

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

I – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur : Sylvie Couloigner désignée par le tribunal administratif de Rennes

Enquête publique n° E250106/35, ouverte par arrêté n° 192AR260525 du Président de la CCPA du 26 mai 2025

Sommaire

I – LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
I – 1– L’abrogation partielle du PLUi-H de la communauté de communes du Pays des Abers.....	3
I – 2 – Le projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H de la communauté de communes du Pays des Abers.....	6
II – LA PROCÉDURE D’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
II – 1 – La phase préparatoire.....	9
II – 2 – L’ouverture de l’enquête publique.....	10
II – 3 – Le déroulement de l’enquête publique.....	11
II – 4 – Le bilan comptable de l’enquête publique.....	12
III – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC	13
III - 1 – Observations formulées sur le projet d’abrogation partielle du PLUI-H.....	13
III - 2 – Observations formulées sur le projet de révision allégée n° 5 du PLUI-H.....	13
IV – PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	14
V – MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION.....	14
VI – CLÔTURE DE LA PARTIE I – RAPPORT D’ENQUÊTE PUBLIQUE.....	14
Annexes :.....	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 de la décision du tribunal administratif de Rennes n° 2103105 du 14 avril 2023 d'une part et du projet de révision allégée n° 5 du même document, d'autre part.

I – LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Contexte :

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 23 juin 2022 ;
- révisions allégées n°1 à 3 approuvées par délibérations du 22 février 2024 ;
- modification n° 2 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 Huella 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° 8dcc220623 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.

I – 1– L'abrogation partielle du PLUi-H de la communauté de communes du Pays des Abers

Fondement juridique :

L'abrogation d'un PLUi est régie par les dispositions de l'article R.153-19 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *l'abrogation d'un Plan Local d'Urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre III du livre 1^{er} du code de l'environnement* ».

Procédure d'élaboration du PLUi-H :

Les étapes de la procédure d'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes du Pays des Abers :

- prescription par une délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2015 ;
- délibération du 14 avril 2016 relative à l'application des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme ;
- délibération du 18 avril 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-H ;
- approbation du PLUi-H par délibération du 30 janvier 2020.

Procédure engagée à l'encontre de certaines dispositions du PLUi-H :

Par courrier du 18 février 2021, Madame PENGAM, représentée par Maître Saout de la SELARL Saout & Galia, a demandé au président de la CCPA d'abroger la délibération d'approbation du PLUi-H, sur un secteur proche géographiquement de celui qui fait l'objet de la présente enquête publique (classement en zone 1 Auh de parcelles situées au lieu-dit Rozvenni).

Cette demande a fait l'objet d'une décision implicite de rejet.

Une requête et un mémoire ont été enregistrés au tribunal de Rennes le 16 juin 2021.

Par un nouveau courrier du 25 janvier 2022 adressé au président de la CCPA, Mme PENGAM a demandé l'abrogation de la même délibération, considérant que le règlement graphique du PLUi-H approuvé classe en zone Uhc les terrains situés à Rozvenni et Kergareg, ainsi que les secteurs situés à l'Ouest et à l'Est de ces hameaux, et plus généralement tous les terrains visés par une décision de la cour administrative d'appel de Nantes n° 19NT03259 du 6 octobre 2020.

Cette demande a fait l'objet d'une décision implicite de rejet.

Une requête et un mémoire ont été enregistrés au greffe du tribunal administratif de Rennes le 25 mai 2022.

Dispositions des documents d'urbanisme opposables :

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.

On note qu'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 Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur ce secteur.

Cette situation entraîne :

- la transmission de toute demande d'autorisation d'urbanisme (demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et déclarations préalables), aux services de l'État et l'instruction au regard des dispositions du RNU, prévues aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis conforme du préfet, cela signifie que la commune peut continuer à délivrer des permis, mais est tenue par l'avis du préfet ;
- l'avis conforme du préfet, préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme devra être sollicité ; le préfet dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis et du dossier complet, pour émettre un avis. A défaut, un avis tacite favorable est réputé intervenir à l'issue de ce délai.

Cette consultation est obligatoire et ne donne pas lieu à majoration du délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Il est par conséquent important de procéder à l'abrogation de la partie du PLUi-H devenue illégale et d'engager une procédure de révision allégée sur ce même espace.

