

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS BIGOUDEN SUD**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PONT L'ABBE**

7 novembre 2025 – 8 décembre 2025

Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE

Jérôme VASSAL, commissaire enquêteur

Jérôme VASSAL

Commissaire enquêteur



SOMMAIRE

1. Introduction	p.3
2. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	p.4
2.1. Modification du règlement écrit	p.7
2.2. Changements de zonage sur des zones U et 1AU	p.8
2.3. Création et mise à jour des OAP concernées	p.10
2.4. Mise à jour des servitudes d'utilité publique et d'emplacements réservés	p.11
2.5. Création d'une annexe sur la localisation des secteurs d'information sur les sols	p.12
3. Examen au cas par cas et avis conforme de la MRAe (juillet 2024)	p.13
4. Evaluation environnementale	p.13
5. Concertation préalable	p.16
6. Composition du dossier d'enquête	p.16
7. Déroulement de l'enquête publique	p.18
7.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête	p.18
7.2. Phase de l'enquête publique	p.19
7.3. Phase postérieure à l'enquête publique	p.20
8. Avis délibéré de la MRAe de Bretagne et réponses de la CCPBS à cet avis	p.21
8.1. Avis de La Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bretagne	p.21
8.2. Réponses de la CCPBS à cet avis	p.21
9. Avis des Personnes Publiques Associées	p.22
9.1. Avis du Préfet du Finistère	p.22
9.2. Avis du Conseil Régional de Bretagne	p.22
9.3. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie	p.22
9.4. Avis du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA)	p.22
9.5. Réponses de la CCPBS aux avis des P.P.A.	p.22
10. Synthèse des observations du public	p.23
10.1. Bilan comptable des observations	p.23
10.2. Thèmes des observations	p.23
10.3. Questions du commissaire enquêteur	p.25
11. Clôture de la partie 1	p.25

ANNEXES

Annexe 1 : procès-verbal de synthèse (PVS)

Annexe 2 : tableau des observations

Annexe 3 : mémoire en réponse de la CCPBS au PVS

1. Introduction

La commune de Pont-l'Abbé s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 octobre 2017 ; celui-ci a fait l'objet d'une première modification de droit commun le 11 février 2020.

Dans le cadre notamment du programme « petites villes de demain », pour lequel un plan guide d'aménagement a été réalisé en février 2023, la commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement et procéder à quelques ajustements réglementaires.

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) - à laquelle adhère la commune de Pont-l'Abbé - ayant pris la compétence Plan local d'Urbanisme le 1^{er} janvier 2022 en lieu et place de ses communes membres, a ainsi engagé une seconde procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Pont l'Abbé, par arrêté du 20 juillet 2023.

Suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 1er juillet 2024, la procédure de modification a été soumise à évaluation environnementale.

Une phase de concertation préalable du public s'est tenue pendant la durée d'élaboration du projet de modification, selon les modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024.

Le bilan de cette concertation a ensuite été tiré par délibération du conseil communautaire du 27 février 2025.

Le dossier de modification, intégrant l'évaluation environnementale, a ensuite été soumis pour avis à la MRAe, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La CCPBS a ensuite apporté des réponses aux remarques et observations des PPA et de la MRAe.

Par arrêté A-2025-10-08 du 16 octobre 2025, M. le Président de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune Pont l'Abbé.

Cette enquête s'est déroulée du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025.



2. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

La modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, qui renvoie au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement. Les textes régissant cette enquête publique sont donc les articles L123-1 à L123-18 du Code de l'environnement, ainsi que les articles R123-1 à R123-24 du Code de l'environnement.

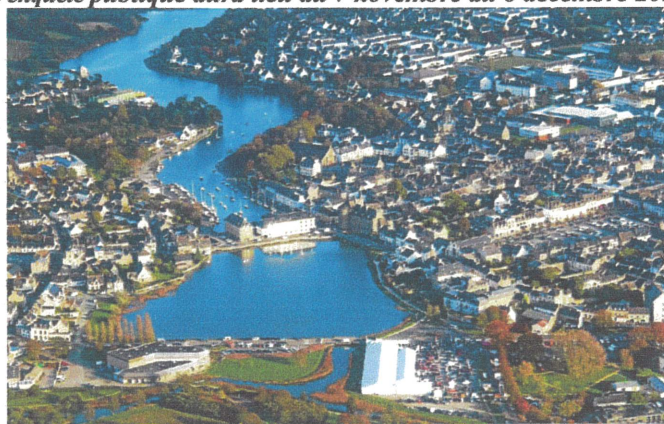
L'enquête publique porte donc sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé, qui a pour objet les points suivants :

- Modification du règlement écrit concernant le stationnement en zone Uh et la possibilité de réaliser des équipements ou infrastructures publiques en zone Uip ;
- Des changements de zonage sur des zones U et 1AU, notamment le foncier de l'ancien Centre Technique Municipal (CTM, rue de la gare) et le foncier de la Maison Pour Tous (MPT, rue du petit train) qui passent de la zone Ue en zone Uhbr, une emprise de la zone 1AU du Sequer/Kerargon reclassée en zone 1AUhc, la création d'un sous -secteur Uia dans la zone de Bringall et enfin le reclassement de la zone 1AUhc en zone Ue de l'emprise du nouveau CTM à Ti-carré ;
- Création et mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernées par les objets de la modification ;
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique et d'emplacements réservés ;
- Création d'une annexe sur la localisation des secteurs d'information sur les sols.

La commune de Pont-l'Abbé

Capitale du Pays Bigouden et d'une superficie de 1'821 hectares pour 8'392 habitants, (soit 22,3% de la population de la CCPBS), Pont-L'Abbé est une commune littorale du Sud Finistère, située à 19 km au Sud-Est de Quimper, en fond de ria de la Rivière de Pont-L'Abbé.

La Ville de Pont-l'Abbé lance un projet de modification de son plan local d'urbanisme. Pour cela, une enquête publique aura lieu du 7 novembre au 8 décembre 2025.



Source : article Le Télégramme du 5 nov. 2025

Ses communes limitrophes sont Plomeur, Plobannalec-Lesconil, Loctudy, Combrit, Tréméoc et Plonéour-Lanvern.

Le centre-ville de Pont-l'Abbé s'est développé dans la vallée autour de la rivière, et sur le plateau Sud-Ouest, au relief peu marqué.

La commune est traversée par plusieurs axes routiers permettant de desservir les communes littorales de cette région, dont la RD785 (Quimper-Penmarc'h) et la RD44 rejoignant Bénodet ou Fouesnant. La RD2 permet de contourner le centre-ville de Pont-l'Abbé par l'Ouest et le Sud et de rejoindre Loctudy.



La CCPBS

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS), créée par arrêté préfectoral du 28 décembre 1993, comprend 12 communes : Tréguennec, Saint-Jean-Trolimon, Plomeur, Penmarc'h, Le Guilvinec, Treffiagat, Plobannalec-Lesconil, Loctudy, Île-Tudy, Combrit, Tréméoc et Pont-l'Abbé.

Elle 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).

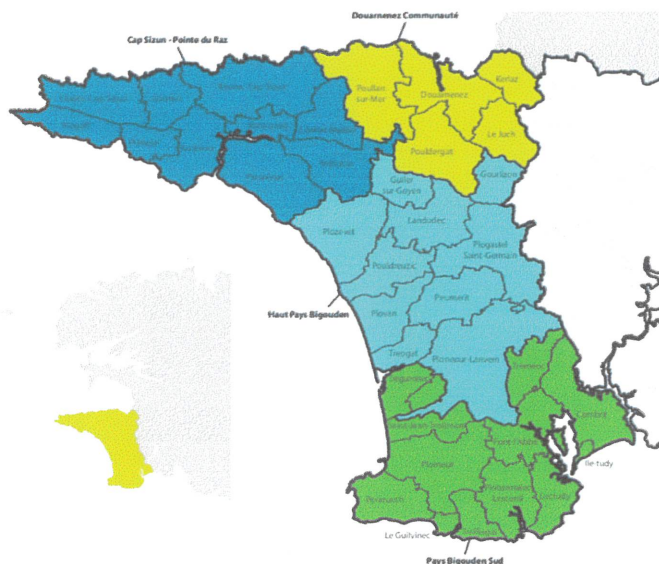
La CCPBS travaille actuellement à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle de la communauté de communes.



Source : dossier

Le SCoT Ouest Cornouaille

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015 et en cours de révision depuis le 21 mars 2023, 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.



Source : SIOCA

Le cadrage réglementaire de la procédure de modification du PLU

La modification de droit commun n°2 du PLU respecte les conditions de la procédure dans la mesure où elle vise à modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA). Les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- 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'EPCI 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 concertée.

Le cadrage réglementaire de l'enquête publique

Le projet est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement.

Cette enquête est organisée en application des articles L.123-1 et s. et R.123-1 et s. du code de l'environnement.



2.1. Modification du règlement écrit

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

Cette modification vise à rectifier une erreur matérielle dans le tableau en annexe 1, relatif au calcul des places de stationnement en fonction de la destination de la construction et du zonage du PLU, avec ajout de la mention suivante : « Toutefois, en secteur Uha et 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

La modification de l'annexe 1 du règlement écrit concerne également l'uniformisation, pour toutes les zones, de la règle de stationnement pour les résidences seniors.

Au PLU en vigueur, la règle de calcul du stationnement pour les logements en résidence sénior était différente selon le zonage : 1 place pour 5 logements en zones Uha et Uhb, et sinon 1 place par 60m² de surface de plancher (avec minimum 1 place par logement) hors de ces zones.

Dans le projet de modification, la règle de stationnement pour les logements en résidence sénior est la même pour « TOUTES celles compatibles avec la construction envisagée », soit 1 place pour 5 logements.

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

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 : activités à caractère industriel, artisanal et de services ;
- Uic : 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 (plan d'eau portuaire, quai Nord et chantier naval).

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

Elle prévoit également d'introduire la possibilité de construction d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, avec logements de fonction, en zone Uia.

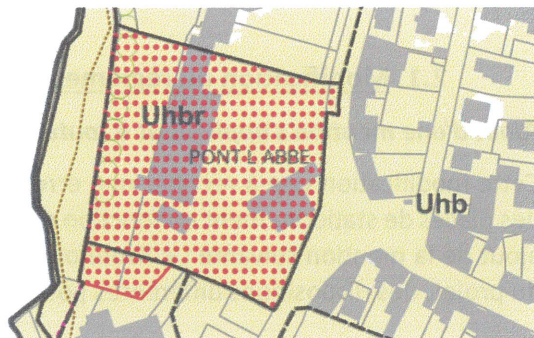
Modification de l'article Ui.2 du règlement écrit :

Afin de permettre un projet de groupement de médecins souhaitant bénéficier d'une faculté de logement de fonction à l'étage, la modification concerne l'ajustement des dispositions du règlement écrit de la zone Uia.

