

ANNEXE a2 : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PROJET APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE POUR INTÉGRER LES AVIS ET OBSERVATIONS RESSORTANT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

SOMMAIRE

- 1. Synthèse des observations formulées par les personnes publiques associées et la mission régionale d'autorité environnementale et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU 4**
- 2. Synthèse des observations du public et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU 8**
- 3. Synthèse des observations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU 17**

1. Synthèse des observations formulées par les personnes publiques associées et régionale d'autorité environnementale et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Chambre de commerce et d'industrie du Finistère (CCI)		
Avis favorable	/	Pas de modification du dossier
Région Bretagne		
Rappel des éléments de modification du SRADDET adopté le 14 février 2024 et de la trajectoire de zéro artificialisation nette, prévue par la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, à mettre en œuvre	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 et 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.	Pas de modification du dossier

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Préfecture du Finistère		
1. 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. 2. Mise en avant de l’absence de report complet de la carte règlementaire du PPRL (bande de précaution le long du bras de l’estuaire orienté nord) sur l’annexe relative aux servitudes d’utilité publique. 3. Demande de modification de la couleur des servitudes d’utilité publique de type AC1 pour plus de lisibilité, au sein de l’annexe relative aux servitudes d’utilité publique.	1. Afin de permettre la réalisation d’investigations complémentaires tenant compte des recommandations de la MRAe, la commune et la CCPBS ont fait le choix de retirer les évolutions relatives au secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP) de la procédure. 2. L’annexe relative aux servitudes d’utilité publique sera reprise pour intégrer intégralement la carte règlementaire du PPRL. 3. L’annexe relative aux servitudes d’utilité publique sera corrigée pour intégrer cette remarque.	1. Retrait des évolutions envisagées sur le secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP n° 23). 2. Modification de l’annexe relative aux servitudes d’utilité publique, afin d’intégrer la bande de précaution du PPRL. 3. Modification de la couleur de la servitude AC1 dans l’annexe relative aux servitudes d’utilité publique.
Syndicat intercommunautaire ouest Cornouaille aménagement (SIOCA)		
Avis favorable, sous réserve que la capacité d’accueil de la commune soit suffisante. Une vigilance est également mise en avant concernant la prise en	Afin de permettre la réalisation d’investigations complémentaires tenant compte des recommandations de la MRAe, la commune et la CCPBS ont fait le choix de retirer les évolutions	Retrait des évolutions envisagées sur le secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP n° 23).

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
compte de la trajectoire ZAN de la commune.	relatives au secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP). Ce sont donc près d’une centaine de logements qui ne se réaliseront pas dans l’immédiat. 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.	
Mission régionale d’autorité environnementale (MRAe)		
1. Demande de compléments dans les relevés de terrain sur le secteur de Ti-Carré, afin 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.	1. La commune et la CCPBS 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.	1. Retrait des évolutions envisagées sur le secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP n° 23). 2. Retrait des évolutions envisagées sur le secteur de Ti-Carré

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
2. Mise en avant de la proximité du secteur de Ti-Carré avec la STEP, pouvant générer des nuisances sonores et olfactives. 3. Mise en avant de la proximité avec la route départementale classée en catégorie 3 des infrastructures de transport terrestre. 4.Demande de communication du plan de gestion des sols sur le secteur de l’ancien centre technique municipal à l’ARS.	2. 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 apportées dans le cadre de l’actualisation du projet à une date ultérieure. 3. 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. 4. Le plan de gestion des sols sur le site de l’ancien centre technique municipal sera communiqué à l’ARS comme recommandé.	(modification du zonage et de l’OAP n° 23). 3. Retrait des évolutions envisagées sur le secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP n° 23). 4. Pas de modification du dossier.

2. Synthèse des observations du public et exposé de leur prise en compte dans le modification du PLU

RE – registre d’enquête ; RD – registre dématérialisé ; C – courrier

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Observations générales		
RD 1 – Demande de classement en zone constructible de parcelles (route de Troliguer).	Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la présente procédure, dont les objets ont été définis par arrêté du président de la CCPBS : 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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
RD4 – Mise en avant de nombreuses idées d’aménagement favorisant la qualité de vie (espaces partagés ...).	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 (projets d’espaces partagés, parc paysager de plusieurs hectares dans le cadre du plan guide de la Madeleine ...).	Pas de modification du dossier.
RD4 – Interrogation sur la capacité d’accueil de la commune, notamment au regard de 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. Cependant, 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 (2% de pertes). 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 ; la	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	reconstruction des deux bâches de stockage d’une contenance totale de 4000m³. 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.	
RD2, RD3, RD4 et RE5 – Interrogation concernant l’impact de l’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 « Climat et Résilience », de la faible évolution démographique constatée, de l’existence de logements vacants et de la capacité des équipements publics.	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), 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, 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).	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l'observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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 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	

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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 retravaillé dans le cadre du PLUi-H en cours d’élaboration et dans l’attente de la révision du SCoT.	
Secteur Gare / Madeleine		
RE 2, RE 3 et RE 5 – Mise en avant de l’impact potentiel de l’augmentation du trafic routier avec la construction de nouveaux 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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	déplacements et la qualité de l’air. De plus, en raison 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 de 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.	
RE 4 – Crainte concernant la potentielle atteinte aux roselières et milieux aquatiques à proximité.	Les aménagements projetés sur le secteur 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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	l’amélioration de l’infiltration des eaux pluviales et de la limitation du ruissellement.	
RE 5 – Mise en avant de la potentielle atteinte des nouvelles constructions vis-à-vis du site patrimonial remarquable (SPR) de Pont-l’Abbé.	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.	Pas de modification du dossier.
Secteur de Ti-Carré		
RD 2, RD3, RD4 et RE4 – Craintes concernant l’impact de l’aménagement du secteur sur les milieux naturels et la biodiversité.	En lien avec les remarques et recommandations de la MRAe, la commune et la CCPBS ont fait le choix de retirer la modification du zonage et de l’OAP sur le secteur de Ti-carré de la procédure de modification n°2. Ce retrait est motivé par la volonté de mener des investigations complémentaires tenant compte des recommandations de la MRAe, tout en	Retrait des évolutions envisagées sur le secteur de Ti-Carré (modification du zonage et de l’OAP n° 23).

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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.	
Secteur de Bringall		
RE 4 – Crainte concernant la préservation des boisements du secteur.	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.	Pas de modification du dossier.
Modification du règlement écrit (zone Uip)		
RD 5, RD6 et RD7 – Remarque pointant l’impact négatif potentiel de l’ouverture, dans le règlement écrit, à la possibilité	Le PADD identifie le port comme un point d’attrait touristique. En outre, le PADD contient un ensemble d’orientation en	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
de réaliser des équipements ou infrastructures publics dans la zone Uip, qui risquerait de nuire à la visibilité des bâtiments patrimoniaux proches. L’absence de lien avec les activités portuaire, inscrit dans le projet d’aménagement et de développement durable (PADD), est également pointé.	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. Synthèse des observations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification du PLU

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
<u>Recommandation n° 1</u> : Réalisation d’études préalables afin de s’assurer du bon niveau de protection des aménagements prévus sur le secteur Gare / Madeleine vis-à-vis des risques de submersion marine et fluviale, mais aussi du bon écoulement et étalement des eaux de crues sur le secteur.	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, ainsi que 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	Pas de modification du dossier.

Synthèse de l’observation	Réponse de la CCPBS	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
	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. 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. Il faut également noter la prise en compte du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet » 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 (respect des cotes de niveau pour le premier niveau de plancher par exemple).	

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

Le président,
 Stéphane LE DOARÉ