I – 2 – Le projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H de la communauté de communes du Pays des Abers

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 :

- une première réunion s'est tenue dans les locaux de la CCPA le 30 septembre 2024. A cette réunion étaient représentés :

- . la DDTM du Finistère – SA/UPU ;
- . la chambre d'agriculture du Finistère ;
- . le pôle métropolitain du Pays de Brest.

La DDTM a rappelé les termes du 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 ds 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 estimé 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. En conséquence, son emprise méritera d'être étendue à l'Est et à l'Ouest du secteur initialement proposé ».

Le pôle métropolitain ne disposant pas du jugement du 14 avril 2023 a demandé qu'on le lui transmette ;

La Chambre d'Agriculture n'a pas émis d'observation ni de remise en question de la délimitation proposée.

Compte-tenu des observations formulées par la DDTM, le dossier du projet arrêté a fait l'objet d'évolutions et 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, la route des Angès, longeant le Sud Ouest de l'Abbaye de la Baie des Angès 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.

Cette évolution conséquente a nécessité de procéder à un nouvel arrêt du projet de modification allégée n° 5 et d'organiser une nouvelle réunion d'examen conjoint en présence des PPA.

Le projet de révision a été arrêté par le Conseil de Communauté le 19 décembre 2024.

Lors de la seconde réunion d'examen conjoint, le 30 janvier 2025, les personnes publiques associées, à savoir :

- la DDTM du Finistère-SA/UPU en visioconférence ;
- et la Chambre d'Agriculture du Finistère, également en visioconférence ;

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 Chambre d'Agriculture n'a pas formulé d'observations sur cette nouvelle emprise.

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. Seule une évolution limitée des habitations existantes pourra être autorisée.

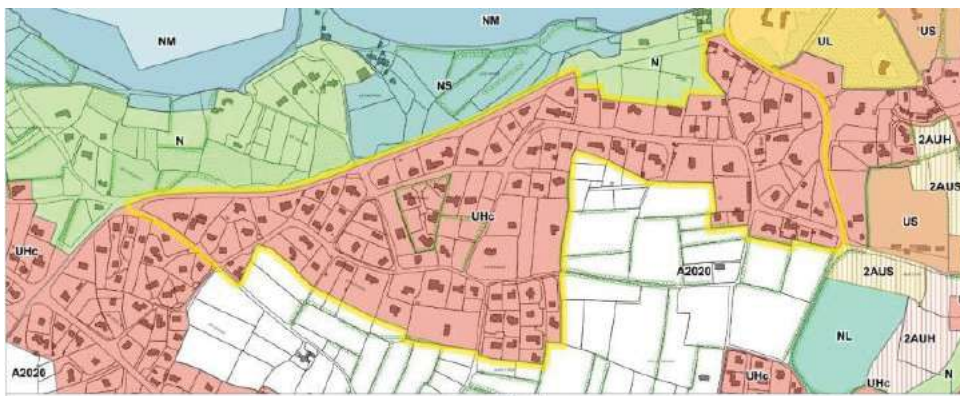
Le zonage envisagé est un zonage UHT-i, correspondant aux espaces urbanisés qui n'ont pas été identifiés par le SCoT comme un village, une agglomération ou un secteur déjà urbanisé au sens de la Loi littoral.

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.

Il n'y a pas eu de consultation de la MRAe. 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*».

Le zonage UHT-i n'est pas nouveau sur le territoire communal. Il est déjà appliqué sur plusieurs secteurs de la commune de Landéda.



Source : dossier d'enquête publique - Le **zonage UHc actuel** tel que figurant au document graphique du PLUi approuvé



