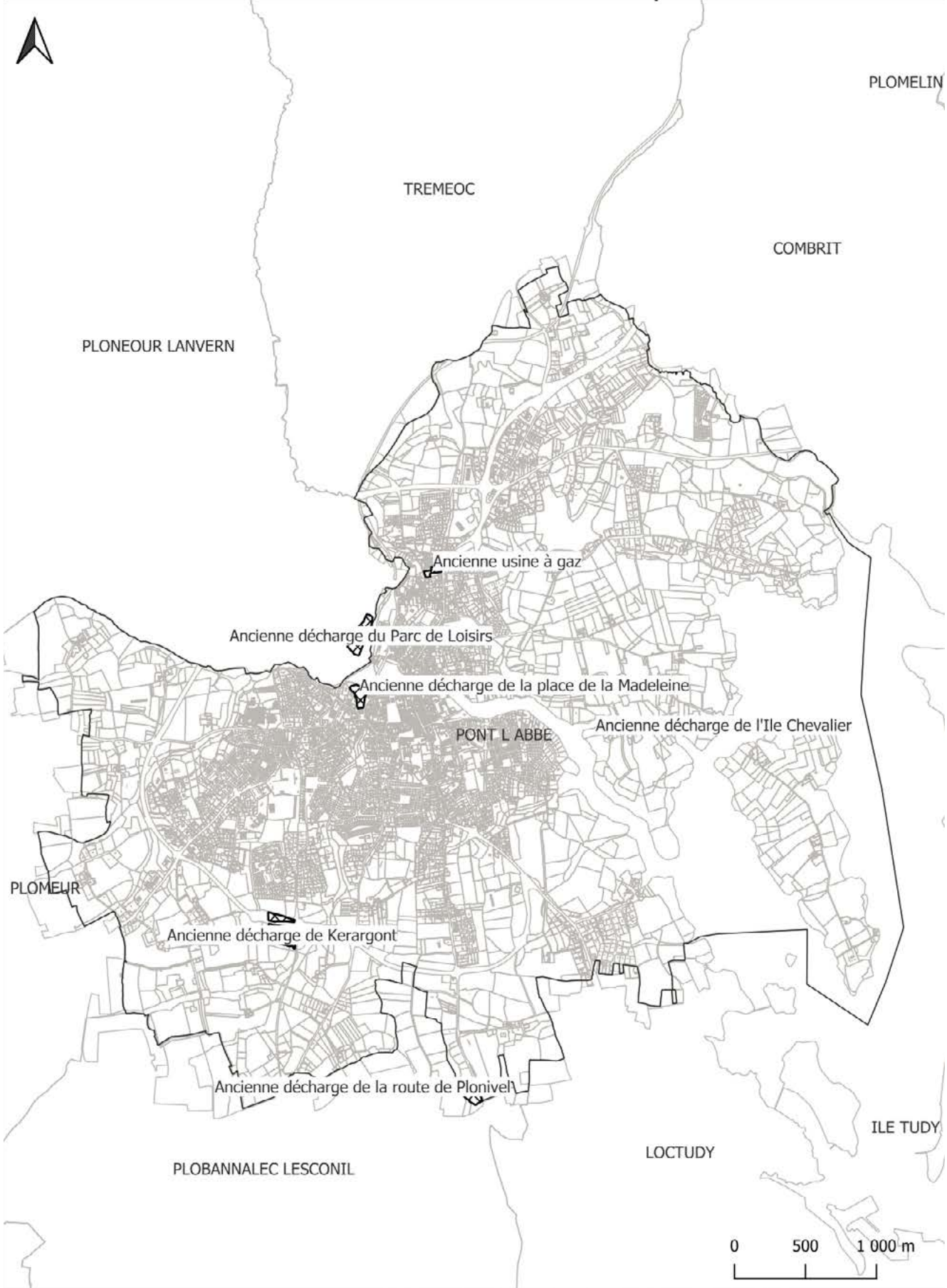
Annexe : Information sur les sites et sols pollués



Cittanova



Localisation des sols et sites pollués



SSP0000750

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement
 Nom usuel
 Code INSEE de l'établissement
 Commune principale
 Plan de situation

SSP0000750
 Ancienne usine à gaz
 29220
 PONT L'ABBE



Nombre d'information de l'administration
 Historique des informations de l'administration

1			
Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
Non renseigné			

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration
 Code INSEE
 Date de dernière mise à jour
 Nom Usuel
 Autre(s) identifiant(s)
 Code INSEE de l'information de l'administration
 Environnement

Non renseigné
 Non renseignée
 Non renseigné
 29.0012 (BASOL)
 Non renseigné

Le site a accueilli une station gazométrique visant à stocker à compter de 1929, un gaz produit à Quimper et transporté par réseau surpressé.

