

ANNEXE c2 : PIÈCES ADMINISTRATIVES DE LA PROCÉDURE

**Modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme
de Pont-l'Abbé**



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 :

- 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.



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 (140 vers une ou plusieurs zones) 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'Odét » 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



17 rue Raymonde Folgoas Guillou
CS 82035
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 20 septembre 2024, le conseil de communauté s'est réuni au siège à PONT-L'ABBÉ sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

Le jeudi 26 septembre 2024 à 18h00.

Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président**,
M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Éric JOUSSEAUME,
M. Stéphane MOREL, **vice-président(e)s**,
Mme Valérie DRÉAU, **conseillère communautaire déléguée**,
M. Olivier ANSQUER, M. Jean-Edern AUBRÉE, M. Matthieu BÉRÉHOUC, Mme Gaëlle BERROU, M. Christian BODÉRE, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, M. Yves CANÉVET, Mme Lauriane CARROT, Mme Estelle GUICHAOUA, Mme Marie-Pierre LAGADIC, M. Cyrille LE CLEAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE, Mme Fabienne LE GARS, M. Éric LE GUEN (jusqu'à la délibération N° C-2024-09-26-18), Mme Jocelyne LE RHUN, M. Jean L'HELGOUARC'H, Mme Lénaïg LOPÉRE, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Catherine MONTREUIL, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, **conseiller(e)s communautaires**.

Excusés ayant donné pouvoir (absents / arrivée ou départ en cours de séance) :

Mme Christine BARBA à M. Olivier ANSQUER	M. Éric LE GUEN à Mme Marie-Pierre LAGADIC
Mme Janick BRETON à M. Stéphane LE DOARÉ	(à partir de la délibération N° C-2024-09-26-19)
M. Ronan CRÉDOU à Mme Nelly STÉPHAN	M. Yannick LE MOIGNE à M. Cyrille LE CLEAC'H
M. Jean-Michel GAIGNÉ à Mme Anne PRONOST	M. Denis STEHAN à Mme Fabienne LE GARS
M. Bruno JULLIEN à Mme Danielle BOURHIS	Mme Patricia WILLIEME à Mme Valérie DRÉAU
M. Jean-Yves LE FLOC'H à Mme Gaëlle BERROU	

Absents excusés :

M. Laurent CAVALOC
Mme Michelle DIONISI
M. Daniel LE PRAT
M. Jean-Luc TANNEAU

Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, ROPARS, MM. DUBOURG, GAUTHIER, LE BERRE, PÉREZ, PIMENTEL, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Éric JOUSSEAUME

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	32, 31 au départ de M. LE GUEN
Votants	41

Date de la convocation : 20 septembre 2024
Date d'affichage : 20 septembre 2024
Date d'expédition du rapport : 20 septembre 2024



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

A. Contexte

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont-l'Abbé a été approuvé le 17 octobre 2017 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 11 février 2020 et de trois mises à jour en date des 9 février 2018, 4 août 2020 et 6 septembre 2021.

La commune de Pont-L'abbé est engagée dans le programme « petite ville de demain » qui a pour objectif d'améliorer la qualité de vie dans les petites centralités et les territoires ruraux. Une convention cadre valant opération de revitalisation du territoire (ORT) a été signée entre la commune, la CCPBS et l'État le 4 octobre 2022 afin de fixer le programme d'action qui s'articule autour de 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.

Ce programme se décline en différentes actions à réaliser sur le périmètre défini de l'ORT qui sont explicitées dans des fiches actions.

La fiche action n°13 concerne la réalisation d'un plan guide d'aménagement sur le secteur Gare Madeleine. Il a été réalisé en 2023 et se présente comme un outil d'aide à la décision en proposant des principes d'organisation spatiale et urbaine du secteur de la gare et de la Madeleine et en illustrant les possibilités d'aménagement avec l'indication de la temporalité des différents secteurs à aménager.

Afin de mettre en œuvre les aménagements retenus dans ce plan guide et permettre la réalisation d'autres projets d'aménagement sur le territoire, il s'est avéré nécessaire de faire évoluer le règlement et les OAP du PLU en vigueur sur certains secteurs.

Une procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé a été prescrite par arrêté du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud en date du 20 juillet 2023.

B. Examen au cas par cas, procédure adhoc

L'article R.104-33 du Code de l'urbanisme prévoit que la personne publique responsable de la procédure de modification du PLU, lorsqu'elle estime que cette évolution n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement peut saisir l'autorité environnementale pour avis conforme en transmettant notamment un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement (auto-évaluation).

Au regard des objets de la modification n'affectant aucun espace naturel et agricole et dont les secteurs concernés ne présentaient pas de protection paysagère dans le règlement du PLU actuel, la communauté de communes du Pays bigouden sud, en lien avec la commune a choisi de réaliser une auto-évaluation exposant l'absence d'incidences de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement.



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Ce dossier a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne le 3 mai 2024 pour avis. Cette dernière disposait d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision.

C. Avis de la MRAe

Par une décision n°2024-011521 en date du 1^{er} juillet 2024, la MRAe a conclu que la modification n°2 du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au motif que :

- la commune de Pont-l'Abbé est une commune littorale abritant de nombreux sites naturels protégés et couverte par un site Natura 2000 ainsi que par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 ;
- 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) ;
- 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 ; 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 ;
- 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 ;
- 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) ;
- 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.

Elle soumet ainsi la procédure à évaluation environnementale.

D. Évaluation environnementale et objectifs poursuivis par la modification du PLU de Pont-l'Abbé

Conformément à l'avis de la MRAe, une évaluation environnementale est réalisée pour le projet de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé dont l'objectif est d'adapter le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique de certains secteurs et certaines orientations d'aménagement et de programmation pour permettre la mise en œuvre du plan guide du secteur de la gare et de la Madeleine.



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGouden SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

E. Modalités de la concertation

Conformément à l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation avec le public se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification du PLU de Pont-l'Abbé.

Il est proposé que les modalités de concertation définies par la CCPBS en lien avec la commune de Pont-l'Abbé soient les suivantes :

Information du public

- mise à disposition d'un dossier de présentation et d'information sur la procédure de modification ;
- des informations relatives à l'avancement du projet seront publiées sur les supports numériques de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS (www.ccpbs.fr) et de la mairie de Pont-l'Abbé (<https://ville-pontlabbe.bzh/>) et sur les réseaux sociaux (Facebook et Instagram de la CCPBS, Facebook et application de Pont-l'Abbé) ;
- un affichage précisant l'objet de la procédure de modification et les modalités de consultation et de participation sera réalisé :
 - o sur les principaux sites concernés par la procédure de modification : site de Ti-Carré, siège de la CCPBS (Bringall), site de l'ancien centre technique municipal, site de la maison pour tous et site de Kérargont ;
 - o sur les supports d'information communaux (mobilier urbain de communication et panneaux d'information) ;
- un article dans les journaux du département (Télégramme et Ouest-France) sera également publié ;
- une réunion publique sera organisée.

Consultation du dossier de concertation

Durant toute la durée de la concertation, sera mis à disposition du public un dossier de présentation et d'information concernant le dossier de modification du PLU :



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

- en version papier :
 - o au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, sis passage de la levée 29129 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
 - o au siège de la CCPBS, sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 PONT-L'ABBÉ aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
- en version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé – <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS – www.ccpbs.fr

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Recueil des observations du public

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions sur le projet de modification, tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de modification du PLU :

- sur les registres de concertation papier tenus à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS aux adresses sus mentionnées ;
- par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS – pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé, avec la mention « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé »;
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : plucommunaux@ccpbs.fr avec la mention « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé »

F. Bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, les conclusions seront présentées au conseil communautaire et ce dernier pourra tirer le bilan de la concertation. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé – <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS – www.ccpbs.fr.

Il sera également consultable en version papier au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

Considérant l'avis favorable de la commission aménagement-planification qui s'est réunie le jeudi 19 septembre 2024,

Vu les articles L. 153-36 à L. 143-48 ainsi que R. 153-20 et 153-21 du Code de l'urbanisme,



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

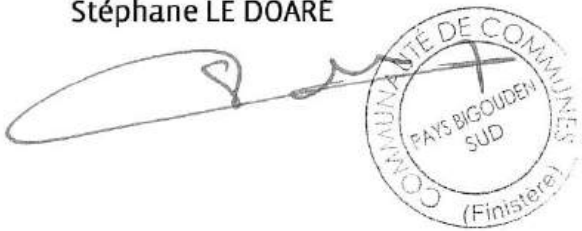
Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- décide de réaliser une évaluation environnementale concernant le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé au vu de l'avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas dont les motifs sont exposés ci-dessus ;
- précise que conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du dossier de modification du PLU, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités de concertation exposées ci-dessus au sein de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCPBS et en mairie de Pont-l'Abbé durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée sur le site internet de la CCPBS.

Pour extrait conforme,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ





17 rue Raymonde Folgoas Guillou
CS 82035
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 21 février 2025, le conseil de communauté s'est réuni au siège à PONT-L'ABBÉ sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

Le jeudi 27 février 2025 à 20 h 00.

Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président**,
M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Éric JOUSSEAUME, M. Yannick LE MOIGNE, M. Stéphane MOREL, M. Jean-Luc TANNEAU, **vice-président(e)s**,
Mme Valérie DRÉAU (absente lors des votes des délibérations N° C-2025-02-27-12 et C-2025-02-27-13),
conseillère communautaire déléguée,
M. Matthieu BÉRÉHOUC, Mme Gaëlle BERROU, M. Christian BODÉRE, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, Mme Janick BRETON, M. Laurent CAVALOC, M. Denis HÉMON (**suppléant de droit de M. AUBRÉE**) , M. Bruno JULLIEN, M. Cyrille LE CLEAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE (jusqu'à la délibération N° C-2025-02-27-01), Mme Fabienne LE GARS, M. Éric LE GUEN, M. Daniel LE PRAT, M. Jean L'HELGOUARC'H, M. Christian LOUSSOUARN (jusqu'à la délibération N° C-2025-02-27-01), Mme Anne MADELEINE, Mme Anne PRONOST, M. Denis STÉPHAN, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, **conseiller(e)s communautaires**.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Olivier ANSQUER à M. Jacques TANGUY	Mme Jocelyne LE RHUN à M. Jean-Marc BREN
M. Yves CANÉVET à M. Laurent CAVALOC	Mme Lémaïg LOPÉRE à M. Christian BODÉRE
Mme Lauriane CARROT à M. Cyrille LE CLEAC'H	M. Christian LOUSSOUARN à M. Jean-Claude DUPRÉ
M. Ronan CRÉDOU à Mme Gaëlle BERROU	(à partir de la délibération N° C-2025-02-27-02)
Mme Michelle DIONISI à Mme Nathalie CARROT-TANNEAU	Mme Catherine MONTREUIL à Mme Danielle BOURHIS
M. Jean-Michel GAIGNÉ à M. Stéphane LE DOARÉ	Mme Maryannick PICARD à Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE (jusqu'à la délibération N° C-2025-02-27-01),
Mme Estelle GUICHAOUA à Mme Fabienne LE GARS	Mme Patricia WILLIÈME à M. Éric JOUSSEAUME
Mme Marie-Pierre LAGADIC à Mme Valérie DRÉAU	
M. Jean-Yves LE FLOC'H à Mme Nelly STÉPHAN	

Absents excusés :

M. Jean-Edern AUBRÉE	Mme Sonia BORDET
----------------------	------------------

Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, LOC'H et ROPARS, MM. DUBOURG, GAUTHIER, PIMENTEL, LE BERRE, PEREZ, LANCRET, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Anne MADELEINE

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	30, 28 au départ de M. LOUSSOUARN et de Mme LE GALL-LE BERRE, 27 en l'absence de Mme DRÉAU, 28 à son retour
Votants	44, puis 42, puis 40, puis 42

Date de la convocation : 21 février 2025
Date d'affichage : 21 février 2025
Date d'expédition du rapport : 21 février 2025

COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 27 février 2025	N° Acte : C-2025-02-27-11
Objet : Modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé – Bilan de la concertation préalable	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Une procédure de modification de droit commun n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Pont-l'Abbé a été prescrite par un arrêté du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud (CCPBS) le 20 juillet 2023 en vue d'apporter des ajustements et modifications sur le règlement écrit et graphique et de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

À la suite de la décision n° 2024-011521 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne en date du 1^{er} juillet 2024, la procédure de modification a été soumise à évaluation environnementale.

Une délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2024 est venue acter la réalisation de cette évaluation environnementale et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

La concertation préalable, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, s'est déroulée à la suite du conseil communautaire du 26 septembre 2024. La phase de réalisation de l'évaluation environnementale étant désormais achevée et le dossier prêt à être notifié aux personnes publiques associées, la concertation préalable est, de ce fait, terminée. Le conseil communautaire doit à présent délibérer sur son bilan.

1. Rappel des objectifs poursuivis par la concertation préalable

La concertation avait pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications projetées du PLU ;
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications

2. Rappel des modalités d'organisation de la concertation préalable

La concertation préalable s'est déroulée à la suite du conseil communautaire du 26 septembre 2024. Elle a fait l'objet de diverses mesures de publicité permettant d'informer le public de l'objet de la concertation et des modalités de participation sur les différents supports et relais de communication de la communes et de la communauté de communes : publications sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé et de la CCPBS, sur les réseaux sociaux (facebook de la CCPBS et de la commune, instagram de la CCPBS et application numérique de la commune), affichage sur les principaux sites concernés par la procédure de modification et sur les supports d'information communaux (mobiliers urbains de communication et panneaux d'information), article dans les journaux du département (Le Télégramme et Ouest-France) et organisation d'une réunion publique.

Un dossier de concertation présentant les différents objets de modifications qu'il était prévu d'apporter au PLU de Pont-l'Abbé a été tenu à la disposition du public, durant toute la période de concertation préalable, en version papier au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la CCPBS et en version dématérialisée sur les sites internet de la CCPBS et de la commune.

Durant toute la phase de concertation préalable, toute personne intéressée pouvait communiquer ses observations et propositions sur le projet de modification :

- sur les registres de concertation papier tenus à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la CCPBS ;
- par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS – pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde-Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé ;
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : plucommunaux@ccpbs.fr



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 27 février 2025	N° Acte : C-2025-02-27-11
Objet : Modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé – Bilan de la concertation préalable	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

3. Bilan de la concertation

La mise en œuvre des modalités de concertation est jointe à la présente délibération (annexe 1).

A l'issue de la période de concertation, cinq observations écrites ont été formulées de la part du public.

La réunion publique organisée le 03 décembre 2024 a par ailleurs été l'occasion de recueillir des observations orales sur le projet de modification.

En conclusion, s'agissant du bilan et de la prise en compte de la concertation dans le projet :

- les modalités de concertation préalablement définies ont été respectées et mises en œuvre tout au long de la démarche ;
- cinq observations du public ont été recueillies dans le cadre de cette concertation.

En conséquence, et dans la mesure où les observations formulées n'emportent pas de remise en cause particulière du projet, il convient de considérer comme favorable le bilan de la concertation menée jusqu'ici.

4. Poursuite de la procédure

Le projet de modification va être notifié aux personnes publiques associées (PPA) et à l'autorité environnementale qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis. Il sera ensuite soumis à l'avis du public lors de l'enquête publique.

Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations formulées par les PPA ou lors de l'enquête publique sera ensuite soumis pour avis au conseil municipal de la commune de Pont-l'Abbé en application de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales puis pour approbation au conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

Considérant qu'il convient d'arrêter le bilan de la concertation préalable de la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.5211-57 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-7 et L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Pont-l'Abbé approuvé le 17/10/2017 et modifié le 11/02/2020 ;

Vu l'arrêté n° A-2023-07-08 en date du 20 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé ;

Vu la décision n° 2024-011521 de la MRAe Bretagne en date du 1^{er} juillet 2024 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° C-2024-09-26-09 en date du 26 septembre 2024 actant la réalisation d'une évaluation environnementale et définissant les modalités de concertation avec le public dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé ;



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 27 février 2025	N° Acte : C-2025-02-27-11
Objet : Modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé – Bilan de la concertation préalable	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- arrête le bilan de la concertation préalable sur le projet de modification de droit commun n° 2 du PLU de Pont-l'Abbé,
- autorise le président à poursuivre la procédure de modification.

Pour extrait conforme,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ



Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

BILAN DE LA CONCERTATION

**Modification de droit commun n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de Pont-l'Abbé**

SOMMAIRE

1. LA CONCERTATION LORS DE LA MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME	3
1.1. La procédure de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme	3
1.2. Les modalités de concertation définies par délibération	5
2. LA MISE EN ŒUVRE DES MODALITÉS DE CONCERTATION	12
2.1. Un affichage en mairie et au siège de la CCPBS	12
2.2. Des informations dans la presse	14
2.3. La communication numérique	16
2.4. L'affichage public	24
2.5. Le magazine municipal	29
2.6. Les registres de concertation	30
2.7. La réunion publique	31
3. LA CONCLUSION ET LE BILAN DE LA CONCERTATION	37
3.1. Les contributions du public	37
3.2. Conclusion	38

1. LA CONCERTATION LORS DE LA MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. La procédure de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-l'Abbé a été engagée par arrêté n° A-2023-07-08 du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud en date du 20 juillet 2023.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dispose en effet que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En l'état les évolutions prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la révision (article L.151-31 du Code de l'urbanisme) car 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 (EBC), 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 (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Au regard des évolutions projetées, le projet de modification du PLU entre dans le champ d'application de la modification de droit commun.

L'article R.104-33 du Code de l'urbanisme prévoit que la personne publique responsable de la procédure de modification du PLU, lorsqu'elle estime que cette évolution n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement peut saisir l'autorité environnementale pour avis conforme en transmettant notamment un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement (auto-évaluation).

Au regard des objets de la modification n'affectant aucun espace naturel et agricole et dont les secteurs concernés ne présentaient pas de protection paysagère dans le règlement du PLU actuel, la communauté de communes du Pays bigouden sud, en lien avec la commune a choisi de réaliser une auto-évaluation exposant l'absence d'incidences de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement.

Ce dossier a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne le 3 mai 2024 pour avis. Cette dernière disposait d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision.

Par une décision n°2024-011521 en date du 1er juillet 2024, la MRAe a conclu que la modification

n°2 du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au motif que :

- *La commune de Pont-l'Abbé est une commune littorale abritant de nombreux sites naturels protégés et couverte par un site Natura 2000 ainsi que par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 ;*
- *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) ;*
- *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 ; 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 ;*
- *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 ;*
- *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) ;*
- *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.*

La MRAe soumet ainsi la procédure à évaluation environnementale. Ainsi, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme « *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] la modification du plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale* ».

L'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme précise que « *les objectifs et les modalités de la concertation sont précisés par (...) l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas* » tandis que l'article L.103-4 du Code de l'Urbanisme précise que « *les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

A l'issue de la concertation, en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, « *l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan* ».

1.2. Les modalités de concertation définies par délibération

Par délibération en date du 26 septembre 2024, la communauté de communes du Pays Bigouden Sud a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale concernant le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé au vu de l'avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas dont les motifs sont exposés ci-dessus. Cette même délibération précise les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet de prendre connaissance des modifications projetées du PLU, ainsi que de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Ainsi, les modalités de concertation définies par le conseil communautaire de la CCPBS, en lien avec la commune de Pont-l'Abbé, sont les suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier de présentation et d'information sur la procédure de modification en version papier au siège de la CCPBS et au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et en version dématérialisée sur le site internet de la commune de Pont-l'Abbé et de la CCPBS ;
- Publication des informations relatives à l'avancement du projet sur les supports numériques de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS et de la mairie de Pont-l'Abbé et sur les réseaux sociaux (Facebook et Instagram de la CCPBS, Facebook et application de Pont-l'Abbé) ;
- Affichage précisant l'objet de la procédure de modification et les modalités de consultation et de participation sur les principaux sites concernés par la procédure (site de Ti-Carré, siège de la CCPBS, site de l'ancien centre technique municipal, site de la maison pour tous et site de Kerargont) et sur les supports d'information communaux (mobiliers urbains de communication et panneaux d'information) ;
- Publication d'un article dans les journaux du département ;
- Organisation d'une réunion publique ;
- Recueil des observations du public :
 - Sur les registres de concertation papier tenus à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS ;
 - Par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS – pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé, avec la mention « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé » ;
 - Par messagerie électronique à l'adresse suivante : plucommunaux@ccpbs.fr avec la mention « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé ».

❖ Délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024



Envoyé en préfecture le 09/10/2024
Reçu en préfecture le 09/10/2024
Publié le
ID : 029-242900702-20240926-C_2024_09_26_09-DE

17 rue Raymonde Folgoas Guillou
CS 82035
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 20 septembre 2024, le conseil de communauté s'est réuni au siège à PONT-L'ABBÉ sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

Le jeudi 26 septembre 2024 à 18h00.

Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président**,
M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Éric JOUSSEAUME,
M. Stéphane MOREL, **vice-président(e)s**,
Mme Valérie DRÉAU, **conseillère communautaire déléguée**,
M. Olivier ANSQUER, M. Jean-Edern AUBRÉE, M. Matthieu BÉREHOUC, Mme Gaëlle BERROU, M. Christian BODÉRE, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, M. Yves CANÉVET, Mme Lauriane CARROT, Mme Estelle GUICHAOUA, Mme Marie-Pierre LAGADIC, M. Cyrille LE CLEAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE, Mme Fabienne LE GARS, M. Éric LE GUEN (jusqu'à la délibération N° C-2024-09-26-18), Mme Jocelyne LE RHUN, M. Jean L'HELGOUARC'H, Mme Lénaïg LOPÉRE, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Catherine MONTREUIL, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, Mme Nelly STÉPHAN, M. Jacques TANGUY, **conseiller(e)s communautaires**.

Excusés ayant donné pouvoir (absents / arrivée ou départ en cours de séance) :

Mme Christine BARBA à M. Olivier ANSQUER
M. Éric LE GUEN à Mme Marie-Pierre LAGADIC
Mme Janick BRETON à M. Stéphane LE DOARÉ
(à partir de la délibération N° C-2024-09-26-19)
M. Ronan CRÉDOU à Mme Nelly STÉPHAN
M. Yannick LE MOIGNE à M. Cyrille LE CLEAC'H
M. Jean-Michel GAGNÉ à Mme Anne PRONOST
M. Denis STEHAN à Mme Fabienne LE GARS
M. Bruno JULLIEN à Mme Danielle BOURHIS
Mme Patricia WILLIEME à Mme Valérie DRÉAU
M. Jean-Yves LE FLOC'H à Mme Gaëlle BERROU

Absents excusés :

M. Laurent CAVALOC
Mme Michelle DIONISI
M. Daniel LE PRAT
M. Jean-Luc TANNEAU

Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, ROPARS, MM. DUBOURG, GAUTHIER, LE BERRE, PÉREZ, PIMENTEL, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Éric JOUSSEAUME

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	32, 31 au départ de M. LE GUEN
Votants	41

Date de la convocation : 20 septembre 2024
Date d'affichage : 20 septembre 2024
Date d'expédition du rapport : 20 septembre 2024



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

A. Contexte

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont-l'Abbé a été approuvé le 17 octobre 2017 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 11 février 2020 et de trois mises à jour en date des 9 février 2018, 4 août 2020 et 6 septembre 2021.

La commune de Pont-L'abbé est engagée dans le programme « petite ville de demain » qui a pour objectif d'améliorer la qualité de vie dans les petites centralités et les territoires ruraux. Une convention cadre valant opération de revitalisation du territoire (ORT) a été signée entre la commune, la CCPBS et l'État le 4 octobre 2022 afin de fixer le programme d'action qui s'articule autour de 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.

Ce programme se décline en différentes actions à réaliser sur le périmètre défini de l'ORT qui sont explicitées dans des fiches actions.

La fiche action n°13 concerne la réalisation d'un plan guide d'aménagement sur le secteur Gare Madeleine. Il a été réalisé en 2023 et se présente comme un outil d'aide à la décision en proposant des principes d'organisation spatiale et urbaine du secteur de la gare et de la Madeleine et en illustrant les possibilités d'aménagement avec l'indication de la temporalité des différents secteurs à aménager.

Afin de mettre en œuvre les aménagements retenus dans ce plan guide et permettre la réalisation d'autres projets d'aménagement sur le territoire, il s'est avéré nécessaire de faire évoluer le règlement et les OAP du PLU en vigueur sur certains secteurs.

Une procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé a été prescrite par arrêté du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud en date du 20 juillet 2023.

B. Examen au cas par cas, procédure adhoc

L'article R.104-33 du Code de l'urbanisme prévoit que la personne publique responsable de la procédure de modification du PLU, lorsqu'elle estime que cette évolution n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement peut saisir l'autorité environnementale pour avis conforme en transmettant notamment un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement (auto-évaluation).

Au regard des objets de la modification n'affectant aucun espace naturel et agricole et dont les secteurs concernés ne présentaient pas de protection paysagère dans le règlement du PLU actuel, la communauté de communes du Pays bigouden sud, en lien avec la commune a choisi de réaliser une auto-évaluation exposant l'absence d'incidences de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement.



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Ce dossier a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne le 3 mai 2024 pour avis. Cette dernière disposait d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision.

C. Avis de la MRAe

Par une décision n°2024-011521 en date du 1^{er} juillet 2024, la MRAe a conclu que la modification n°2 du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au motif que :

- la commune de Pont-l'Abbé est une commune littorale abritant de nombreux sites naturels protégés et couverte par un site Natura 2000 ainsi que par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 ;
- 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) ;
- 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 ; 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 ;
- 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 ;
- 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) ;
- 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.

Elle soumet ainsi la procédure à évaluation environnementale.

D. Évaluation environnementale et objectifs poursuivis par la modification du PLU de Pont-l'Abbé

Conformément à l'avis de la MRAe, une évaluation environnementale est réalisée pour le projet de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé dont l'objectif est d'adapter le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique de certains secteurs et certaines orientations d'aménagement et de programmation pour permettre la mise en œuvre du plan guide du secteur de la gare et de la Madeleine.



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

E. Modalités de la concertation

Conformément à l'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, la concertation avec le public se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification du PLU de Pont-l'Abbé.

Il est proposé que les modalités de concertation définies par la CCPBS en lien avec la commune de Pont-l'Abbé soient les suivantes :

Information du public

- mise à disposition d'un dossier de présentation et d'information sur la procédure de modification ;
- des informations relatives à l'avancement du projet seront publiées sur les supports numériques de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS (www.ccpbs.fr) et de la mairie de Pont-l'Abbé (<https://ville-pontlabbe.bzh/>) et sur les réseaux sociaux (Facebook et Instagram de la CCPBS, Facebook et application de Pont-l'Abbé) ;
- un affichage précisant l'objet de la procédure de modification et les modalités de consultation et de participation sera réalisé :
 - o sur les principaux sites concernés par la procédure de modification : site de Ti-Carré, siège de la CCPBS (Bringall), site de l'ancien centre technique municipal, site de la maison pour tous et site de Kérargont ;
 - o sur les supports d'information communaux (mobilier urbain de communication et panneaux d'information) ;
- un article dans les journaux du département (Télégramme et Ouest-France) sera également publié ;
- une réunion publique sera organisée.

Consultation du dossier de concertation

Durant toute la durée de la concertation, sera mis à disposition du public un dossier de présentation et d'information concernant le dossier de modification du PLU :



COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

- en version papier :
 - o au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, sis passage de la levée 29129 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
 - o au siège de la CCPBS, sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 PONT-L'ABBÉ aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
- en version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé – <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS – www.ccpbs.fr

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Recueil des observations du public

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations et propositions sur le projet de modification, tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de modification du PLU :

- sur les registres de concertation papier tenus à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS aux adresses sus mentionnées ;
- par voie postale à l'adresse suivante : CCPBS – pôle aménagement-planification, 17 rue Raymonde Folgoas-Guillou 29120 Pont-l'Abbé, avec la mention « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé » ;
- par messagerie électronique à l'adresse suivante : plucommunaux@ccpbs.fr avec la mention « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé »

F. Bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, les conclusions seront présentées au conseil communautaire et ce dernier pourra tirer le bilan de la concertation. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé – <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS – www.ccpbs.fr.

Il sera également consultable en version papier au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

Considérant l'avis favorable de la commission aménagement-planification qui s'est réunie le jeudi 19 septembre 2024,

Vu les articles L. 153-36 à L. 143-48 ainsi que R. 153-20 et 153-21 du Code de l'urbanisme,



Envoyé en préfecture le 09/10/2024
Reçu en préfecture le 09/10/2024
Publié le
ID : 029-242900702-20240926-C_2024_09_26_09-DE

COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 26 septembre 2024	N° Acte : C-2024-09-26-09
Objet : Commune de Pont-l'Abbé – procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) – évaluation environnementale et modalités de concertation	Classification : 2.1 – Documents d'urbanisme

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- décide de réaliser une évaluation environnementale concernant le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé au vu de l'avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas dont les motifs sont exposés ci-dessus ;
- précise que conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du dossier de modification du PLU, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, sera organisée selon les modalités de concertation exposées ci-dessus au sein de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCPBS et en mairie de Pont-l'Abbé durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée sur le site internet de la CCPBS.

Pour extrait conforme,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ

2. LA MISE EN ŒUVRE DES MODALITÉS DE CONCERTATION

2.1. Un affichage en mairie et au siège de la CCPBS

Des affiches (préciser format) ont été exposées au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la CCPBS avec les informations principales quant à la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU et ses modalités de concertation.

Un dossier de présentation et d'information sur le projet de modification est également mis à disposition du public au siège de la CCPBS et au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé.

❖ Affiches utilisées au service urbanisme de la mairie et au siège de la CCPBS



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Concertation préalable

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence. Il a vocation à évoluer afin de s'adapter aux modifications réglementaires et du territoire ainsi qu'aux nouveaux projets d'aménagements.

La composition d'un PLU

 Le rapport de présentation » Un diagnostic » L'ensemble des justifications du projet du PLU	 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Volets stratégique et politique du PLU, il définit les grandes orientations	 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux	 Le règlement » Les documents graphiques » Un règlement écrit	 Les annexes Elles regroupent diverses informations comme les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, etc
---	---	---	---	--

Pourquoi modifier le PLU de Pont-l'Abbé ?

La mise en œuvre de projets d'aménagement dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et l'émergence de projets notamment sur les secteurs de Ti Carré, Kerargont et Bringall ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

Une procédure de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé a été prescrite par arrêté du président de la CCPBS, le 20 juillet 2023. Elle a pour objet de faire évoluer les points suivants :

- Modification du règlement graphique en lien avec des projets ou des corrections et ajustements ponctuels,
- Ajustement du règlement écrit,
- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Complément au rapport de présentation et aux annexes

La concertation préalable

La procédure de modification du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale impliquant l'organisation d'une **concertation**, avec les habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernées par ce projet, afin de leur permettre de :



Prendre connaissance des modifications projetées du PLU

Donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications



Elle se déroulera durant **toute la phase d'élaboration** du projet de modification et prendra fin au moment de la notification du projet aux personnes publiques associées. Les modalités de cette concertation sont fixées dans la délibération du conseil communautaire de la CCPBS du 26 septembre 2024.

Où consulter le dossier de modification ?

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU sera mis à disposition du public :

- En version papier :
 - **Au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé**, sis Passage de la Levée 29120 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures suivants du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
 - **A la CCPBS**, sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au jeudi du 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - www.ccpbs.fr

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Comment faire part de vos observations et contributions ?

Dans un **registre papier** disponible en mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS



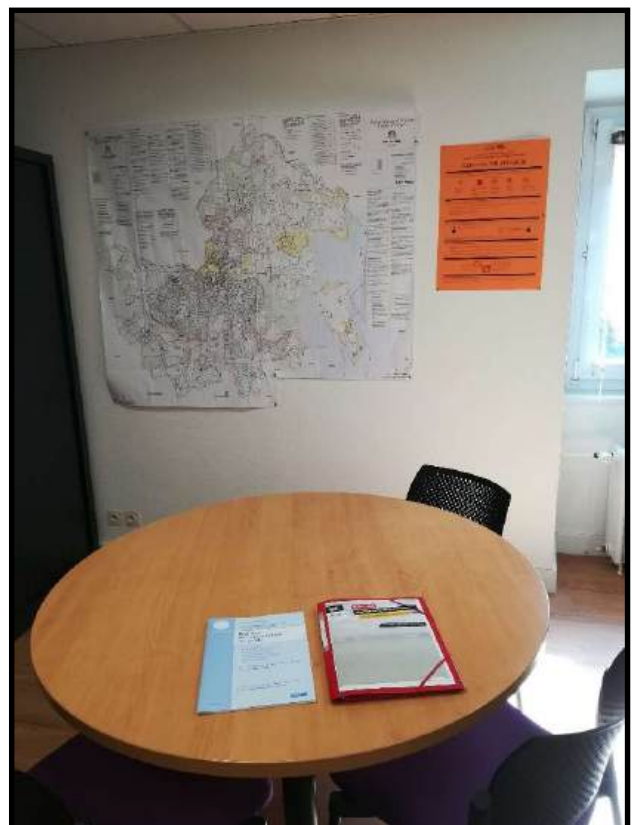
Par **courrier** à la CCPBS, 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 PONT-L'ABBÉ ou par **courriel** à l'adresse : plucommunaux@ccpbs.fr en mentionnant « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé »

Le bilan de la concertation

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - www.ccpbs.fr. Il sera également consultable en version papier en mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS.

Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

- ❖ Affiches présentes à l'entrée du siège de la CCPBS et au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé



2.2. Des informations dans la presse

Deux articles ont été publiés dans la presse, avec un premier dans le Ouest France en date du 10 novembre 2024 et un second en date du 12 novembre 2024 dans Le Télégramme. L'annonce légale de la délibération relative à la concertation a également été publiée dans le Télégramme du 12 octobre 2024 (rubrique « Annonces officielles – Finistère »).

❖ Article publié dans le journal Ouest France le 10 novembre 2024

Nouveaux logements : une modification du PLU

Pont-l'Abbé — Des projets de logements, dont une centaine à Ti Carré, entraînent une modification du plan local d'urbanisme (PLU). Cette modification est dans sa phase de concertation.

En juillet, la municipalité a déjà validé un projet de 73 nouveaux logements dans le quartier de la gare, à l'emplacement de l'ancien centre technique. Le projet compte des lots libres, des logements sociaux et du bail réel et solidaire. C'est aussi dans ce quartier que la maison France service et la maison de l'économie devraient voir le jour.

Une centaine de nouveaux logements à Ti Carré
 La municipalité porte un autre projet dans la zone de Ti Carré. L'objectif serait de voir sortir de terre une cen-

taine de logements sur quatre hectares. « Une étude de la Sem Breizh indique que l'on pourrait y faire de la densification urbaine. Nous veillerons également à limiter l'imperméabilisation des sols. Il y a aura du collectif, en essayant de proposer des logements abordables », assure Caroline Cholet, adjointe au maire. La possibilité d'implanter de l'habitat léger serait aussi à l'étude. Une restitution publique de l'étude devrait intervenir d'ici la fin novembre.

Concertation
 Pour la mise en œuvre de ces projets,

il faut nécessairement une modification du plan local d'urbanisme (PLU). Cette modification est actuellement dans sa phase de concertation : « Le dossier des projets de modifications est disponible à la mairie de Pont-l'Abbé, à la communauté de communes et sur Internet. Les personnes intéressées par ces modifications ne doivent pas hésiter à formuler leurs observations », assure Caroline Cholet. À cet effet, il est possible d'envoyer un mail (plucommun@ccpbs.fr) ou de les rédiger dans un registre disponible à la mairie et à la CCPBS.

Si la modification du PLU peut également permettre de procéder « à quelques ajustements réglementaires », Caroline Cholet affirme qu'il n'a pas pour but « de rendre constructibles les terrains de particuliers ».

Réunion publique le 3 décembre
 Ce projet de modification du PLU fait actuellement l'objet d'une évaluation environnementale. À noter, une réunion publique est prévue le 3 décembre 2024, à 18 h au patronage laïque.

Anaëlle BERRE.

❖ Article publié dans le journal Le Télégramme le 12 novembre 2024

Les habitants sont invités à donner leur avis pour la modification du PLU

● Une étude environnementale est en cours, dans le cadre d'une modification du PLU (Plan local d'urbanisme) permettant de réaliser des opérations de renouvellement urbain. « C'est une obligation dictée par la MRAe (Les missions régionales d'autorité environnementale) », explique Martine Chever du service urbanisme de la ville. Plusieurs sites sont concernés par la procédure de modification comme le site de Ti-Carré où un projet immobilier est porté avec la Sembreizh. « L'idée, c'est de limiter l'imperméabilisation des sols avec un objectif de densification urbaine », explique Caroline Cholet, adjointe au maire. Cette dernière évoque aussi du logement collectif, de l'habitat léger, avec des offres accessibles et garantissant la mixité sociale. « Une centaine de logements en tout sur quatre hectares », précise-t-elle. Une restitution publique de l'étude devrait intervenir d'ici la fin novembre 2024. Autre projet d'ampleur dans le quartier de la gare où 73 nouveaux logements dont une partie à vocation sociale à l'emplacement de l'ancien centre technique, ont déjà été validés cette année, avec pour la première fois, du bail réel et solidaire. À proximité sera construit un équipement public : la maison France service.

Où trouver les informations ?
 Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, les habitants sont invités à prendre connaissance des modifications projetées et à donner un avis sur les évolutions envisagées. Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis sera mis à disposition du public. En version papier au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé (Passage de la Levée) et à la CCPBS (rue Raymonde Folgoas Guillou). En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé et de la CCPBS. Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Comment faire part de vos observations ?
 Dans un registre papier disponible en mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS. Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 Pont-l'Abbé ou par courriel à l'adresse : plucommun@ccpbs.fr en mentionnant « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé ».

Le bilan de la concertation
 À l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé et de la CCPBS. Il sera également consultable en version papier en mairie de Pont-l'Abbé. Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique. À noter, une réunion publique est prévue le 3 décembre 2024, à 18 h au patronage laïque.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Pont-l'Abbé – Bilan de la concertation

2.3. La communication numérique

La communauté de communes du Pays bigouden sud et la commune de Pont-l'Abbé se sont assurées de mettre en place, dès le début de la procédure, des informations dédiées à la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU sur leur site internet.

Les réseaux sociaux de la CCPBS et de la commune ont également été mobilisés avec des publications dédiées au projet de modification.

- ❖ Une actualité dédiée sur le site internet de la CCPBS (30/09/2024)

<https://www.ccpbs.fr/modification-n2-du-plan-local-durbanisme-de-pont-labbe-concertation-prealable/>



- Actus (105)
 - Concours photos (2)
- Aménagement (79)
- AquaSud (49)
- J.O (12)
- Médias (24)
 - Vidéos (24)
- Mobilités (2)
- Publications (11)
 - Le magazine (7)
 - Plaquettes & Brochures (1)
 - Plaquettes - Eau (1)
 - Rapports d'activités (3)
 - R.A. - Déchets (1)
 - R.A. - Eau (1)
- Randonnée (1)
- Rubriques (367)
 - La CCPBS (162)
 - Décisions communales (126)
 - Les grands projets (14)
 - Sports de glisse (7)
 - Stade (7)
 - Les services (189)
 - Action sociale (22)
 - Enfance-Jeunesse (8)
 - Aménagement (9)
 - Déchets (65)
 - Eau (23)
 - Économie (14)
 - Environnement (45)
 - Habitat (3)
 - Sport (12)
 - Tourisme (12)
- Agenda des manifestations
 - AquaSud
 - Ateliers - Animations
 - Conseil communautaire
 - Randonnées

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé - Concertation préalable



Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence. La composition d'un PLU :

- Le rapport de présentation
 - Un diagnostic
 - L'ensemble des justifications du projet du PLU
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Volets stratégique et politique du PLU, il définit les grandes orientations
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux
- Le règlement
 - Les documents graphiques
 - Un règlement écrit
- Les annexes. Elles regroupent diverses informations comme les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, etc

Il a vocation à évoluer afin de s'adapter aux évolutions réglementaires et du territoire ainsi qu'aux nouveaux projets d'aménagements.







ARTICLES EN RELATION

Collecte des ordures ménagères : reprise du rythme toutes les deux semaines

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé - Concertation préalable

Transfert du service aménagement et planification

Délibérations du bureau communautaire du 12/09/2024

Probannalec-Lesconil : contrôle assainissement

DERNIERS ARTICLES

Collecte des ordures ménagères : reprise du rythme toutes les deux semaines

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé - Concertation préalable

Transfert du service aménagement et planification

Délibérations du bureau communautaire du 12/09/2024

Probannalec-Lesconil : contrôle assainissement

- Les grands projets (14)
 - Sports de glisse (7)
 - Stade (7)
- Les services (189)
 - Action sociale (22)
 - Enfance-Jeunesse (8)
 - Aménagement (9)
 - Déchets (65)
 - Eau (23)
 - Économie (14)
 - Environnement (45)
 - Habitat (3)
 - Sport (12)
- Tourisme (12)

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols en conséquence. La composition d'un PLU :

- Le rapport de présentation
 - Un diagnostic
 - L'ensemble des justifications du projet du PLU
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Volets stratégique et politique du PLU, il définit les grandes orientations
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs à enjeux
- Le règlement
 - Les documents graphiques
 - Un règlement écrit
- Les annexes. Elles regroupent diverses informations comme les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, etc

Il a vocation à évoluer afin de s'adapter aux évolutions réglementaires et du territoire ainsi qu'aux nouveaux projets d'aménagements.

Pourquoi modifier le PLU de Pont-l'Abbé ?

La mise en œuvre de projets d'aménagement dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et l'émergence de projets notamment sur les secteurs de Ti Carré, Haragont et Biringant ont fait apparaître la nécessité de préciser et de faire évoluer certaines règles du PLU.