Source : dossier d'enquête publique – Le projet de zonage UHT-i

II – LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

II – 1 – La phase préparatoire

- Saisine du tribunal administratif de Rennes pour la désignation d'un commissaire enquêteur : courrier du président de la CCPA, daté du 2 mai 2025, enregistré au greffe du tribunal le 5 mai 2025 ;
- transmission de la proposition d'enquête publique au commissaire enquêteur par courriel du 12/05/2025, accompagné de 3 délibérations du conseil de communauté (22 juin 2023, 19 décembre 2024 et 27 juin 2024), ainsi que d'une notice relative au projet de révision allégée du PLUi ;
- le 13 mai 2025, transmission par courriel de la décision de désignation d'un commissaire enquêteur datée du 12 mai 2025 (originaux adressés par voie postale) ;
- le 15 mai 2025, demande par la CCPA de revoir les termes de la décision de désignation pour prendre en compte le projet d'abrogation partielle du PLUi de la CCPA ;
- nouvelle désignation prenant en compte les deux volets de l'enquête publique, à savoir le projet d'abrogation partielle et le projet de révision allégée n° 5 du PLUi-H, datée du 19 mai 2025, adressée par courriel le 19 mai 2025 (originaux par voie postale).

Dès la sollicitation du commissaire enquêteurs, les échanges en vue de mettre en œuvre les modalités de l'enquête publique ont été très réguliers.

C'est donc avec une procédure d'enquête publique déjà bien préparée que la réunion officielle de présentation du projet s'est tenue en mairie de Landéda le vendredi 6 juin 2025.

A cette réunion participaient :

- 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 ;
- Monsieur Alexandre TREGUER, adjoint au maire de Landéda, en charge de l'urbanisme ;
- Madame Julie KERHOAS, chargée de mission Urbanisme et Habitat à la CCPA ;
- ainsi que la commissaire-enquêtrice.

Au cours de cette réunion, les étapes de la procédure ont été détaillées, ainsi que les travaux menés pour définir l'emprise sur lesquelles de nouvelles dispositions doivent être définies pour répondre aux conclusions du jugement du tribunal administratif de Rennes du 14 avril 2023.

A l'issue de la réunion, une visite de terrain pilotée par Monsieur TREGUER a été organisée. Elle a permis à la commissaire enquêtrice une première approche du secteur en question, situé dans les espaces proches du rivage et séparé du bourg de Landéda par une importante zone agricole/naturelle (co-visibilité, caractère du secteur, densité, taille des parcelles...).

L'affichage réglementaire sur le site a pu être vérifié à cette occasion.

Ce déplacement à la mairie de Landéda a permis de préparer les documents pour l'enquête publique : visa des deux dossiers papier et des deux registres papier.

II – 2 – L'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté du président de la CCPA :

l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique conjointe relative à la procédure d'abrogation partielle et au projet de révision allégée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Abers porte le n° 192AR260525 et est daté du 26 mai 2025.

Il fixe les dates de l'enquête publique, pour une durée de 31 jours, du lundi 16 juin 2025 à 9 heures, au mercredi 16 juillet 2025 à 17 heures.

Il précise le site visé par la procédure et indique qu'afin de remédier à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) la création d'un zonage est nécessaire.

Le contenu du dossier d'enquête publique :

- dossier regroupant le projet arrêté de la révision allégée n° 5 du PLUi intégrant les évolutions apportées aux pièces du PLUi (règlement graphique), ainsi que la notice explicative de la procédure d'abrogation partielle ;
- une note de présentation du du projet comprenant, notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête publique s'insère dans la procédure administrative ;
- les actes de procédures : délibérations et arrêtés ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

- le procès-verbal des deux réunions d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- les mesures de publicité mises en œuvre avec la liste des lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique.

II – 3 – Le déroulement de l'enquête publique

➤ Les mesures de publicité :

a) L'affichage :

L'avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2 a été affiché à l'hôtel de communauté du Pays des Abers, sur le panneau d'affichage près de l'entrée de la mairie de Landéda, aux abords du secteur concerné par l'évolution du zonage (Rosvenni-Kerareg), au stade de Rosvenni, à la médiathèque de Landéda (écume des mers) et près des écoles de Landéda : Joseph Signor et Notre Dame des Anges.

b) Les parutions dans la presse ont été réalisées :

1ère parution :

le 30 mai 2025 – Journal Ouest France et le Télégramme

seconde parution :

le 16 juin 2025 – Journal Ouest France et le Télégramme.

c) L'avis d'enquête publique

La tenue de l'enquête publique a également été portée à la connaissance du public par les moyens utilisés de manière générale sur le territoire du Pays des Abers, notamment, le Bulletin d'infos municipal (Bim) - Landéda L'aber Wrac'h, au coeur des Abers :

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE AUX PROCÉDURES D'ABROGATION PARTIELLE ET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°5 DU PLUi ENGAGÉE PAR LA CCPA DU 16 JUIN, 9h AU 16 JUILLET, 17h.