Actuellement, le site est utilisé pour les besoins des entreprises EDF et Gaz de France.

Gaz de France a effectué en mai 2003 une étude historique qui a mis en évidence qu'aucune cuve n'a été identifiée sur ce site.

Par ailleurs, Gaz de France réalisera un diagnostic initial en préalable à toute opération de vente, cession ou réaménagement. Les conditions de réhabilitation définies en accord avec les services de l'Inspection des installations classées, seront adaptées à la classe de sensibilité du site et à sa destination future.

Description
 Polluant(s) identifié(s)
 Action(s) instruite(s)
 Document(s) associé(s)
 Carte(s) et plan(s)

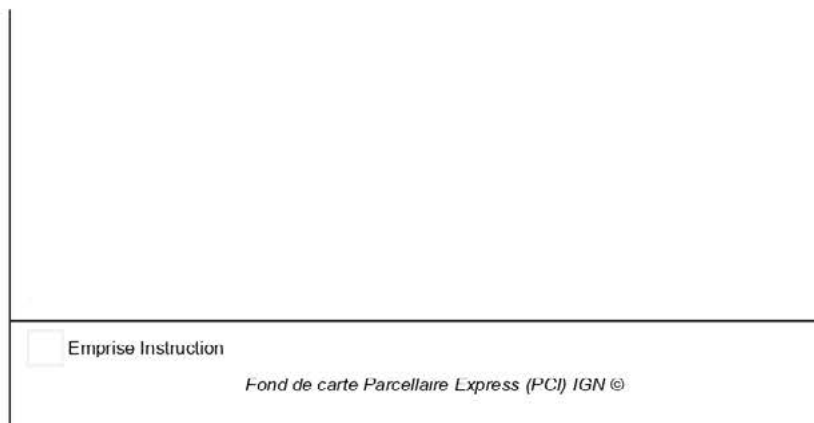
Non renseignée
 Non renseigné(s)
 Non renseignée(s)
 Non renseigné(s)





21/09/2023 16:54

Fiche Infosols - SSP0000750



Parcelle(s) concernée(s)

Non renseignée(s)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle SSP00007500101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire SSP0000/5001

Ancien identifiant SIS 29SIS02464

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE 29220

Date de dernière mise à jour 29/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) Non renseigné

Description

Le site a accueilli une station gazométrique visant à stocker à compter de 1929, un gaz produit à Quimper et transporté par réseau surpressé

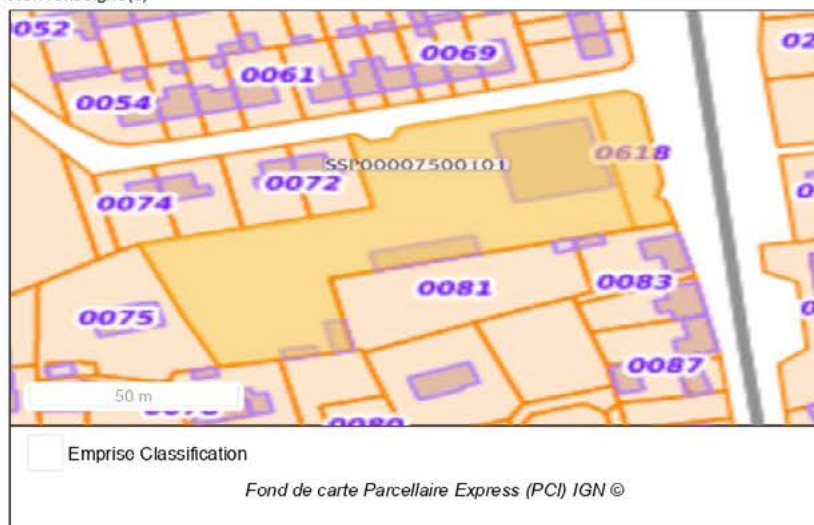
Actuellement, le site est utilisé pour les besoins des entreprises LDF et Gaz de France.

Gaz de France a effectué en mai 2003 une étude historique qui a mis en évidence qu'aucune cuve n'a été identifiée sur ce site.

Par ailleurs, Gaz de France réalisera un diagnostic initial en préalable à toute opération de vente, cession ou réaménagement. Les conditions de réhabilitation définies en accord avec les services de l'Inspection des installations classées, seront adaptées à la classe de sensibilité du site et à sa destination future.