De ce fait, une procédure de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé a été prescrite par arrêté du président de la CCPBS, le 20 juillet 2023. Elle a pour objet de faire évoluer les points suivants :

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







DERNIERS ARTICLES

Collecte des ordures ménagères : reprise du rythme toutes les deux semaines

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé - Concertation préalable

Transfert du service aménagement et planification

Délibérations du bureau communautaire du 12/09/2024

Probannalec-Lesconil : contrôle assainissement

La concertation préalable

À la suite de l'avis de l'autorité environnementale, la procédure de modification du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale impliquant l'organisation d'une concertation, avec les habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernées par ce projet, afin de leur permettre de :

- Prendre connaissance des modifications projetées du PLU
- Donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications

Elle se déroulera durant toute la phase d'élaboration du projet de modification et prendra fin au moment de la notification du projet aux personnes publiques associées. Les modalités de cette concertation sont fixées dans la délibération du conseil communautaire de la CCPBS du 26 septembre 2024.

Où consulter le dossier de modification ?

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU sera mis à disposition du public :

- En version papier :
 - Au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, sis Passage de la Levée 29120 Pont-l'Abbé, aux jours et heures suivants du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.
 - A la CCPBS, sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 Pont-l'Abbé, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au jeudi du 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h et le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - www.ccpbs.fr

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Comment faire part de vos observations et contributions ?

- Dans un registre papier disponible en mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS
- Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29129 Pont-l'Abbé ou par courriel à l'adresse : plucommunaut@ccpbs.fr en mentionnant « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé »

Le bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <https://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - www.ccpbs.fr. Il sera également consultable en version papier en mairie de Pont-l'Abbé. Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

À télécharger

- Arrêté prescrivant la modification n°2 du PLU
- Délibération du conseil communautaire du 26/09/2024 validant l'évaluation environnementale et définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation
- Dossier de concertation

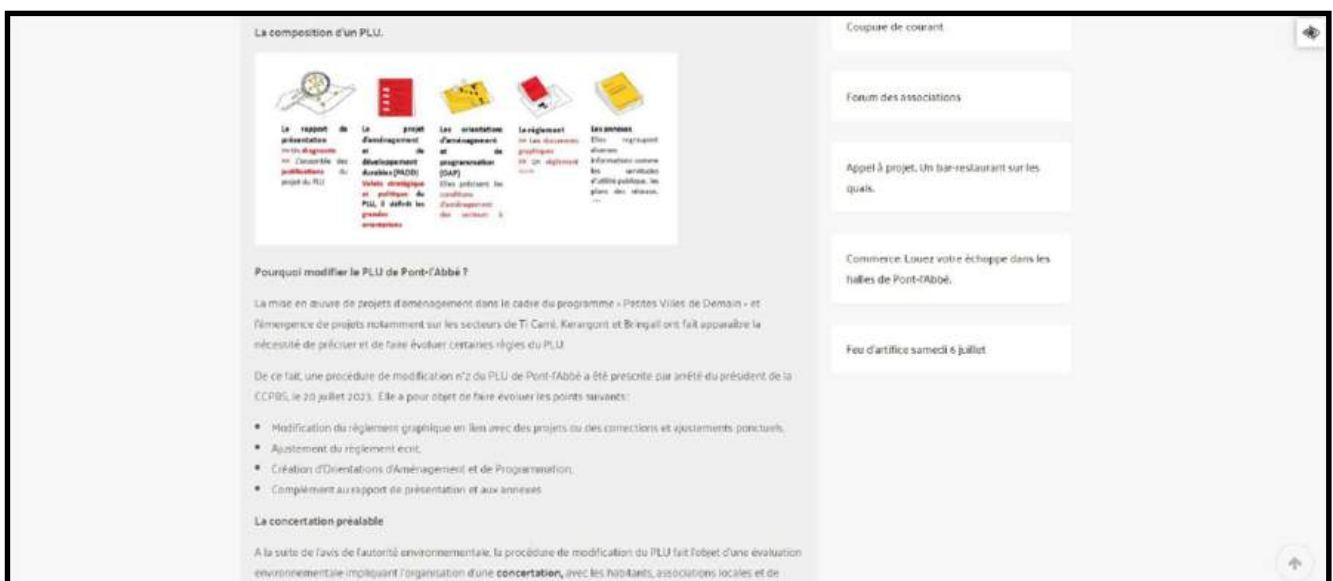
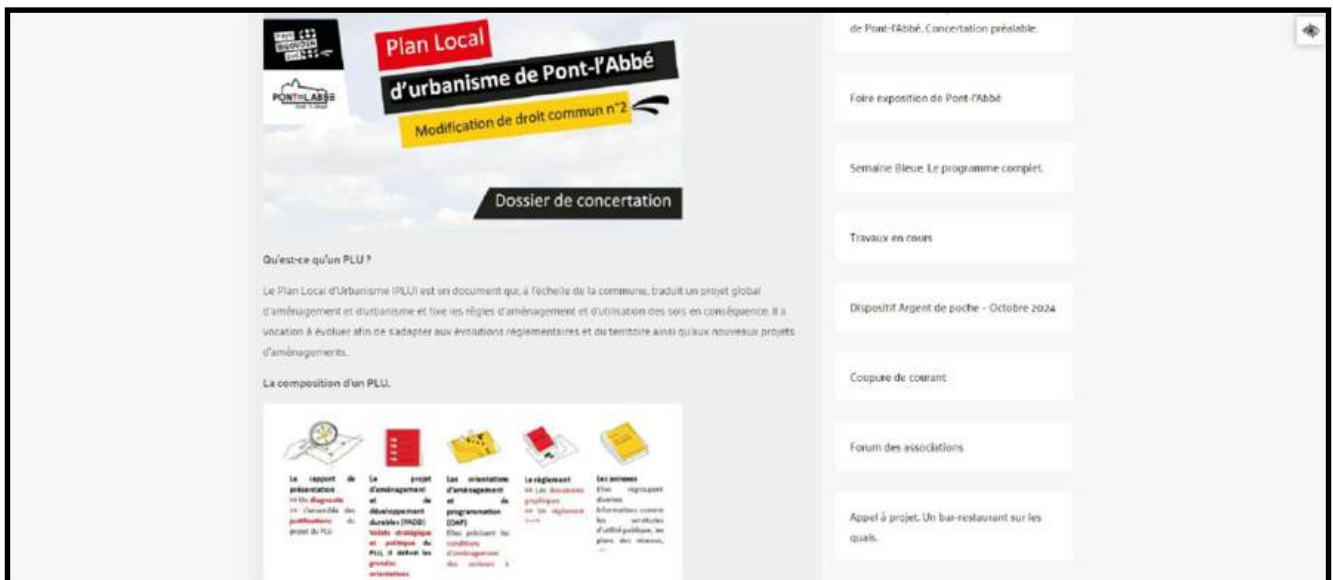
Catégorie(s): Aménagement

Partager:

❖ Une actualité dédiée sur le site de la commune de Pont-l'Abbé (30/09/2024)

<https://ville-pontlabbe.bzh/modification-n2-du-plan-local-durbanisme-de-pont-labbe-concertation-prealable/>





- Création d'orientations d'aménagement et de programmation.
- Complément au rapport de présentation et aux annexes.

La concertation préalable

À la suite de l'avis de l'autorité environnementale, la procédure de modification du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale impliquant l'organisation d'une **concertation**, avec les habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernées par ce projet, afin de leur permettre de :

- Prendre connaissance des modifications projetées du PLU
- Donner en avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications

Où consulter le dossier de modification ?

Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLU sera mis à disposition du public :

- En version papier :
 - Au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, s/s Passage de la Levée 29120 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures suivants du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.
 - À la CCPBS, 17 rue Raymond Folgoas Guilhou 29120 PONT-L'ABBÉ, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.
- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <http://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - ccpbs.fr

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Comment faire part de vos observations et contributions ?

- En version dématérialisée sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <http://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - ccpbs.fr

Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Comment faire part de vos observations et contributions ?

- Dans un registre papier disponible en mairie de Pont-l'Abbé et à la CCPBS
- Par courrier à la CCPBS, 17 rue Raymond Folgoas Guilhou 29120 PONT-L'ABBÉ ou par courriel à l'adresse : plu@ccpbs.fr en mentionnant « modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé »

Le bilan de la concertation

À l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au conseil communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site internet de la mairie de Pont-l'Abbé - <http://ville-pontlabbe.bzh/> et de la CCPBS - www.ccpbs.fr. Il sera également consultable en version papier en mairie de Pont-l'Abbé.

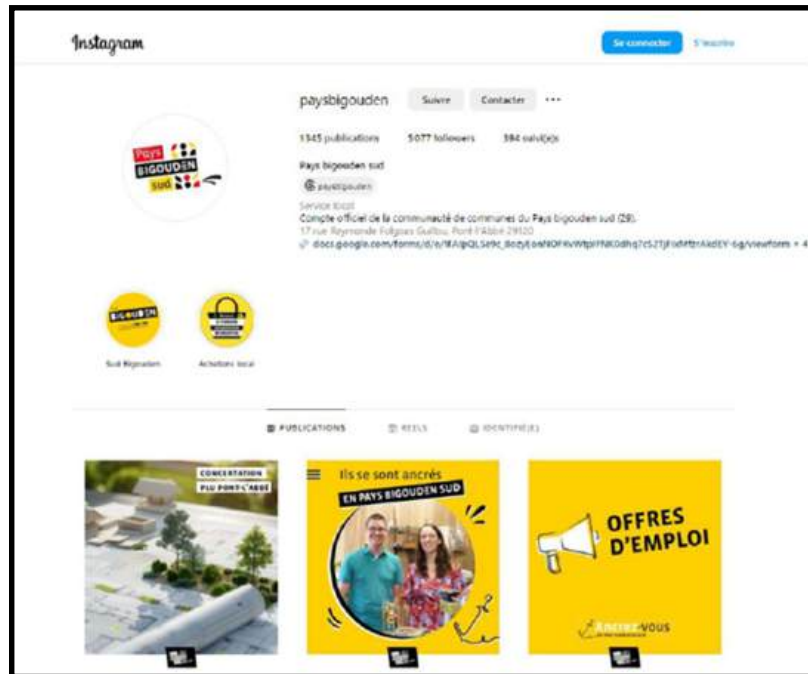
Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

Liens de téléchargements :

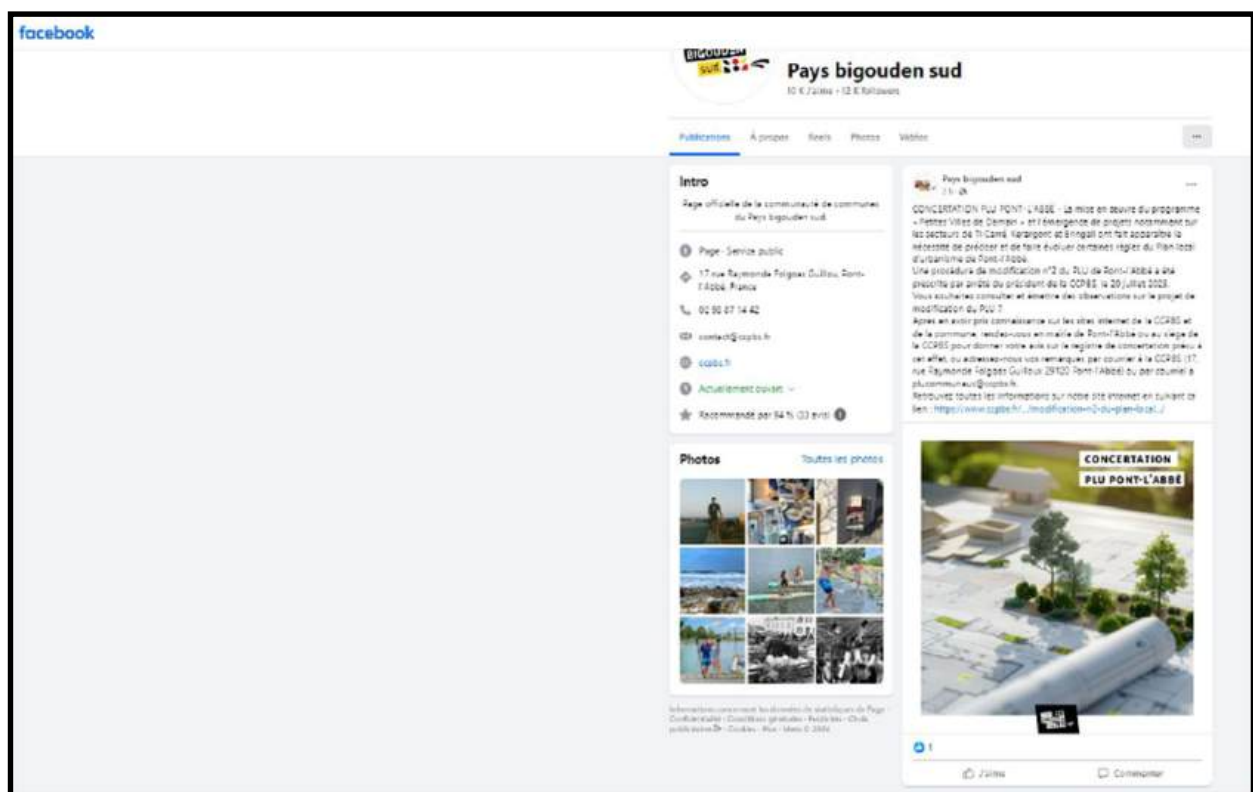
- Arrêté prescrivant la modification n°2 du PLU
- Délibération du conseil communautaire du 26/09/2024 validant l'évaluation environnementale et déterminant les objectifs poursuivis et modalités de concertation
- Dossier de concertation

❖ Des publications sur les réseaux sociaux de la CCPBS (30/09/2024)

<https://www.instagram.com/paysbigouden/?hl=fr>

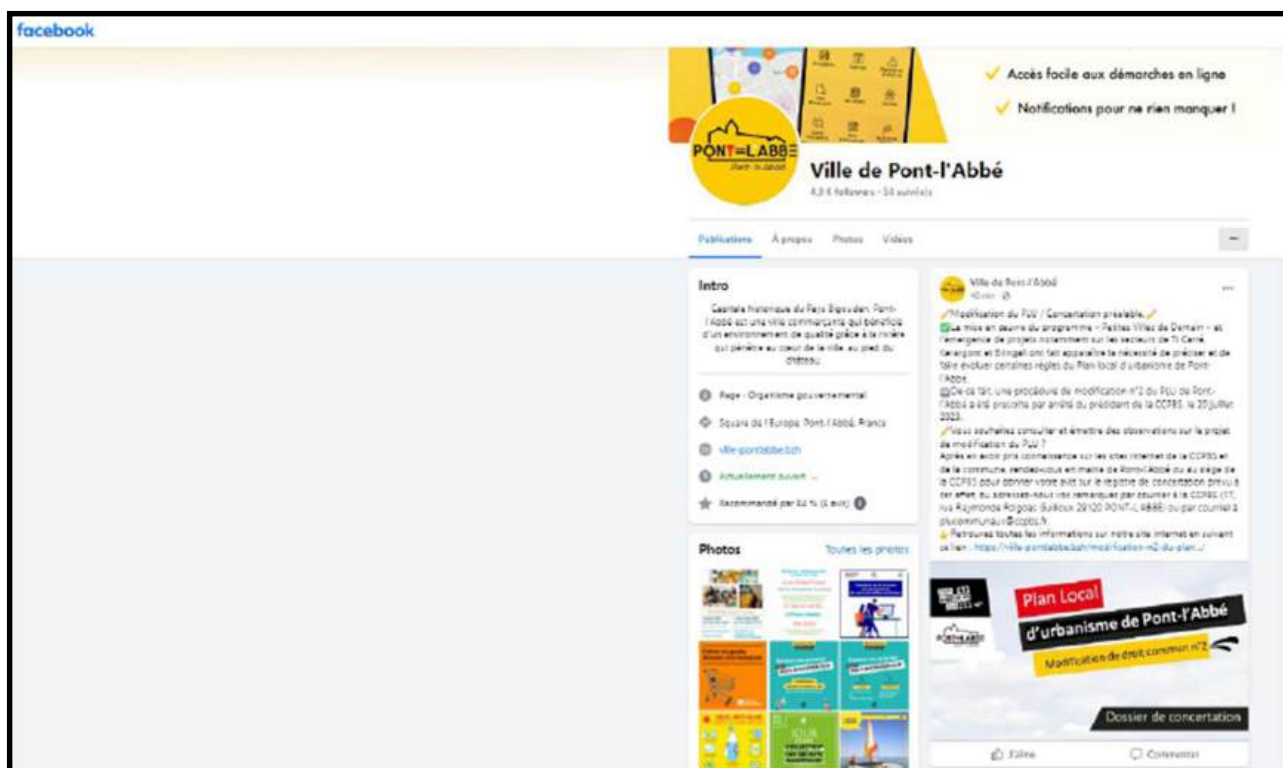


https://www.facebook.com/paysbigoudensud/?locale=fr_FR



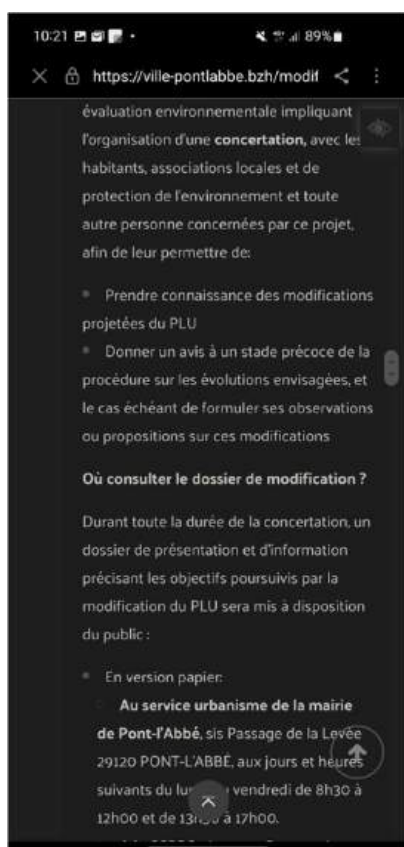
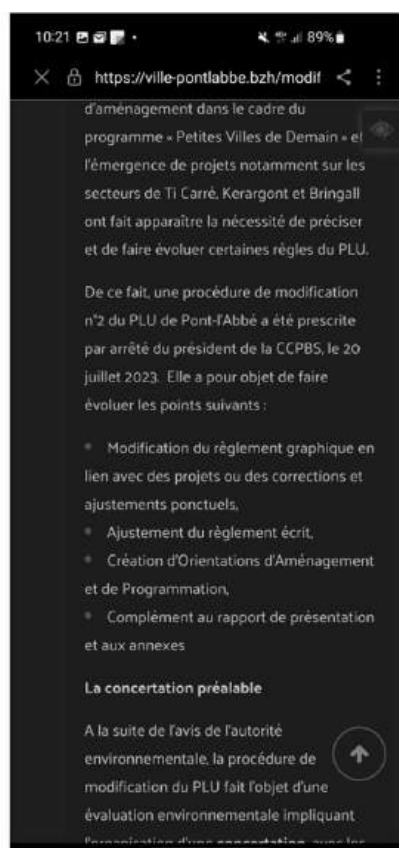
- ❖ Une publication sur les réseaux sociaux de la commune (30/09/2024)

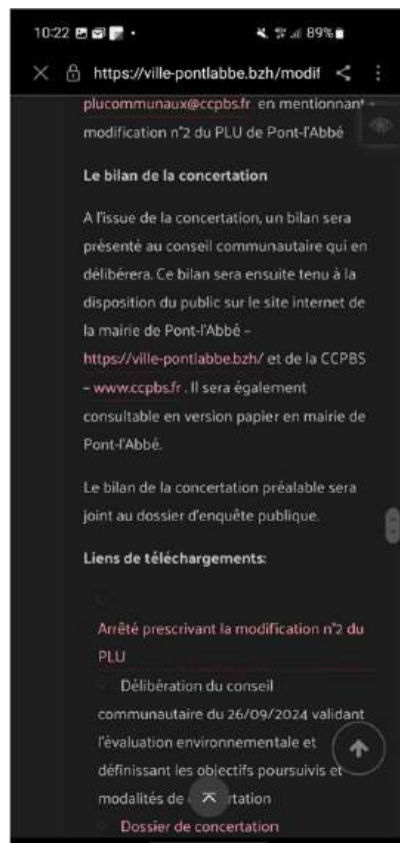
https://www.facebook.com/villedepontlabbe29/?locale=fr_FR



- ❖ Une actualité sur l'application de la commune de Pont-l'Abbé (30/09/2024)