La procédure de révision allégée n°5 a été prescrite par délibération en date du 22/6/23 afin de créer un nouveau zonage sur le secteur de Kergareg/Rosvenni en conséquence de l'abrogation partielle du PLUi.

Des permanences de la commissaire-enquêtrice auront lieu en mairie de Landéda le lundi 16/06 de 9h à 12h et le mercredi 2 juillet de 9h à 12h ainsi qu'à la CCPA à Plabennec le mercredi 16/07 de 14h à 17h.

Le dossier d'enquête et recueil des observations seront consultables, à partir du 10 juin, en mairie de Landéda et à la CCPA de Plabennec ainsi que sur le site internet suivant :

www.registredemat.fr/plui-pays-des-abers-abrogation-revision-allee-5



Extrait du Bim n° 23

➤ 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.

Date	Matin	Après-midi	Nombre de visiteurs
16 juin 2025	9h00 – 12h00		5
2 juillet 2025	9h00 – 12h00		10
16 juillet 2025		14:00 – 17:00	5

L'enquête s'est achevée le 16 juillet 2025, comme prévu par les dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

II – 4 – Le bilan comptable 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**.

Chacune des observations a été examinée.

Les observations sont référencées par ordre d'arrivée sur les différents supports, de la manière suivante :

- RPP – Registre papier de Plabennec
- RPL – Registre papier de Landéda
- RD pour les observations déposées sur le registre numérique
- L pour la lettre adressée par voie postale.

III – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

Les deux procédures visées par la présente enquête publique conjointe sont très étroitement liées.

III - 1 – Observations formulées sur le projet d'abrogation partielle du PLUI-H

Il n'y a pas eu d'observation exprimée spécifiquement sur la partie abrogation partielle du PLUi-H, toutefois, lors des permanences, la question de l'incidence de l'application du Règlement National d'Urbanisme sur l'examen des demandes d'autorisation d'urbanisme a été plusieurs fois abordée.

III - 2 – Observations formulées sur le projet de révision allégée n° 5 du PLUI-H

Lors des échanges avec le public, la commissaire enquêtrice a pu constater que le sujet n'était pas totalement connu par la population.

Certains ignoraient la décision prise par le tribunal administratif, d'autres pensaient qu'il était question d'étendre l'urbanisation vers le littoral avec une réduction du zonage N.

Pour d'autres, le sujet était beaucoup plus délicat, notamment lorsque leur terrain se situait dans les franges du secteur pressenti en zonage UHt-i.

La répartition des observations est définie comme suit :

Thème	Nombre d'observations
Délimitation du secteur	7
Règlement littéral	2
Demandes de constructibilité	2

IV – PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Comme prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré, sur rendez-vous, le 22 juillet 2025, dans les locaux de la CCPA :

- 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 commenter et remettre le procès-verbal d'enquête publique (annexe 1 du présent rapport).

Aux questions du public, la commissaire enquêtrice a rajouté une question.

V – MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Le mémoire en réponse (annexe 2) a été fourni comme convenu par courriel le 24 juillet 2025.

VI – CLÔTURE DE LA PARTIE I – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La commissaire enquêtrice clôt ce jour la Partie I de son rapport d'enquête publique conjointe.

Les parties :

II – 1 – Conclusions et avis sur le projet d'abrogation partielle du PLUi-H de la CCPA ;

II – 2 – Conclusions et avis sur le projet de révision allégée du PLUi-H de la CCPA

font l'objet de deux documents séparés, clos ce même jour et associés au présent rapport d'enquête publique.

Le 10 août 2025

Sylvie COULOIGNER



Commissaire enquêtrice

Annexes :

1 – Procès-verbal de synthèse et question de la commissaire enquêtrice

2 – Mémoire en réponse du 24 juillet 2025 au procès-verbal et à la question posée par la commissaire enquêtrice.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le 14 avril 2023, le tribunal administratif de Rennes a prononcé l'abrogation partielle de la délibération du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays des Abers « 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 du classement jugé illégal et afin de remédier à l'application du RNU sur le secteur concerné, il est nécessaire de définir des règles adaptées.