Document(s) associé(s) Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)



Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
PONT L'ABBE		AH	70	



21/09/2023 16:57

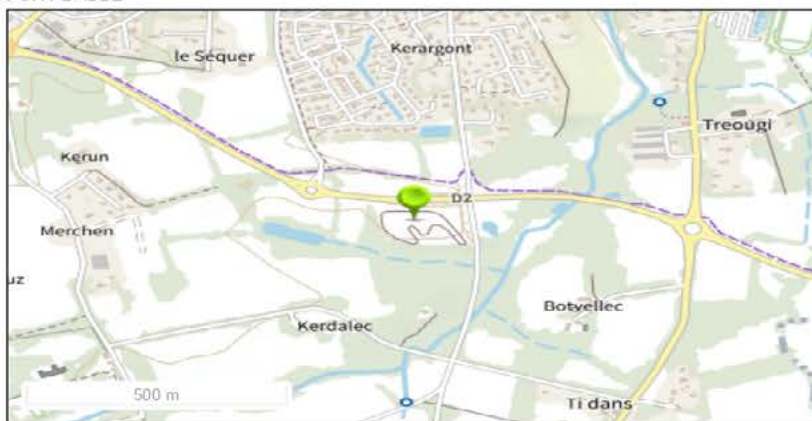
Fiche Infosols - SSP0001216

SSP0001216

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement SSP0001216
 Nom usuel Ancienne décharge de Korargont
 Code INSEE de l'établissement 29220
 Commune principale PONT L'ABBE
 Plan de situation



Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

Nombre d'information de l'administration 1
 Historique des informations de l'administration

Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
Non renseigné			

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration
 Code INSEE Non renseigné
 Date de dernière mise à jour Non renseignée
 Nom Usuel Non renseigné
 Autre(s) identifiant(s) Non renseignés
 Code INSEE de l'information de l'administration Non renseigné
 Environnement

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les monstros, les déchets verts et les gravats.

Les dépôts ont eu lieu de 1967 à 1997 (arrêté préfectoral d'autorisation)

La superficie du dépôt dépasse 2 ha pour une hauteur de front de 10 m.

La rocade Sud de Pont l'Abbé traverse le site.

Lors des travaux d'aménagement, l'ancienne décharge a été réhabilitée :

- Nettoyage global du site et de ses abords.
- Nivellement de la décharge en deux dômes y compris reprofilage des fronts de la décharge et remblaiement du bassin en partie Sud du site.
- Étanchéification du site par deux couches de matériaux argileux sur 0,10m de part et d'autre d'un écran semi-perméable de type géotextile étanche sur la totalité de la surface de la décharge.
- Création de fossés pour la collecte des eaux de ruissellement.
- Fourniture et mise en œuvre de géofiliets de jute sur les talus en bordure de la route de déviation.
- Mise en œuvre de terre végétale pour constituer la couche de finition d'épaisseur 0,30m.
- Fensemencement hydraulique d'herbacées

Description Non renseignée
 Polluant(s) identifié(s) Non renseigné(s)

21/09/2023 16:57

Fiche Infosols - SSP0001216

 Action(s) instruite(s)
 Document(s) associé(s)
 Carte(s) et plan(s)

 Non renseignée(s)
 Non renseigné(s)

<input type="checkbox"/>	Emprise Instruction Fond de carte Parcollairo Express (PCI) IGN ©
--------------------------	--

Parcelle(s) concernée(s)

Non renseignée(s)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle SSP00012160101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire SSP000121601

Ancien identifiant SIS 29SIS02987

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE 29220

Date de dernière mise à jour 29/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) Non renseigné

Description

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères, les monstres, les déchets verts et les gravats.

Les dépôts ont eu lieu de 1967 à 1997 (arrêté préfectoral d'autorisation).

La superficie du dépôt dépasse 2 ha pour une hauteur de front de 10 m.

La rocade Sud de Pont l'Abbé traverse le site.

Lors des travaux d'aménagement, l'ancienne décharge a été réhabilitée :