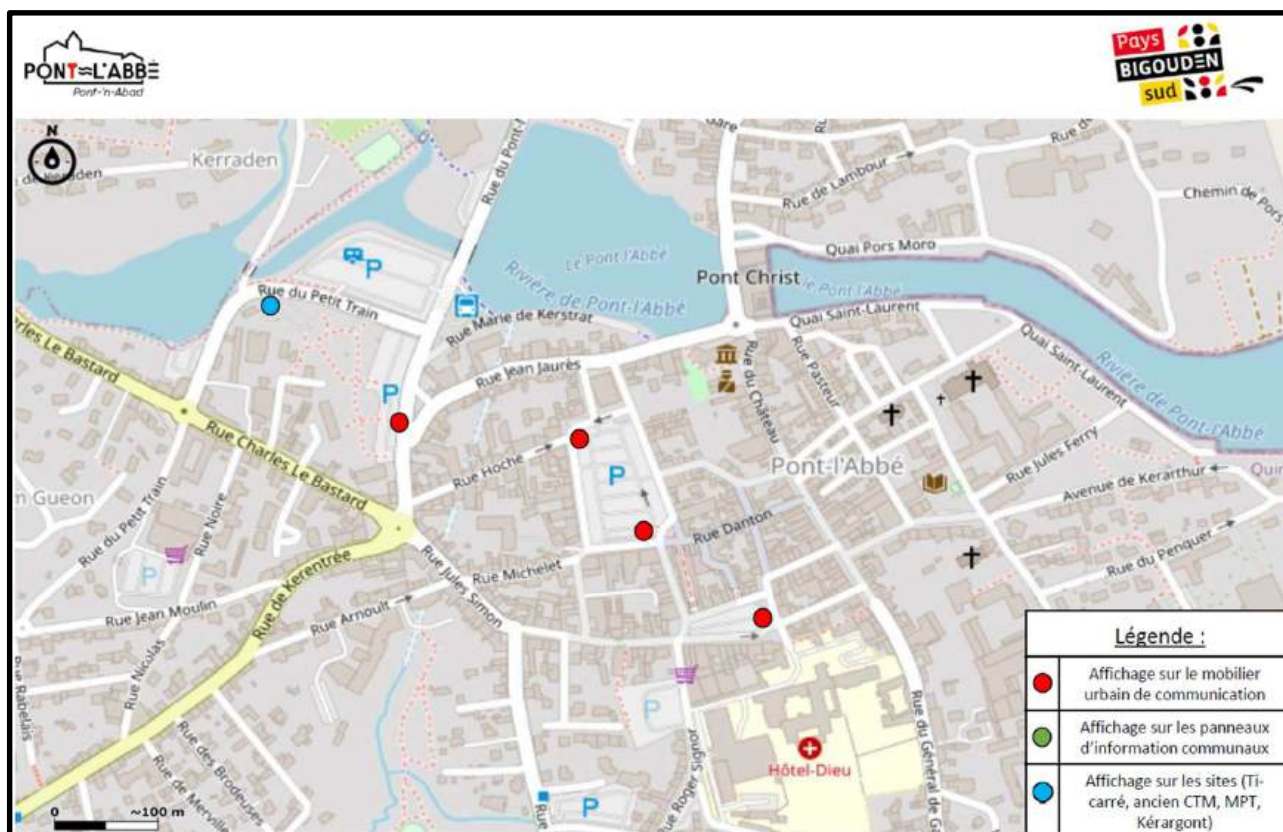
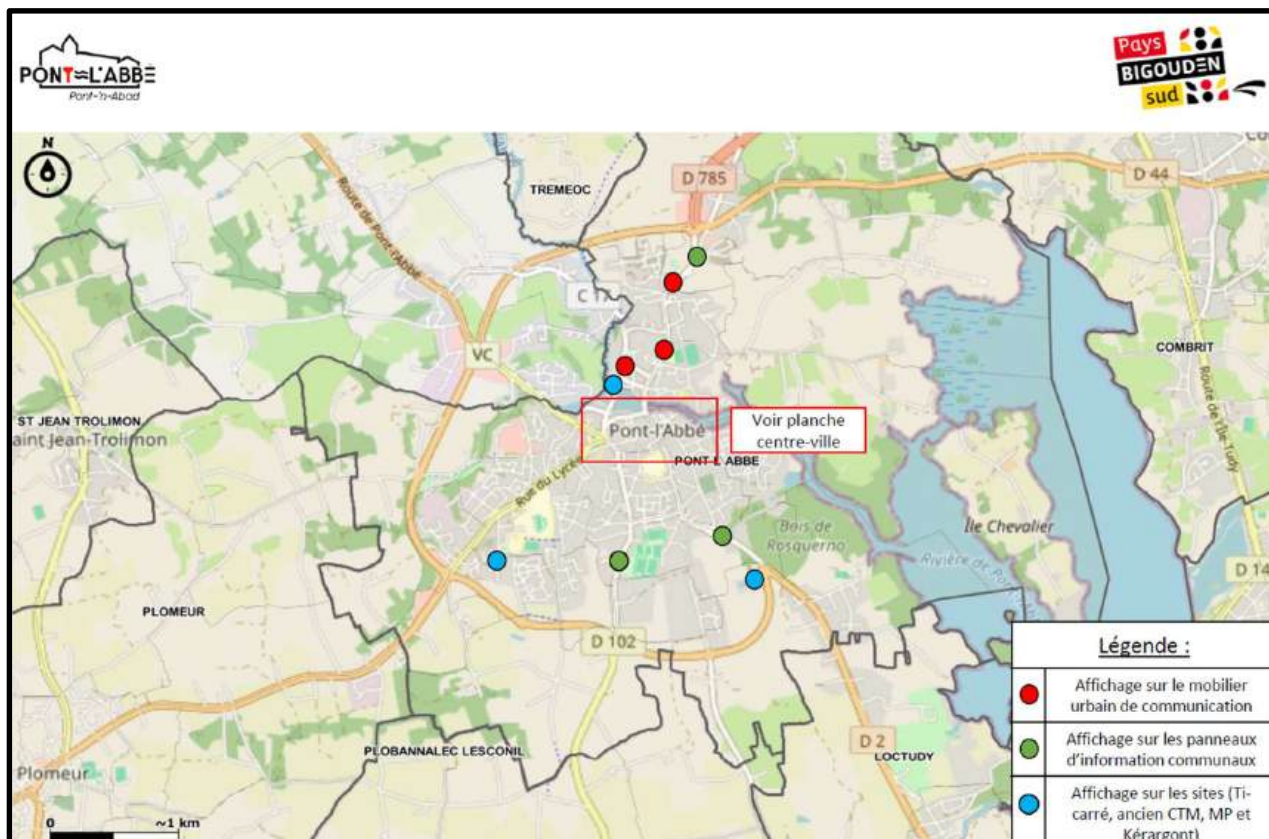


2.4. L'affichage public

Diverses mesures d'affichage ont été mises en place sur le territoire communal afin d'informer la population du déroulement de la concertation : trois banderoles sur les panneaux d'information situés en entrée d'agglomération ; quatre affiches sur les sites concernés par la procédure de modification du PLU (secteur de Ti-Carré, ancien centre technique municipal, maison pour tous et secteur de Kerargont) ; affiches sur le mobilier urbain de communication.

A noter que les sept affiches mises en place dans le mobilier urbain de communication (planimètres), originellement au format A2, ont été retirés à partir de décembre 2024, pour être remplacées par trois affiches au format 1200x1760 mm : deux affiches dans le planimètre situé rue Louis Lagadic et une affiche dans le planimètre situé rue de la Gare. Cette modification du format des affiches avait pour objectif de garantir une meilleure lisibilité de la part du public.

❖ Localisation des différents dispositifs d'affichage



❖ Procès-verbal de constat d'affichage dressé par la police municipale de Pont-l'Abbé

DEPARTEMENT DU FINISTERE VILLE DE PONT-L'ABBE Service de Police Municipale Square de l'Europe 29120 PONT-L'ABBE	REPUBLIQUE FRANCAISE PROCES VERBAL DE CONSTAT D'AFFICHAGE	 n° 08/2024
NATURE : Constat d'affichage sur une procédure de concertation relative au projet de modification du P.L.U.. Affaire : Mairie de Pont l'Abbé		
	Ce jour, le quinze octobre deux mille vingt-quatre, Nous soussignés Sylvie BRAGUE, assistés de William LE DANTEC, Brigadiers-chefs principaux, agents de police judiciaire adjoints en fonction à la Commune de Pont l'Abbé, Vu les articles L 2212-5 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales Vu l'article 21-2 du Code de Procédure Pénale, Rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, agissant en uniforme, conformément aux ordres de nos chefs, Le quinze octobre deux mille vingt-quatre à onze heures trente, sur demande de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud et du service urbanisme de la ville de Pont l'Abbé, dans le cadre du projet de modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU), nous avons constaté la présence : - d'affiches ☒ au siège de la Communauté de Communes du Pays Bigouden ☒ au service accueil population & au service urbanisme de la Mairie de Pont l'Abbé ☒ à la Maison pour Tous, rue du petit train ☒ sur le site Ti Carré au niveau du rond-point de la D2 ☒ sur le site de l'ancien Centre Technique Municipal situé rue M Rostropovitch ☒ Quartier Kerargont – rue du Sequer - sur le mobilier urbain de communication: ☒ rue Raymond Folgoas Guillou – à hauteur du bâtiment de la CCPBS ☒ parking de la Madeleine, rue Msistlav Rostropovitch ☒ place de la République (2 panneaux situés secteur Nord-Ouest et secteur Sud-Est) ☒ place Gambetta (panneau situé secteur Sud-Est) ☒ rue de la Gare, devant la maison des associations ☒ rue Lagadic - de banderoles sur les supports aux entrées de la ville : ☒ Rue Raymond Folgoas Guillou ☒ Rue des déportés – stade bigouden ☒ Route de Loctudy Ces affichages sont bien installés sur le domaine public et visibles par les usagers de la voie publique le 15 octobre 2024. Le présent procès-verbal d'affichage est établi pour faire valoir ce que de droit. Fait et clos à Pont l'Abbé (29), le 15 octobre 2024. Sylvie BRAGUE Agent de police judiciaire adjoint	
Destinataires -M. le Président de la CPBS - service urbanisme - service police municipale	TRANSMISSION LE 15/10/2024 Sylvie Brague Responsable du Service de police municipale	VISA HIERARCHIQUE Le 15/10/2024 Le Maire Stéphane DOA 

❖ Trois banderoles sur les panneaux d'information en entrée d'agglomération



Route de Quimper



Route de Loctudy



Rue des Déportés

❖ Affiches sur les sites concernés par la modification du PLU



Ancien CTM



Maison pour tous



Kerargont



Ti-Carré

❖ Affiches dans le mobilier urbain de communication (planimètres)



De gauche à droite : place de la République (Nord) ; place de la République (Sud) ; rue de la Gare ; rue Louis Lagadic ; rue Mstislav Rostropovitch ; place Gambetta ; rue Raymonde Folgoas Guillou



De gauche à droite : rue de la Gare ; rue Louis Lagadic

2.5. Le magazine municipal

Une publication dans l'édition de novembre 2024 du magazine municipal de la commune de Pont-l'Abbé a été réalisée (page 3) - tirage 5 500 exemplaires.



2.6. Les registres de concertation

Un registre papier de concertation a été mis à la disposition du public dans le hall d'entrée du service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé (en libre-accès) et à l'entrée du siège de la CCPBS (en libre-accès). Toute personne intéressée pouvait également formuler ses observations et propositions par voie postale et/ou par courriel.

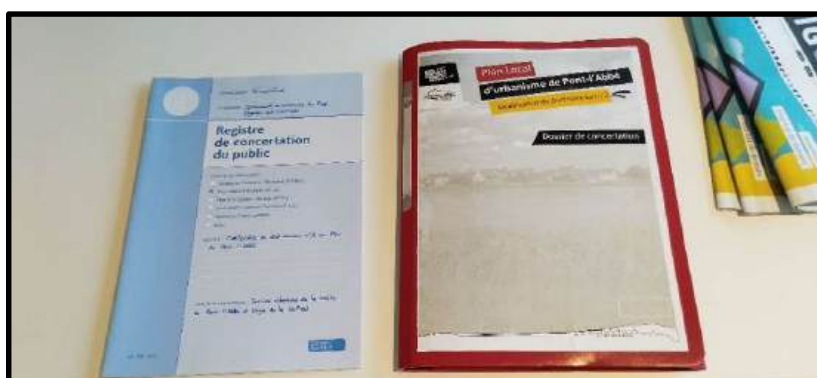
- ❖ Registre et dossier de concertation au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la CCPBS



Siège de la CCPBS



Service urbanisme de la mairie



Siège de la CCPBS

2.7. La réunion publique

Une réunion publique a été organisée le mardi 3 décembre 2024 à 18h00 dans la salle du patronage laïque de Pont-L'abbé. Cette réunion a fait l'objet d'une campagne de communication en amont : information sur le site internet et les réseaux sociaux de la commune, publication d'informations dans la presse.

Cette réunion publique, d'une durée approximative de deux heures, a été l'occasion de présenter les différents points du projet de modification de droit commun n°2 du PLU et de permettre un temps d'échanges entre les élus et le public sur ces derniers. Une réunion publique relative à la présentation de l'étude d'aménagement réalisée par la Sem Breizh sur le secteur de Ti-Carré a aussi eu lieu le mercredi 27 novembre.

❖ Article publié dans le journal Ouest France le 29 novembre 2024

Quel visage pour le futur quartier de 130 logements ?

Pont-l'Abbé — Le nouveau quartier de Ti Carré devrait voir l'implantation de 130 logements sur une parcelle de quatre hectares, comprenant des immeubles, des maisons et de l'habitat léger.



place de la voiture », indique la Sem Breizh. La zone de logements la plus importante en compterait 46, soit 30 logements collectifs sur trois étages (avec ascenseur), et 16 logements intermédiaires sur un étage. La deuxième zone proposerait 18 logements intermédiaires et 8 maisons. La zone centrale serait composée de 6 maisons.

« Du logement social sera prévu »

Deux autres zones permettraient la création de 25 logements collectifs et 27 logements intermédiaires. **« Du logement social sera prévu »**, annonce le maire. **« Les maisons individuelles se présentent en bande, sur un petit parcellaire, pour garder des prix abordables »**, poursuit Yann Sauvé. En tout, ce sont donc 130 logements qui trouveraient leur place dans ce nouveau quartier.

Une placette centrale permettrait d'y construire un lieu de vie entre voisins. Dans le projet, la Sem Breizh évoque également l'implantation d'une dizaine de tiny houses (habitat léger) dans la partie boisée de Ti Carré. À noter que ce projet nécessite une révision du plan local d'urbanisme de la commune, et fait également l'objet d'une évaluation environnementale. Une réunion publique est prévue sur ces points le 3 décembre 2024, au patronage laïque.

Anaëlle BERRE.

Le projet

« La loi sur le zéro artificialisation nette ne nous permettra plus de construire comme avant. Le secteur de Ti Carré fait partie de nos derniers terrains disponibles et à optimiser dans un contexte de foncier en tension. » C'est ce qu'a rappelé le maire de Pont-l'Abbé, Stéphane Le Doaré, lors d'une réunion publique, le mercredi.

Esprit hameaux

Celle-ci avait pour objectif de présenter le projet d'un nouveau quartier. La Sem Breizh – promoteur immobilier – a été chargée par la Ville de réaliser une étude sur l'aménagement de ce secteur.

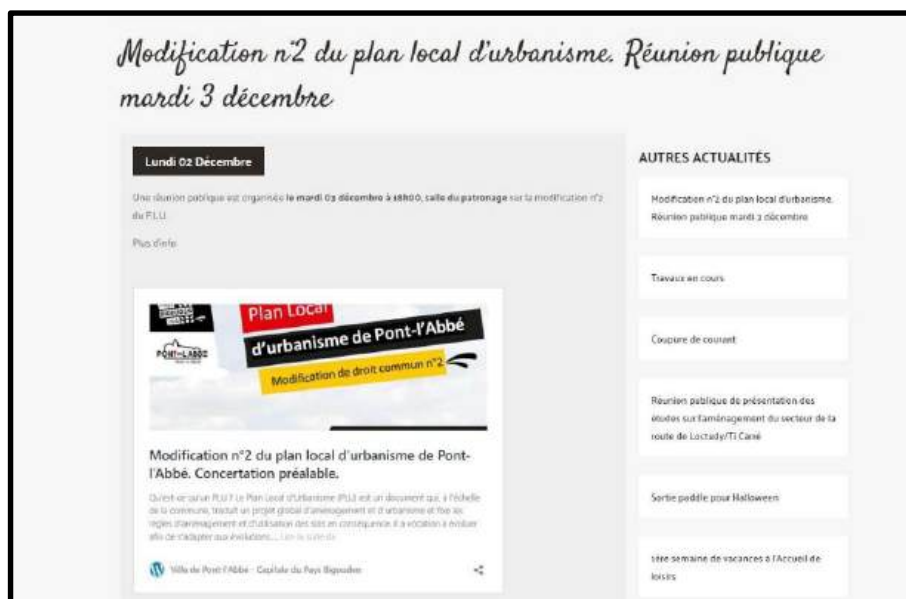
Le terrain concerné, près de la cuisine centrale, se définit sur quatre hectares, découpés en cinq zones à urbaniser et une zone boisée qui permettrait à ce nouveau quartier de profiter d'un cadre bocager. **« On veut travailler dans l'esprit des hameaux »**, explique Yann Sauvé de la Sem Breizh qui parle d'un **« habitat dans les prés »**. Il affirme que sur le volet environnemental, ce dossier se veut **« exemplaire »**.

Une entrée à sens unique se ferait en haut de la route de Loctudy, et l'entrée principale et la sortie se trouverait au niveau du giratoire existant sur cette route. De nombreuses places de stationnement sont également positionnées dans le projet, **« mais l'objectif reste de réduire la**

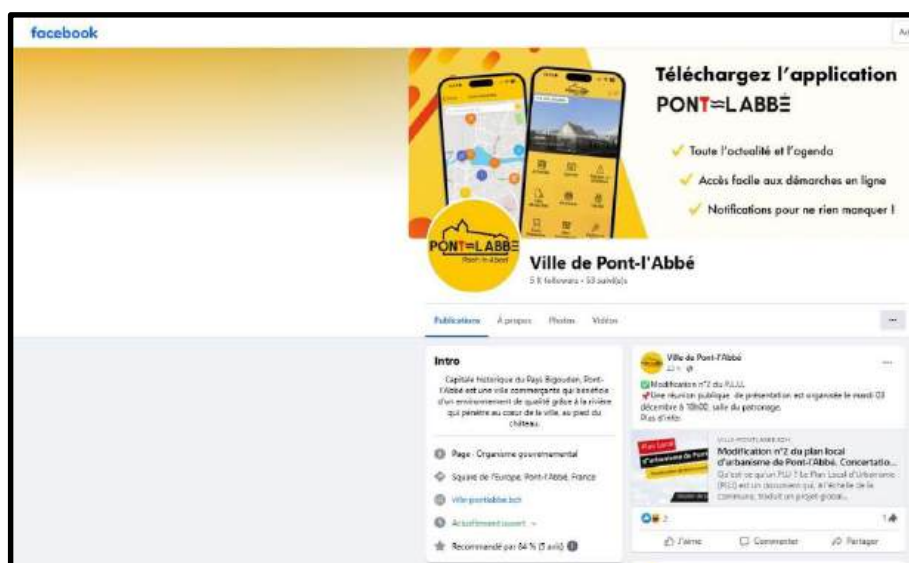
Voici où pourraient être positionnés les futurs logements du futur quartier de Ti Carré.

(PHOTO : SEM BREIZH / VILLE DE PONT-L'ABBÉ)

❖ Une information sur le site de la commune de Pont-l'Abbé



❖ Une publication sur les réseaux sociaux de la commune



❖ Réunion publique du 3 décembre 2024



❖ Synthèse de la réunion publique



**RÉUNION PUBLIQUE
DE PRÉSENTATIONS DU PROJET DE MODIFICATION**

COMPTE-RENDU DU MARDI 03 DÉCEMBRE 2024

CITTÀNOVA

2

Relevé du nombre de participants

Une quarantaine de personnes étaient présentes à cette réunion publique.

Objet de la réunion

Cette réunion publique a pour objectif de présenter à la population le projet de modification du PLU de Pont-l'Abbé et de faire le lien avec les différents projets communaux.

Cette réunion se déroule en plusieurs temps :

- » Contexte de la modification et présentation de la démarche ;
- » Présentation des principaux sites de projet ;
- » Présentation des modalités de concertation.

Synthèse des échanges

La réunion est tenue à l'aide d'un support de présentation, annexé au présent compte-rendu.

SITE DE L'ANCIEN CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL, RUE DE LA GARE

Interrogation sur la gestion des eaux pluviales du site qui est un polder

» Réponse : Le site est aujourd'hui imperméabilisé à 100%, demain ce sera mieux avec des espaces désimperméabilisés qui permettront d'améliorer la capacité d'infiltration du site.

Attention à ne pas rajouter de risques au niveau du parc paysager prévu

» Réponse : Les aménagements du secteur consisteront à mettre en valeur cet espace naturel par de petits aménagements, ne comprenant pas de logements.

» Réponse : Ce parc paysager est nécessaire du fait de la densité importante de logements. Ce parc paysager sera notamment destiné aux logements prévus qui n'auront pas de jardins privés.

Interrogation sur la prise en compte du Plan Communal de Sauvegarde et du risque vis-à-vis du barrage

» Réponse : Les aménagements et le PLU tiennent compte du document réglementaire qui s'impose en matière de risques : le PPRL.

» Réponse : Par ailleurs, des investissements ont été réalisés sur le barrage, qui est suivi en lien avec les services de l'État.