Ainsi, le Conseil de Communauté a engagé :

le 22 juin 2023, une procédure d'abrogation partielle du PLUi-H ;

le 23 juin 2023, une 5ème procédure de révision allégée du PLUi-H.

Ces procédures concernent le même secteur, sont menées concomitamment et font l'objet de la présente enquête publique conjointe.

Par décision n° E202500106/35 des 12 et 19 mai 2025, Madame la Conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Sylvie Couloigner en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique conjointe a été pris par le président de la CCPA le 26 mai 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin au 16 juillet 2025, soit pendant une durée de 31 jours.

Le siège de l'enquête publique était situé à l'hôtel de communauté situé 48 avenue de Waltenhofen 29830 PLABENNEC.

Deux dossiers papier, ainsi que deux registres cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice étaient disponibles, l'un à l'hôtel de communauté à Plabennec, l'autre en mairie de Landéda.

Le dossier numérique était consultable pendant toute la durée de l'enquête publique unique à l'adresse suivante : www.registredemat.fr/plui-pays-des-abers-abrogation-revision-alleguee-5

Ce registre dématérialisé était accessible depuis le site internet de la CCPA

Les observations pouvaient être déposées :

- sur l'un des registres papier ;
- sur le registre dématérialisé ;
- par courriel à l'adresse plui-pays-des-abers-abrogation-revision-alleguee-5@registredemat.fr
- par courrier adressé à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice – Communauté de Communes du Pays des Abers – 48, avenue de Waltenhofen – 29860 PLABENNEC.

Il n'y a pas eu de dysfonctionnement signalé pendant la durée de l'enquête publique. Un habitant de Landéda a cependant fait part de ses difficultés pour déposer une observation en ligne. Il a été accompagné dans sa démarche par le service urbanisme de l'agglomération.

I – Déroulement de l'enquête publique

A) La commissaire enquêtrice a tenu ses permanences de la manière suivante :

Date et lieu	Matin	Après-midi	Nombre de visites
16 juin 2025 – Mairie de Landéda	9h00 - 12h00		5
2 juillet 2025 – Mairie de Landéda	9h00 - 12h00		10
16 juillet 2025 – Hôtel de communauté Plabennec – Siège de l'enquête publique		14h00 - 17h00	5

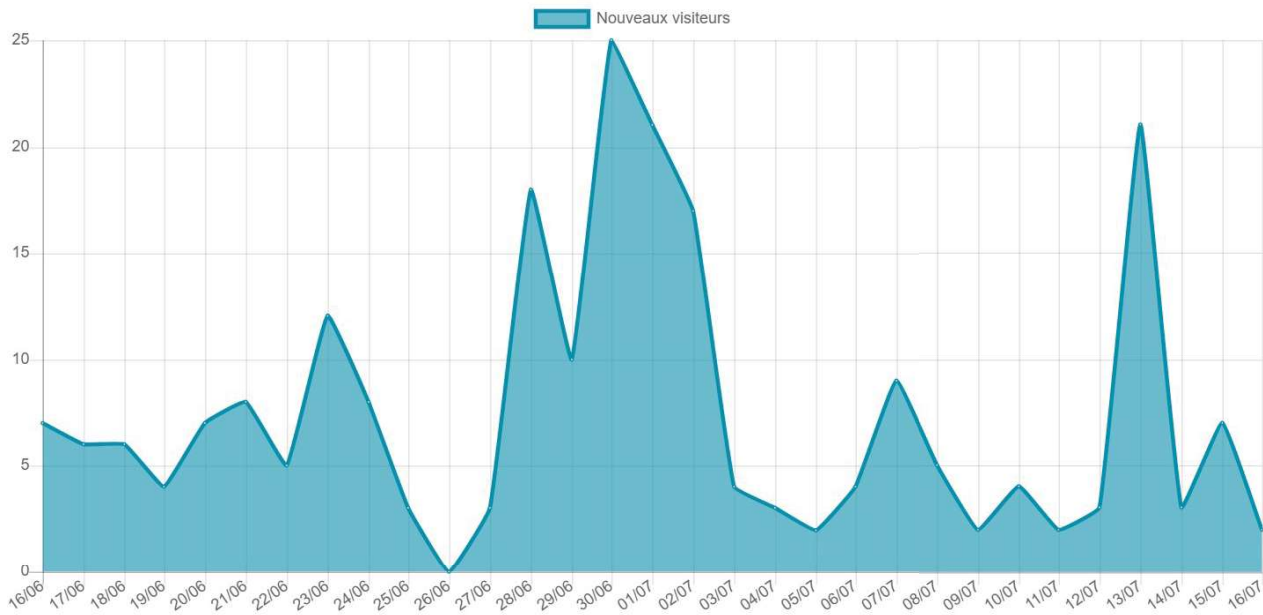
Les conditions d'accueil du public étaient excellentes. Les permanences se sont déroulées dans un climat très agréable, propice aux échanges. Plusieurs personnes, bien que non concernées directement par le projet, sont venues prendre connaissance du dossier.