2.2. Changements de zonage sur des zones U et 1AU

Passage d'une zone Ue à une zone Uhbr du foncier de l'ancien Centre Technique Municipal :

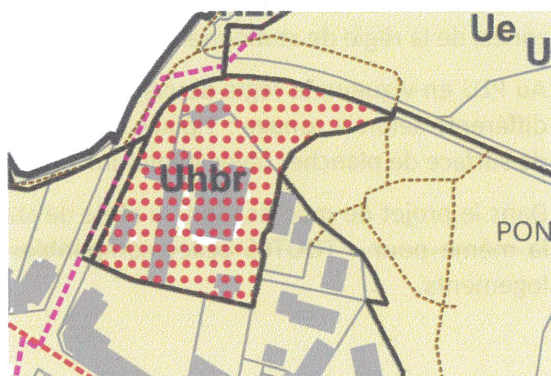
Cette modification du règlement graphique concerne l'évolution la parcelle AI 363 et une partie de la parcelle AI 369 en zone Uhbr, afin de permettre une opération de renouvellement urbain du site, en réalisant une résidence d'habitation et un équipement public.



Passage d'une zone Ue à une zone Uhbr du foncier de la Maison Pour Tous :

En lien avec le plan guide d'aménagement de la rue du petit train, cet objet de la modification 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 après relocalisation des services et associations présentes sur le site.

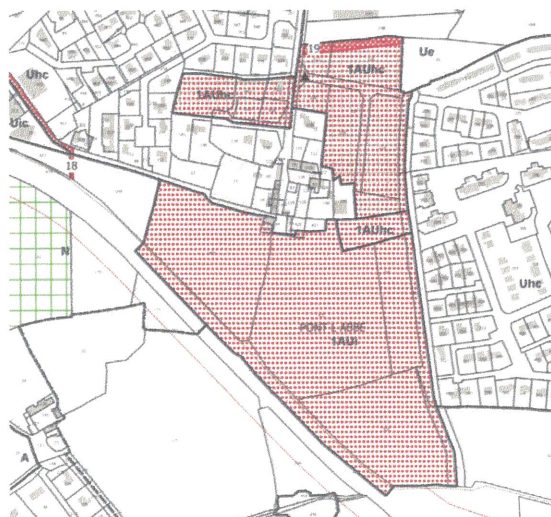


Passage d'une zone 1AUi à 1AUh sur le secteur de Le Sequer/Kerargont :

Cet objet de la modification vise à optimiser l'aménagement en ajustant les besoins de surfaces entre le secteur d'activité (1AUi) et d'habitation (1AUhc) 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 1AUi et ajoutée à la zone 1AUhc

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



Modification de zonage sur le secteur de Bringall/Kermaria :

Le projet de modification vise à permettre l'implantation d'activités tertiaires et de loisirs au sein d'une zone d'activité communautaire, par passage d'une zone Ue vers Uia (activités à caractère industriel, artisanal et de services).

Le site, qui comprend déjà la piscine et le siège de la Communauté de Communes sur la partie ouest du secteur Ue existant, verra son secteur est (qui comprend déjà un centre de dialyse) requalifié de Ue en Uia afin de permettre l'implantation d'activités tertiaires.

**Modification de zonage et suppression de 4 OAP sur les secteurs de Bringall, Ménez ar Bot, Terrain de la Grotte et Ty Glazen Cosquer :**

Classification des zones 1AUhc (Bringall, Ménez Ar Bot et terrain de la grotte) en Uhc et de la zone Ty Glazen Corsquer (1AUi) en Uia (mise à jour du règlement graphique du PLU sur des dont l'urbanisation a été réalisée).

2.3. Création et mise à jour des OAP concernées

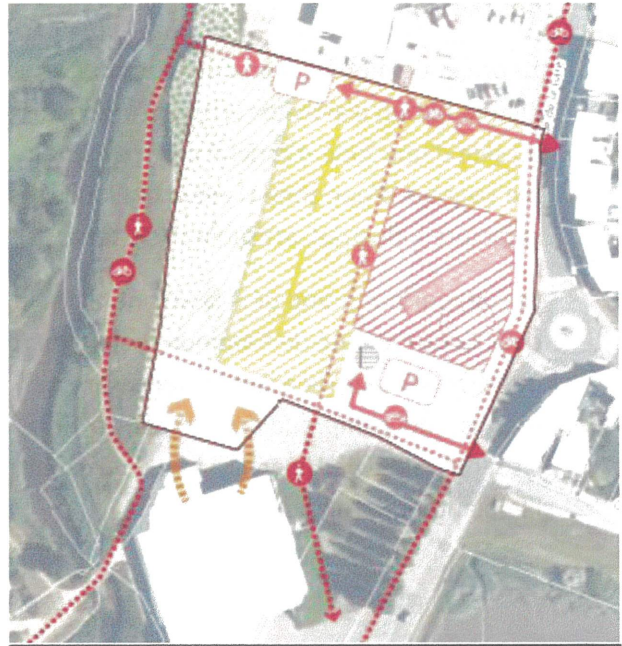
Création d'une OAP sur le site de l'ancien Centre Technique Municipal :

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 la modification de zonage, cette création d'OAP, pour une surface de 0,95 hectare, propose un espace de densification à 700m du centre-ville, bordé à l'Est par la rue de la Gare, et à l'Ouest par la Rivière de Pont-l'Abbé.

45 à 60 logements sont prévus sur l'espace dédié à l'habitat (0,5 hectares), soit une densité de 90 et 120 logements par hectare.

Les bâtiments, collectifs seront en R+2 ou R+3, avec stationnement en rez-de-chaussée, et prendront en compte le PPRL.

Des équipements et espaces paysagers publics sont intégrés au projet, avec maintien des haies, et une dépollution du site est prévue.



Création d'une OAP sur le site de la Maison Pour Tous :

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 la modification de zonage, cette création d'OAP, pour une surface de 0,54 hectare, propose un espace de densification à 600m environ du centre-ville, dans une zone d'équipements à vocation sociale ou associative, bordée à l'ouest et au nord par la rue du Petit Train, et au sud par la rue Le Bastard.

Les bâtiments associatifs (sauf Maison des Jeunes), disparates, seront démolis après relocalisation des occupants. 48 et 64 logements sont prévus, soit une densité 90 et 120 logements par hectare.

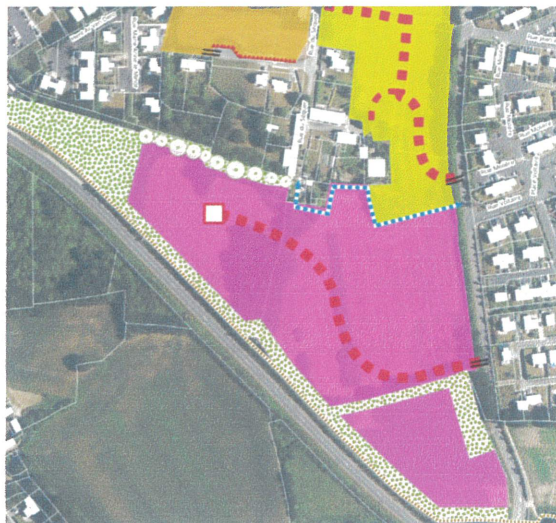


fu

Modification de l'OAP n°15 (secteur du Sequer 2) et de l'OAP n°16 (secteur de Kerargont) ; en lien avec la modification du zonage sur le secteur de Le Sequer/Kerargont :

Extension de 1,61 à 1,83 hectare de la zone 1AUhc urbanisable, et de 27 à 31 logements prévus (densité de 17 logements à l'hectare).

Réduction de 5,37 à 5,36 hectares de la zone 1AUi (activités).



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

Ces secteurs étant désormais urbanisés, la modification permet de mettre à jour le PLU.

Ajout d'une programmation des opérations au sein des OAP (programmation des ouvertures à l'urbanisation) :

Conformément à la loi Climat et Résilience, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants est introduite au PLU, selon un ordre de priorité allant de 1 à 3 à l'échelle du PLU (horizon 2030).

Le PLU étant approuvé depuis 2017, plusieurs OAP placées en priorité 1 ont déjà fait l'objet d'autorisation d'urbanisme délivrées. De ce fait, seuls les secteurs de Bringall Yzella et l'ancien CTM placés en priorité 1 sont en attente de projet d'aménagement au moment de la présente procédure de modification.

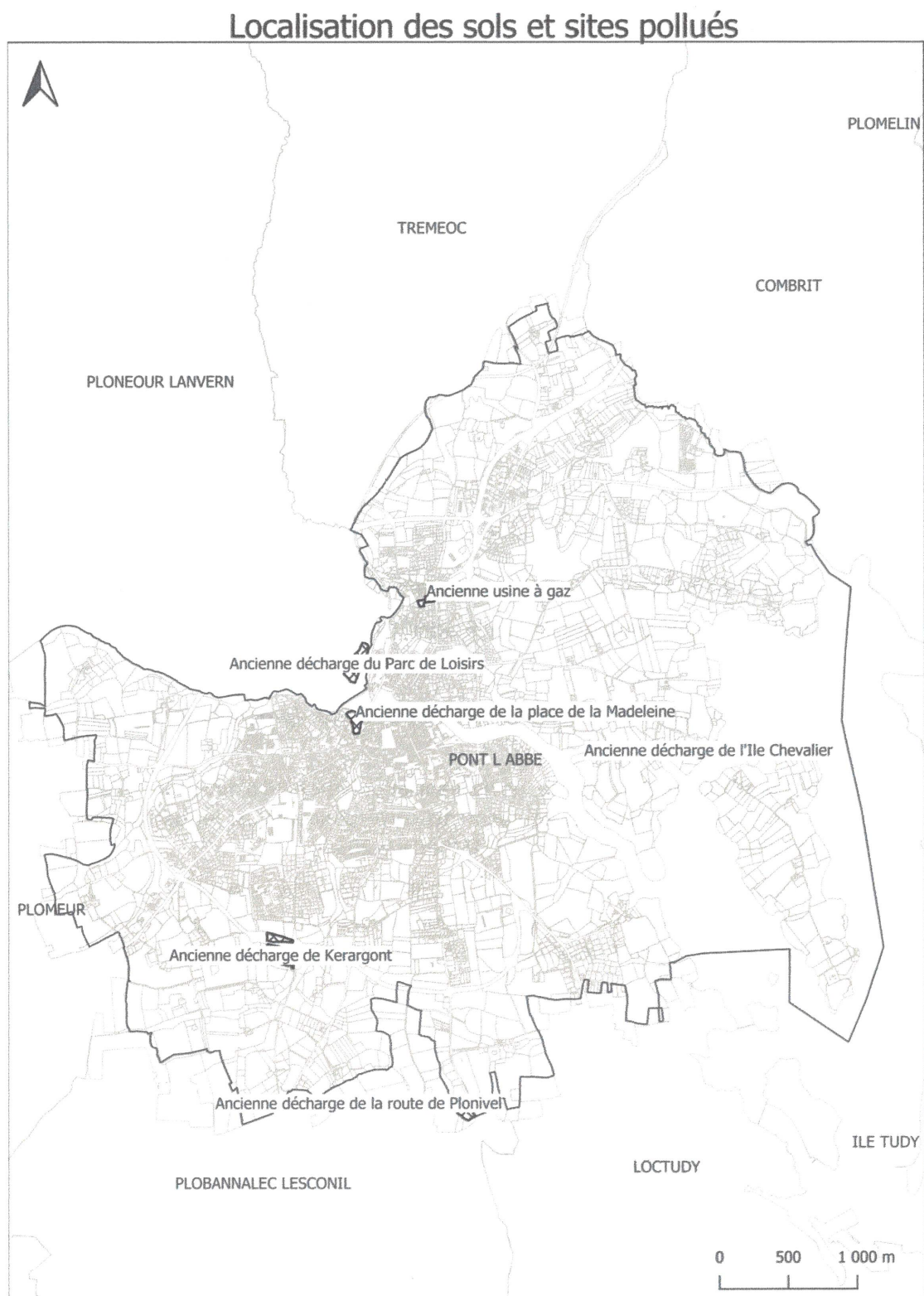
2.4. Mise à jour des servitudes d'utilité publique et d'emplacements réservés

Suppression des périmètres de protection modifiés autour des MH et modification des servitudes PT1 et PT2, avec mise à jour de l'annexe cartographique du PLU.