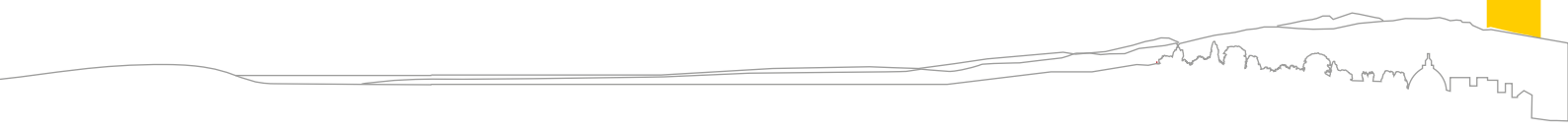
- Nettoyage global du site et de ses abords.
- Nivellement de la décharge en deux dômes y compris reprofilage des fronts de la décharge et remblaiement du bassin en partie Sud du site.
- Étanchéification du site par deux couches de matériaux argileux sur 0,10m de part et d'autre d'un écran semi perméable de type géotextile étanche sur la totalité de la surface de la décharge.
- Création de fossés pour la collecte des eaux de ruissellement.
- L'ouriture et mise en œuvre de géofiliets de jute sur les talus en bordure de la route de déviation.
- Mise en œuvre de terre végétale pour constituer la couche de finition d'épaisseur 0,30m.
- Ensemencement hydraulique d'herbacées.

Document(s) associé(s)

Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)

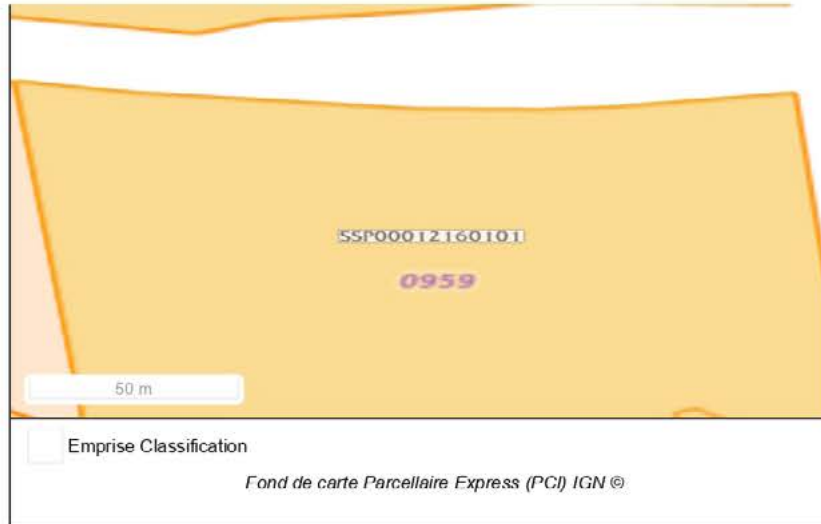
<input type="checkbox"/>	Carte(s) et plan(s)
--------------------------	---------------------





21/09/2023 16:57

Fiche Infosols - SSP0001216



Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
PONT L'ABBE	3	0C	374	29
PONT L'ABBE	3	0C	959	29
PONT L'ABBE	3	0C	916	29
PONT L'ABBE	3	0C	957	29

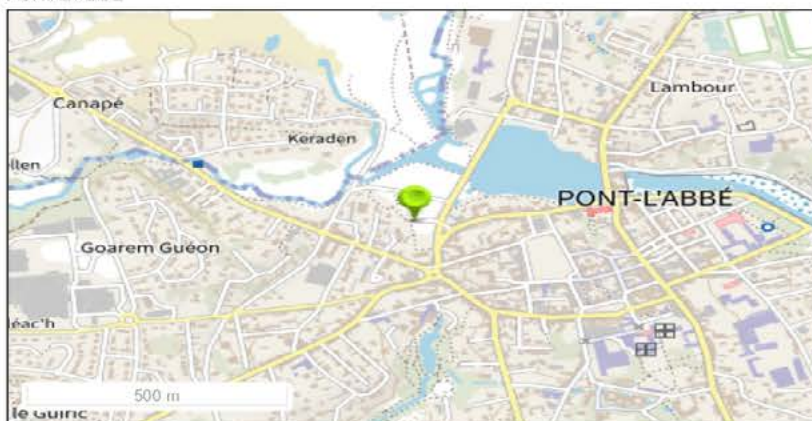
SSP0001992

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement
 Nom usuel
 Code INSEE de l'établissement
 Commune principale
 Plan de situation

SSP0001992
 Ancienne décharge de la place de la Madeleine
 29220
 PONT L'ABBE



Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

Nombre d'information de l'administration
 Historique des informations de l'administration

1

Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
Non renseigné			

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration
 Code INSEE
 Date de dernière mise à jour
 Nom Usuel
 Autre(s) identifiant(s)
 Code INSEE de l'information de l'administration
 Environnement

Non renseigné
 Non renseignée
 Non renseigné
 Non renseignés
 Non renseigné

Le site correspond à des anciens marais remblayés par des déchets, dont les ordures ménagères.
 Les dépôts ont cessé en 1960.