B) 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.

TABLEAU DE LA FRÉQUENTATION DU PUBLIC



Source : registre dématérialisé

C) L'ensemble des contributions

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**.

Chacune des observations a été examinée.

Les observations sont référencées par ordre d'arrivée sur les différents supports, de la manière suivante :

- RPP – Registre papier de Plabennec
- RPL – Registre papier de Landéda
- RD pour les observations déposées sur le registre numérique
- L pour la lettre adressée par voie postale.

Une association s'est exprimée lors de cette enquête publique :

Nom de l'association	Référence de l'observation
Les Amis des Chemins de Ronde du Finistère (ACR 29) Représentée par son secrétaire général	RD 9 et RD 10 (doublon)

II – Les sujets et thèmes exprimés par le public

Thèmes	Nombre d'observations
Délimitation du secteur	7
Règlement littéral	2
Demandes de constructibilité	2

Ila) - Délimitation de l'emprise du secteur faisant l'objet d'un nouveau zonage.

- Des observations déposées par le public expriment une incompréhension par rapport aux nouvelles règles envisagées sur ce secteur de la commune, analysé comme urbanisé.

Ces observations expriment parfois **que l'emprise est insuffisante**....

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 Lanrivour a-t-elle été consultée pour arrêter le secteur mentionné dans le dossier, afin de satisfaire à la

- **Ou approuvent la décision du tribunal administratif de Rennes** du 14 avril 2023

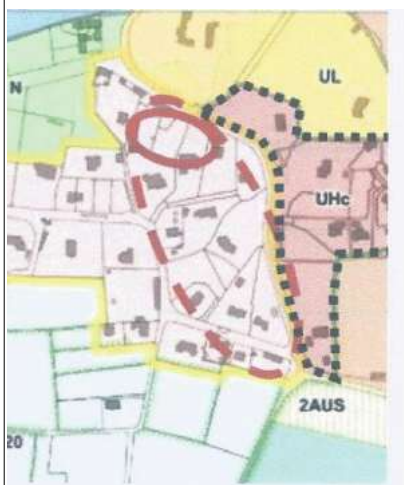
RD9 – RD10 (doublon)

Les amis du chemin de Ronde du Finistère (ACR 29) se satisfont de cette décision du tribunal administratif de Rennes du 14 avril 2023 retenant le caractère d'urbanisation diffuse pour le secteur s'étendant du lieu-dit Kroas Huella au port de l'Aber Wrac'h et ne se développant pas en continuité de l'agglomération du bourg ou du village de l'Aber Wrac'h centré sur le port du même nom...

- **...ou au contraire, que l'analyse aurait pu être différente**, notamment en ce qui concerne le rattachement à l'Aber Wrac'h :

RPP1 : les consorts 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 Anges 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 «Anges » 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

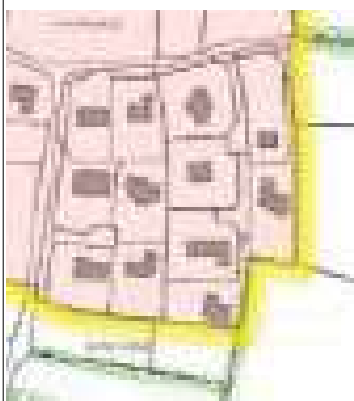
propriétaires de la parcelle BL 0046 à Landéda, incluse dans le secteur de Rozvenni, concerné par le projet de révision simplifiée n°5 du PLUi.