Des emplacements réservés (ER n°2, 5, 10, 11, 14 et 16) inscrits dans le PLU sont supprimés à la suite d'acquisitions réalisées sur les emprises, avec mise à jour du règlement graphique.

2.5. 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.



3. Examen au cas par cas et avis conforme de la MRAe (juillet 2024)

Suite à la demande d'avis conforme reçue de la CCPBS le 3 mai 2024 en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, **la MRAe a estimé que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé était 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 **devait par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la communauté de communes Pays Bigouden Sud**.

L'Autorité environnementale, tenant compte de la grande sensibilité environnementale et paysagère de la commune de Pont l'Abbé, qui abrite de nombreux sites naturels protégés (Natura 2000 et ZNIEFF, a notamment considéré que le projet d'aménagement du secteur de Ti-Carré nécessitait une démarche d'évaluation environnementale, du fait :

- de la sensibilité écologique particulière des terrains concernés (habitats favorables à la biodiversité, zones humides potentielles) ;
- des contraintes pour la santé et le bien-être des futurs habitants, (éloignement des commerces et services, absence de desserte en transport en commun, 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) ;

La MRAe a également considéré que le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien Centre Technique Municipal nécessitait la prise en compte de la possible pollution des sols.

Enfin, le projet de construction de nouveaux logements représente une augmentation supérieure aux évolutions estimées et constatées dans le passé, malgré une vacance importante de son parc immobilier.

4. Evaluation environnementale

Estimant que la procédure de modification du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la CCPBS a en premier lieu, le 3 mai 2024, saisi l'Autorité environnementale pour avis conforme en transmettant une auto-évaluation (cf. chapitre précédent : démarche d'examen au cas par cas).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), par décision n°2024-011521 en date du 1er juillet 2024, a conclu que la modification n°2 du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et a décidé de soumettre la procédure à évaluation environnementale.

La CCPBS, par délibération du 26 septembre 2024, a alors prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale, couplée à une phase de concertation préalable (cf. chapitre suivant).

Deux aires d'études ont été définies pour l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences de la modification :

- L'aire d'étude « immédiate », qui correspond au site concerné par la modification ;
- L'aire d'étude « éloignée », qui correspond au contexte environnemental dans laquelle s'insère le site concerné.

Un niveau de priorisation de chaque composante environnementale a été établi, avec classement des enjeux de « très fort » à « négligeable ».

Les incidences potentielles du projet sur les différentes composantes environnementales ont également été classées selon un principe de progressivité.

On recense plusieurs inventaires et zonages de protection au sein et à proximité plus ou moins directe de la commune de Pont-l'Abbé, également concernée par un site Natura 2000.

Le secteur le plus sensible, vis-à-vis des impacts potentiels sur les sites naturels et l'environnement, des aménagements projetés dans la modification est celui de Ti-Carré, notamment de par sa proximité au site Natura 2000.

L'impact des projets sur l'écoulement et la qualité de l'eau, dans le bassin versant de la Rivière de Pont-l'Abbé, a également été appréhendé.

Le fait que l'ensemble des secteurs concernés par la modification soient déjà classés constructibles dans le PLU, que la station de traitement des eaux usées soit récente et suffisamment dimensionnée, et qu'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales cadre les mesures d'aménagement compensatoires permet d'estimer comme faibles les incidences potentielles dans ce domaine.

De l'analyse globale, il ressort que les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation, et notamment ceux en renouvellement urbain de la Gare et de la Madeleine (MPT), déjà artificialisés et ne consommant donc pas d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers), ne présentent que des risques d'incidences faibles ; le maintien des protections naturelles et les aménagements d'espaces verts et perméables figurant dans les OAP correspondantes permet de limiter ou largement compenser les impacts.

Encore une fois, seul le secteur de Ti-Carré semble susceptible d'impacter fortement les milieux naturels (zones humides et boisements) et la trame verte et bleue.

Un focus spécifique a d'ailleurs été fait dans l'évaluation environnementale sur ce secteur, avec notamment une prospection menée par un écologue en janvier 2024 (*période hivernale qui n'est pas idéale pour la détection des espèces*).

Le site ne présente pas d'habitats d'intérêt communautaire et les potentialités d'accueil de flore protégée sont très faibles ; de même, les potentialités de présence de zones humides semblent faibles.

Concernant les enjeux faunistiques, associés aux fourrés et haies bocagères dont certaines abritent des arbres centenaires, « aucune espèce à enjeu fort en période internuptiale n'a été inventoriée » (oiseaux reptiles, escargot de Quimper...), malgré les nombreux habitats favorables présents.

L'aménagement prévu sur le secteur de Le Sequer / Kerargont, prenant place sur des espaces agricoles, naturels et forestiers, entraîne une consommation nouvelle d'ENAF d'environ 7 hectares, prévue au PLU mais représentant 40% de l'enveloppe de consommation théorique 2021-2031.

L'aménagement du site de Ti-Carré représenterait 23% de cette enveloppe.

L'impact paysager du projet sur le secteur de la Gare/ancien CTM sera cadré du fait de la présence proche d'un bâtiment patrimonial ; de même pour le secteur de la Madeleine/MPT, déjà aménagé.

L'impact des projets de Le Sequer / Kerargont et de Bringall/Kermaria dans ce domaine sera négligeable ; par contre, celui du projet de Ti-Carré nécessiterait la mise en place de mesures E.R.C.

Concernant l'aléa inondation, seuls les secteurs en renouvellement urbain de La Gare/ancien CTM et de La Maison Pour Tous sont concernés par le PPRL :

- Le secteur de la Gare, situé en zone bleue, présente des incidences potentielles estimées moyennes du fait d'un aléa inondation moyen ou faible sur le site.
- Le secteur de la MPT, situé pour partie en zone rouge, présente des incidences moyennes à fortes, nécessitant de ne pas construire en zone rouge et d'engager une démarche E.R.C.

Le projet du secteur de la Gare se tenant en lieu et place de l'ancien centre technique municipal, dont les sols étaient susceptibles d'être pollués, a fait l'objet d'une étude, qui a mis en évidence la présence d'hydrocarbures dans les sols et dans des bâtiments, et a formulé des mesures de gestion et des recommandations à mettre en œuvre préalablement aux travaux de constructions.

Concernant les autres risques, les incidences potentielles sont jugées le plus souvent faibles, voire moyennes concernant les émissions supplémentaires de gaz à effet de serre, essentiellement liées au transport des habitants supplémentaires.

Impacts de la production de nouveaux logements :

La commune de Pont-l'Abbé, pôle urbain structurant, est moins concernée que ses voisines bigoudènes par l'augmentation des résidences secondaires, et dispose du parc de résidences principales le plus conséquent. La demande en logements y est forte, notamment en logements locatifs sociaux.

Or le rythme constaté de production de logements est inférieur aux objectifs inscrits au PADD.

Le projet communal vise à maîtriser la typologie de logements produits pour garantir la production de résidences principales.

En conformité avec la loi Climat et Résilience, le projet de modification intègre un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, selon un ordre de priorité allant de 1 à 3 à l'échelle du PLU (court, moyen et long termes).

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

Démarche E.R.C. :

Les différentes OAP correspondant aux projets d'aménagements sont étudiées et orientées selon la logique d'Évitement, Réduction, ou sinon Compensation ou accompagnement, permettant de cadrer et limiter leurs incidences sur l'environnement.

5. Concertation préalable

Suite à l'avis de la MRAe du 1^{er} juillet 2024 soumettant la procédure de modification à évaluation environnementale, une démarche de concertation du public a été organisée par la CCPBS, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 26 septembre 2024, la CCPBS a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier papier au siège de la CCPBS et au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et version dématérialisée sur les deux sites internet ;
- Publication des informations d'avancement du projet sur les supports numériques et réseaux sociaux ;
- Affichage précisant l'objet de la procédure et les modalités de consultation et de participation sur les principaux sites concernés par le projet et sur les supports d'information communaux (affiches dans le mobilier urbain + banderoles en entrées de ville) ;
- Publication d'un article dans les journaux du département ;
- Organisation d'une réunion publique ;
- Recueil des observations du public sur registres papiers, ou par voies postale ou électronique.

La réunion publique, annoncée sur les réseaux sociaux et le site internet de la commune ainsi que dans les journaux, a été organisée le mardi 3 décembre 2024, pour présenter le projet de modification n°2 et échanger entre élus et public.

Une dizaine d'interrogations ont été formulées lors de cette réunion et ont fait l'objet de précisions par la collectivité en séance.

Et cinq observations ont été formulées par messagerie électronique.

Un bilan de cette concertation figure au dossier de modification.

6. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces listées ci-dessous :

0 - Note introductive (3 pages)

1 – Pièces administratives (59 pages), composé de :

- Délibérations et arrêtés (1.1) :
 - Arrêté du Président de la CCPBS portant prescription e la procédure de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, daté du 20/07/2023 (2 pages) ;
 - Délibération du conseil de communauté de la CCPBS approuvant les modalités d'évaluation environnementale et de concertation préalable, datée du 26/09/2024 (6 pages) ;
 - Délibération du conseil de communauté de la CCPBS approuvant le bilan de la concertation préalable, datée du 27/02/2025 (4 pages) ;

- Arrêté du Président de la CCPBS portant ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, daté du 16/10/2025 (6 pages)
- Avis de la MRAe (1.2) :
 - Avis conforme de la MRAe du 01/07/2024 (4 pages) ;
 - Avis délibéré de la MRAe du 27/05/2025 (7 pages)
- Avis des Personnes Publiques Associées (1.3) :
 - Tableau récapitulatif des consultations des PPA (1 page) ;
 - Avis de la C.C.I. daté du 31/07/2024 (1 page) ;
 - Avis de la Région Bretagne, daté du 19/06/2024 (1 page) ;
 - Avis du Préfet du Finistère, daté du 24/06/2024 (1 page) ;
 - Délibération du SIOCA, datée du 02/07/2024 (2 pages) ;
 - Délibération du SIOCA, datée du 01/04/2025 (2 pages) ;
 - Avis du Préfet du Finistère, daté du 16/04/2025 (1 page) ;
 - Avis de la C.C.I. daté du 25/04/2025 (1 page) ;
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (1.4) :
 - Réponses de la communauté de communes à l'avis de la MRAe (6 pages) ;
- Mémoire en réponse aux avis des P.P.A. (1.5) :
 - Réponses de la communauté de communes aux avis des PPA (8 pages) ;
- 2 – Bilan de la concertation (39 pages) ;
- 3 – Notice de présentation (115 pages) ;
- 4 – Evaluation environnementale (144 pages) ;
- 5 – Arrêté d'ouverture et formalités de publicité de l'enquête publique (144 pages) :
 - Arrêté du Président de la CCPBS portant ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, daté du 16/10/2025 (6 pages) ;
 - Annonce d'ouverture d'enquête Le Télégramme du 21/10/2025 ;
 - Annonce d'ouverture d'enquête Ouest-France du 21/10/2025 ;
 - Affiche Avis d'enquête (2 pages) ;
 - Plans d'affichages (3 pages) ;
 - Procès-verbal de constat d'affichage (1 page) ;
 - Photos des banderoles et tableau d'affichage électronique ;
 - Copies d'écran des pages d'annonce internet.