Interrogation sur le cadre de vie de ce quartier, soumis à des nuisances sonores et visuelles (proximité équipements)

» Réponse : Le quartier est déjà habité et dense (des maisons sont existantes de l'autre côté de la rue). L'aménagement du site s'accompagnera de requalification de la voirie, d'homogénéisation et de verdissement de l'espace public. Ces aménagements participeront à améliorer le cadre de vie.

Réunion publique - Présentation du projet

CR 03/12/2024



3

» Réponse : Le Centre-Technique Municipal et les éventuelles nuisances associées a été déplacé. Le maintien du centre de secours est un vrai choix politique, visant d'une part à tenir accessible cet équipement, et d'autre part à intégrer les logements des secouristes dans le centre-ville. Ainsi, ces derniers bénéficient d'un cadre de vie de qualité. Ce cadre de vie se caractérise autant par de potentielles nuisances que par la proximité aux équipements, dont le Triskell et le cinéma font partie intégrante.

SITE DE LA MAISON POUR TOUS, RUE DU PETIT TRAIN

Interrogation sur la roselière dont la commune serait propriétaire : serait-il possible d'y faire quelque chose en lien avec le projet ?

» Réponse : La commune va y réfléchir.

Interrogation sur la relocalisation de la Maison Pour Tous

» Réponse : Rien ne sera fait tant que les associations ne seront pas relogées. Il y a plusieurs pistes mais pour l'instant ce n'est pas sûr à 100%.

SITE DE TI-CARRÉ

Interrogation sur la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants vis-à-vis de la ressource en eau

» Réponse : L'urbanisation du site de Ti-Carré est déjà prévue et calibrée depuis l'élaboration du PLU approuvée en 2017. Les logements supplémentaires sont limités et ne remettent pas en cause le projet de 2017. Par ailleurs, est constatée une évolution des pratiques qui se caractérise par une moindre consommation en eau potable par habitant sur le territoire.

La communauté de communes du Pays bigouden sud a réalisé des investissements (travaux) sur le barrage qui ont permis de gagner une capacité de stockage en eau potable de 30 jours supplémentaires. Le barrage et la ressource en eau du territoire sont suivies par la commune avec les services de l'État et le SDAGE. Ce sujet est au cœur du PLUi-H en cours d'élaboration et du SCoT en révision.

Interrogation sur la prise en compte de la circulation sur la route départementale et du risque induit

» Réponse : Dans le périmètre de l'opération, des mesures sont prévues pour tenir à distance les habitations de la route de Loctudy : retrait des constructions, maintien des haies et boisements. Au delà du périmètre de l'opération, l'urbanisation du site s'accompagnera de travaux pour relier et sécuriser l'itinéraire en direction du centre-ville de Pont-l'Abbé.

Interrogation sur les orientations des bâtiments qui pourraient être nord-sud pour optimiser l'ensoleillement

» Réponse : A ce stade, la commune dispose d'études de faisabilités. Les positionnement affichés des bâtiments ne sont pas définitifs. Les caractéristiques architecturales comprenant les préoccupations énergétiques seront travaillées au stade opérationnel. En outre, les bâtiments seront soumis aux obligations réglementaires en la matière (RE2020).

Fichier.s annexé.s

➔ Support de présentation : 2024_12_03_Réunion publique

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 14 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.

Réunion publique - Présentation du projet

CR 03/12/2024

3. LA CONCLUSION ET LE BILAN DE LA CONCERTATION

3.1. Les contributions du public

Malgré l'absence de remarque ou proposition dans les registres papier et par courrier, 5 observations ont été formulées par messagerie électronique.

Date	Déposant	Observation	Réponse
05/11/2024	Janick M.	Interrogation au sujet de l'introduction des éléments du plan communal de sauvegarde (PCS) dans le PLU et sur la délimitation des zones constructibles.	Le PCS est un document visant à planifier les actions au niveau communal en cas de réalisation d'événements naturels, technologiques ou sanitaires. Il prévoit donc l'organisation nécessaire pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population. Ce dernier n'est donc pas un document urbanistique. Toutefois, le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet », approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016, délimite des zones afin de mettre en œuvre une protection de la population contre les risques littoraux (submersions marines, érosion du trait de côte ...). Le PPRL est ensuite annexé au PLU et vaut ainsi servitude d'utilité publique en application de l'article L. 562-4 du Code de l'environnement.
08/11/2024	Christophe G.	Demande de constructibilité pour des parcelles situées au lieu-dit Ty-Danse.	L'objet de cette demande n'étant pas lié à la procédure de modification du PLU, il est donc impossible de la prendre en compte.
12/11/2024	Janick M.	Nécessité de prise en compte du dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) et du PCS dans le PLU, afin de prendre en compte le risque de rupture du barrage du Moulin Neuf.	Les objets de la procédure de modification du PLU auront des impacts négligeables vis-à-vis du risque d'inondation, à l'exception des sites de la Gare/ancien CTM et du site de la Maison pour tous. En effet, le site de la gare/ancien CTM est exposé à un aléa faible ou moyen. Cependant, le site se trouve en zone bleue au regard du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet » et des prescriptions s'imposeront aux constructions nouvelles en relation avec leur exposition au risque de submersion marine. Concernant le secteur de la Maison pour tous, ce dernier est concerné par un aléa fort à très fort sur une partie du secteur (zone rouge du PPRL), induisant de ne pas y étendre la zone constructible afin de ne pas accroître la présence d'enjeux. Le reste du site se trouve en zone bleue et des prescriptions s'imposeront aux constructions nouvelles en relation avec leur exposition au risque de submersion marine.
24/11/2024	Isabelle L.	Interrogation sur le rythme de création de projets d'aménagement vis-à-vis de l'environnement, notamment concernant le secteur de Ti-Carré qui pourrait conduire à une disparition de la biodiversité existante sur le site.	La commune de Pont-l'Abbé est marquée par une pression forte sur le marché immobilier dans un climat inflationniste du prix du foncier. L'un des enjeux majeurs du territoire réside dans sa capacité à accueillir sa population de manière satisfaisante et notamment les jeunes ménages. L'inscription du Pays Bigouden dans une dynamique démographique – dans le respect de ses capacités d'accueil – est fondamentale pour assurer un avenir économique et social du territoire. Le nombre de demandes de logements à loyer encadré non satisfaites augmente tous les ans et Pont-l'Abbé choisit de prendre sa part dans le développement d'une offre de logements abordables. Ainsi, le projet d'aménagement du secteur de Ti-Carré a fait l'objet d'une étude de faisabilité confiée à la Sembreizh, menée sur 10 mois. Cette étude a permis de réaliser un diagnostic approfondi, de mettre en évidence les

			objectifs et les enjeux, les potentiels et les contraintes du site. La synthèse de cette étude a été présentée au public le 27 novembre dernier. L'objectif de la commune sera de proposer une offre diversifiée de logements pour répondre aux besoins de différentes catégories de la population – mais en priorité les jeunes ménages –, tout en assurant le maintien d'éléments paysagers présents sur le site et en favorisant la création d'espaces collectifs de qualité.
02/01/2025	Isabelle L.	Interrogation sur la possibilité de procéder à une augmentation du nombre de logements prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement via un permis d'aménager modificatif.	Les opérations d'aménagement prévues dans le PLU sont cadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent définir le nombre de logements attendus pour chaque opération. Néanmoins, le permis d'aménager doit ensuite être compatible avec l'OAP, c'est-à-dire qu'il doit respecter les grands principes de cette dernière. Ainsi, concernant le nombre de logements pour une opération, il est donc possible pour un projet de créer légèrement plus ou moins de logements que le nombre défini dans l'OAP. Ensuite, un permis d'aménager modificatif peut venir apporter des ajustements au projet, tant que celui-ci reste compatible avec l'OAP et conforme au règlement du PLU.

3.2. Conclusion

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024 ont été mis en œuvre durant la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, à savoir :

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'information sur la procédure de modification en version papier au siège de la CCPBS et au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et en version dématérialisée sur le site internet de la commune de Pont-l'Abbé et de la CCPBS ;
- La mise en place d'affiches avec les informations principales quant à la procédure de modification du PLU et ses modalités de concertation au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la CCPBS ;
- La publication d'informations sur les supports numériques de communication communautaires et communaux, dont notamment les sites internet de la CCPBS et de la mairie de Pont-l'Abbé et sur les réseaux sociaux (Facebook et Instagram de la CCPBS, Facebook et application de Pont-l'Abbé) ;
- La mise en place d'affichages sur les principaux sites concernés par la procédure (site de Ti-Carré, siège de la CCPBS, site de l'ancien centre technique municipal, site de la maison pour tous et site de Kerargont) et sur les supports d'information communaux (mobilié urbain de communication et panneaux d'information) ;
- La publication d'articles dans les journaux du département et de l'annonce légale de la délibération de concertation ;
- L'organisation d'une réunion publique le 3 décembre 2024 ;
- La tenue d'un registre de concertation papier au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la CCPBS pour recevoir les observations de toutes personnes

intéressées, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public des services.

La volonté d'associer le public à la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-l'Abbé a eu une traduction concrète, avec quelques habitants de la commune qui ont pris attache avec les services communaux et intercommunaux afin d'obtenir des informations sur cette procédure. Ainsi, la réunion publique a été l'occasion de partager les différents éléments de la modification du PLU avec le public.

La concertation a permis de recueillir des observations et propositions, tout en informant le public sur les objets de cette procédure d'évolution du PLU. Une part des observations ou des demandes n'ont en revanche pas pu être prises en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général, et/ou si elles n'étaient pas liées au travail de modification du PLU. Dès lors, il est possible de tirer un bilan favorable de cette concertation.



EXTRAIT DU REGISTRE
des arrêtés du président

N° Acte : A-2025-10-08	Classification : 2.1 Documents d'urbanisme
Objet : Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative à la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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 les articles L. 153-36 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à 19 et R123-1 à 27 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Pont-l'Abbé approuvé le 17 octobre 2017, modifié le 11 février 2020 et mis à jour les 9 février 2018, 4 août 2020 et 6 septembre 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 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 ;

Vu l'arrêté du président de la communauté de communes du Pays bigouden sud n° A-2023-07-08 du 20 juillet 2023 prescrivant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Pont-l'Abbé ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud n° C-2024-09-26-09 du 26 septembre 2024 prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud n° C-2025-02-27-11 du 27 février 2025 tirant le bilan de la concertation préalable ;

Vu l'avis n° 2025-012189 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne en date du 27 mai 2025 ;

Vu les avis des personnes publiques associées consultées ;

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 27 mai 2025 ;

Vu le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées consultées ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision n° E25000098/35 du 12 mai 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Rennes désignant comme commissaire enquêteur Madame Jeanine FROMENT ;

Vu la décision n° E25000098/35 du 6 octobre 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Rennes désignant comme commissaire enquêteur Monsieur Jérôme VASSAL en remplacement de Madame Jeanine FROMENT, empêchée ;

Considérant que la communauté de communes du Pays bigouden sud est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de lancer l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Pont-l'Abbé ;

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ, ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique, caractéristiques principales du projet

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune de Pont-l'Abbé, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comporte :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Un règlement (écrit et graphique) ;
- Des annexes.

La modification n°2 du PLU 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 (rue de la gare) et le foncier de la maison pour tous (rue du petit train) qui passent de la zone Ue en zone Uhbr, une emprise de la zone 1AUi 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 centre technique municipal 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.

Article 2 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la procédure de modification n°2 du PLU ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique ;

- Les pièces administratives afférentes à la procédure ;
- L'avis de l'autorité environnementale et les réponses de la communauté de communes à cet avis ;
- Les avis émis par l'État et les personnes publiques associées et consultées et les réponses de la communauté de communes à ces avis ;
- Le bilan de la concertation ainsi que les éléments de publicité de l'enquête publique ;
- L'entier dossier du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé.

Article 3 : Dates et durée de l'enquête publique

L'enquête publique dans le cadre de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé se déroulera du **vendredi 7 novembre 2025 à 9 h 00 au lundi 8 décembre 2025 à 17 h 00**, soit pendant une durée **de 32 jours**.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur et siège de l'enquête publique

Monsieur Jérôme VASSAL, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Rennes (décision n° E25000098/35 en date du 6 octobre 2025).

Le siège de l'enquête publique est localisé au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, sis passage de la levée 29120 Pont-l'Abbé.

Article 5 : Modalités de mise à disposition du dossier au public

Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent, seront tenus à disposition du public sur support papier :

- Au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, sis passage de la levée 29120 Pont-l'Abbé, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Le dossier d'enquête publique est communicable par courrier à toute personne, sur sa demande et à ses frais, dès publication du présent arrêté et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est également consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur un poste informatique dédié et libre d'accès au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, aux heures habituelles d'ouverture ;
- Sur le site internet de la CCPBS : <https://www.ccpbs.fr/>, à toute heure ;
- Sur le site internet de la commune de Pont-l'Abbé : <https://ville-pontlabbe.bzh/>, à toute heure ;
- Sur le registre dématérialisé accessible à partir de l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811>.

Article 6 : Observations et propositions du public

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, prévu à cet effet au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé (du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00).
- Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur domicilié pour la circonstance au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé (mairie – service urbanisme - square de l'Europe - 29120 Pont-l'Abbé).

Il est précisé que les observations reçues par courrier seront annexées au registre papier au siège de l'enquête.

Les observations et propositions pourront également être adressées au commissaire enquêteur en précisant la mention « Enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé » et en spécifiant « À l'attention du commissaire enquêteur » :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811>
- Par courriel, à l'adresse suivante : enquete-publique-6811@registre-dematerialise.fr.

Il est précisé que les observations reçues par courrier seront annexées au registre papier au siège de l'enquête et que l'ensemble des observations et propositions reçues par voie dématérialisée seront mises en ligne dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles de tous à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6811>.

Ces observations et propositions doivent parvenir au plus tard au commissaire enquêteur le lundi 08 décembre 2025 à 17 h 00.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : Dates des permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public aux dates et lieux suivants :

- Le vendredi 7 novembre 2025 de 09 h 00 à 12 h 00, au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé sis passage de la levée 29120 Pont-l'Abbé ;
- Le mercredi 19 novembre 2025 de 09 h 00 à 12 h 00, au siège de la CCPBS sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou 29120 Pont-l'Abbé ;
- Le samedi 29 novembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00, au centre culturel Le Triskell sis rue Mstislav Rostropovitch 29120 Pont-l'Abbé ;
- Le lundi 8 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00, au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé sis passage de la levée 29120 Pont-l'Abbé.

Chacun pourra venir présenter ses observations et propositions écrites et orales au commissaire enquêteur au cours de ces permanences.

Article 8 : Autorité environnementale

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé a fait l'objet d'un avis n° MRAe 2025-012189 en date du 27 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne.

Les pièces du dossier d'enquête publique comprennent l'évaluation environnementale se rapportant à l'objet de l'enquête publique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale. Ces documents peuvent être consultés en mairie de Pont-l'Abbé.

Article 9 : Responsables du projet soumis à enquête publique

Monsieur le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud est responsable du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé.

Des informations relatives au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peuvent être demandées auprès des services concernés au siège de la communauté de communes du Pays bigouden sud sis 17 rue Raymonde Folgoas Guillou, 29120 Pont-l'Abbé ou par téléphone au 02.98.98.06.04 (du lundi au jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 et le vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00).

Article 10 : Clôture et suite de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête est clos par le commissaire enquêteur conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement. Il dispose d'un délai de 8 jours pour transmettre un procès-verbal de synthèse des observations et propositions écrites et orales au responsable du projet, qui disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

Conformément à l'article L.123-15 du Code de l'environnement, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera à la communauté de communes du Pays bigouden sud, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la mairie de Pont-l'Abbé et au siège de la communauté de communes du Pays bigouden sud, aux jours et heures habituels d'ouverture de ces bâtiments au public.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet : <https://www.ccpbs.fr/>.

L'ensemble de ces documents sera consultable pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressées au président du tribunal administratif de Rennes par le commissaire enquêteur et au préfet du Finistère par le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

Article 11 : Approbation des projets soumis à enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et propositions du public, des avis qui ont été joints au dossier d'enquête et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis au conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud pour approbation.

Le document approuvé sera tenu à la disposition du public.

Article 12 : Exécution du présent arrêté

Monsieur le président de la communauté de communes du Pays bigouden sud est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 13 : Ampliation du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée à monsieur le préfet du Finistère, monsieur le maire de Pont-l'Abbé, monsieur le commissaire enquêteur susvisé, monsieur le président du tribunal administratif de Rennes.

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

A PONT-L'ABBÉ, le 16 octobre 2025

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 compétent (3, contour de la Motte - 35044 RENNES) dans les deux mois à partir de sa publication. Il peut également saisir d'un recours gracieux, l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Ce tribunal administratif peut être également saisi par l'application informatique « Télérécours » accessible par le site internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

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

n° MRAe : 2025-012189

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 10 avril 2025, pour l'avis sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-l'Abbé (29).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Pays Bigouden Sud pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 28 février 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Présentation du territoire de Pont-l'Abbé et du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)

1.1. Présentation du territoire

Pont-l'Abbé est une commune littorale rassemblant 8 395 habitants répartis sur 5 438 habitations dont 11,1 % de logements vacants (Insee 2021). Localisée sur la frange ouest de l'anse du Pouldon, au sud du département du Finistère, la commune est marquée par sa situation à l'interface de milieux maritimes et bocagers. Sa superficie représente près de 1 821 hectares.

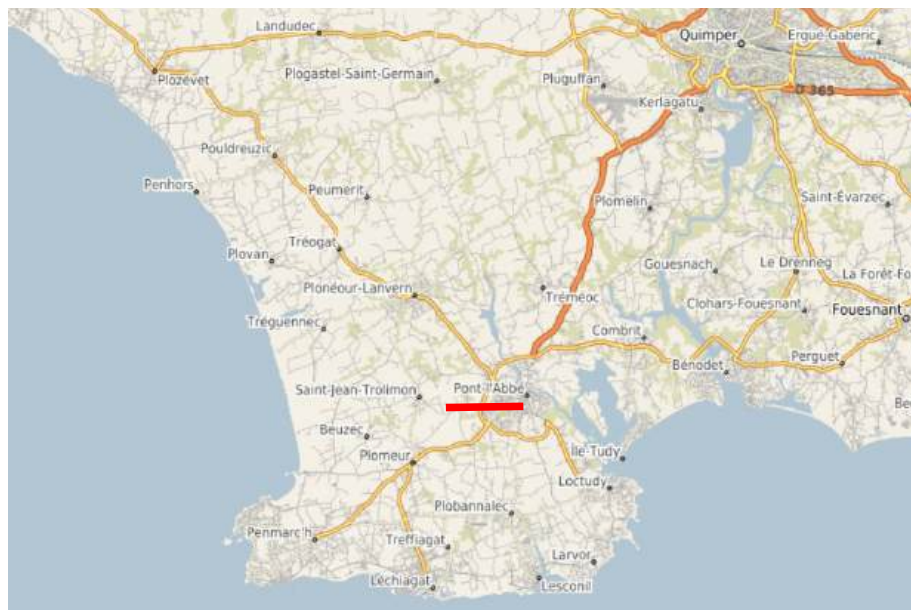


Figure 1 : Localisation de la commune (source : Geobretagne)

La commune se situe au sein d'un environnement naturel particulièrement riche et varié. Au-delà des espaces côtiers et du centre urbain, Pont-l'Abbé possède de nombreux secteurs agricoles bocagers ainsi que quelques zones boisées (9 % du territoire), telles que la forêt de Rosquerno-Bodillo. Le réseau hydrographique communal est relativement dense. Il comprend notamment la rivière de Pont-l'Abbé ainsi qu'une petite dizaine de ruisseaux et leurs zones humides associées.

Le territoire communal comprend plusieurs zones Natura 2000¹, telles que le site « rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » (directive oiseaux) qui occupe la majorité de l'anse du Pouldon. Les espaces maritimes de l'anse de Bénodet, située au large de Pont-l'Abbé, abritent le site Natura 2000 « roches de Penmarc'h » (directive oiseaux et habitats) ainsi qu'un vaste secteur couvert par le traité international pour la protection du milieu marin de l'Atlantique du nord-est, dit « convention OSPAR² ». La commune est aussi marquée par la présence de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique³ (ZNIEFF) de type I « Rivière de Pont-l'Abbé, anse du Pouldon et étang de Kermor », qui couvre notamment la forêt de Rosquerno-Bodillo.

1.2. Projet de modification du PLU et décision de soumission à évaluation environnementale

La modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé implique plusieurs changements concernant les zonages d'urbanisme afin de permettre la réalisation d'opérations de réhabilitation, notamment sur les secteurs de l'ancien centre technique municipal et de l'ancienne maison pour tous. Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP)⁴ sont créées sur ces sites, dans le cadre du programme « petites villes de demain ». Les règlements écrits et graphiques du PLU sont modifiés en conséquence.