Le site est aujourd'hui occupé par un parking

Description
 Polluant(s) identifié(s)
 Action(s) instruite(s)
 Document(s) associé(s)
 Carte(s) et plan(s)

Non renseignée
 Non renseigné(s)
 Non renseignée(s)
 Non renseigné(s)





21/09/2023 16:57

Fiche Infosols - SSP0001992

Emprise Instruction
<i>Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©</i>

Parcelle(s) concernée(s)

Non renseignée(s)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle SSP00019920101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire SSP000199201

Ancien identifiant SIS 29SIS03990

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE 29220

Date de dernière mise à jour 29/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) Non renseigné

Description Le site correspond à des anciens marais remblayés par des déchets, dont les ordures ménagères.

Les dépôts ont cessé en 1960.

Le site est aujourd'hui occupé par un parking.

Document(s) associé(s) Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)

Emprise Classification
<i>Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©</i>

Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
PONT L'ABBE		BC	504	

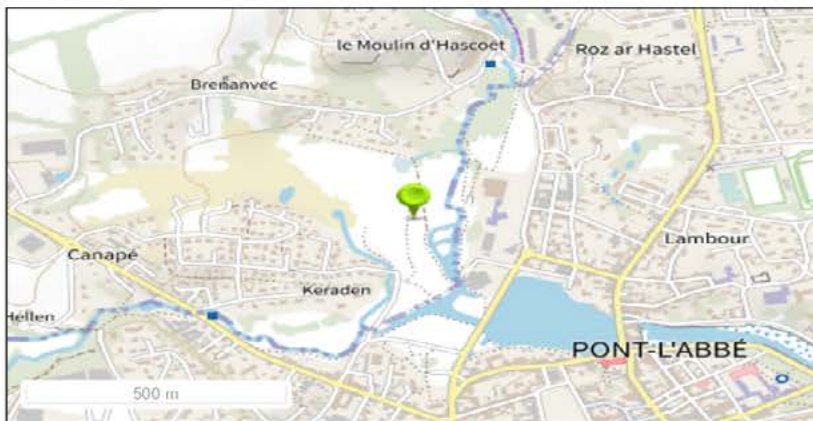
SSP0001993

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement
 Nom usuel
 Code INSEE de l'établissement
 Commune principale
 Plan de situation

SSP0001993
 Ancienne décharge du Parc de Loisirs
 29220
 PONT L'ABBÉ



Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

Nombre d'information de l'administration
 Historique des informations de l'administration

1			
Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
Non renseigné			

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration
 Code INSEE
 Date de dernière mise à jour
 Nom Usuel
 Autre(s) identifiant(s)
 Code INSEE de l'information de l'administration
 Environnement

Non renseigné
 Non renseignée
 Non renseigné
 Non renseignés
 Non renseigné

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères et les gravats.

Les déchets ont été recouverts de terre.

Le site est occupé par un parc de loisirs.
 Observations: Le site est occupé par un parc de loisirs situé sur la commune de Plonéour-Lanvern dont le propriétaire est la commune de Pont l'Abbé.

Description
 Polluant(s) identifié(s)
 Action(s) instruite(s)
 Document(s) associé(s)
 Carte(s) et plan(s)

Non renseignée
 Non renseigné(s)
 Non renseignée(s)
 Non renseigné(s)





21/09/2023 16:57

Fiche Infosols - SSP0001993

<input type="checkbox"/> Emprise Instruction Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©

Parcelle(s) concerné(s)

Non renseigné(s)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle SSP00019930101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire SSP000199301

Ancien identifiant SIS 29SIS03991

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE 29220

Date de dernière mise à jour 06/03/2022

Date de l'Arrêté Préfectoral Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) Non renseigné

Description

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères et les gravats.

Les déchets ont été recouverts de terre.

Le site est occupé par un parc de loisirs

Il s'agit des parcelles ex YS 119 et YS 120.

Document(s) associé(s)

Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)



<input type="checkbox"/> Emprise Classification Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©
--

Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
Plonéour-Lanvern	1	YS	0943	29
Plonéour Lanvern	1	YS	0941	29

SSP0001994

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement
 Nom usuel
 Code INSEE de l'établissement
 Commune principale
 Plan de situation

SSP0001994
 Ancienne décharge de l'Île Chevalier
 29220
 PONT L'ABBÉ



Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

Nombre d'information de l'administration
 Historique des informations de l'administration