A la demande du commissaire enquêteur, une page de sommaire a été ajoutée au dossier papier mis à disposition du public, ainsi que 4 cartographies S.I.G. format A3 des principaux secteurs concernés par le projet de modification.

7. Déroulement de l'enquête publique

7.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E25000098/35 du 6 octobre 2025, le tribunal administratif de Rennes a désigné M. Jérôme VASSAL en qualité de commissaire enquêteur pour le suivi de l'enquête publique.

Arrêté d'ouverture d'enquête en date du 16 octobre 2025

Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation avec élus et services de la commune de Pont l'Abbé et de la CCPBS lors d'une réunion qui s'est tenue le 13 octobre 2025 au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé. Le commissaire enquêteur a ainsi pu échanger avec Mme Caroline CHOLET (adjointe à l'urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé), Mme Frédérique DACQUAY (directrice générale des services de Pont-l'Abbé), Mme Florence MOSES (responsable du service planification locale à la CCPBS), Mme Dominique PICHAVANT (service urbanisme de Pont-l'Abbé), ainsi qu'avec M. Kevin VALLET (chargé de mission PLU communaux à la CCPBS, qui a été l'interlocuteur privilégié du commissaire enquêteur pendant la préparation et la durée de l'enquête.

Ces modalités ont été reprises dans l'arrêté du président de la CCPBS :

- Les dates de l'enquête, du vendredi 7 novembre à 9h au lundi 8 décembre à 17h ;
- La mise à disposition du dossier d'enquête publique au format papier au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé ;
- La consultation en version numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811>, sur les sites internet de la commune de Pont l'Abbé et de la CCPBS, et à partir d'un poste informatique au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé ;
- Les jours, lieux et heures de permanences du commissaire enquêteur ;
- Les modalités de consignation des observations et propositions dans le registre ouvert à cet effet et disponible au siège de l'enquête au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, sur le registre dématérialisés sécurisé www.registre-dematerialise.fr/6811, et via l'adresse mail suivante : enquete-publique-6811@registre-dematerialise.fr, par courrier postal (à l'attention du commissaire enquêteur - enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé – service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, Square de l'Europe 20120 PONT-L'ABBE, et lors des permanences, le commissaire enquêteur se tiendra à disposition pour recevoir les observations par écrit ou par oral.

Réunions et échanges avec le maître d'ouvrage

- Le 13 octobre après-midi, suite à la réunion préalable d'organisation au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé : visite des principaux sites objets de l'enquête publique ;
- Le 15 octobre 2025 : concertation avec M. Kevin VALLET concernant l'affichage et le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête ;

- Le 22 octobre 2025 : échange avec M. VALLET sur publications, affiches et banderoles.

Plusieurs échanges téléphoniques et mail concernant la préparation et la tenue de l'enquête ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et le référent désigné M. Kevin VALLET, qui a fourni au commissaire enquêteur l'ensemble des informations et documents demandés :

- Cartographies S.I.G des principaux secteurs à urbaniser, pour repérage aisée du public ;
- Rapports annuels sur l'eau et l'assainissement ;
- Plan de prévention des risques littoraux (PPRL Ouest-Odet) ;
- Etude de modélisation hydraulique de la Rivière de Pont-l'Abbé à l'aval du barrage de Moulin Neuf ;
- Projet de Charte de qualité de l'habitat.

Publicité de l'enquête

L'information du public concernant la tenue de cette enquête publique a été réalisée comme annoncée à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 16 octobre 2025.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux locaux Le Télégramme et Ouest-France, édition du département du Finistère :

-Premier avis : le 21 octobre 2025,

-Deuxième avis : le 12 novembre 2025.

L'avis d'enquête a été affiché en des lieux stratégiques et fréquentés par le public de la commune de Pont-l'Abbé, dont au siège de la communauté de communes CCPBS ; au total 12 panneaux comportant l'avis au public en format A2 sur fond jaune ont été installés sur le territoire de la commune avant le 22 octobre 2025, soit quinze jours minimum avant le début de l'enquête.

Cet affichage a été complété par la publication de l'annonce sur 2 panneaux électroniques d'information devant la mairie, ainsi que par 3 banderoles grand format disposées aux entrées de la ville.

Le commissaire enquêteur a pu constater la réalité et la pertinence de cet affichage lors de visites de secteurs. Un plan de l'affichage figure en annexe.

L'avis d'enquête était également consultable sur le site de l'enquête qui hébergeait aussi le registre d'enquête dématérialisé, ainsi que sur les sites internet de la CCPBS et de la mairie de Pont-l'Abbé.

Cette publicité réglementaire a été complétée par des communications sur le site de la commune, avec annonce des permanences.

Le Télégramme a fait paraître un article rédactionnel annonçant l'enquête le 21 mai 2025, Ouest-France a fait paraître le même type d'article le 25 mai 2025.

7.2. Phase de l'enquête publique

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du vendredi 7 novembre à 9h au lundi 8 décembre 2025 à 17h. L'enquête s'est déroulée dans le calme. Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences, dont deux au siège de l'enquête au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et une au siège de la CCPBS, plus une dans la salle du Triskell proche des principaux secteurs concernés par le projet.

Bilan de l'enquête

Le commissaire enquêteur a reçu 14 personnes lors des permanences.

Le bilan quantitatif de cette participation est le suivant :

Date de permanence	Lieu de permanences	Horaires	Nombre de personnes reçues
Vendredi 7 novembre	Service urbanisme mairie de Pont l'Abbé	9h00 à 12h00	3
Mercredi 19 novembre	Siège de la CCPBS	9h00 à 12h00	2
Samedi 29 novembre	Salle du Triskell	14h00 à 17h00	6
Lundi 8 décembre	Service urbanisme mairie de Pont l'Abbé	14h00 à 17h00	3

Total : 14

Le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811> a enregistré 1°127 visites (maximum/jour : 61 le 10 novembre) et 370 visiteurs ont téléchargé un ou plusieurs documents (maximum : 29 le 16 novembre).

Le nombre de téléchargements de documents s'élève à 651. Il y a eu 757 accès sans téléchargement.

7.3. Phase postérieure à l'enquête

Remise du procès-verbal des observations

Le 16 décembre 2025, dans les locaux de la mairie de Pont-l'Abbé, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations et les questions du commissaire enquêteur. Participaient à cette réunion : M. LE DOARE, président de la CCPBS, Mme Dominique PICHAVANT, service urbanisme de Pont-l'Abbé, et M. Kevin VALLET, chargé de mission PLU communaux à la CCPBS.

Réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage daté du 30 décembre 2025 a été reçu par le commissaire enquêteur le lendemain par voie électronique.

8. Avis délibéré de la MRAe de Bretagne et réponses de la CCPBS à cet avis

8.1. Avis de la Mission Régionale de l'environnement de Bretagne (Avis délibéré n°2025AB50 du 27 mai 2025)

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale suite à étude au « cas par cas » (cf. §4).

L'Autorité environnementale a particulièrement pointé les incidences sur les espaces et espèces du projet de « Ti-Carré » et la présence de sources de nuisances anthropiques proches, ainsi que l'existence de sols pollués sur le secteur de l'ancien Centre Technique Municipal.

Dans cet avis délibéré, la MRAe considère à nouveau que le projet de Ti-Carré s'insère dans un paysage majoritairement naturel constitué par les nombreuses haies, prairies et zones boisées du sud de Pont-l'Abbé, et que les études faune/flore ayant été réalisées en période hivernale (janvier 2024) méritent d'être complétées et réalisées sur une période plus propice à l'observation des espèces susceptibles d'être présentes sur le secteur d'étude (reptiles, coléoptères, escargot de Quimper...).

Les éléments de l'évaluation environnementale réalisée « ne permettent pas de bien saisir le devenir de la zone boisée présente sur site ». Or cette zone est susceptible de remplir un rôle écologique notable, en particulier pour les oiseaux fréquentant la ZNIEFF adjacente. L'Ae recommande de préciser les perspectives d'aménagement réellement retenues.

Par ailleurs, le dossier d'évaluation environnementale mériterait d'être approfondi, notamment sur les aspects liés aux potentielles nuisances de la station de traitement des eaux usées, située à moins de 100 mètres des futurs logements, ainsi que sur les nuisances sonores de la route de Loctudy et sur les conséquences de l'augmentation du trafic routier.

Concernant le projet de renouvellement urbain sur l'emprise de l'ancien Centre Technique Municipal, l'Autorité environnementale demande que des investigations complémentaires soient réalisées afin de mettre en place des mesures de gestion des terres polluées présentes sur le site.

8.2. Réponses de la CCPBS à cet avis

L'avis de la MRAe concerne en premier lieu le site de Ti-Carré, dont le projet d'aménagement a finalement été retiré par la CCPBS du dossier de modification n°2 du PLU avant sa présentation à l'enquête publique.

« Ce retrait est motivé par la volonté de mener des investigations complémentaires tenant compte des recommandations de la MRAe, tout en poursuivant la procédure de modification n°2. »

Concernant la demande de la MRAe d'un plan de gestion des terres polluées du site de l'ancien centre technique, la CCPBS s'engage à le communiquer à l'ARS.

9. Avis des personnes publiques sur le projet de modification du PLU

9.1. Avis du Préfet du Finistère du 16 avril 2025 (après l'évaluation environnementale)

Les services de l'Etat, reprenant l'avis de la MRAe, estiment que l'OAP du secteur de Ti-Carré aurait pu préciser les orientations de préservation des boisements internes de la zone.

La carte réglementaire du PPRL doit être clairement intégrée dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique.

La couleur de mention des servitudes d'utilité publique de type AC1 devra être modifiée pour plus de lisibilité.

9.2. Avis du Conseil Régional de Bretagne du 19 juin 2024 (avant l'évaluation environnementale)

Le Conseil Régional invite la CCPBS à « anticiper et prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi » climat et résilience « en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées ».