La modification du PLU a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale⁵ suite à étude au « cas par cas ». Au regard des sensibilités écologiques du territoire de Pont-l'Abbé, les enjeux environnementaux du projet de modification du PLU identifiés comme prioritaires par l'Autorité environnementale (Ae) sont **les incidences sur les espaces naturels et les espèces susceptibles de fréquenter le secteur de l'OAP habitat « Ti-Carré », la présence de sources de nuisances anthropiques sur ce même site, ainsi que l'existence de sols pollués sur le site de l'ancien centre technique municipal**, qui doit être reconverti en zone d'habitation.

Le secteur de l'ancien centre technique a été choisi dans le cadre du programme « petites villes de demain » afin de permettre une opération de renouvellement urbain. Le projet prévoit d'y construire entre 45 et 60 logements, sur une superficie totale de 0,5 ha. Le secteur en question a fait l'objet d'une étude de pollution des sols en octobre 2023. Cette dernière a révélé la présence d'hydrocarbures sous diverses formes ainsi que de naphtalène⁶. Une seconde étude *in situ* est envisagée afin de préciser les résultats obtenus et d'établir un plan de gestion des sols ainsi qu'un plan de restriction des usages (jardinage en pleine terre, aire de jeux pour enfants, etc.).

Le secteur à vocation habitat « Ti-Carré » s'étend sur une superficie de 4,1 ha au sud-est de la commune. Les modifications visent notamment à augmenter la densité de logements, passant de 17 à 25 logements/hectare, afin de tenir compte de l'emprise au sol du nouveau centre technique municipal, construit sur ce même secteur. La superficie allouée à l'habitat est ainsi réduite de 5,6 ha à 4,1 ha, tandis que le nombre de logements prévus augmente légèrement, passant de 95 à 100 unités. Si l'augmentation de la densité de logements est *a priori* une mesure favorable à l'environnement, l'emplacement même du

1 *Dispositif européen de protection de l'environnement à une échelle très fine, constitué d'un ensemble de sites terrestres et marins. Son but est d'assurer « la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe ».*

2 *Accord signé entre plusieurs pays européens pour protéger l'océan Atlantique nord-est. Il vise à coordonner les actions de lutte contre la pollution marine et de préservation de la biodiversité dans des régions côtières.*

3 *L'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.*

4 *Ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement soit sur des secteurs communaux spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tel que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.*

5 [Avis conforme n° 2024ACB44 du 1^{er} juillet 2024](#)

6 *Le naphtalène est un hydrocarbure aromatique polycyclique (HAP) utilisé dans de nombreux procédés industriels. Toxique pour les organismes aquatiques, il est considéré comme cancérogène probable par l'Union européenne.*

secteur de Ti-Carré est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. En effet, le secteur d'étude est actuellement composé de prairies délimitées par des haies bocagères. Un cours d'eau ceinturé de zones humides longe la frange ouest, tandis que l'extrémité est du site est marquée par la présence d'une zone boisée. Cette dernière est susceptible de constituer un corridor naturel avec la ZNIEFF adjacente, notamment pour les oiseaux. L'environnement immédiat du secteur d'étude est occupé par plusieurs activités potentiellement vectrices de nuisances pour les futurs habitants : station de traitement des eaux usées, centre de formation poids-lourds, centre technique municipal, sans compter la présence d'une route départementale sur la frange est du site.

2. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé (29)

Concernant le choix du secteur de l'OAP Ti-Carré, le dossier d'évaluation environnementale affirme qu'il ne constitue pas une extension de l'urbanisation car il se situe dans le prolongement de l'urbanisation existante au nord du secteur. Cette affirmation est discutable. Si l'emplacement du secteur Ti-Carré ne constitue pas un mitage en soi, il reste néanmoins marqué par son retrait vis-à-vis des autres zones résidentielles et du centre-ville, ce dernier étant situé à 1,5 km. En l'occurrence, ce secteur est entouré au nord par une petite zone pavillonnaire d'une dizaine de maisons, et au sud par un secteur d'activités accueillant une station de traitement des eaux usées, le nouveau centre technique municipal, une aire d'accueil des gens du voyage et un centre de formation à la conduite de poids-lourds. Le secteur s'insère globalement dans un paysage majoritairement naturel constitué par les nombreuses haies, prairies et zones boisées du sud de Pont-l'Abbé.



Figure 2 : Plan de situation du secteur Ti-Carré (source : dossier).

Les données issues des investigations de terrain fournies dans le dossier d'évaluation environnementale datent de janvier 2024 et n'ont pas été actualisées depuis la constitution du dossier de cas par cas. Or, la période hivernale n'est pas la plus propice à la réalisation de diagnostic faune/flore en raison de l'absence

de nombreuses espèces, en particulier pour les insectes et les oiseaux nicheurs. **Les investigations doivent être actualisées et réalisées sur une période plus propice pour la caractérisation de la faune et de la flore. La prise en compte des enjeux environnementaux du secteur s'en trouve compromise, et les mesures ERC⁷ qui en découlent ne peuvent donc qu'être inadéquates.**

Le diagnostic faune/flore initial évoque la possibilité de présence de reptiles sur la zone d'étude tels que l'orvet fragile (espèce protégée), mais ne propose pas d'approfondir les investigations. **La réalisation d'un diagnostic des reptiles semble nécessaire afin de lever le doute.**

Le diagnostic faune/flore met aussi en évidence l'existence de vieux arbres présentant de nombreux habitats susceptibles d'abriter des espèces protégées d'insectes, comme le grand capricorne. Le secteur d'étude semble aussi propice à la présence de l'escargot de Quimper, protégé au niveau national et inscrit à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore. Un relevé cartographique des habitats susceptibles d'abriter des espèces protégées doit être joint au dossier d'évaluation environnementale, afin de connaître leur emplacement et de déterminer les enjeux associés, en particulier au droit de la zone boisée située à l'est du secteur.

L'Ae recommande de réaliser un nouvel état initial de l'environnement sur le secteur « Ti-Carré » incluant une étude faune/flore réalisée à une période plus favorable à l'observation des espèces susceptibles d'être présentes sur le secteur d'étude, telles que les reptiles, les coléoptères et l'escargot de Quimper.

Les éléments de l'évaluation environnementale ne permettent pas de bien saisir le devenir de la zone boisée présente sur site. Certains schémas fournis semblent indiquer que cette zone ne sera pas aménagée. En revanche, le schéma de l'OAP l'inclut dans les espaces constructibles. Une voie de circulation y est aussi envisagée afin de desservir les futurs logements. Or cette zone est susceptible de remplir un rôle écologique notable, en particulier pour les oiseaux fréquentant la ZNIEFF adjacente à l'est du secteur Ti-Carré.

L'Ae recommande de préciser les perspectives d'aménagement réellement retenues pour la zone boisée, au regard des enjeux environnementaux qu'elle est susceptible de présenter (présence potentielle d'espèces protégées).

Un diagnostic des zones humides a été réalisé sur le secteur Ti-Carré en février 2025. Les recherches effectuées ont conclu à l'absence de zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Au-delà des enjeux écologiques du secteur Ti-Carré, le dossier d'évaluation environnementale comporte des lacunes et mériterait d'être approfondi, notamment sur les aspects liés aux potentielles nuisances de la station de traitement des eaux usées (covisibilité directe pour les futurs habitants, odeurs, bruit). En effet, cette installation est située à moins de 100 mètres des futurs logements.

Les nuisances sonores de la route de Loctudy, classée en catégorie 3 au titre des infrastructures de transport terrestres, n'ont pas été suffisamment prises en compte. Ce classement induit une bande d'isolement acoustique de 100 m de part et d'autre de la route, couvrant les parcelles dédiées à l'habitat. L'absence de commerces et de services à proximité du secteur d'étude ainsi que d'infrastructures de transport en commun tendent à favoriser l'usage des véhicules motorisés individuels et à accroître les nuisances associées.

L'Ae recommande la réalisation d'une étude acoustique afin de déterminer le niveau de nuisance des différentes activités situées à proximité immédiate du secteur Ti-Carré (routes, station de traitement des eaux usées, centre de formation poids-lourds), en tenant compte des effets de cumul liés à l'augmentation du trafic routier dans le secteur suite à la construction des logements.

⁷ Le code de l'environnement fixe comme principe général la priorité à l'évitement des effets négatifs sur l'environnement, avant leur réduction puis, à défaut, leur compensation si possible. Les mesures d'accompagnement sont complémentaires aux mesures ERC (Eviter – Réduire - Compenser) et peuvent venir renforcer leur pertinence et leur efficacité. Les mesures de suivi permettent de vérifier a posteriori l'efficacité des mesures ERC mises en œuvre.

Concernant le projet de renouvellement urbain sur l'emprise de l'ancien centre technique municipal, l'évaluation environnementale tient compte des résultats de l'étude sur les sites et sols pollués réalisée en 2023. Des investigations complémentaires vont être réalisées afin de mettre en place des mesures adéquates, avant ou pendant la phase de travaux (ex : gestion des terres polluées). **Ce plan de gestion devra être communiqué, conformément à sa demande, à l'agence régionale de santé (délégation du Finistère) en amont du dépôt du permis de construire afin d'anticiper les éventuels impacts du projet de logements sur la santé humaine et de prendre les mesures adéquates.**

Pour la MRAe de Bretagne,

Pour le président,



Isabelle GRIFFE

Réponses de la communauté de
communes à l'avis de la MRAe

Avis MRAe n° 2025-012189
en date du 27 mai 2025



RÉPONSES APPORTÉES POUR DONNER SUITE À L'AVIS DE LA MRAE

Les remarques et recommandations de la MRAe sont listées ci-dessous. Des réponses sont apportées pour chaque recommandation.

L'avis de la MRAe porte sur 5 points, dont 4 concernent le site de Ti-Carré.

Point n°1 - Situation du secteur de Ti-Carré dans le prolongement de l'urbanisation

Réponses de la collectivité

Ce point est déjà présenté dans l'évaluation environnementale (partie « milieux naturels et biodiversité », sous-partie « trame verte et bleue », focus sur le secteur de Ti-Carré).

Situé à l'intérieur et bordé par la rocade contournant Pont-l'Abbé, le secteur Ti-Carré est entouré au nord par une zone pavillonnaire et au sud par un secteur d'équipements, et ne constitue pas un mitage des espaces agro-naturels. Il faut noter que le SCoT de l'Ouest Cornouaille identifie les coupures d'urbanisation, le site de Ti-Carré en est exclu.

Modification et prise en compte

En lien avec les remarques et recommandations suivantes, la commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage 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.

Point n°2 - Enjeux relatifs à la biodiversité et aux espèces protégées (Ti-Carré)

La MRAe note dans son avis la période de réalisation des relevés de terrain et demande qu'ils soient précisés à une période plus propice à ce type d'investigations. Elle recommande de revoir la séquence ERC après la réalisation d'inventaires complémentaires.

Réponses de la collectivité

La commune et la communauté de communes prévoient la réalisation d'investigations complémentaires, dans des temporalités qui permettent de saisir plus encore et d'actualiser éventuellement les enjeux environnementaux du site.

Elles soulignent toutefois que l'OAP projetée dans le cadre de la modification n°2 amélioreraient la prise en compte des enjeux environnementaux.

Modification et prise en compte

La commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage sur le secteur de Ti-carré de la modification n°2. La modification de l'OAP est elle aussi retirée.

La collectivité va tirer parti de ce retrait pour mener des investigations complémentaires afin d'actualiser l'état initial de l'environnement. Il s'agira de s'assurer que la séquence ERC est proportionnée aux enjeux environnementaux. Dans l'hypothèse où de nouveaux enjeux plus sensibles seraient identifiés sur le site, la séquence ERC et l'OAP pourraient être revues et actualisées.

Point n°3 - Enjeux relatifs aux nuisances sonores et olfactives liées à la station d'épuration (Ti-Carré)

La MRAe rappelle la proximité du secteur de Ti-Carré avec la STEP. Au-delà des covisibilités (traitement paysager et implantation des bâtis qui peuvent être repris dans l'OAP), la MRAe souligne les nuisances sonores et olfactives potentielles.

Réponses de la collectivité

La commune a investi dans une station d'épuration dont les caractéristiques techniques ont été dimensionnées pour limiter les nuisances. Des éléments techniques associés à la STEP pourront être apportés dans le cadre de l'actualisation du projet à une date ultérieure.

Modification et prise en compte

La commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage sur le secteur de Ti-carré de la modification n°2. La modification de l'OAP est elle aussi retirée.

Dans le cadre de l'actualisation du projet, des éléments seront apportés pour caractériser les nuisances sonores si nécessaire et les nuisances olfactives.

Point n°4 - Enjeux relatifs aux nuisances sonores liées à la route départementale en entrée d'agglomération (Ti-Carré)

La MRAe met en avant la proximité à la route départementale classée en catégorie 3 des infrastructures de transport terrestre.

Réponses de la collectivité

La route qui longe et dessert le site de Ti-Carré, entre l'entrée d'agglomération et le rond-point de la route de Loctudy, est passée d'une gestion départementale à une gestion communale. La portion de route doit être déclassée de la catégorie 3 en matière de nuisances sonores.

En outre, la commune prévoit des aménagements de sécurisation et de ralentissement de la vitesse, donc des nuisances sonores, comme présenté dans le dossier de modification du PLU.

Modification et prise en compte

La commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage sur le secteur de Ti-carré de la modification n°2. La modification de l'OAP est elle aussi retirée.





Dans le cadre de l'actualisation du projet, des éléments seront apportés pour caractériser les nuisances sonores si nécessaire.

Point n°5 - Assurer la communication du plan de gestion à l'ARS en amont du dépôt de PC (secteur de la Gare)

Réponses de la collectivité

La commune et la communauté de communes ont bien conscience des suites à donner en matière de pollution des sols du site de la Gare.

Modification et prise en compte

Cette recommandation n'entraîne pas de modification du projet. Cette recommandation sera suivie d'effet et le plan de gestion sera communiqué à l'ARS comme recommandé.

CONCLUSION

La commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage 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.

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.

De cette manière, les modifications associées aux projets prioritaires pour la collectivité, situés dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) et en renouvellement urbain, peuvent aboutir.

Hormis concernant le suivi du plan de gestion associé aux sols pollués du site de la Gare, la MRAe n'émet pas de recommandation sur les autres objets de la procédure.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE



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

02 98 87 14 42
www.ccpbs.fr

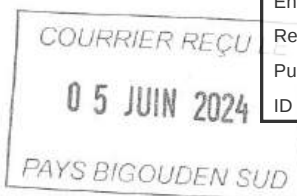
Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr





Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

Le Président

Monsieur Stéphane LE DOARÉ
Mairie
Square Europe
CS 50081
29720 PONT-L'ABBÉ Cedex

Département Entreprises et Territoire

JFG-PLC-LL-CS-2024-005
Tél. 02 98 98 29 29 - Fax 02 98 98 29 46

**Objet : Modification de droit commun
n°2 du PLU de Pont-l'Abbé**

Quimper, le 31 mai 2024

Monsieur le Maire, *cher Stéphane,*

Par le courrier du 3 mai 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie Finistère sur la délibération du Conseil municipal de Pont-l'Abbé prescrivant la modification n°2 de son Plan local d'urbanisme (PLU).

Les modifications présentées ont pour objectifs de permettre la mise en œuvre du plan-guide d'aménagements des secteurs de la Gare et de la Madeleine, défini dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », mais également de procéder à plusieurs ajustements (création d'OAP, ouverture à l'urbanisation, modification du règlement écrit).

Après une étude attentive du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

amicalement

Jean-François GARREC

Direction de l'aménagement
Service aménagement, foncier et habitat
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Stéphane LE DOARE
Président de la Communauté de communes du Pays
Bigouden Sud
14 rue Charles Le Bastard
29120 PONT-L'ABBÉ

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :
N° M/DIRAM/SAFH/AD

Rennes, le 19 juin 2024

Objet : Modification N°2 du PLU de Pont-l'Abbé

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification N°2 du PLU de Pont-l'Abbé le 28 février 2024 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

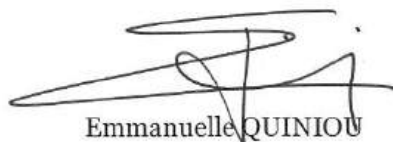
Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La Cheffe du service aménagement,
foncier et habitat



Emmanuelle QUINIOU



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination**

Le Préfet

Quimper, le **24 JUIN 2024**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02.90.77.21.83

[Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

LE PREFET

à

M. le Président de la Communauté de
communes du Pays Bigouden Sud

OBJET : Avis sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-l'Abbé.

REF : Votre courriel de notification en date du 3 mai 2024

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courriel en date du 03 mai 2024, le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé avant enquête publique.

Ce projet de modification portant sur les points suivants a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) :

- des évolutions du règlement écrit en zone urbanisée ;
- l'intégration du plan Guide d'aménagement des secteurs de la gare et de la Madeleine ;
- des modifications des zonages du PLU et la création d'Orientations d'Aménagement Programmées.

Vous avez souhaité modifier le PLU de la commune de Pont-l'Abbé afin d'intégrer les éléments de réflexion d'aménagement notamment le plan guide d'aménagement de la gare et de la Madeleine en lien avec les programmes « Petites Villes de Demain » et opération de revitalisation de territoire (ORT). On constate néanmoins que vous avez priorisé l'aménagement du secteur situé en extension de l'agglomération par rapport aux opérations intra-urbaines telles que l'ancien centre technique municipal (rue de la Gare) et le site Maison Pour Tous (rue du Petit Train).

En ce qui concerne la mise à jour des servitudes d'utilité publique, l'annexe proposée après modification, n'intègre pas en totalité la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). En effet, la bande de précaution le long du bras de l'estuaire orienté nord n'est pas matérialisée. Le document devra être corrigé sur ce point.

Les autres objets ne soulèvent pas d'observation de ma part.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général


François DRAPÉ

Copie : DDTM-SA-UPU, DCL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement

Comité syndical du 02 juillet 2024

L'an 2024 et le 02 juillet, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni dans les locaux de la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Yannick LE MOIGNE, Président.

Etaient présents parmi les titulaires :

Douarnenez Communauté : Jocelyne POITEVIN, Marie-Pierre BARIOU, Marc RAHER

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Josiane KERLOCH

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud : Jean-Edern AUBREE, Danielle BOURHIS, Bruno JULLIEN, Yannick LE MOIGNE, Daniel LE PRAT, Jocelyne LE RHUN

Communauté de communes du Cap Sizun : Bruno BUREL, Solène JULIEN-LE MAO

Etaient présents parmi les suppléants :

Douarnenez Communauté : Gildas HEMERY

Communauté de communes du Haut Pays Bigouden : /

Communauté de communes du Pays Bigouden Sud : /

Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz : /

Absents excusés : Marie-Thérèse HERNANDEZ, François GUET (suppléant), Yves LE GUELLEC, Jacques CARIOU, Philippe RONARC'H, Jean-Louis CARADEC (suppléant), Emmanuelle RASSENEUR (suppléante), Jean-Claude DUPRE, Christian LOUSSOUARN, Stéphane LE DOARE, Denis STEPHAN (suppléant), Christian BODERE (suppléant), Yves CANEVET (suppléant), Cyrille LE CLEAC'H (suppléant), Stéphane MOREL (suppléant), Gilles SERGENT, Georges CASTEL (suppléant), Nadine KERSAUDY (suppléante)

Absents excusés ayant donné pouvoir : /

Assistaient également à la réunion : Alice GOUT-ROUE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

Daniel LE PRAT a été élu secrétaire de séance.

AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE PONT L'ABBE

Le PLU de Pont l'Abbé a été approuvé en 2017 et a fait l'objet d'une première modification en 2020.

Dans le cadre du programme « petites villes de demain » (convention signée avec l'Etat en avril 2021), 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 de ces zones.

La commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU et ses OAP afin de mettre en œuvre ce plan guide et de prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire.

La procédure de modification est également l'occasion de procéder à des ajustements règlementaires :

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le

ID : 029-252902655-20240702-2024_015-DE

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

- Modifications de zonages et d'OAP correspondantes sur 3 secteurs (Sequer/Kerargont, Bringall/Kermaria, et Ti Carré)
- Suppression d'OAP et modification de zonages sur des secteurs où les opérations ont été réalisées (Bringall, Menez Ar Bot, Terrain de la Grotte, Ty Glazen Cosquer)
- Modifications de règlement écrit
- Suppression de 6 emplacements réservés à la suite d'acquisitions foncières réalisées
- Ajout d'une programmation temporelle des OAP (demandée par la loi Climat Résilience)

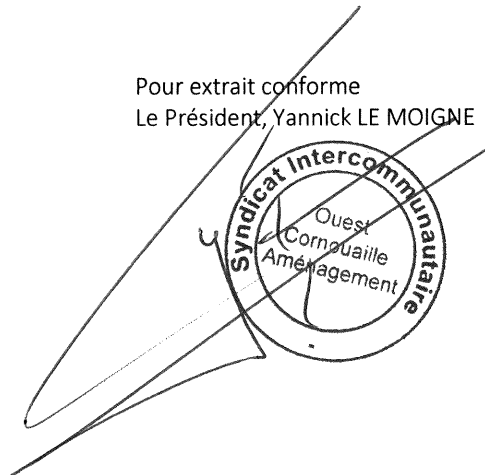
Le dossier a été analysé par la commission urbanisme du SIOCA le 4 juin 2024. La commission a émis un avis favorable sur ce projet, sous réserve que la capacité d'accueil de la commune permette sa réalisation.

