

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ABERS

Enquête publique conjointe relative

**à l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat
(PLUi-H)**

de la Communauté de Communes du Pays des Abers (CCPA)

**et au projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H
de la communauté de Communes du Pays des Abers (CCPA)**



Du 16 juin 2025 au 16 juillet 2025

II - 2 – Conclusions et avis – projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H de la CCPA

Commissaire enquêteur : Sylvie COULOIGNER

Enquête publique n° E 250106/35, ouverte par arrêté n° 192AR260525 du président de la CCPA
du 26 mai 2025

Sommaire

I – RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE – DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
I – 1 - Rappel du projet.....	3
I 2 – Déroulement de l'enquête publique.....	6
I 3 – Bilan de l'enquête publique.....	7
II – EXPRESSION DU PUBLIC – AVIS DES PPA – AVIS DE LA MRAe – RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC - APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	8
II 1 – Délimitation du secteur.....	9
II-2 – Règlement littéral.....	14
II – 3 – Choix du zonage.....	14
II – 4 – Question de la commissaire enquêtrice.....	14
III – CONCLUSIONS ET AVIS.....	15

PRÉAMBULE

Par arrêté du 26 mai 2025, le président de la communauté de communes du Pays des Abers a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe en vue de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUI-H) de la communauté de communes du Pays des Abers, en conséquence du jugement du tribunal administratif de Rennes n° 2103105 du 14 avril 2025 d'une part et du projet de révision allégée n° 5 du même document, d'autre part.

Le secteur concerné se situe au nord du territoire de la commune de Landéda, à proximité du littoral, entre les secteurs de Prat Al Lan/Croas Huella (village uniquement densifiable identifié par le schéma de cohérence territoriale du pays de Brest en application des dispositions de la loi littoral) et de l'Aber-Wrac'h (village pouvant s'étendre identifié par le schéma de cohérence territoriale du pays de Brest en application des dispositions de la loi littoral). Ce secteur d'habitat s'est développé au sud de la route de la corniche reliant le port de l'Aber-Wrac'h à la Baie des Anges.

I – RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE – DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

I – 1 - Rappel du projet

Le PLUI-H de la communauté de communes du Pays des Abers a été approuvé par une décision du Conseil de Communauté du 30 janvier 2020.

Ce document d'urbanisme a ensuite fait l'objet d'évolutions :

- modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Communauté du 30 janvier 2022 ;
- révisions allégées n°1 à 3 approuvées par délibérations du 23 juin 2022 ;
- modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil de Communauté du 27 juin 2024.

Par jugement n° 2103105, le tribunal administratif de Rennes a enjoint au président de la CCPA d'inscrire à l'ordre du jour du conseil communautaire la question de l'abrogation de la délibération du 30 janvier 2020, approuvant le PLUi-H en tant que ce plan classe en zone Uhc le secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Hulla et de l'Aber-Wrac'h à Landéda, dans un délai de trois mois à compter de la notification de ce jugement.

Dans sa séance du 22 juin 2023, par délibération n° 8 dcc220623 datée du 23 juin 2023, le conseil de communauté a décidé à l'unanimité de prescrire l'abrogation partielle du PLUi-H du Pays des Abers. La délibération précise qu'une enquête publique doit précéder la prononciation de l'abrogation partielle du PLUi-H et qu'à la suite de cette abrogation, de nouvelles dispositions seront adoptées dans le cadre du projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H.

La délibération n° 9dcc220623 prescrit la révision allégée n° 5 du PLUi-H afin de créer un zonage sur le secteur de Kergareg-Rosvenni à Landéda, en conséquence de l'abrogation partielle du PLUi-H. Cette délibération fixe les modalités de concertation publique du projet de révision allégée n° 5.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest, approuvé le 20 octobre 2019, dans sa version modifiée, opposable au moment de l'approbation du PLUi-H de la CCPA définit les villages au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, comme des « secteurs d'au moins 40 constructions

densément groupées, structurées autour de voies publiques » et identifie à Landéda, au titre de cet article, une agglomération (le bourg) le secteur de l'Aber-Wrac'h comme un village « pouvant se densifier et s'étendre », ainsi que les secteurs de Prat al Lann – Croaz Huella et Sainte-Marguerite comme des villages « pouvant se densifier sans extension ».



Extrait du SCoT du Pays de Brest – application de la Loi littoral – délimitation des espaces proches du rivage, localisation des agglomérations, villages, parties urbanisées, coupures d'urbanisation.

Une nouvelle version du SCoT du Pays de Brest a été arrêtée par le comité syndical du Pôle Métropolitain du Pays de Brest. Ce document fait actuellement l'objet des consultations prévues par le code de l'urbanisme, l'enquête publique doit se dérouler à l'automne.

Le secteur contesté, classé en zone UHc au PLUi-H approuvé, comprend les lieux-dits de Kergarec et Rozvenni, situés entre les secteurs de Croaz Huella et de l'Aber-Wrac'h à Landéda, secteur faisant partie des espaces proches du rivage.