9.3. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 25 avril 2025 (après l'évaluation environnementale)

La C.C.I émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

9.4. Avis du Syndicat Intercommunal Ouest Aménagement du 1^{er} avril 2025 (après l'évaluation environnementale)

Le SIOCA émet un avis favorable au projet de modification du PLU, sous réserve « que le projet prenne en compte la capacité d'accueil du territoire ».

Le syndicat assortit son avis de « vigilances sur le nombre de logements supplémentaires rendus possibles dans le PLU modifié (133 logements) », et souligne l'importance des enjeux environnementaux, des tensions sur les ressources et les équipements publics, et de la trajectoire ZAN de la commune.

9.5. Réponses de la CCPBS aux avis des PPA

En réponse, la CCPBS précise que la procédure de modification vise à permettre le renouvellement urbain « sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ».

La consommation d'espaces NAF sera retravaillée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration et dans l'attente de la révision du SCoT.

Suite au retrait des modifications relatives au secteur de Ti-Carré, la priorité est donnée sur les secteurs de renouvellement urbain.

La prise en compte de la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sera par ailleurs clairement effectuée, et la cartographie sera également modifiée concernant l'affichage des servitudes d'utilité publique de type AC1.

La CCPBS précise que le retrait du projet sur le secteur de Ti-Carré de cette procédure de modification n°2 « est motivé par la volonté de mener des investigations complémentaires tenant compte des recommandations de la MRAe, tout en poursuivant la procédure de modification n°2 ».

« Il s'agit notamment d'investigations qui concernent les milieux naturels et la biodiversité. L'actualisation de l'état initial de l'environnement pourrait donner lieu à une nouvelle prise en compte des enjeux environnementaux, à même de questionner l'OAP. »

« L'urbanisation du site de Ti-Carré interviendra dans une autre procédure que la modification n°2, de manière à pouvoir renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et la séquence ERC qui en découle. »

En réponse aux remarques exprimées par le conseil régional et le SIOCA, la CCPBS précise également qu'avec cette décision de retrait du projet de Ti-Carré, « ce sont donc près d'une centaine de logements qui ne se réaliseront pas dans l'immédiat, puisque nécessitant une procédure permettant la modification du secteur. Cette stratégie, si elle permet de questionner voire consolider la séquence ERC de l'aménagement du site, permet aussi d'échelonner plus encore la production de logements dans le temps, malgré les besoins et de contenir les incidences sur la capacité d'accueil du territoire. »

10. Synthèse des observations du public

10.1. Bilan comptable des observations

La modification n°2 du PLU de Pont l'Abbé a fait l'objet de 9 observations recevables et effectuées dans les délais, réparties de la manière suivante :

- 4 observations (identifiées @ comprenant les Emails intégrés) ont été publiées sur le registre dématérialisé ;
- 4 observations inscrites sur le registre papier tenu à la disposition du public, toutes effectuées lors et sur les lieux des permanences ;
- 1 lettre envoyée par courriel à la CCPBS, annexée au registre papier sur décision du commissaire enquêteur.

Plusieurs doublons ont été enregistrés (voir tableau en annexe PV de synthèse).

10.2. Thèmes des observations

Les observations inscrites sur le registre mis à la disposition du public dans le lieu d'enquête et sur le registre dématérialisé, les mails et courriers ont été répertoriés et analysés. Les principales thématiques abordées ont été les suivantes :

Nature des observations	Nombre de remarques
Choix d'urbanisation et capacités d'accueil	4
Remarques et craintes diverses	3

Modification du règlement écrit (zone Uip)	1
Demande de modification de zonage personnelle	1
TOTAL :	9

Choix d'urbanisation et capacités d'accueil :

Plusieurs observations (@2, @4, R2, R3, R5) ont porté sur l'impact potentiel des nouvelles constructions projetées :

- augmentation importante du rythme de construction au regard :
 - des prévisions du PADD du PLU ;
 - des évolutions à venir dans le cadre de la révision du ScoT et des demandes de la Loi ZAN ;
 - de la faible évolution démographique constatée ;
 - de l'existence de logements vacants ;
 - des tensions sur la ressource en eau en période de sécheresse ;
 - de la capacité des équipements publics.
- augmentation et impacts de la circulation routière sur les voies d'accès aux futurs logements (secteur de la Gare et de la Madeleine notamment) ;
- atteinte architecturale et visuelle des constructions hautes (Gare et Madeleine), en lien avec le SPR.

Remarques et craintes diverses :

Les principales craintes formulées (@2, @4, R4) ont concerné le projet sur le secteur de Ti Carré ; plusieurs contributeurs n'avaient pas connaissance ou conscience de son retrait du projet de modification du PLU. Ces craintes rejoignent celles formulées dans l'avis de la MRAe, et concernent principalement le possible impact sur la biodiversité et les milieux naturels.

Ces préoccupations (R4) se retrouvent également pour les autres secteurs, concernant notamment les roselières et milieux aquatiques du quartier de la Gare, ainsi que les boisements du secteur de Bringall.

Modification du règlement écrit (zone Uip) :

Une remarque technique particulière (@5) pointe l'impact négatif potentiel de l'ouverture, dans le règlement écrit, à la possibilité de réaliser des équipements ou infrastructures publiques dans la zone Uip ; outre leur éventuelle absence de lien avec les activités portuaires (inscrit dans le PADD), de telles réalisations risqueraient de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches.

Demande de modification de zonage personnelle :

Une observation (@1) a concerné une demande de classement en zone constructible de parcelles, hors projet.

Propositions et demandes du public :

Une contributrice (@4) a proposé de nombreuses idées d'aménagement favorisant la qualité de vie.

10.3. Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a souhaité connaître plus précisément le niveau d'intégration, dans les projets d'aménagements en zones sensibles (secteurs Gare et Madeleine), des risques d'inondation et de submersion en cas d'éventuels phénomènes conjugués de surcote maritime, de crue fluviale, voire de rupture du barrage de Moulin Neuf.

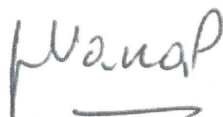
11. Clôture de la partie 1

La présente partie du rapport relate le déroulement de l'enquête publique. Après avoir rapporté dans cette partie le contenu des observations du public, la deuxième partie sera consacrée aux conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé soumis à enquête publique.

Le 7 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Jérôme VASSAL



Jérôme VASSAL

Commissaire enquêteur



Annexe 1

Procès-Verbal de synthèse (PVS)



COMMUNAUTE DE COMMUNES

Pays Bigouden Sud - CCPBS

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PONT L'ABBE**

7 novembre 2025 – 8 décembre 2025

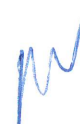
PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Jérôme VASSAL, commissaire enquêteur



SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
2. BILAN DE L'ENQUÊTE
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET :
 - 3.1. Choix d'urbanisation et capacités d'accueil
 - 3.2. Remarques et craintes diverses
 - 3.3. Modification du règlement écrit (zone Uip)
 - 3.4. Demande de modification de zonage personnelle
 - 3.5. Propositions du public
4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La commune de Pont-l'Abbé s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 octobre 2017 ; celui-ci a fait l'objet d'une première modification de droit commun le 11 février 2020.

Dans le cadre notamment du programme « petites villes de demain », pour lequel un plan guide d'aménagement a été réalisé en février 2023, la commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement et procéder à quelques ajustements réglementaires.

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) -à laquelle adhère la commune de Pont-l'Abbé- ayant pris la compétence Plan local d'Urbanisme le 1er janvier 2022 en lieu et place de ses communes membres, a ainsi engagé une seconde procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Pont l'Abbé, par arrêté du 20 juillet 2023.

Suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 1er juillet 2024, la procédure de modification a été soumise à évaluation environnementale.

Une phase de concertation préalable du public s'est tenue pendant la durée d'élaboration du projet de modification, selon les modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024.

Le bilan de cette concertation a ensuite été tiré par délibération du conseil communautaire du 27 février 2025.

Le dossier de modification, intégrant l'évaluation environnementale, a ensuite été soumis pour avis à la MRAe, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La CCPBS a ensuite apporté des réponses aux remarques et observations des PPA et de la MRAe.

Par arrêté A-2025-10-08 du 16 octobre 2025, M. le Président de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune Pont l'Abbé.

Cette enquête s'est déroulée du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025.

Par décision du 6 octobre 2025, le tribunal administratif de Rennes a désigné M. Jérôme VASSAL en qualité de commissaire enquêteur pour le suivi de l'enquête publique.

Le Président de la CCPBS a ordonné, par arrêté n° A-2025-10-08 du 16 octobre 2025, l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Pont l'Abbé, d'une durée de 32 jours.

À compter du 7 novembre 2025 à 9h, le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé. Le dossier était également consultable en version numérique sur les sites internet de la commune de Pont l'Abbé et de la CCPBS, ainsi que sur un site de registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811> et sur un poste informatique à la mairie de Pont l'Abbé.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur a reçu 14 personnes lors des permanences.

Le bilan quantitatif de cette participation est le suivant :

Date de permanence	Lieu de permanences	Horaires	Nombre de personnes reçues
Vendredi 7 novembre	Service urbanisme mairie de Pont l'Abbé	9h00 à 12h00	3
Mercredi 19 novembre	Siège de la CCPBS	9h00 à 12h00	2
Samedi 29 novembre	Salle du Triskell	14h00 à 17h00	6
Lundi 8 décembre	Service urbanisme mairie de Pont l'Abbé	14h00 à 17h00	3
Total :			14

Le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811> a enregistré 1°127 visites (maximum/jour : 61 le 10 novembre) et 370 visiteurs ont téléchargé un ou plusieurs documents (maximum : 29 le 16 novembre).

Le nombre de téléchargements de documents s'élève à 612. Il y a eu 757 accès sans téléchargement.

La modification n°2 du PLU de Pont l'Abbé a fait l'objet de 9 observations recevables et effectuées dans les délais, réparties de la manière suivante :

- 4 observations (identifiées @ comprenant les Emails intégrés) ont été publiées sur le registre dématérialisé ;
- 4 observations inscrites sur le registre papier tenu à la disposition du public, toutes effectuées lors et sur les lieux des permanences ;
- 1 lettre envoyée par courriel à la CCPBS, annexée au registre papier sur décision du commissaire enquêteur.

Plusieurs doublons ont été enregistrés (voir tableau en annexe).