1

Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
Non renseigné			

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

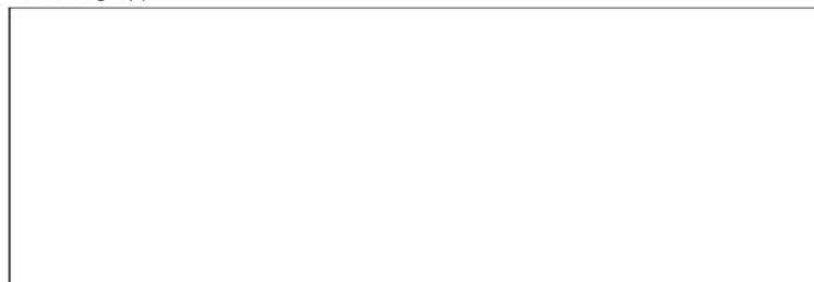
Identifiant de l'information de l'administration
 Code INSEE
 Date de dernière mise à jour
 Nom Usuel
 Autre(s) identifiant(s)
 Code INSEE de l'information de l'administration
 Environnement

Non renseigné
 Non renseignée
 Non renseigné
 Non renseignés
 Non renseigné

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.
 Observations: Le site est localisé sur le Domaine Public Maritime.

Description
 Polluant(s) identifié(s)
 Action(s) instruite(s)
 Document(s) associé(s)
 Carte(s) et plan(s)

Non renseignée
 Non renseigné(s)
 Non renseignée(s)
 Non renseigné(s)





21/09/2023 16:57

Fiche Infosols - SSP0001994

Emprise Instruction

Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©

Parcelle(s) concernée(s) Non renseignée(s)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle SSP00019940101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire SSP000199401

Ancien identifiant SIS 29SIS03992

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE 29220

Date de dernière mise à jour 29/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) Non renseigné

Description Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.
Observations: Le site est localisé sur le Domaine Public Maritime.

Document(s) associé(s) Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)

Emprise Classification

Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©

Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
PONT L'ABBE	1	0D	340	29
PONT L'ABBE	1	0D	338	29

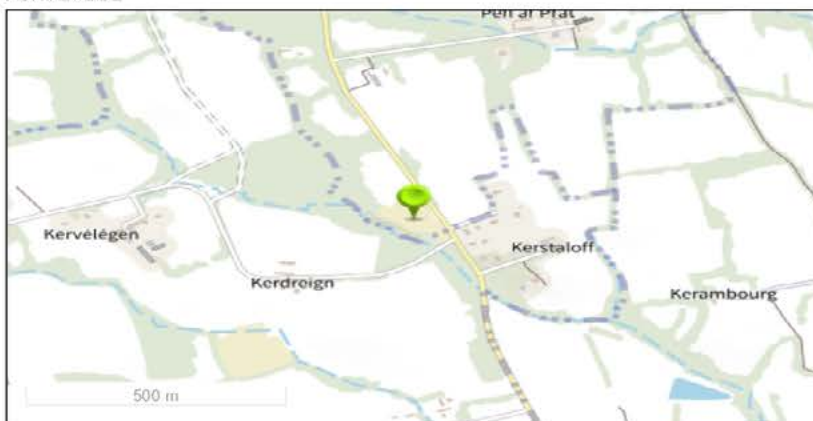
SSP0001995

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement
 Nom usuel
 Code INSEE de l'établissement
 Commune principale
 Plan de situation

SSP0001995
 Ancienne décharge de la route de Plonivel
 29220
 PONT L'ABBE



Emplacement de l'établissement
 Fond de carte PLAN IGN ©

Nombre d'information de l'administration
 Historique des informations de l'administration

1			
Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
Non renseigné			

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration
 Code INSEE
 Date de dernière mise à jour
 Nom Usuel
 Autre(s) identifiant(s)
 Code INSEE de l'information de l'administration
 Environnement

Non renseigné
 Non renseignée
 Non renseigné
 Non renseignés
 Non renseigné

Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.

Description
 Polluant(s) identifié(s)
 Action(s) instruite(s)
 Document(s) associé(s)
 Carte(s) et plan(s)

Les dépôts ont cessé en 1997.
 Non renseignée
 Non renseigné(s)
 Non renseigné(s)
 Non renseigné(s)





21/09/2023 16:58

Fiche Infosols - SSP0001995

<input type="checkbox"/> Emprise Instruction Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©

Parcelle(s) concerné(s)

Non renseignée(s)

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle SSP00019950101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire SSP000199501

Ancien identifiant SIS 29SIS03993

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEFF

29220

Date de dernière mise à jour

29/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral

Non renseignée

Nom(s) Usuel(s)