Dans les communes littorales, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, dès lors que ceux-ci sont identifiés comme susceptibles de s'étendre par le SCoT. Or, le juge a estimé que ce secteur n'est pas situé en continuité avec le bourg de Landéda, étant séparé de celui-ci par de vastes espaces agricoles et naturels et qu'il n'est pas inscrit au SCoT opposable en tant que village.

Il n'est pas non plus justifié en qualité de hameau nouveau intégré à l'environnement, selon la version alors applicable de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Son classement en zone UHc au PLUi-H approuvé de la CCPA, correspond à une « zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles », ce qui n'apparaît pas en cohérence avec le classement de cet espace au SCoT.

Par décision du 24 avril 2023 (audience du 31 mars 2023), le tribunal administratif de Rennes a enjoint au président de la CCPA d'inscrire à l'ordre du jour du conseil communautaire, notamment la question de l'abrogation de la délibération du 30 janvier 2020 approuvant le PLUi-H, en tant que ce plan classe en zone UHc le secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber-Wrac'h à Landéda, dans un délai de trois mois à compter du jugement.

Le territoire communal était précédemment couvert par un Plan d'Occupation des Sols caduc, approuvé le 24 décembre 2001. Ce document d'urbanisme ne peut par conséquent être remis en vigueur. L'annulation prononcée par le tribunal administratif de Rennes conduit à l'application du RNU sur ce secteur.

Le projet d'abrogation partielle du PLUi-H a été examiné dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique conjointe et les conclusions de la commissaire enquêteuse figurent au document II-1 dédié à ce point.

Le 14 avril 2023, le juge administratif du tribunal administratif a prononcé l'abrogation partielle de la délibération du 30 janvier 2020, approuvant le PLUi-H de la Communauté de Communes du Pays des Abers (CCPA), en tant que ce plan classe en zone UHc le secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber Wrac'h à Landéda.

En conséquence de l'abrogation effective du classement UHc illégal et afin de remédier à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur le secteur concerné, la CCPA a décidé de créer un zonage en engageant une procédure de révision dite allégée, en vue d'appliquer à ce secteur des dispositions adaptées.

En effet, l'application du RNU entraînerait l'absence de zonage sur les parcelles concernées par l'annulation.

La commission Aménagement-Urbanisme-Habitat-Mobilité de la CCPA s'est prononcée en faveur du lancement de la procédure de révision allégée n° 5 du PLUi-H sur le secteur Uhc jugé illégal, de manière concomitante à la procédure d'abrogation partielle du PLUi-H sur le même secteur.

Ainsi, les modalités suivantes ont été adoptées par délibération du Conseil de Communauté dans sa séance du 22 juin 2023, notamment une phase de concertation préalable sur le projet comprenant :

- l'affichage de la délibération de prescription pendant une durée d'un mois à l'hôtel de communauté ;
- la mise en place d'un registre de remarques et des documents en lien avec l'étude, à disposition de la population, des associations et des autres personnes concernées à l'hôtel de communauté aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- l'information dans le bulletin d'information municipal de la commune de Landéda et sur le site internet de la communauté de communes ;
- la publication d'un article dans un journal départemental, sur la mise en œuvre de la concertation ;
- la possibilité d'adresser ses observations à Monsieur le Président par courrier adressé au siège de la communauté de communes.

La concertation s'est déroulée du 26 juillet 2023 au 30 septembre 2023.

Le bilan de la concertation a été tiré le 27 juin 2024 par le Conseil de communauté qui dans sa délibération précise que :

- la concertation a été mise en œuvre ;
- elle a été portée à la connaissance selon les modalités envisagées ;
- le registre n'a pas été utilisé, aucune observation n'y a été inscrite ;
- aucun courrier postal n'a été réceptionné ;

et indique qu'une information concernant le projet de révision allégée a été publiée sur le site Internet de la CCPA et au sein du bulletin d'information municipal de la commune de Landéda.

Au vu de l'absence d'observations ou demandes émises dans les délais prévus, il a été considéré que le projet de mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du PLUi-H n'était pas remis en question et qu'il pouvait être mis fin à la phase de concertation préalable.

Le conseil de communauté de la CCPA a dans ces conditions arrêté le projet de révision allégée n°5, le 27 juin 2024.

C'est ce projet qui devait être transmis aux personnes publiques en ayant fait la demande, conformément aux articles L.132-12 et L.132-13 du Code de l'urbanisme. Cependant, aucune personne

publique n'en a fait la demande, selon les informations obtenues par la commissaire enquêtrice auprès du service urbanisme de la CCPA.

Le projet a fait l'objet de deux examens conjoints et compte-tenu des observations formulées par la DDTM, le dossier d'arrêt a fait l'objet d'évolutions. La délimitation initialement retenue a été revue pour permettre de mieux prendre en compte les termes du jugement et ainsi d'étendre le secteur à l'Est en prenant appui sur la route commune n° 2, le route des Anges, longeant le Sud Ouest de l'Abbaye de la Baie des Anges et à l'Ouest en prenant appui sur la route de Kroaz Kreiz, voie communale n° 61. Il a été constaté que le tissu urbain existant entre ces deux voies présentait une densité moins significative et une continuité urbaine moins marquée qu'au-delà de ces limites.