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET

Les observations inscrites sur le registre mis à la disposition du public dans le lieu d'enquête et sur le registre dématérialisé, les mails et courriers ont été répertoriés et analysés. Les principales thématiques abordées sont les suivantes :

Nature des observations	Nombre de remarques
Choix d'urbanisation et capacités d'accueil	4
Remarques et craintes diverses	3
Modification du règlement écrit (zone Uip)	1
Demande de modification de zonage personnelle	1
TOTAL	9

3.1. Choix d'urbanisation et capacités d'accueil

Plusieurs observations (@2, @4, R2, R3, R5) portent sur l'impact potentiel des nouvelles constructions projetées :

- augmentation importante du rythme de construction au regard :
 - des prévisions du PADD du PLU
 - des évolutions à venir dans le cadre de la révision du ScoT et des demandes de la Loi ZAN
 - de la faible évolution démographique constatée
 - de l'existence de logements vacants
 - des tensions sur la ressource en eau en période de sécheresse
 - de la capacité des équipements publics
- augmentation et impacts de la circulation routière sur les voies d'accès aux futurs logements (secteur de la Gare et de la Madeleine notamment)
- atteinte architecturale et visuelle des constructions hautes (Gare et Madeleine), en lien avec le SPR

3.2. Remarques et craintes diverses

Les principales craintes formulées (@2, @4, R4) ont concerné le projet sur le secteur de Ti Carré ; plusieurs contributeurs n'avaient pas connaissance de son retrait du projet de modification du PLU. Ces craintes rejoignent celles formulées dans l'avis de la MRAe, et concernent principalement le possible impact sur la biodiversité et les milieux naturels.

Ces préoccupations (R4) se retrouvent également pour les autres secteurs, concernant notamment les roselières et milieux aquatiques du quartier de la Gare, ainsi que les boisements du secteur de Bringall.

3.3. Modification du règlement écrit (zone Uip)

Une remarque technique particulière (@5) pointe l'impact négatif potentiel de l'ouverture, dans le règlement écrit, à la possibilité de réaliser des équipements ou infrastructures publiques dans la zone Uip ; outre leur éventuelle absence de lien avec les activités portuaires (inscrit dans le PADD), de telles réalisations risqueraient de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches.

3.4. Demande de modification de zonage personnelle

Une observation (@1) concerne une demande de classement en zone constructible de parcelles, hors projet.

3.5. Propositions et demandes du public

Une contributrice (@4) propose de nombreuses idées d'aménagement favorisant la qualité de vie.

4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître plus précisément le niveau d'intégration, dans les projets d'aménagements en zones sensibles (secteurs Gare et Madeleine), des risques d'inondation et de submersion en cas d'éventuels phénomènes conjugués de surcote maritime, de crue fluviale, voire de rupture du barrage de Moulin Neuf.

\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement et de l'article 10 de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 16 octobre 2025, le président ou son représentant dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Remis et commenté à la mairie de Pont l'Abbé, le 16 décembre 2025, en deux exemplaires.

Pour la CCPBS, le Président,

M. Stéphane LE DOARE :

le commissaire enquêteur

M. Jérôme VASSAL :



Annexe 2

Tableau des observations

m

ANNEXE AU PV de SYNTHÈSE

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

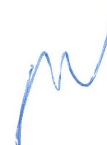
RÉFÉRENCE	IDENTITÉ	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	THÈME
@1mail	Jean-Claude LE BLEIS	Demande de rendre constructibles 2 terrains, Route de Troliguer	Constructibilité
@2 @3 (doubleton)	Isabelle PICHON	Interrogations sur l'abandon du projet de Ti Carré et sur les conditions de sa reprise éventuelle dans le PLUIH Interrogation sur le rythme des projets de construction : <ul style="list-style-type: none"> • Effet pervers de la Loi ZAN ? • Malgré la vacance de logements • Malgré la faible croissance démographique 	Politique d'urbanisation
@4mail	Fleur LE DERFF	Projet de construction de logements neufs surdimensionné : <ul style="list-style-type: none"> • Par rapport au rythme constaté et à la prévision du PADD du PLU. • Malgré la vacance de logements • Concurrence des communes proches • Risque de résidences secondaires et saisonnières Tension sur l'eau potable en été.	Politique d'urbanisation Capacités d'accueil
@5mail @6mail (doubleton) @7mail (doubleton)	Pierre ALEXANDRE	Propositions de développement d'espaces partagés. L'ouverture à la construction d'équipements publics d'intérêt général en secteur Uip : <ul style="list-style-type: none"> • Contredirait les objectifs inscrits au PADD du PLU (espace réservé aux activités portuaires) • Risquerait de nuire à la visibilité et à la mise en valeur des monuments patrimoniaux proches de l'espace remarquable du port (église de Lambour, hôtel de ville, église Notre-Dame des Carmes) 	Modification des règles de construction en zone Uip

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE PAPIER

RÉFÉRENCE	IDENTITÉ	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	THÈME
R1	Paul GALAN	Non indication de l'enquête publique sur la page dédiée du site internet de la commune.	Divers
R2	-	Existence de nuisances sonores circulation secteur du Séquer ; craintes d'une augmentation avec les projets de construction.	Divers
R3	André et Christine LE DREAU	Craintes d'une augmentation de la circulation avec les projets de construction secteurs Gare et Madeleine (notamment rues de la Gare et de Bringall)	Capacités d'accueil Divers
R4	Paul CANEVET (ASRIPE)	Craintes pour l'atteinte aux zones boisées du secteur de Bringall. Nécessité de bonnes études faune et flore pour projet Ti Carré.	Impact environnemental Divers
LETTRE reçue par courriel à la CCPBS			
R5	Janick MORICEAU	<p>Demande prise en compte :</p> <ul style="list-style-type: none">• De la révision en cours du SCOT Ouest Cornouaille• Du risque d'inondation (PPRL et PCS) <p>Craintes d'une augmentation de la circulation avec les projets de construction.</p> <p>Craintes sur l'impact architectural et visuel des constructions hautes, en lien avec le SPR.</p> <p>Nécessité de cadrer la dépollution du secteur de l'ancien CTM, de fait de la sensibilité des milieux aquatiques proches.</p> <p>Interrogations sur capacités d'accueil (voiries, réseaux écoles, station d'épuration).</p> <p>Critique politique constructions nouvelles malgré vacance et dégradation de l'immobilier ancien.</p>	Politique d'urbanisation Capacités d'accueil

Annexe 3

Mémoire en réponse de la CCPBS au PVS



COMMUNAUTE DE COMMUNES

Pays Bigouden Sud - CCPBS

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PONT L'ABBE**

7 novembre 2025 – 8 décembre 2025

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS
ET RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ
AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Jérôme VASSAL, commissaire enquêteur



SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
2. BILAN DE L'ENQUÊTE
3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET :
 - 3.1. Choix d'urbanisation et capacités d'accueil
 - 3.2. Remarques et craintes diverses
 - 3.3. Modification du règlement écrit (zone Uip)
 - 3.4. Demande de modification de zonage personnelle
 - 3.5. Propositions du public
4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La commune de Pont-l'Abbé s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 octobre 2017 ; celui-ci a fait l'objet d'une première modification de droit commun le 11 février 2020.

Dans le cadre notamment du programme « petites villes de demain », pour lequel un plan guide d'aménagement a été réalisé en février 2023, la commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement et procéder à quelques ajustements réglementaires.

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) -à laquelle adhère la commune de Pont-l'Abbé- ayant pris la compétence Plan local d'Urbanisme le 1er janvier 2022 en lieu et place de ses communes membres, a ainsi engagé une seconde procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Pont l'Abbé, par arrêté du 20 juillet 2023.

Suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 1er juillet 2024, la procédure de modification a été soumise à évaluation environnementale.

Une phase de concertation préalable du public s'est tenue pendant la durée d'élaboration du projet de modification, selon les modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024.

Le bilan de cette concertation a ensuite été tiré par délibération du conseil communautaire du 27 février 2025.

Le dossier de modification, intégrant l'évaluation environnementale, a ensuite été soumis pour avis à la MRAe, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La CCPBS a ensuite apporté des réponses aux remarques et observations des PPA et de la MRAe.

Par arrêté A-2025-10-08 du 16 octobre 2025, M. le Président de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune Pont l'Abbé.

Cette enquête s'est déroulée du 7 novembre 2025 au 8 décembre 2025.

Par décision du 6 octobre 2025, le tribunal administratif de Rennes a désigné M. Jérôme VASSAL en qualité de commissaire enquêteur pour le suivi de l'enquête publique.

Le Président de la CCPBS a ordonné, par arrêté n° A-2025-10-08 du 16 octobre 2025, l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune de Pont l'Abbé, d'une durée de 32 jours.

À compter du 7 novembre 2025 à 9h, le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé. Le dossier était également consultable en version numérique sur les sites internet de la commune de Pont l'Abbé et de la CCPBS, ainsi que sur un site de registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811> et sur un poste informatique à la mairie de Pont l'Abbé.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur a reçu 14 personnes lors des permanences.

Le bilan quantitatif de cette participation est le suivant :

Date de permanence	Lieu de permanences	Horaires	Nombre de personnes reçues
Vendredi 7 novembre	Service urbanisme mairie de Pont l'Abbé	9h00 à 12h00	3
Mercredi 19 novembre	Siège de la CCPBS	9h00 à 12h00	2
Samedi 29 novembre	Salle du Triskell	14h00 à 17h00	6
Lundi 8 décembre	Service urbanisme mairie de Pont l'Abbé	14h00 à 17h00	3
Total :			14

Le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811> a enregistré 1°127 visites (maximum/jour : 61 le 10 novembre) et 370 visiteurs ont téléchargé un ou plusieurs documents (maximum : 29 le 16 novembre).

Le nombre de téléchargements de documents s'élève à 612. Il y a eu 757 accès sans téléchargement.

La modification n°2 du PLU de Pont l'Abbé a fait l'objet de 9 observations recevables et effectuées dans les délais, réparties de la manière suivante :

- 4 observations (identifiées @ comprenant les Emails intégrés) ont été publiées sur le registre dématérialisé ;
- 4 observations inscrites sur le registre papier tenu à la disposition du public, toutes effectuées lors et sur les lieux des permanences ;
- 1 lettre envoyée par courriel à la CCPBS, annexée au registre papier sur décision du commissaire enquêteur.

Plusieurs doublons ont été enregistrés (voir tableau en annexe).

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET

Les observations inscrites sur le registre mis à la disposition du public dans le lieu d'enquête et sur le registre dématérialisé, les mails et courriers ont été répertoriés et analysés. Les principales thématiques abordées sont les suivantes :

Nature des observations	Nombre de remarques
Choix d'urbanisation et capacités d'accueil	4
Remarques et craintes diverses	3
Modification du règlement écrit (zone Uip)	1
Demande de modification de zonage personnelle	1
TOTAL	9

3.1. Choix d'urbanisation et capacités d'accueil

Plusieurs observations (@2, @4, R2, R3, R5) portent sur l'impact potentiel des nouvelles constructions projetées :

- augmentation importante du rythme de construction au regard :
 - des prévisions du PADD du PLU
 - des évolutions à venir dans le cadre de la révision du ScoT et des demandes de la Loi ZAN
 - de la faible évolution démographique constatée
 - de l'existence de logements vacants
 - des tensions sur la ressource en eau en période de sécheresse
 - de la capacité des équipements publics
- augmentation et impacts de la circulation routière sur les voies d'accès aux futurs logements (secteur de la Gare et de la Madeleine notamment)
- atteinte architecturale et visuelle des constructions hautes (Gare et Madeleine), en lien avec le SPR

Réponses de la collectivité



Concernant la politique d'urbanisation et la réponse aux besoins en logements par de nouvelles constructions

La construction de logements supplémentaires par rapport au PLU opposable vise à répondre à l'accentuation des besoins en logements constatés. Comme l'indique le programme local de l'habitat (PLH) adopté le 3 juillet 2025 par le conseil communautaire de la CCPBS, le ralentissement de la croissance démographique (qui connaît un rebond depuis 2022) n'induit pas une diminution des besoins en logements. En effet, le desserrement des ménages du fait du vieillissement de la population, amené à s'accroître dans les prochaines décennies, nécessite de créer des logements à population constante (les habitants sont moins nombreux par logements). À ces besoins s'ajoutent ceux liés à la croissance démographique, c'est-à-dire à l'arrivée de nouvelles populations. De plus, et comme cela est déjà précisé dans l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU, l'attractivité de Pont-l'Abbé, pôle urbain structurant, est accentuée par le report de la demande en logements des autres communes, qui ne disposent pas d'une capacité suffisante à accueillir cette demande (y compris en logements sociaux et logements abordables). Pont-l'Abbé joue son rôle de capital du pays bigouden et de porte d'entrée sur le territoire.