Non renseigné

Description

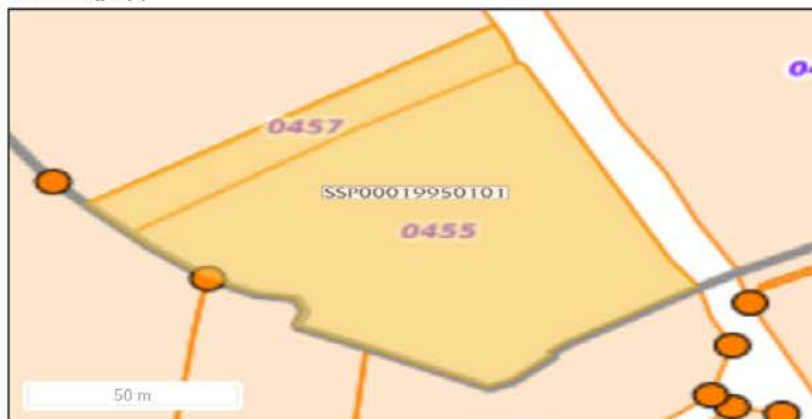
Le site correspond à un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères.

Document(s) associé(s)

Les dépôts ont cessé en 1997.

Carte(s) et plan(s)

Non renseigné(s)



<input type="checkbox"/> Emprise Classification Fond de carte Parcellaire Express (PCI) IGN ©
--

Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
PONT L'ABBE		0C	455	
PONT L'ABBE		0C	457	