Le secteur tel que retenu à l'issue du second examen conjoint représente une superficie de 210 050 m², soit 21 hectares, pour lequel il convient de proposer un zonage dans lequel les constructions nouvelles ne sont pas autorisées. Seules une évolution limitée des habitations existantes pourra être autorisée.

Le zonage envisagé est un zonage UHT-i, correspondant aux espaces urbanisés qui n'ont pas été identifiés par le ScoT comme un village, une agglomération ou un secteur déjà urbanisé au sens de la Loi littoral.

En effet, il convient d'appliquer un zonage dont le règlement est adapté à ce secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et l'Aber-Wrac'h à Landéda.

La notice du projet de révision allégée indique que les incidences sur l'environnement n'auront pas d'impact négatif avéré à la fois sur l'environnement et les sites Natura 2000 à proximité, étant donné que les nouvelles règles seront plus restrictives que celle du PLUi-H initial.

Le zonage UHT-i est déjà utilisé sur la commune notamment pour les secteurs de Prat Ar Coum, Broennou.

Il prévoit d'autoriser sous conditions l'extension de constructions principales, sans créer de logement supplémentaires, ainsi que, sous conditions, la réalisation d'annexes.

I - 2 – Déroulement de l'enquête publique

Suite à la saisine du tribunal administratif de Rennes, par le président de la communauté de communes du Pays des Abers, Mme la Conseillère déléguée a désigné Mme Sylvie Couloigner pour conduire l'enquête publique conjointe relative au projet d'abrogation partielle et au projet de révision allégée n° du PLUi-H de la CCPA.

L'arrêté de M. Le Président de la CCPA portant ouverture de l'enquête publique conjointe est daté du 26 mai 2025, il fixe les dates de l'enquête publique du 16 juin 2025 à 9 heures au 16 juillet 2025 à 17 heures, soit pour une durée de 31 jours au cours desquels, le public :

- pourra consulter le dossier au siège de l'enquête publique à l'Hôtel de Communauté et à la mairie de Landéda aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé ; il précise que le dossier sera disponible sur un poste informatique à l'Hôtel de communauté ;
- il précise que les observations, avis et propositions pourront être déposée, soit en les consignant sur l'un des registres papier, sur le registre dématérialisé, auprès de la commissaire enquêtrice lors des

permanences, sur le registre dématérialisé, par courrier postal ou par courriel adressés à la CCPA, à l'attention de la commissaire enquêtrice ;

A compter du 16 juin 2025, les deux exemplaires complets du dossier papier et les deux registres papiers ont été mis à la disposition du public pendant la durée fixée par l'arrêté d'ouverture de l'enquête, soit 31 jours. Le dossier était accessible en version dématérialisée sur le registre dématérialisé et sur un poste informatique à l'Hôtel de communauté.

➤ L'accès au dossier d'enquête publique :

A compter du lundi 16 juin 2025 - 9h00, les deux **dossiers d'enquête complets** présentant à la fois le projet d'abrogation partielle et le projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H de la CCPA étaient disponibles sur les lieux prévus :

- à la CCPA ;
- en mairie de Landéda ;

chacun des dossiers était accompagné d'un **registre papier**.

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs et accessible dans chacun des lieux aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Le bon fonctionnement du **registre dématérialisé** a été vérifié par la commissaire enquêtrice à l'ouverture de l'enquête publique.

➤ La tenue des permanences :

La commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences au cours desquelles elle a reçu 20 personnes.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin au 16 juillet 2025. Elle a essentiellement intéressé les propriétaires des terrains situés dans l'emprise visée par la procédure d'enquête publique.

I - 3 – Bilan de l'enquête publique

Le registre dématérialisé a été consulté par 231 visiteurs uniques, 153 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation du projet, 253 visionnages des documents ont été enregistrés. 10 observations, dont l'observation de test de la commissaire enquêtrice ont été déposées.

Sur les 153 téléchargements réalisés, la note de présentation de l'enquête publique et le dossier d'abrogation partielle ont été le plus téléchargés avec 14 téléchargements chacun.

Une association a déposé une observation.

Le projet a fait l'objet de contributions, réparties de la manière suivante :

- 10 contributions publiées sur le registre dématérialisé, dont le test à l'ouverture du registre ;
- 2 contributions inscrites sur l'un des registres papier ;
- 1 courrier postal annexé au registre papier de Plabennec, et 1 courrier déposé à l'accueil de la CCPA.

Sur les 14 observations, deux doublons ont été identifiés, ainsi qu'un test au démarrage de l'enquête publique, soit **11 observations distinctes**.

Le mardi 22 juillet 2025, la commissaire enquêtrice a rencontré :

- Madame Annick CREAC'HCADEC, vice-présidente de la CCPA en charge de l'aménagement, de l'habitat, de l'urbanisme et du PCAET, maire de Plabennec
- Madame Julie KERHOAS, chargée de mission responsable de l'évolution des documents d'urbanisme à la CCPA.

afin de remettre et commenter son procès-verbal.

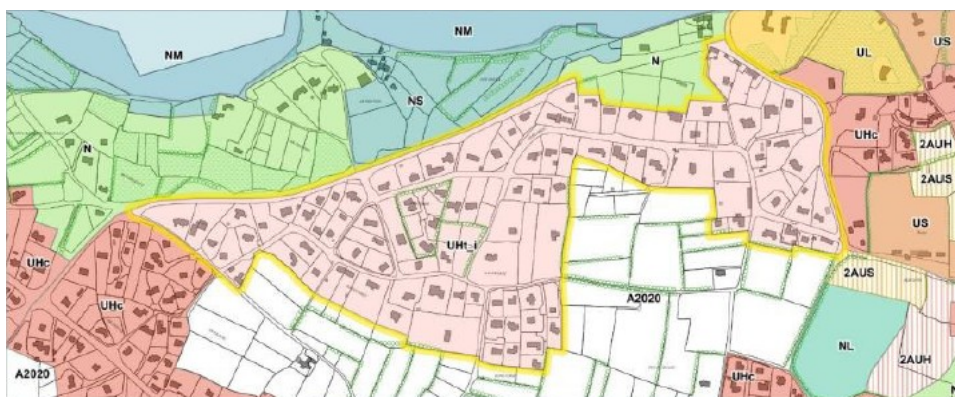
Le mémoire en réponse a été adressé, par courriel comme convenu, **le jeudi 24 juillet 2025**.

Méthodologie retenue : Dans le chapitre II de cette partie II-2 dénommé conclusions et avis sur le projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H de la CCPA, la commissaire enquêtrice procède à une analyse de chacun des thèmes abordés par le public. Ce travail prend en compte le travail d'étude du dossier, les observations ou propositions exprimées par le public, les avis émis par les services consultés, notamment lors de l'examen conjoint, ainsi que les réponses apportées par la communauté de communes.

Dans le chapitre III, la commissaire enquêtrice formulera son avis sur le projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H de la CCPA.

II – AVIS DES PPA – AVIS DE LA MRAe – EXPRESSION DU PUBLIC – RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC - APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Le secteur tel que présenté à l'enquête publique est d'une superficie de 21 hectares, à l'intérieur duquel seule une évolution limitée des constructions existantes pourra être autorisée.



II - 1 – Délimitation du secteur

Avis des PPA :

Le projet présenté a été examiné à deux reprises au titre de l'examen conjoint.

Le 30 septembre 2024, la DDTM du Finistère :

- a fait observer que « pour prendre en compte le jugement du TA n° 2103105 selon lequel le secteur en litige :
 - ne se situe pas en continuité du bourg de Landéda ;
 - ne se situe pas dans la continuité urbaine des secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber-Wrac'h ;
 - comporte quelques dizaines de constructions implantées de manière éparse, ainsi que des parcelles non bâties ;
 - au nord, une dizaine de constructions implantées de manière diffuse le long de la voie communale ;
 - à l'est et à l'ouest, l'urbanisation présente le même caractère épars ;
- et a indiqué que le dossier du projet arrêté propose une délimitation du secteur de Rozvenni-Kergareg qui ne satisfait pas l'ensemble des éléments d'analyse apportés par la décision du TA. Son emprise méritera d'être étendue à l'Est et à l'Ouest du secteur initialement proposé.

Lors de la seconde réunion d'examen conjoint, le 30 janvier 2025 : la DDTM du Finistère et la Chambre d'Agriculture du Finistère, ont estimé que la nouvelle délimitation correspondait aux termes du jugement. L'argumentaire restait cependant à compléter concernant le secteur de l'Aber-Wrac'h et notamment la partie Ouest de la zone urbanisée qui présente une organisation urbaine assez peu dense en raison d'une occupation par des équipements de loisirs et sportifs (sémaphore, Abbaye de Notre Dame des Anges, des terrains de sport...) entremêlés à de l'habitat qui compose, structure et caractérise la nature du tissu urbain constitutif du village de l'Aber-Wrac'h.

La MRAe n'a pas été en mesure d'émettre son avis dans les délais fixés par l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, son avis est réputé favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

Il est toutefois indiqué dans le dossier d'enquête publique que le zonage UHT-i «*va dans le sens de l'avis de l'AE formulé en date du 22 août 2019 sur le projet d'élaboration du PLUi*».

L'expression du public :

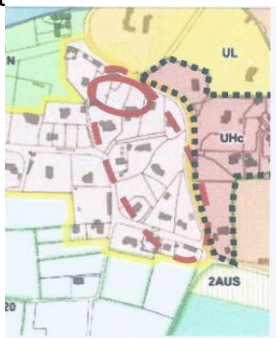
RD 2- RPL1 (doublon) – Observation déposée par M. LANGLOIS et Mme PENGAM

- le secteur mentionné dans le projet arrêté ne correspond qu'à une infime partie du secteur précisé dans le jugement du TA de Rennes du 14/04/2023, soit le secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber Wrac'h ;
- la cellule à compétence juridique du Droit des Sols commune aux CCPA/CCPI de Lanrivaroaré a-t-elle été consultée pour arrêter le secteur mentionné dans le dossier, afin de satisfaire à la demande du TA ?

Réponse CC du Pays des Abers : *cette observation constitue un jugement d'opportunité sans élément de justification ni de localisation proposant une délimitation alternative sur lesquels s'appuyer. La Communauté de Communes renvoie au dossier d'arrêt de la révision allégée n°5 qui explicite les critères retenus pour établir les contours du secteur concerné par l'abrogation et donc le projet d'évolution de zonage.*

RPP1 : les conjoints LOSTIS, représentés par Madame Anne OGOR ont déposé un courrier de 2 pages et 2 annexes

Ils demandent l'extension de la zone UHc à l'Ouest de l'urbanisation de l'Aber-Wrac'h pour y inclure le secteur repéré sur le document graphique ci-dessous :



Ils indiquent que la délimitation de la zone sur la route des Angès leur semble constituer une erreur d'appréciation :

- rupture d'homogénéité préexistante (pluriséculaire) de part et d'autre de la route ;
- incohérence de motivation au regard des rapports de présentation du PLUi dont le PADD ;

et estiment que le projet est en contradiction avec la jurisprudence sur de tels sujets concernant les voies qui ne créent pas de discontinuité.

En outre, ils précisent que la zone en question fait partie des habitations des «Angès » qui ont toujours été rattachées à l'Aber-Wrac'h et dont l'urbanisation de l'Aber-Wrac'h est probablement issue. Les parcelles qui les concernent sont les parcelles BL 154, 156 et 158. Ils précisent que le document graphique du dossier d'enquête ne représente pas les constructions du secteur qui ont fait l'objet d'autorisation récente et que cela ne facilite pas l'appréciation de la densité du secteur.

RPP2 : Mme Chantal JONCKHEERE, M. Yves CADORET

propriétaires de la parcelle BL 0046 à Landéda, incluse dans le secteur de Rozvenni, concerné par le projet de révision simplifiée n°5 du PLUi.

A l'instar de la demande enregistrée sous la référence RPP2 *supra*, ils demandent de revoir la délimitation du secteur en l'incluant au zonage UHc de l'Aber Wrac'h. Ils estiment que prendre la route des Angès pour délimiter le secteur UHc relève d'une erreur au vu de la densité existante à l'Ouest de cette voie. Ils précisent que deux permis de construire ont été délivrés sur les parcelles BL 152 et BL 151 en septembre 2024 et novembre 2024.

Réponse CC du Pays des Abers : *Ces deux observations (RPP1 et 2) trouvent leur réponse dans l'évolution du dossier de révision allégée n°5 et notamment l'évolution du périmètre fondé sur l'avis des services de l'Etat exprimé dans le cadre du premier examen conjoint et qui a nécessité de ré-arrêter le projet.*

En effet les services de l'Etat ont considéré que :

Le dossier d'arrêt (version juin 2024) propose une délimitation du secteur de Rozvenni-Kergareg qui ne satisfait pas l'ensemble des éléments d'analyse apportés par la décision de la Cour. Son emprise méritera d'être étendue à l'est et à l'ouest du secteur initialement proposé.

La délimitation du secteur concerné par l'évolution de zonage est justifiée par les éléments inscrits dans le dossier d'arrêt auquel on peut ajouter l'argumentaire suivant :

Le village de l'Aber Wrac'h et notamment la partie Ouest de la zone urbanisée présente une organisation urbaine assez peu dense en raison d'une occupation par des équipements de loisirs et sportifs (Sémaphore, Abbaye de Notre Dame des Anges, des terrains de sports...) entremêlés à l'habitat qui composent, structure et caractérise la nature du tissu urbain constitutif du village de l'Aber Wrac'h.

Nous précisons qu'il n'y a pas eu de construction récemment édifiée sur le secteur cité dans les observations et que les autorisations délivrées sur les parcelles BL 151 et 152 (un permis d'aménager et un permis de construire) sont antérieures au second arrêt du dossier de révision allégée n°5 en date du 19 décembre 2024 qui prévoit un élargissement de la zone concernée par l'évolution du zonage afin de tenir compte de l'avis des services de l'Etat (Cf PV d'examen conjoint du 30 septembre 2024).

RD4 – Madame Morgane PÊCHE

ne comprend pas le refus de permis de construire qui lui a été opposé le 2/07/2025, compte-tenu de la configuration de secteur dans lequel est situé sa parcelle BK 7. Elle précise que la parcelle est répertoriée en UHc depuis la date du dépôt de permis de construire le 30/12/2024, jusqu'à celle du refus, reçu par courrier recommandé le 02/07/2025 et elle indique qu'elle l'est toujours. Elle indique que le secteur n'a pas fait l'objet de réserves concernant la Loi littoral et que l'habitation projetée était cernée aux 4 points cardinaux par d'autres constructions.

Elle ajoute qu'une jurisprudence de 2023 a affirmé que, le SCoT établissant Croaz Huella comme un village en terme d'urbanisme, la parcelle BK7 est sans contestation possible intégrée à cette bande construite et qu'il y a donc continuité de l'urbanisation.

Réponse CC du Pays des Abers :

le refus s'appuie sur le jugement qui aboutit à une abrogation partielle du zonage du PLUi sur le secteur comprenant la parcelle BK 7 (objet de la révision allégée n°5). Ce jugement considère que ce secteur se situe en discontinuité de l'urbanisation des villages de l'Aber Wrac'h et de Croaz Huella au sens de la loi littoral.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La délimitation du village de l'Aber Wrac'h, calée sur la route des Anges, telle que retenue dans le présent dossier d'enquête publique s'achève sur une urbanisation très lâche constituée essentiellement d'équipements sportifs et de loisirs, et d'habitat, pour laquelle un zonage UHc est appliqué. Par conséquent, dans cette enveloppe, il existe des possibilités de constructions au vu de la taille des parcelles. La continuité du zonage UHc est sollicitée pour le secteur situé à l'Ouest de la route des Anges, celui-ci étant constitué d'un habitat qualifié comme assez dense, dans lequel il demeure a priori quelques possibilités de constructions. La question est de savoir s'il est opportun d'intégrer ce secteur, sis au-delà de la route des Anges, au « village de l'Aber Wrac'h », sans fragiliser le document d'urbanisme. La commissaire enquêtrice a examiné attentivement le secteur

ainsi que les différents secteurs de la commune sur lesquels le zonage UHT-i est appliqué. Elle estime qu'il répond aux critères retenus pour ce zonage UHT-i et que l'intégration de ce secteur à l'enveloppe du village de l'Aber Wrac'h ne pourra être retenue.

Le secteur évoqué par Madame Pêche est un secteur dense, mais pour lequel un zonage UHc ne peut malheureusement se justifier. Il n'est pas situé en continuité du bourg de Landéda et une continuité avec le secteur de Croaz Huella est impossible (village qui ne peut s'étendre en application du SCoT).

RD8 – Anonyme

Propriétaire de la parcelle BK12 au 196 Ranverret, l'intéressé s'étonne que son terrain, situé en continuité avec une zone dense d'habitations jusqu'à Croaz Huella, soit impacté par le nouveau zonage UHT-i. Il souhaite obtenir des précisions sur la notion du terme « dense » utilisé dans le jugement (souhait d'un critère non subjectif et quantitatif, voir normé), car il ne perçoit pas de différence significative de densité entre la zone prévue passer en UHT-i et les autres zones qui demeurent en Uhc sur le territoire communal.

Il précise que le jugement évoque quelques dizaines de constructions ou des habitations réparties de manière éparse sans que des valeurs calculées de densité soient données pour comparer et juger objectivement si une zone est dense ou diffuse.

Il précise que le critère de continuité avec le village de Croaz Huella paraît acquis et évident.

Réponse CC du Pays des Abers : La Communauté de Communes prend acte des termes du jugement sans avoir à en apporter une justification, il appartient néanmoins à la Communauté de Communes, en tant qu'autorité compétente, d'appliquer le jugement en considérant des éléments objectifs et étayés issus notamment de jurisprudences récentes.

Ainsi l'appréciation de la notion d'ensembles bâtis pouvant être qualifiés d'espaces urbanisés situés en continuité d'agglomérations et de villages existant au sens des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme repose à la fois sur:

La jurisprudence récente : la continuité du bâti correspondant à une distance inférieure à 30 m entre les constructions, un nombre significatif de constructions groupées et présentant une organisation urbaine structurée.

Les dispositions du SCoT du Pays de Brest applicables à la date d'arrêt du dossier de révision allégée n°5 du PLUi du Pays des Abers : « Les villages correspondent aux secteurs d'au moins 40 constructions densément groupés, structurées autour de voies publiques. »

RD6 – Consorts TREGUER

demandent le maintien de leur parcelle en zonage UHC en indiquant que la parcelle est accessible par une voie communale large et en parfait état et que cette parcelle desservie en eau, téléphone, électricité est également raccordée à l'extension du réseau d'assainissement collectif, secteur Baie des Anges – Rosvenni.

Selon la commissaire enquêtrice, la parcelle BL53 apparaît située en zone A.

Réponse CC du Pays des Abers : *Cette remarque ne peut être suivie d'effet considérant le jugement du Tribunal Administratif de Rennes. La desserte par les réseaux d'une parcelle n'est pas le seul critère à considérer pour le classement en zone constructible d'une parcelle en commune littorale.*

RD7 – M. PRENVEILLE

a obtenu une réponse négative à sa demande de permis de construire d'un carport, avec installation de panneaux photovoltaïques. Estime qu'il pourra recevoir un accord, sa parcelle étant située en secteur UHc.

Réponse CC du Pays des Abers : la parcelle, objet de cette observation, se situe dans le périmètre concerné par l'abrogation et donc l'évolution de zonage projetée. Le jugement étant d'application immédiate, une fois le périmètre arrêté dans le dossier de révision allégée, l'autorité compétente prend en compte le futur zonage pour motiver sa décision dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

RPP3 – M. et Mme Hervé CORNEC

sollicitent l'intégration de leur parcelle AY 144 au zonage UHc du village de Saint-Michel.

L1 – M. et Mme GREMBER

sollicitent la constructibilité des parcelles AY 146 et AY 147, en élargissant la zone de constructibilité du village de Saint-Michel.

Ce secteur n'apparaît pas situé dans l'emprise visée par la présente procédure.