Le comité syndical, après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

DONNE un avis FAVORABLE sur la modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, sous réserve que la capacité d'accueil de la commune permette la réalisation des projets planifiés.

Pour extrait conforme

Le Président, Yannick LE MOIGNE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**Comité syndical du 1^{er} avril 2025****Délibération**

2025-018

Date de la convocation

25/03/2025

Date d'affichage**Nombre de délégués**

En exercice (titulaires) : 20
Présents (titulaires et suppléants) : 12
Pouvoirs : 0
Votants : 12

L'an 2025 et le 1^{er} avril à 18h, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni dans les locaux de la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden à Pouldreuzic, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Yannick LE MOIGNE, Président.

Etaient présents parmi les titulaires :

Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz : Bruno BUREL, Solène JULIEN-LE MAO

Communauté de communes du Haut Pays Bigouden : Yves LE GUELLEC

Communauté de communes du Pays Bigouden Sud : Yannick LE MOIGNE, Stéphane LE DOARE, Danielle BOURHIS, Daniel LE PRAT, Jocelyne LE RHUN

Douarnenez Communauté : Marie-Pierre BARIOU, Marc RAHER

Etaient présents parmi les suppléants :

Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz : /

Communauté de communes du Haut Pays Bigouden : /

Communauté de communes du Pays Bigouden Sud : Denis STEPHAN

Douarnenez Communauté : François GUET

Absents excusés : Gilles SERGENT, Georges CASTEL (suppléant), Nadine KERSAUDY (suppléante), Josiane KERLOC'H, Jacques CARIOU, Philippe RONARC 'H, Jean-Louis CARADEC (suppléant), Jean-Edern AUBREE, Bruno JULLIEN, Jean-Claude DUPRE, Christian LOUSSOUARN, Christian BODERE (suppléant), Yves CANEVET (suppléant), Cyrille LE CLEAC'H (suppléant), Stéphane MOREL (suppléant), Marie-Thérèse HERNANDEZ, Jocelyne POITEVIN, Gildas HEMERY (suppléant)

Absents excusés ayant donné pouvoir : /

Assistait également à la réunion : Mme Alice GOUT-ROUE (SIOCA), Mme Hélène LE MARTRET (SIOCA), et Mme Cécile LE GUENNEC (SIOCA)

Le quorum étant atteint, le comité syndical peut délibérer valablement.

Danielle BOURHIS a été élue secrétaire de séance.

OBJET : Avis sur la modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé

Le SIOCA a déjà été consulté sur le projet de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, qui a été présenté lors de la commission urbanisme du 4 juin 2024 et le comité syndical du 2 juillet 2024. A la suite de cette consultation, la procédure de modification a dû faire l'objet d'une évaluation environnementale,

Envoyé en préfecture le 08/04/2025

Reçu en préfecture le 08/04/2025

Publié le

ID : 029-252902655-20250401-2025_018-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

conformément à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et nécessite une nouvelle consultation des personnes publiques associées.

Le PLU de Pont l'Abbé a été approuvé en 2017 et a fait l'objet d'une première modification en 2020.

Dans le cadre du programme « petites villes de demain » (convention signée avec l'Etat en avril 2021), 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.

La commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU et notamment ses OAP afin de mettre en œuvre ce plan guide et de prendre en compte de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire. La procédure de modification est également l'occasion de procéder à quelques ajustements réglementaires.

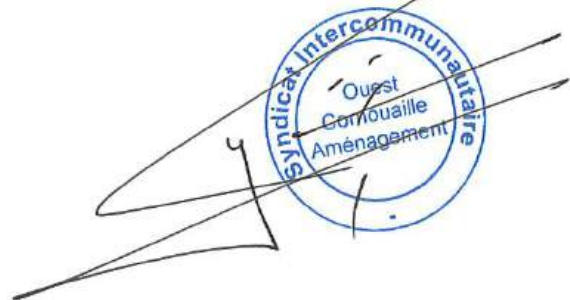
Mme LE MARTRET présente le projet de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé. Les éléments de présentation du dossier étaient transmis en annexe du rapport préparatoire.

Mme BARIOU présente l'avis rendu par la commission « urbanisme » du SIOCA en date du 1^{er} avril.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité, le Comité syndical REND un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, sous réserve que le projet prenne en compte la capacité d'accueil du territoire.

En effet, le comité syndical assortit son avis de vigilances sur le nombre de logements supplémentaires rendus possibles dans le PLU modifié (133 logements), et souligne qu'au vu des enjeux environnementaux actuels, des tensions sur les ressources et les équipements publics, il est nécessaire de prendre en compte la capacité d'accueil du territoire dans l'élaboration des projets d'aménagement, et dans leur planification via les documents d'urbanisme. Le comité ajoute également une vigilance sur les effets de la modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé sur la trajectoire ZAN de la commune.

Pour extrait conforme,
Yannick LE MOIGNE, Président



Le Préfet

Quimper, le **16 AVR. 2025**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN

Tél : 02 90 77 21 83

Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courriel en date du 18 mars 2025, le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont-l'Abbé.

Ce projet de modification de droit commun a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et appelle de ma part les observations suivantes.

Conformément à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 1er juillet 2024, ce projet de modification a été soumis à évaluation environnementale. Vous avez également fait réaliser une étude d'aménagement opérationnelle comprenant une analyse des enjeux environnementaux sur le secteur de Ti-Carré. Si la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°23 intègre les enjeux forts de protection de la biodiversité identifiés dans cette étude en maintenant et renforçant le maillage bocager en limite de zone, elle aurait également pu comporter des orientations concernant la préservation des boisements internes existants au Nord-Ouest et Est du secteur.

En ce qui concerne la mise à jour des servitudes d'utilité publique, l'annexe proposée après modification, n'intègre pas en totalité la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

La bande de précaution le long du bras de l'estuaire orienté Nord devra être indiquée. Pour plus de lisibilité et éviter des superpositions de couleurs identiques, le coloris des servitudes de type AC1 devra également être modifié.

Les autres points ne soulèvent pas d'observation de ma part.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,



Alain ESPINASSE

M. le Président de la communauté de communes
du Pays Bigouden Sud
17 rue Raymonde Folgoas-Guillou
29122 Pont-l'Abbé Cedex
Copie : DDTM-SA (UPU) et DCL

Le Président

Monsieur Stéphane LE DOARÉ
Communauté de communes du Pays
bigouden Sud
17 rue Raymonde Folgoas-Guillou
29120 PONT-L'ABBE

**Département Entreprises et Territoire**

JFG-PLC-FG-CS-2025-005

Tél. 02 98 98 29 29 - Fax 02 98 98 29 46

Objet : Modification de droit commun
n°2 du PLU de Pont-l'Abbé

Quimper, le 25 avril 2025

Monsieur le Président, *Stéphane,*

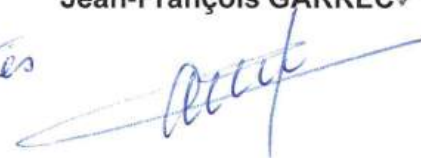
Par le courrier du 17 mars 2025, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie Finistère sur le dossier de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé.

Les modifications ont pour objectif de permettre la mise en œuvre du plan-guide d'aménagement des secteurs de la Gare et de la Madeleine mais également de procéder à plusieurs ajustements : création d'OAP, ouvertures à l'urbanisation, modification du règlement écrit.

Le projet prévoit également l'extension de la ZA de Bringall-Kermaria (1,18 ha) qui permettra d'accueillir des activités tertiaires et la création de la ZA de Kerargont (5,93 ha) pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou de services.

Après étude du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Jean-François GARREC ✓*accusé* 

Plan Local

d'urbanisme de Pont-l'Abbé

Modification de droit commun

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

Réponses de la communauté de
communes aux avis des PPA



SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS À L'ISSUE DE LA NOTIFICATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Avis PPA dans le cadre de l'examen au cas-par-cas de la procédure

La commune de Pont-l'Abbé a notifié une première fois le dossier de modification n°2 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) dans le cadre d'un examen au cas-par-cas réalisé par la personne publique responsable. Cette notification a été réalisée par courriers datés du 3 mai 2024.

Quatre avis ont été reçus sur les 9 PPA consultées :

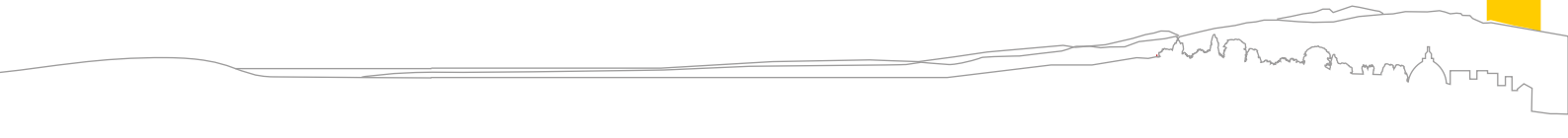
PPA	DATE DE L'AVIS	NATURE ET CONTENU
Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Finistère	31 mai 2024	Avis favorable
Région Bretagne	19 juin 2024	Invitation à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi Climat et résilience et sa déclinaison régionale dans le PLU, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnée et à prendre connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT
État	24 juin 2024	Deux observations : » Constat d'une priorisation du secteur Ti-Carré sur les opérations de renouvellement urbain issus du plan guide opérationnel ; » L'annexe n'intègre pas en totalité la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).
Syndicat (SIOCA)	2 juillet 2024	Avis favorable, sous réserve que la capacité d'accueil de la commune permette sa réalisation.

Avis PPA dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure

La commune de Pont l'Abbé a notifié une seconde fois le dossier de modification n°2 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) dans le cadre d'une évaluation environnementale
Cette notification a été réalisée par courriers datés du 17 mars 2025.

Trois avis ont été reçus sur les 9 PPA consultées :

PPA	DATE DE L'AVIS	NATURE ET CONTENU
Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Finistère	25 avril 2025	Avis favorable
État	16 avril 2025	Trois observations : » L'OAP du secteur de Ti-Carré aurait pu comporter des orientations concernant la préservation des boisements internes existants au nord-ouest et est du secteur ; » Revoir la carte réglementaire du PPRL qui n'est pas entièrement intégrée dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique ; » Modifier la couleur des servitudes d'utilité publique de type AC1 pour plus de lisibilité.
Syndicat intercommunautaire Ouest Cornouaille aménagement (SIOCA)	1er avril 2025	Avis favorable, sous réserve que le projet prenne en compte la capacité d'accueil du territoire, et assortis de vigilances sur : » le nombre de logements supplémentaires rendus possibles , » les effets sur la trajectoire ZAN de la commune.





OBSERVATIONS DES PPA ET RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Région Bretagne

NATURE ET CONTENU	RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ
Avis dans le cadre de l'examen au cas-par-cas de la procédure	
Invitation à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi Climat et résilience et sa déclinaison régionale dans le PLU, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnée et à prendre connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT	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 appelée par la Loi Climat & Résilience. 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.

Préfet du Finistère

NATURE ET CONTENU	RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ
Avis dans le cadre de l'examen au cas-par-cas de la procédure	
Deux observations : » Constat d'une priorisation du secteur Ti-Carré sur les opérations de renouvellement urbain issus du plan guide opérationnel ;	À la suite du retrait des modifications relatives à Ti-Carré la priorité est donnée sur les secteurs de renouvellement urbain.
» L'annexe n'intègre pas en totalité la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).	Les annexes seront reprises pour corriger l'erreur constatée. La collectivité se rapprochera des services de la DDTM en ce sens.

NATURE ET CONTENU	RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ
Avis dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure	
Trois observations : » L'OAP du secteur de Ti-Carré aurait pu comporter des orientations concernant la préservation des boisements internes existants au nord-ouest et est du secteur ;	La commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage 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. 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.
Observation n°2 : » Revoir carte réglementaire du PPRL qui n'est pas entièrement intégrée ;	Les annexes seront reprises pour corriger l'erreur constatée. La collectivité se rapprochera des services de la DDTM en ce sens.
Observation n°3 : » Modifier couleur des servitudes d'utilité publique de type AC1 pour plus de lisibilité	La collectivité note la recommandation et reprendra la cartographie.



Préfet du Finistère

NATURE ET CONTENU	RÉPONSES DE LA COLLECTIVITÉ
Avis dans le cadre de l'examen au cas-par-cas de la procédure Avis favorable, sous réserve que la capacité d'accueil de la commune permette sa réalisation.	La commune et la communauté de communes font le choix de retirer la modification du zonage 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.
Avis dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure Avis favorable, sous réserve que le projet prenne en compte la capacité d'accueil du territoire, et assortis de vigilances sur : » le nombre de logements supplémentaires rendus possibles , » les effets sur la trajectoire ZAN de la commune.	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. 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. En outre, le dossier de modification présente d'ores et déjà la manière avec laquelle le projet s'inscrit dans la capacité d'accueil, à la fois sur les volets foncier et consommation d'espaces, ressource en eau potable, ou encore assainissement et déchets.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

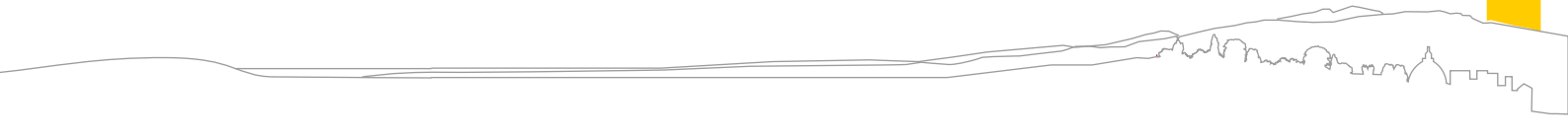


7

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN - NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU de Pont-l'Abbé



Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 029-242900702-20260212-C_2026_02_12_20-DE



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



FINISTERE

Référence enquête : 25000098 / 35

**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.

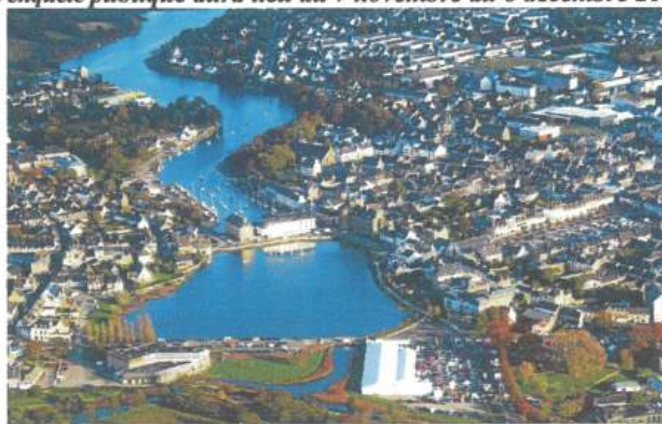
L'enquête publique porte donc sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé, qui a pour objet les points suivants :

- 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.

pu

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, Treffiat, 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).

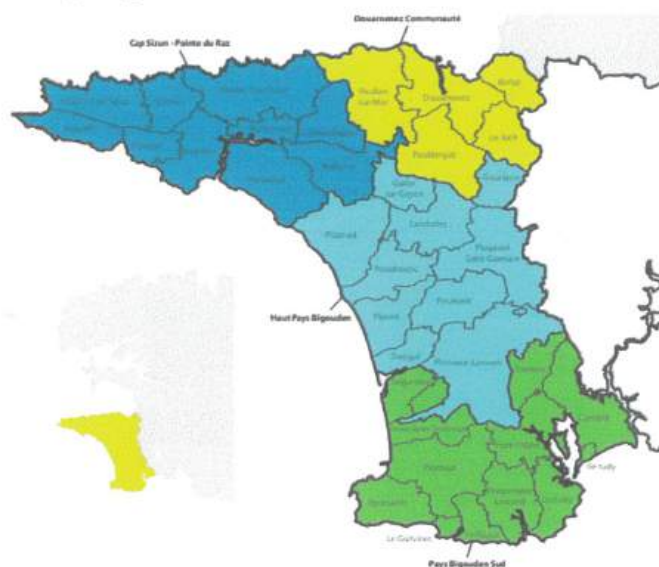
La CCPBS travaille actuellement à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'échelle de la communauté de communes.



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

fw

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.

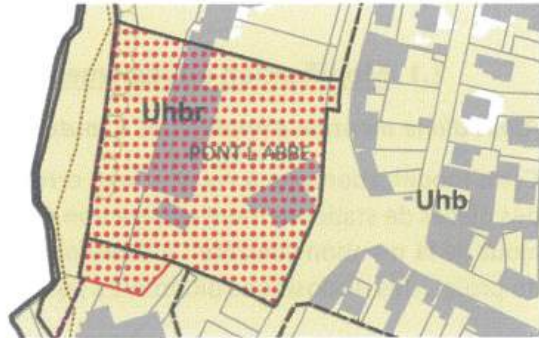
Modification de l'article Ui.2 du règlement écrit :

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 :

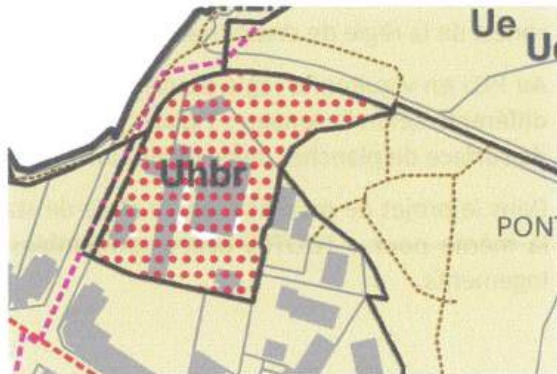
Cette modification du règlement graphique concerne l'évolution la parcelle AI 363 et une partie de la parcelle AI 369 en zone Uhbr, afin de permettre une opération de renouvellement urbain du site, en réalisant une résidence d'habitation et un équipement public.



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).

FL

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

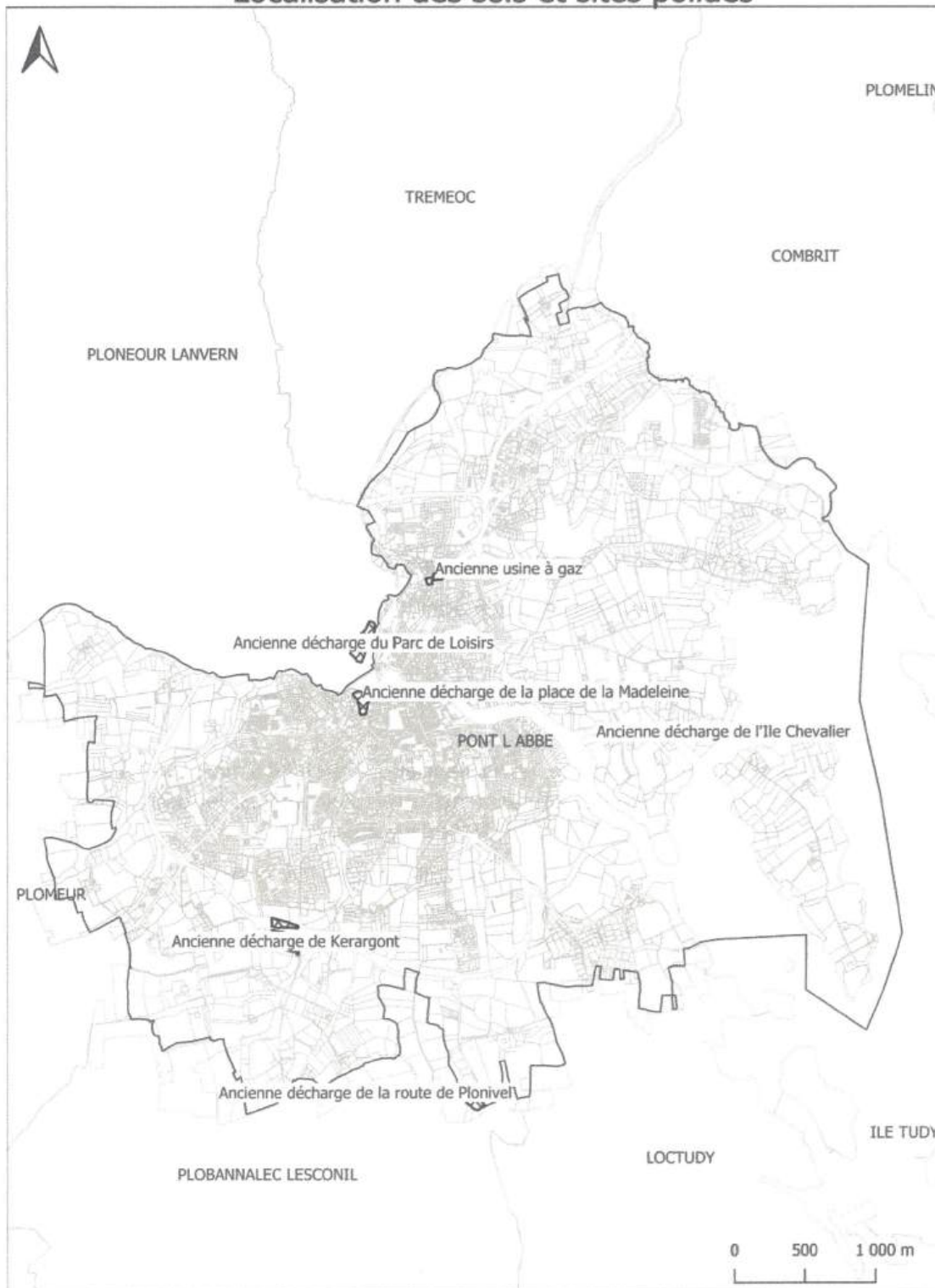
Suppression des périmètres de protection modifiés autour des MH et modification des servitudes PT1 et PT2, avec mise à jour de l'annexe cartographique du PLU.

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.

Localisation des sols et sites pollués

*Handwritten signature*

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'Evitement, 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'enquêteRemise 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.

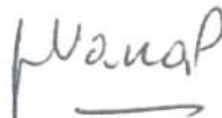
11. Clôture de la partie 1

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)



FINISTERE

Référence enquête : 25000098 / 35

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



ANNEXE AU PV de SYNTHESE

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 (doublon)	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 : • Effet pervers de la Loi ZAN ? • Malgré la vacance de logements • Malgré la faible croissance démographique Projet de construction de logements neufs surdimensionné : • 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
@4mail	Fleur LE DERFF	Propositions de développement d'espaces partagés. L'ouverture à la construction d'équipements publics d'intérêt général en secteur Uip : • 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)	Politique d'urbanisation Capacités d'accueil
@5mail @6mail (doublon) @7mail (doublon)	Pierre ALEXANDRE		Modification des règles de construction en zone Uip

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE PAPIER

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS		THÈME
RÉFÉRENCE	IDENTITÉ	
R1	Paul GALAN	Divers
R2	-	Divers
R3	André et Christine LE DREAU	Capacités d'accueil Divers
R4	Paul CANEVET (ASRIPE)	Impact environnemental Divers

LETTRE reçue par courriel à la CCPBS		
		Demande prise en compte : - De la révision en cours du SCOT Ouest Cornouaille - Du risque d'inondation (PPRL et PCS)
		Craintes d'une augmentation de la circulation avec les projets de construction.
		Craintes sur l'impact architectural et visuel des constructions hautes, en lien avec le SPR.
R5	Janick MORICEAU	Nécessité de cadrer la dépollution du secteur de l'ancien CTM, de fait de la sensibilité des milieux aquatiques proches.
		Interrogations sur capacités d'accueil (voiries, réseaux écoles, station d'épuration).
		Critique politique constructions nouvelles malgré vacance et dégradation de l'immobilier ancien.
		Politique d'urbanisation Capacités d'accueil

Annexe 3

Mémoire en réponse de la CCPBS au PVS



FINISTERE

Référence enquête : 25000098 / 35

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.



[Handwritten signature]

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

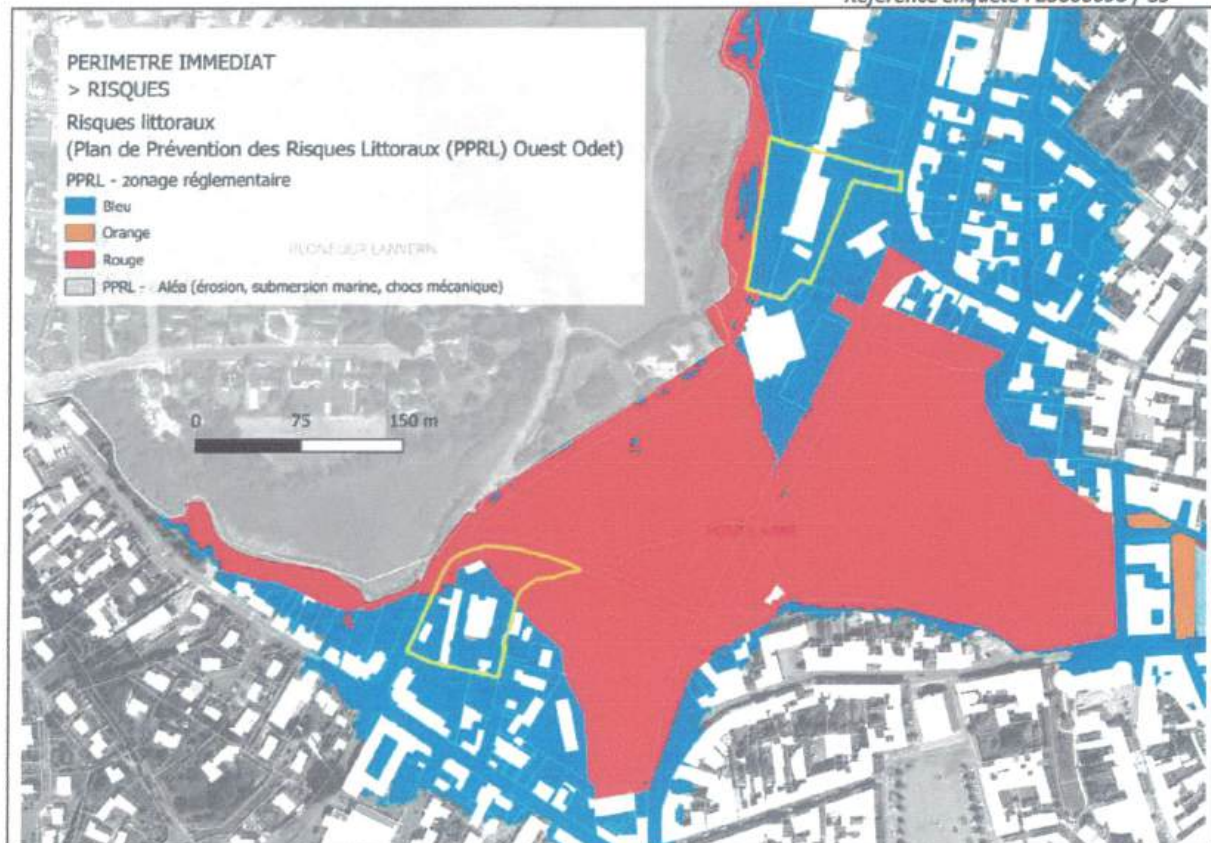
Commune de Pont-l'Abbé

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	

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

Modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé

Référence enquête : 25000098 / 35



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

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 :

**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 2 – CONCLUSIONS ET AVIS

Jérôme VASSAL, commissaire enquêteur



SOMMAIRE

1. Rappel du projet de l'enquête publique	p.3
2. Bilan de l'enquête publique	p.3
3. Appréciation du commissaire enquêteur sur les modifications du PLU	p.5
3.1. Forme et qualité du dossier d'enquête	p.5
3.2. Modification du règlement écrit	p.6
3.3. Changements de zonage et création et mise à jour des OAP concernées	p.6
3.4. Mise à jour des servitudes d'utilité publique et d'emplacements réservés et création d'une annexe sur la localisation des secteurs d'information sur les sols	p.8
4. Conclusions et avis du commissaire enquêteur	p.8

Dans la première partie de ce rapport, sous forme d'un document séparé, a été présenté l'objet de l'enquête publique, la modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé, la composition du dossier d'enquête, le déroulement de l'enquête publique.

Les observations recueillies durant l'enquête ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse qui a été remis par le commissaire enquêteur au porteur du projet, le 16 décembre 2025. Ces observations ont été analysées ainsi que les réponses apportées par la CCPBS dans son mémoire en réponse en date du 30 décembre 2025, figurant en annexe du rapport d'enquête, partie 1.

Dans cette seconde partie, le commissaire enquêteur apporte ses appréciations sur les thématiques correspondant aux différents objets de cette modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé et aux questions diverses exprimées dans les observations du public. Puis, le commissaire enquêteur émet un avis personnel et motivé sur le projet présenté dans sa globalité.

1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 16 octobre 2025, M. le président de la CCPBS a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé.

Cette enquête publique fait suite à une procédure de concertation préalable ayant accompagné la réalisation d'une évaluation environnementale du projet, prescrite après avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

L'objet de la présente modification n°2 du PLU est le suivant :

- 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 1AUi 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.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre au 8 décembre 2025 dans les conditions fixées par l'arrêté communautaire du président de la CCPBS en date du 16 octobre 2025.

La publicité légale (presse, affichage, panneaux et banderoles), et l'information complémentaire sur le site de la mairie et de la CCPBS, les bulletins et rappels, ainsi que des articles de presse complémentaires, ont permis d'assurer une bonne information au public.

L'enquête publique a connu une participation assez moyenne. 14 personnes se sont déplacées lors des quatre permanences assurées le commissaire enquêteur. Le climat de l'enquête a été serein.

Le site du registre dématérialisé a enregistré 1°127 visites (maximum/jour : 61 le 10 novembre). 370 visiteurs (maximum : 29 le 16 novembre) ont téléchargé un ou plusieurs documents. Le nombre de téléchargements s'élève à 651. Il y a eu 757 accès sans aucun chargement.

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).

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.

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.

Afin de se forger une opinion sur ce projet soumis à enquête publique, le commissaire enquêteur a :

- Étudié attentivement le complet dossier de modification n°2 du PLU de Pont-l'Abbé, les avis de la MRAe et des PPA, les observations du public, le mémoire en réponse de la CCPBS ;
- Parcouru le territoire de la commune de Pont l'Abbé, en s'arrêtant sur les sites emblématiques et structurants de la commune ;
- Visité les différents secteurs concernés par le projet, et ceux les plus cités dans les observations ;
- Echangé sur le projet avec les élus rencontrés en réunion : M. Le Doaré, président de la CCPBS et maire de Pont-l'Abbé, Mme Cholet, adjointe à l'urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé ;
- Echangé régulièrement avec le chargé de mission PLU communaux de la CCPBS, qui s'est toujours montré disposé à fournir tous les renseignements demandés au cours de la procédure ;
- Consulté les principaux documents cadres susceptibles d'influer ou informer sur le projet de modification du PLU, et notamment :
 - 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.

3. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES MODIFICATIONS DU PLU

Les contributions du public ont été classées selon différents thèmes de préoccupation. La synthèse des observations du public figure dans le tableau annexé au procès-verbal de synthèse.

Le maître d'ouvrage a répondu à chacune des préoccupations dans son mémoire en réponse.

3.1. Forme et qualité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête couvrant l'ensemble des objets de la modification n'est pas trop volumineux. Un sommaire a été ajouté à la demande du commissaire enquêteur pour le dossier papier mis à la disposition du public, ainsi que quatre cartographies S.I.G., tirées au format A3, permettant de représenter plus nettement les principales modifications de zonage figurant au projet.

Une « Note introductive » permet de rappeler le cadrage et le contexte de l'enquête publique, et une « Notice de présentation » détaille à la fois la procédure et le contenu du projet de modification n°2.

Dans ce document, une présentation claire, pour chaque modification, des changements opérés tant dans le règlement écrit que dans le règlement graphique, avec un affichage « AVANT » et un affichage « APRES », permet de bien comprendre l'évolution prévue.

Les OAP sont de même précisément décrites et cartographiées dans cette notice, qui présente également une programmation prévisionnelle des opérations dans les OAP, une analyse des conséquences sur la production de logements et sur l'évolutions des surfaces par zone, les cartographies des évolutions d'emplacements réservés et des servitudes, ainsi que l'annexe sur d'information sur les sites et sols pollués.

Le plus gros chapitre concerne la modification de zonage sur le secteur de Ti-Carré et de l'OAP correspondante, qui ont fait l'objet de la présentation la plus détaillée mais aussi des principales remarques, réserves et questionnements de la MRAe et des PPA suite à leur sollicitation.

Or, la CCPBS a finalement pris la décision de retirer -au dernier moment- cet objet particulier du projet de modification n°2 du PLU ; cette décision de retrait est indiquée dans le document par simple apposition d'un encadré rouge en entête des chapeaux de pages correspondants.

Le dossier relatif à l'« Evaluation environnementale », par ailleurs relativement complet et bien présenté -avec estimation des incidences par enjeu selon différents niveaux et couleurs d'affichage- propose également un focus particulier sur le secteur de Ti-Carré, alors que ce secteur a été retiré du projet de modification soumis à l'enquête et qu'aucune mention ne le précise dans la présentation.

Outre une analyse de l'articulation du projet avec les autres documents et programmes et une synthèse, dans le résumé non technique, des enjeux et incidences du projet ainsi que des mesures E.R.C. correspondantes, le dossier reprend en plus détaillé et avec une présentation différente, le descriptif des modifications prévues figurant dans la Notice de présentation.

Cette redondance dans les deux documents apparaît de nature à perdre un peu le lecteur ; mais surtout, la présence prépondérante du projet sur le secteur de Ti-Carré, tant dans le descriptif du contenu que dans l'analyse des incidences, si elle se comprend du fait de l'attention particulière que mérite ce secteur sensible, amène à focaliser l'attention sur un projet finalement retiré.

Une certaine incompréhension ou simple méconnaissance par le public de cette décision de retrait est clairement apparue au commissaire enquêteur lors de ses contacts.

Les autres éléments du dossier soumis à l'enquête (« Pièces administrative », « Bilan de la concertation », « Arrêté et formalités de publicité ») sont bien présentés et complets, et la mise à disposition du public a été excellente.

3.2. Modification du règlement écrit

Une seule remarque sur ce thème a été reçue par le commissaire enquêteur ; elle pointe l'impact négatif potentiel de l'ouverture 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.

La CCPBS précise que le PADD du PLU identifie le port de Pont-l'Abbé comme point d'attrait touristique, et que des équipements ou infrastructures publiques n'y contreviennent pas, ni à sa vocation portuaire.

Par ailleurs, l'accord impératif de l'architecte des bâtiments de France, requis pour tout projet d'équipement ou d'infrastructure dans cette zone, écarte tout risque de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches.

Le commissaire enquêteur se satisfait de cette réponse et ne note aucun point négatif aux modifications projetées du règlement écrit.

3.3. Changements de zonage sur des zones U et 1AU et création et mise à jour des OAP concernées

La partie majeure du projet de modification du PLU concerne les modifications de zonage en zones constructibles.

Le secteur de Ti-Carré, dont le projet est prépondérant dans la demande d'évaluation environnementale formulée par la MRAe, du fait de sa situation en zone proche de milieux naturels potentiellement riches et sensibles et en périphérie de la zone urbaine, est également celui qui a fait le plus réagir le public, mais aussi le commissaire enquêteur.

La décision de retrait de ce projet du dossier de modification n°2, effectuée en dernier ressort par la collectivité suite aux avis reçus, s'est avérée nécessaire pour réévaluer et réétudier son adaptation au terrain et à son environnement, mais aussi à la programmation plus globale initiée au niveau intercommunal.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce choix de retrait, sans doute judicieux, et de l'engagement de la collectivité à en reconsidérer la pertinence en l'état.

Les deux projets de renouvellement urbain, sur le terrain de l'ancien Centre Technique Municipal (secteur de la Gare) et sur celui de la Maison Pour Tous, apparaissent sinon comme les principales réalisations, structurantes mais potentiellement impactantes visuellement, du projet de modification.

Les OAP correspondantes proposent une configuration permettant d'éviter a priori de dégrader l'environnement : pas d'imperméabilisation supplémentaire, maintien ou création de haies et d'espaces verts.

Comme pour le secteur du Port, la CCPBS répond aux inquiétudes paysagères concernant les futurs bâtiments projetés dans les secteurs de la Gare et de la MPT, plus hauts et modernes d'aspect que leur entourage proche, par le fait qu'ils sont situés au sein du site patrimonial remarquable de Pont-l'Abbé (SPR), et seront donc obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Plusieurs contributions et personnes rencontrées par le commissaire enquêteur lors des permanences ont également relevé le risque de remontées de nappe et autres soucis d'inondation des futurs

bâtiments, du fait de leur situation à proximité de la rivière et des zones inondables définies par le PPRL.

La CCPBS a répondu tenir compte, dans les OAP et plans de situation et de construction des bâtiments, de l'ensemble des données de protection et précautions fournies par le PPRL et autres études hydrologiques et hydrauliques. Le commissaire enquêteur note cependant que la récente étude hydraulique réalisée sur la Rivière de Pont-l'Abbé en aval du barrage de Moulin Neuf se limite à une crue de temps de retour 20 ans (Q20).

Plusieurs remarques ont par ailleurs concerné l'impact des nouveaux habitants accueillis dans ces bâtiments sur la fluidité de circulation dans les rues de la ville, plus particulièrement dans les voies d'accès à la route de Quimper lors des heures de pointe, au vu de difficultés déjà constatées (débouchés des rues de la Gare et de Ster Vad notamment). La collectivité précise que des travaux sont en cours, et qu'un plan de circulation a été élaboré, qui devraient permettre d'améliorer la situation.

Enfin, le gros des inquiétudes et remarques formulées concernent la relativement forte augmentation de logements, et donc de population, entraînée par ces deux projets, qui peut apparaître disproportionnée 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.

La CCPBS, dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur, fait part d'une augmentation constatée des besoins en logements, liée notamment au « desserrement des ménages à population constante » (habitants sont moins nombreux par logements) et à une augmentation démographique en lien avec l'attractivité du pôle structurant de Pont-l'Abbé.

« La part importante de logements locatifs sociaux et abordables » devrait également contribuer à un rajeunissement de la population.

« Une politique d'amélioration de l'habitat et de résorption de la vacance » est parallèlement menée dans le cadre du PLH.

Enfin, « la commune de Pont-l'Abbé s'engage dans le changement de modèle appelé par la Loi Climat & Résilience de 2021 », en permettant « le renouvellement urbain de deux sites, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ».

Concernant les inquiétudes pour la ressource en eau, la CCPBS fait part des aménagements récents effectués sur la prise d'eau dans le barrage de Moulin Neuf, et sur des bâches de sécurisation en cas de sécheresse importante ou problème technique.

Le commissaire enquêteur a pu étudier les documents relatifs à la distribution de l'eau potable, ainsi qu'à l'assainissement, et juge la situation satisfaisante.

3.4. Mise à jour des servitudes d'utilité publique et d'emplacements réservés, et création d'une annexe sur la localisation des secteurs d'information sur les sols

Pas de remarques particulières sur ces aspects, correctement traités.

4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête publique relative à la modification de droit commune n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-l'Abbé s'est déroulée de manière satisfaisante du vendredi 7 novembre 2025 à 9h au lundi 8 décembre 2025 à 17h30, soit une durée de 32 jours.

Le commissaire enquêteur estime que le public :

- a été informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés au siège de la CCPBS et de la commune de Pont-l'Abbé et sur le terrain, publiés sur les sites internet et sur le registre dématérialisé ;
- a pu consulter le dossier d'enquête dans les 3 lieux de permanences, au service urbanisme de la mairie de Pont-l'Abbé, dans les locaux de la CCPBS et à la salle Le Triskell, sur le site du registre dématérialisé et sur un poste informatique à la mairie ;
- a pu exprimer son opinion sur le registre dématérialisé, par écrit sur le registre d'enquête, par courrier postal ou électronique, ou oralement lors des 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur ;
- s'est moyennement mobilisé pour cette nouvelle enquête publique (plus de 1 000 visites du registre dématérialisé, 650 téléchargements de documents, 14 personnes reçues lors des permanences, 9 observations) ;

Le commissaire enquêteur a étudié le dossier soumis à enquête publique, les observations du public, examiné les avis des personnes publiques associées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, les avis des Personnes Publiques Associées, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ; il a visité les lieux et rencontré le maître d'ouvrage à plusieurs reprises.

Le commissaire enquêteur considère que ce projet présente une cohérence globale :

Les évolutions envisagées par cette procédure respectent les conditions de la procédure de modification de droit commun, en concernant le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Après notamment l'avis critique de la MRAe, la CCPBS a fait le choix de retirer de la procédure le projet concernant le secteur de Ti-Carré ; cette décision, bien que tardive et donc problématique pour la bonne appréhension du projet global par le public, a permis d'alléger considérablement le dossier en limitant notamment :

- Le nombre de nouveaux logements prévus dans le projet de modification, et ainsi l'impact de la population supplémentaire sur les capacités d'accueil de la commune (ressource en eau et assainissement notamment) ;
- L'impact sur l'environnement naturel des constructions nouvelles ; les opérations en renouvellement urbain se faisant sur des terrains déjà artificialisés.

En conséquence,

CCPBS

Modification n°2 du PLU de la commune de Pont L'Abbé
Référence enquête : 25000098 / 35

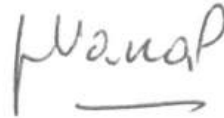
Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pont-l'Abbé, assorti de la recommandation suivante :

S'assurer, par tous les moyens d'études préalables, du bon niveau de protection des aménagements prévus en renouvellement urbain dans les secteurs de la Gare et de la MPT vis-à-vis des risques de submersion marine et fluviale, mais aussi d'impact sur le bon écoulement et étalement des eaux de crues ; une modélisation hydraulique avec temps de retour centennal serait à ce titre envisageable.

le 7 janvier 2025,

Le commissaire enquêteur

Jérôme VASSAL



Vu pour être annexée à la délibération du 12 février 2026,
Pour extrait conforme,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ



Jérôme VASSAL

Commissaire enquêteur