Si la commune veut un rajeunissement de sa population pour alimenter les emplois locaux, notamment en matière de services à la population, une offre de résidence principale à des coûts maîtrisés est indispensable. Face à la hausse des prix de l'immobilier, les projets inscrits dans la modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé prévoient une part importante de logements locatifs sociaux et abordables (les OAP des secteurs de la rue de la Gare et de la rue du Petit Train prévoient ainsi la construction d'au moins 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements aidés au sein desdites opérations), qui constitueront des résidences principales dans le centre-ville de la commune.

Le PLH prévoit des actions en matière d'amélioration de l'habitat et de résorption de la vacance, ainsi que l'augmentation de l'offre de résidence principale. Des orientations sont inscrites dans le PLH, avec des actions associées, qui visent à soutenir la création de logements abordables et à soutenir l'amélioration de l'habitat privé (accompagnements techniques, financiers et conseils aux particuliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de ce PLH, le territoire s'est doté d'une charte de qualité des opérations d'habitat. La politique d'urbanisation de la CCPBS et de la commune de Pont-l'Abbé s'inscrit bien dans une logique d'amélioration de l'habitat et du centre-ville.

Par ailleurs, la procédure de modification vise à permettre le renouvellement urbain de deux sites, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). La commune de Pont-l'Abbé s'engage dans le changement de modèle appelé par la Loi Climat & Résilience de 2021. La consommation d'espaces NAF prévue au PLU en vigueur et qui fixe le cadre de la modification du PLU, sera retravaillée dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration et dans l'attente de la révision du SCoT.

Concernant la ressource en eau potable, la commune de Pont-l'Abbé est alimentée par la retenue d'eau du Moulin Neuf et la station de potabilisation de Bringall. Aucune restriction d'usage n'a été prise en 2024. Toutefois, il est vrai qu'il faut garder en mémoire que l'année 2022 avait été marquée par une forte tension sur la ressource qui avait conduit le préfet du Finistère à placer le département en état d'alerte renforcée sécheresse dès le 16 juillet puis en situation de crise sécheresse le 10 août. Des épisodes de tension ont également été connus en 2003 et en 2011. Mais, ces tensions sont exceptionnelles. Les variations du niveau de la retenue sont constatées en été. L'hiver, la retenue est en surverse dans la rivière. Les pics de consommation sont limités à juillet et août. En outre, 98% de l'eau prélevé est exploité, soit 2% de pertes ce qui est très bas.

Le territoire a bien conscience du caractère stratégique et essentielle de la retenue de Moulin Neuf. Plusieurs actions ont ainsi été réalisées pour sécuriser et améliorer la ressource en eau potable du site.

- le déplacement de la prise d'eau directement dans la retenue pour sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource depuis septembre 2024 ;
- la reconstruction des deux bâches de stockage d'une contenance totale de 4000 m³, soit une journée entière de consommation.

Enfin, il faut noter que la qualité des eaux produites est satisfaisante avec 100% de conformité sur l'eau mise en distribution en 2024 par exemple.

Concernant la circulation routière sur les voies d'accès aux futurs logements

Les secteurs de la Gare et de la Madeleine sont situés à proximité immédiate du centre-ville et des services, commerces et équipements. Le centre-ville peut être relié à pied ou à vélo, tout comme les espaces périphériques grâce aux liaisons douces existantes et à venir.

Les opérations portées sur ces sites programment une importante part de logements locatifs sociaux et de logements abordables. Il s'agira de résidences principales à mêmes d'accueillir des ménages d'actifs, susceptibles de travailler dans le centre-ville de Pont-l'Abbé, avec une incidence positive sur les déplacements et la qualité de l'air.

Du fait de la proximité à l'agglomération quimpéroise et son pôle d'emploi, les ménages sont aussi susceptibles de se rendre à Quimper. Il faut alors noter que ces secteurs sont situés au nord de l'agglomération et de la rivière de Pont-l'Abbé, avec des incidences modérées sur la circulation.

Par ailleurs, il faut noter que des travaux sont en cours sur le giratoire de Kerganet (commune de Plonéour-Lanvern), afin fluidifier la circulation sur la route départementale (RD785 puis RD2) qui contourne Pont-l'Abbé et donc, de réduire les nuisances dues à la circulation routière dans l'agglomération en lui permettant de retrouver son rôle de voie de contournement du centre-ville. La commune a également élaboré un plan de circulation communal afin de favoriser les mobilités douces et apaiser les circulations par une maîtrise du trafic automobile et la résorption des points de dysfonctionnements identifiés.

Enfin, mis à part sur les secteurs de la Gare et de la Madeleine, la modification du PLU n'ajoute pas de secteur nouvellement urbanisé. Les nuisances ne sont pas augmentées à ce titre sur les secteurs déjà considérés comme à urbaniser.

Concernant la qualité architecturale des secteurs de la Gare et de la Madeleine vis-à-vis du SPR

Les secteurs de la Gare et de la Madeleine étant situés au sein du site patrimonial remarquable de Pont-l'Abbé (SPR), les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) et ne pourront pas être réalisés sans l'accord de ce dernier. **Le risque de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches est donc maîtrisé par l'accord impératif de l'ABF au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme.** De plus, chaque projet d'ampleur situé dans ce périmètre fait l'objet d'un travail de concertation avec les services de l'ABF en amont de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme.

3.2. Remarques et craintes diverses

Les principales craintes formulées (@2, @4, R4) ont concerné le projet sur le secteur de Ti Carré ; plusieurs contributeurs n'avaient pas connaissance de son retrait du projet de modification du PLU. Ces craintes rejoignent celles formulées dans l'avis de la MRAe, et concernent principalement le possible impact sur la biodiversité et les milieux naturels.

Réponses de la collectivité



En lien avec les remarques et recommandations de la MRAe, la commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage et de l'OAP sur le secteur de Ti-carré de la modification n°2. La modification de l'OAP est elle aussi retirée.

Ce retrait est motivé par la volonté de mener des investigations complémentaires tenant compte des recommandations de la MRAe, tout en poursuivant la procédure de modification n°2. Ces investigations complémentaires portent sur la prise en compte de la biodiversité, des milieux et des nuisances potentielles estimées.

Ces investigations complémentaires pourraient donner lieu à une actualisation du projet dans le cadre d'une autre procédure de planification.

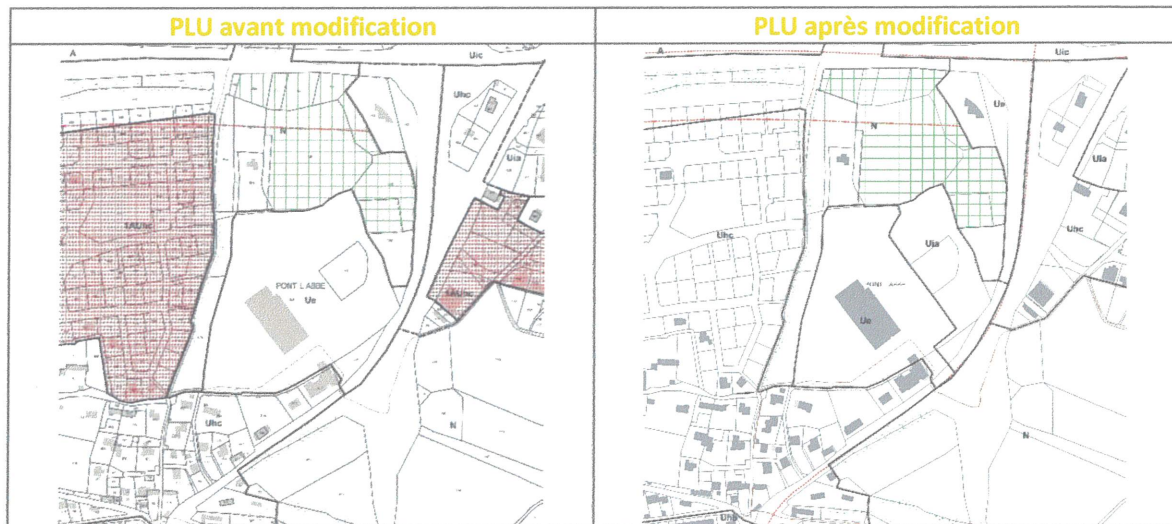
Ces préoccupations (R4) se retrouvent également pour les autres secteurs, concernant notamment les roselières et milieux aquatiques du quartier de la Gare, ainsi que les boisements du secteur de Bringall.

Réponses de la collectivité

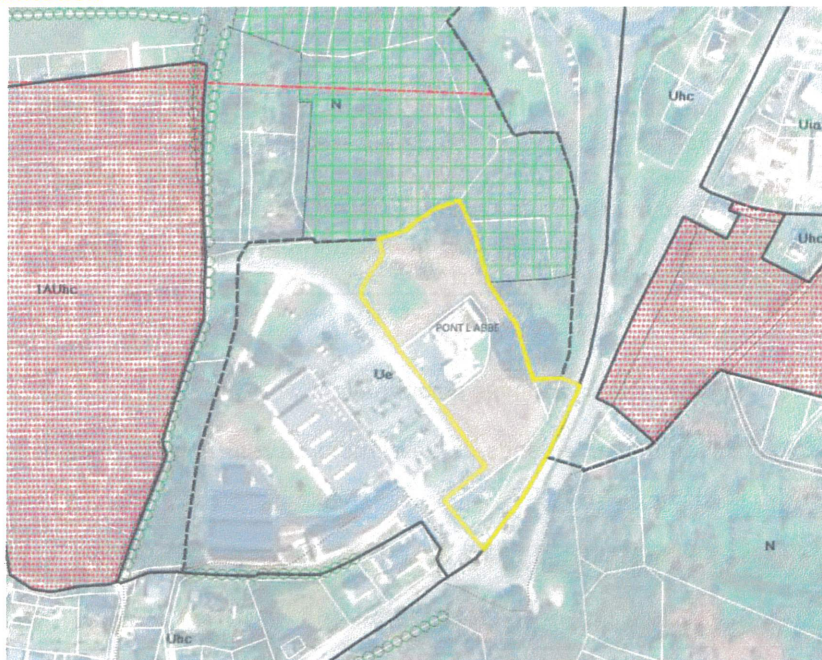


Comme exposé dans la notice de présentation du projet, **les aménagements du site de la gare n'induisent pas d'artificialisation nouvelle**. En outre, le projet prévoit des espaces végétalisés et perméables, induisant des incidences positives indirectes sur les milieux proches, compte tenu de l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales et de la limitation du ruissellement.

Concernant le secteur de Bringall, **le site est d'ores et déjà en zone constructible (Ue) au PLU opposable avant modification**, excluant le boisement classé en zone N, qui est également considéré comme un espace boisé classé (EBC) par le PLU au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Comme exposé dans la notice de présentation, la procédure consiste à réduire la zone Ue au bénéfice d'une zone Uia, **sans réduction de la zone N et de la protection EBC**. L'emprise du secteur Uia est en dehors des boisements.



PLU après modification



3.3. Modification du règlement écrit (zone Uip)

Une remarque technique particulière (@5) pointe l'impact négatif potentiel de l'ouverture, dans le règlement écrit, à la possibilité de réaliser des équipements ou infrastructures publiques dans la zone Uip ; outre leur éventuelle absence de lien avec les activités portuaires (inscrit dans le PADD), de telles réalisations risqueraient de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches.

Réponses de la collectivité



Tout d'abord, il faut noter que la procédure de modification du PLU, par nature (article L153-36 du Code de l'urbanisme), ne porte pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de ce dernier.

En l'occurrence, le PADD identifie le port comme un point d'attrait touristique. En outre, le PADD contient un ensemble d'orientation en matière d'équipements et de déplacements, pour répondre aux besoins en équipements des populations actuelles et futures, et pour élaborer une stratégie globale pour la gestion des déplacements.

Or des équipements ou infrastructures publiques ne contreviennent pas au fonctionnement et à la vocation du port de Pont-l'Abbé et à son attrait touristique, au contraire. **Ces équipements et infrastructures s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD.**

Par ailleurs, s'agissant d'un secteur soumis à proximité de monuments historiques, un projet d'équipement ou d'infrastructure publique est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) et ne peut être réalisé sans l'accord de ce dernier. **Le risque de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches est donc maîtrisé par l'accord impératif de l'ABF au stade de la délivrance des autorisations d'urbanisme.** Il faut également noter que la commune échange d'ores et déjà avec l'ABF sur les potentielles évolutions pouvant être apportées à ce secteur.

3.4. Demande de modification de zonage personnelle

Une observation (@1) concerne une demande de classement en zone constructible de parcelles, hors projet.

Réponses de la collectivité



Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la présente procédure, dont les objets ont été définis par arrêté du président de la communauté de communes :

- 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.

En outre, la procédure de modification de droit commun est régie par le Code de l'urbanisme. Il faut noter également que la commune est concernée par la Loi Littoral. **La commune ne peut donc pas donner suite à cette demande dans le cadre de la présente procédure.**

3.5. Propositions et demandes du public

Une contributrice (@4) propose de nombreuses idées d'aménagement favorisant la qualité de vie.

Réponses de la collectivité



Les principes d'aménagement mis en avant dans cette contribution sont notés et seront étudiés dans le cadre de futurs projets portés par la commune.

Il faut noter que la commune porte d'ores et déjà des projets en matière de végétalisation et de partage des espaces, pour favoriser le vivre-ensemble. De manière non exhaustive, il s'agit de projets d'espaces partagés, d'un parc paysager de plusieurs hectares dans le cadre du plan guide de la Madeleine, ou encore de la charte de qualité des opérations commune aux deux EPCI bigoudens (adoptée en octobre 2025), qui incite à la réalisation d'espaces communs fédérateurs (espaces de respiration, lieux de convivialité, espaces communs) à l'échelle de chaque opération d'aménagement. La commune, à travers la CCPBS, s'engage donc financièrement sur ce volet.

4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître plus précisément le niveau d'intégration, dans les projets d'aménagements en zones sensibles (secteurs Gare et Madeleine), des risques d'inondation et de submersion en cas d'éventuels phénomènes conjugués de surcote maritime, de crue fluviale, voire de rupture du barrage de Moulin Neuf.

Réponses de la collectivité



Dans la définition des projets d'aménagement rendus possibles par la modification n°2 du PLU, les risques d'inondation et de submersion ont été pris en compte et intégrés à la conception des projets. Pour aller plus loin, une étude hydraulique a été commanditée par la CCPBS et finalisée en novembre 2025. Dans le cadre du suivi du barrage de Moulin-Neuf, elle porte spécifiquement sur l'aval du barrage. Cette étude a pour objectifs de caractériser :

- La dynamique globale d'écoulement en aval du barrage du Moulin Neuf,
- Les débits de premiers débordements en différents points stratégiques.

L'étude prend également en considération l'influence du niveau marin sur la condition aval du barrage, qui est définie comme le niveau des plus hautes mers astronomiques, au niveau de l'étang de Pont-l'Abbé.

Les résultats sont présentés pour les crues de période de retour 2 ans (Q2), 5 ans (Q5), 10 ans (Q10) et 20 ans (Q20). Les niveaux d'eau obtenus et emprises inondées sont cartographiés dans cette étude. Un extrait, présenté ci-dessous représente la crue de période de retour de 20 ans (Q20), la plus impactante. **Cette étude permet donc de mettre en avant que les parcelles correspondant aux projets du secteur de la gare et de la Madeleine ne seraient pas concernées par une crue de période de retour 20 ans (Q20).**

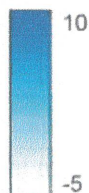
Il faut également noter la **prise en compte du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet »**, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016, sur les secteurs de l'ancien centre technique municipal et de la maison pour tous qui sont concernés par le zonage de ce dernier. Ainsi, des prescriptions s'imposeront aux constructions nouvelles qui seront situées en zone bleue, conformément au règlement du PPRL.

Hydraulique aval du barrage du Moulin Neuf

Niveaux d'eau - Q20

Légende

Niveau d'eau (mNGF)



Octobre 2025

0 100 200 m



Réalisé par : NLE

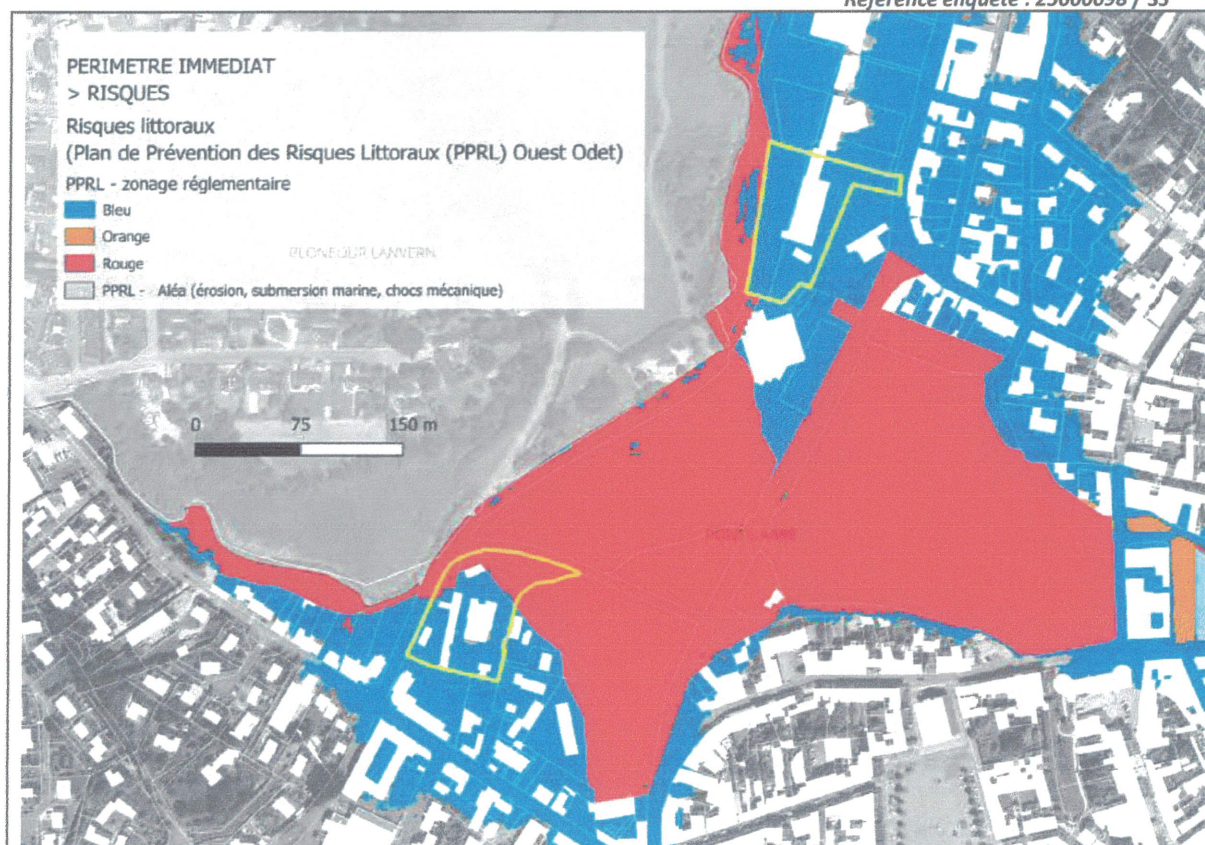
Vérifié par : SMA



ANNEXE 4 PARCELLES INONDEES POUR LA COMMUNE DE PONT-L'ABBE

Commune de Pont-l'Abbé

Section	N° Parcelle	Parcelle bâtie ?	Commune	Q2	Q5	Q10	Q20	Sup à Q20	Commentaire en lien avec le modèle hydraulique
0A	436	Non	Pont-l'Abbé		x	x	x	x	
AH	373	Non	Pont-l'Abbé		x	x	x	x	
AH	237	Non	Pont-l'Abbé		x	x	x	x	
AH	231	Non	Pont-l'Abbé			x	x	x	
AH	233	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	Parcelle CCPBS : contour bassin d'exhaures
AH	234	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	Parcelle CCPBS : bassin d'exhaures
AH	235	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	Parcelle CCPBS : bassin d'exhaures
AH	230	Non	Pont-l'Abbé		x	x	x	x	
AH	229	Non	Pont-l'Abbé		x	x	x	x	Parcelle CCPBS : aval bassin d'exhaures
AH	227	Non	Pont-l'Abbé				x	x	
AI	236	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	
AI	235	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	
AI	202	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	
AI	201	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	
BC	1	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	
BC	507	Non	Pont-l'Abbé	x	x	x	x	x	



\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement et de l'article 10 de l'arrêté d'ouverture d'enquête du 16 octobre 2025, le président ou son représentant dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Remis et commenté à la mairie de Pont l'Abbé, le 16 décembre 2025, en deux exemplaires.

Pour la CCPBS, le Président,

le commissaire enquêteur

M. Stéphane LE DOARE :

M. Jérôme VASSAL :