17, rue Raymonde Folgoas Guillou
29120 PONT-L'ABBE

02 98 87 14 42
www.ccpbs.fr

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr



Pays
BIGouden
sud

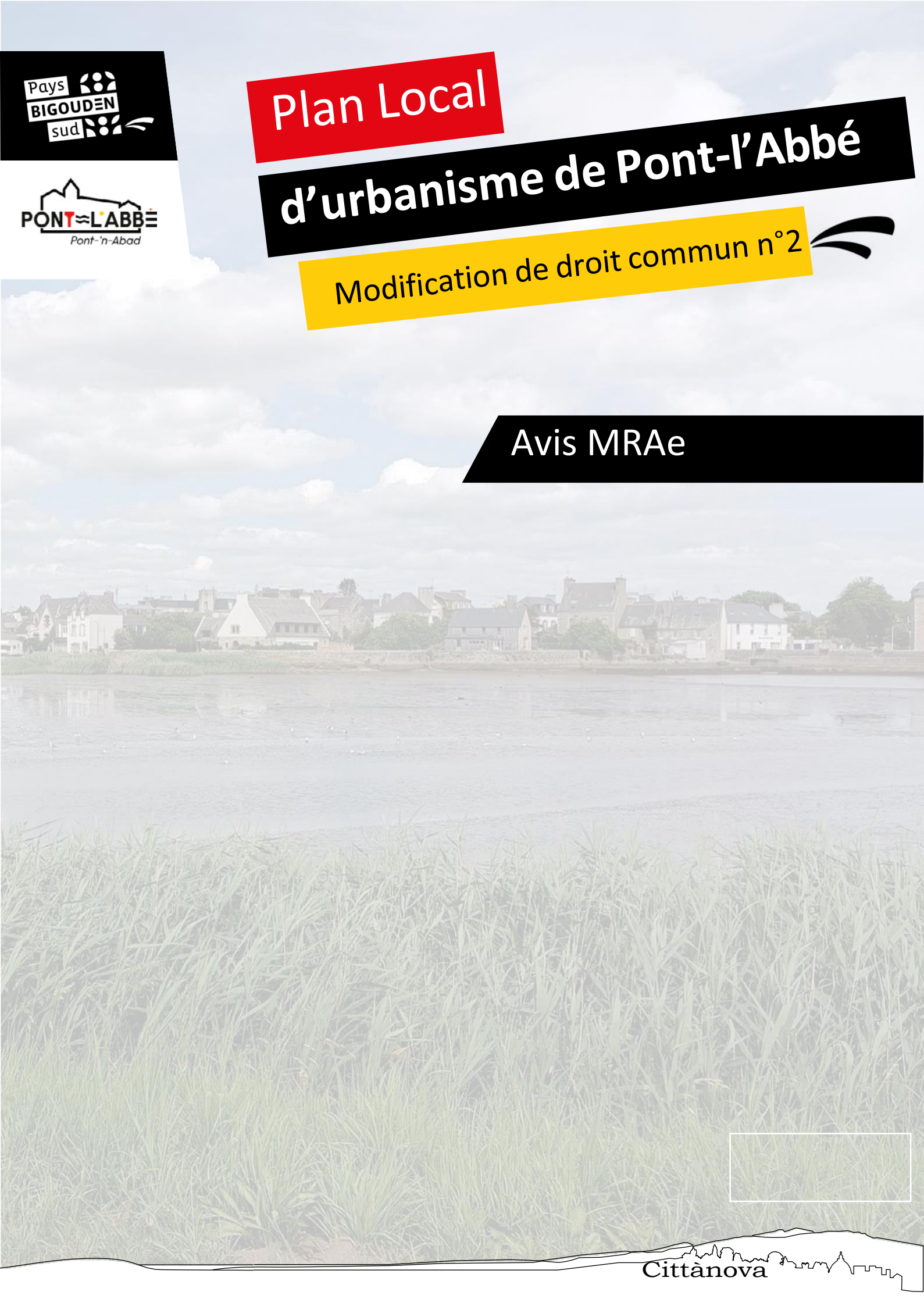
PONT-L'ABBÉ
Pont-'n-Abad

Plan Local

d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Modification de droit commun n°2

Avis MRAe



Cittànova



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Pont-l'Abbé (29)**

n° : 2024-011521

Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégalement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2024-011521 relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Pont-l'Abbé (29), reçue de la communauté de communes Pays Bigouden Sud le 3 mai 2024 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) du 19 juin 2024 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 21 juin 2024 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont l'Abbé qui vise à :

- créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'habitat, dans le cadre du programme « Petites villes de demain », et modifier les zonages afférents (Ue vers Uhbr) ;
- modifier les OAP d'habitat et leurs zonages sur les secteurs Le Sequer/Kerargont et Ti-Carré pour augmenter le nombre de logements prévus, et modifier le zonage Ue vers Uia sur le secteur Bringall/Kermaria pour permettre l'installation d'activités tertiaires ;

- supprimer 4 OAP et modifier les zonages correspondants (1AU vers Uhc ou Uia) compte tenu de la réalisation des aménagements prévus ;
- ajouter une programmation des opérations au sein des OAP d'habitat ;
- supprimer des emplacements réservés et mettre à jour les servitudes et annexes ;

Considérant les caractéristiques du territoire :

- commune littorale de 8 392 habitants (Insee 2020) s'étendant sur 1 821 ha, dont le PLU a été approuvé le 17 octobre 2017 ;
- membre de la communauté de communes Pays Bigouden Sud et concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 ;
- marquée par une grande sensibilité environnementale et paysagère, abritant de nombreux sites naturels protégés tels que l'estuaire de la rivière de Pont-l'Abbé et l'anse du Pouldon concernés par le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » ainsi que par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Rivière de Pont-l'Abbé – Anse du Pouldon – Étang de Kermor »

Considérant que l'OAP Ti-Carré est située sur des terrains présentant des sensibilités écologiques, notamment en raison de la présence de nombreux habitats favorables à la biodiversité tels que des haies bocagères, des prairies, des boisements ainsi qu'une zone humide potentielle à proximité immédiate, et donc en relation fonctionnelle, avec une parcelle classée en zone naturelle et zone humide (Nzh) ;

Considérant que ce secteur, situé au niveau d'une coupure d'urbanisation identifiée dans le SCoT, est marqué par de nombreuses contraintes pour la santé et le bien-être des habitants, notamment en raison de l'éloignement des commerces et services et de l'absence de desserte en transport en commun, mais aussi de la proximité d'une station d'épuration, d'une antenne-relais, d'un centre de formation à la conduite de poids-lourd et d'une route départementale classée catégorie 3, et que ces activités risquent d'entraîner des nuisances olfactives et sonores pour les futurs habitants ;

Considérant que la modification du PLU permettra de définir une programmation à court, moyen et long terme des opérations de développement de l'habitat, qui mérite de prendre en compte les incidences sur l'environnement de ces différentes opérations, l'OAP sur le secteur Ti-Carré étant classée parmi les opérations à réaliser à court-terme en l'état du projet ;

Considérant que l'une des actions du programme « Petites villes de demain » consiste en une opération de renouvellement urbain, en lieu et place de l'ancien centre technique municipal, dont les sols sont susceptibles d'être pollués ;

Considérant que les modifications permettront de réaliser entre 102 et 133 logements supplémentaires, soit une augmentation de 14 % par rapport au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), alors même que le PLU se basait, dès 2017, sur une croissance démographique de 0,9 % par an à l'horizon 2030, ce qui est supérieur aux évolutions constatées depuis 1999 qui se situent entre 0,3 et 0,4 % (source Insee) ;

Considérant que la commune est marquée par une vacance importante de son parc immobilier (11,1 % en 2020) et que le nombre total de logements neufs prévus par le PLU risque de concurrencer les potentielles réhabilitations, entraînant ainsi une consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé (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 la communauté de communes Pays Bigouden Sud.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Pays Bigouden Sud rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 1^{er} juillet 2024
Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec