

**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 introductory » 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 reconstruire 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,

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 2026,

Le commissaire enquêteur

Jérôme VASSAL

Manap

Jérôme VASSAL

Commissaire enquêteur
Manap