Réponse de la CC du Pays des Abers : *ces deux observations ne concernent pas les procédures engagées faisant l'objet de l'enquête.*

Appréciation de la commissaire enquêtrice : qui prend acte de la réponse de la CCPA en ce qui concerne les mesures prises pour appliquer le jugement du TA de Rennes.

Elle précise en outre que la procédure de révision allégée n° 5 est engagée pour délimiter un zonage sur le secteur Rozvenni-Kergareg et non pour envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs classés dans le document d'urbanisme opposable en zone agricole ou naturelle. Ces demandes sont donc sans objet.

II - 2 – Règlement littéral

RD5 – Anonyme

Dans la logique de préservation de la zone littorale, qui paraît légitime, il serait plus judicieux de limiter les extensions à 10%, la limite à 250 m² paraît relativement considérable en partant d'un petit bâti.

Réponse de la CC du Pays des Abers: *L'application de nouvelles dispositions d'urbanisme nécessiterait la création d'un nouveau zonage. Il est nécessaire de s'appuyer sur les dispositions existantes du règlement écrit car l'ajout d'un zonage constituerait une modification substantielle du document ne pouvant être réalisée dans le cadre de cette procédure de révision allégée. . Ainsi, le zonage UHti correspond à la qualification du secteur au regard du jugement du Tribunal Administratif de Rennes .*

Appréciation de la commissaire enquêteur : Dans le cas d'espèce, il ne s'agit pas de créer un nouveau zonage, il n'y a donc pas lieu de définir de nouvelles règles, mais d'appliquer des règles déjà existantes dans le règlement littéral du PLUi opposable.

II – 3 – Choix du zonage

RD9 – RD10 (doublon) – l'Association « les Amis du Chemin de Ronde du Finistère (ACR29)

s'interroge sur le fait que le nouveau zonage proposé soit UHt-i, alors que ce secteur n'est constitué que de maisons d'habitation éparses. Une zone UHt-i-1 serait selon l'association, plus conforme à la réalité du site.

Réponse CC du Pays des Abers : *Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLUi du Pays des Abers, le secteur UHti-1 concerne uniquement les zones urbaines à constructibilité limitée comprises dans la bande des 100m au regard de leur sensibilité.*

Appréciation de la commissaire enquêteur : le secteur délimité, situé dans les espaces proches du rivage , en dehors de la bande des 100 m, ne semble pas correspondre aux critères retenus pour un zonage UHti-1.

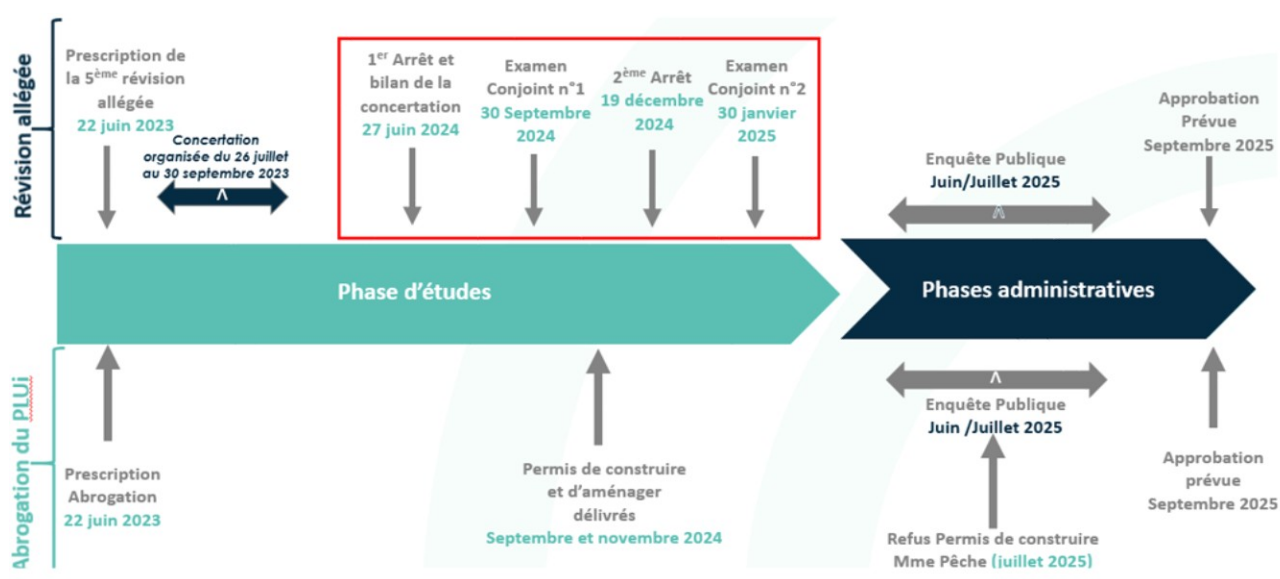
II – 4 – Question de la commissaire enquêteur

Le public a exprimé des questions à propos d'autorisations d'urbanisme délivrées fin 2024 et situées dans le secteur qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Réponse de la CC du Pays des Abers :

Cette différence de traitement s'explique par la temporalité de définition du périmètre d'application du jugement abrogeant partiellement le PLUi du Pays des Abers. Ce périmètre a en effet évolué entre 27 juin 2024 (date du premier arrêt du projet de RA5) et 19 décembre 2024 (date du second arrêt du projet de RA5) suite à l'avis formulé par les services de l'Etat L'explication de la Commu-nauté de Communes se réfère au contexte explicité en détail dans les réponses apportées aux ob-servations PPR1 et PPR2.

Afin de faciliter la compréhension, l'illustration suivante présente l'articulation des procédures concomitantes d'abrogation partielle et de révision allégée n°5 engagées, objets de l'enquête publique, ainsi que les étapes menées depuis leur prescription:



Appréciation de la commissaire enquêtrice : prend note de la réponse, mais entend les interrogations du public.

III – CONCLUSIONS ET AVIS

Je soussignée Sylvie COULOIGNER, commissaire enquêtrice, désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique conjointe relative au projet d'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays des Abers et au projet de révision allégée n° 5 du même document ;

- après avoir :

- . émis un avis favorable au projet d'abrogation partielle du PLUi-H de la CCPA ;
- . pris en compte l'ensemble des éléments constituant le projet présenté ;
- . vérifié la disponibilité de tous les éléments nécessaires pour garantir l'information du public et recevoir ses observations, avis et propositions, tout au long de la procédure ;
- . rencontré les représentants de la CCPA et de la mairie de Landéda

- . établi, remis et commenté le procès verbal de synthèse ;
- . examiné rigoureusement les réponses apportées dans son mémoire en réponse par la collectivité ;
- pris en compte les termes du jugement du tribunal administratif de Rennes du 14 avril 2023 ;
- effectué à deux reprises des visites de terrain sur le secteur concerné ;
- pris en compte la cohérence du zonage UHT-i avec les autres secteurs similaires situées sur la commune ;
- estimé que la continuité avec le bourg de Landéda ne peut raisonnablement être retenue pour justifier une extension de l'urbanisation sur ce secteur ;
- que les dispositions du SCoT opposable au moment de l'enquête publique fixent les conditions d'extension de l'urbanisation en définissant le secteur de l'Aber-Wrac'h comme un village « pouvant se densifier et s'étendre », ainsi que les secteurs de Prat al Lann – Croaz Huella et Sainte-Marguerite comme des villages « pouvant se densifier sans extension ». Pour le secteur de l'Aber Wrac'h, l'extension demeure possible. Celle-ci a été calée sur la route des Anges. L'enveloppe du secteur de l'Aber-Wrac'h se termine par un tissu très lâche, constitué essentiellement d'équipements de loisirs et sportifs (Sémaphore, Abbaye de Notre Dame des Anges, des terrains de sports...), entremêlés à de l'habitat.

Estime :

- que le public a été correctement averti de la tenue de l'enquête publique ;
- que les dates retenues par l'enquête publique permettaient à un maximum de public d'être présent, y compris les résidents secondaires ;
- que les éléments présentés au public permettaient de prendre conscience des modifications envisagées pour le secteur de Rozvenni/Croas Huella ;

Compte-tenu de l'analyse du projet réalisée au paragraphe II-2 du présent document, émet les conclusions suivantes :

Sur la délimitation du secteur :

Selon la qualification du secteur au SCoT du Pays de Brest, la décision du tribunal administratif et les examens que j'ai effectués, je retiens :

- que l'enveloppe du village de l'Aber Wrac'h (village dont l'extension est possible), me semble être délimitée de manière large dans sa partie Ouest, car elle s'achève sur une zone d'urbanisation très peu dense, composée essentiellement d'équipements de loisirs et sportifs ;
- que la globalité du secteur visé (Rozvenni-Croas-Huella) est plutôt homogène en terme de densité, et que la configuration des lieux ne permet pas de raccrocher ce secteur au village de l'Aber Wrac'h tel que défini au sens de la Loi littoral, pour permettre une extension du zonage UHC ;
- que le village de Croas Huella ne peut être étendu ;
- qu'il n'y a pas de continuité de l'urbanisation avec le bourg de Landéda.

Je considère qu'il y a donc lieu de délimiter le secteur visé par le zonage UHT-i tel que présenté dans le dossier d'enquête publique.

Sur le zonage retenu :

Il s'agit d'un zonage UHT-i, correspondant aux espaces urbanisés qui n'ont pas été identifiés par le SCoT comme un village, une agglomération ou un secteur déjà urbanisé au sens de la Loi littoral.

C'est de surcroît un zonage déjà appliqué sur le territoire communal, notamment pour les secteurs de Prat Ar Coum, Kergleuz, Broennou et que j'estime adapté. Il permet de maintenir la configuration du secteur tout en admettant, sous conditions, une évolution du bâti existant et la création d'annexes, sans créer de nouveau logement.

Je considère par conséquent que ce zonage convient à ce secteur situé dans les espaces proches du rivage, qui présente des caractéristiques proches de celles des autres secteurs sur lesquels le zonage UHT-i est déjà appliqué.

Compte-tenu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis FAVORABLE** au projet de révision allégée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme-Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Abers.

A Ploudalmézeau, le 13 août 2025



Sylvie COULOIGNER

Commissaire enquêtrice