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 Anges 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.

Ou le rattachement à Croaz Huella...

RD4 – Madame Morgane PÊCHE

habitante de Landéda, exerçant une activité professionnelle sur la commune, 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, sur laquelle elle avait le projet de réaliser une habitation de 49,33 m².



Elle précise que le refus de permis de construire était délivré car « constitutif d'une extension d'urbanisation située en non continuité d'un village ou d'une agglomération au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ». Or, 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.

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.

Ou sollicitent le maintien de leur parcelle en Uhc en raison des conditions de desserte et d'équipements

RD6 – Consorts TREGUER

opposés au changement de zonage pour leur parcelle située dans le quartier de Rosvenni, section BL 01, parcelle n° 53. Ils 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.

La parcelle BL53 apparaît située en zone A.

IIb) – Règlement littéral

RD5 – Anonyme

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

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

Les ACR 29 s'interrogent sur le fait que le nouveau zonage proposé soit UHt-i, alors que ce secteur n'est constitué que de maisons d'habitation éparées. Une zone UHt-i-1 serait selon l'association, plus conforme à la réalité du site.

IIc) – Demande de constructibilité

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.

Il convient de vérifier le zonage, les références cadastrales ne sont pas précisées dans la demande.

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.

L'association « les amis du chemin de ronde ACR29 formulent en outre des observations à propos de l'application de la Loi littoral, au-delà du périmètre du projet de révision allégée n°5, objet de la présente enquête publique :

« Les ACR29 relèvent par ailleurs que le développement de l'urbanisation à Landéda, malgré la loi littoral du 3 janvier 1986, s'est poursuivi de manière soutenue et débridée. Landéda serait ainsi parmi les communes littorales du département une de celles où le mitage de l'espace se serait le plus étendu. Aussi, par ce rappel à l'ordre (en quelque sorte) du respect de la loi, la communauté de communes du Pays des Abers (CCPA) et la commune de Landéda –ainsi sans doute que les autres communes littorales du territoire, auraient dû en profiter pour remettre à plat cette question de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages identifiés comme tels au SCoT (schéma de Cohérence territoriale) et de maîtrise foncière des espaces dits déjà urbanisés. »

Or de nombreux secteurs de Landéda où on trouve similairement à celui objet du projet de modification n°5 du PLUi, devaient subir la même abrogation du zonage Uhc et se voir attribuer un zonage mieux approprié soit Uht-i ou Uhti-1, particulièrement pour ce dernier exemple, lorsqu'on est en espaces proches et que les zones concernées ne comportent principalement que des logements d'habitation, et ne présentent pas de continuité avec une agglomération ou un village : Sainte-Marguerite, Kerisquin, Ar Mean, Ganabrog, L'association sollicite également l'abandon des zonages 2 AUh de Mesglaz et de Kervenni. Ces derniers points ne font pas partie du sujet examiné à l'occasion de la présente enquête publique.

III – Question de la commissaire enquêtrice

Le public ne comprend pas la différence de traitement entre certaines demandes de permis de construire déposées depuis la publication du jugement du tribunal administratif de Rennes du 14/03/2023 :

- refus opposé à Madame PÊCHE en juillet 2025 ;
- permis de construire délivrés en septembre et novembre 2024 ;

ces projets étant tous situés dans l'emprise qui fait l'objet de la présente procédure. Il apparaît nécessaire d'apporter les éléments de réponse au public.

A Ploudalmézeau, le 21 juillet 2025

La commissaire enquêtrice,



Sylvie COULOIGNER



Enquête publique conjointe Abrogation partielle et Révision allégée n° 5

MEMOIRE EN REPONSE

AU

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le 14 avril 2023, le tribunal administratif de Rennes a prononcé l'abrogation partielle de la délibération du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays des Abers « 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 du classement jugé illégal et afin de remédier à l'application du RNU sur le secteur concerné, il est nécessaire de définir des règles adaptées.

Ainsi, le Conseil de Communauté a engagé :

le 22 juin 2023, une procédure d'abrogation partielle du PLUi-H ;

le 22 juin 2023, une 5ème procédure de révision allégée du PLUi-H.

Ces procédures concernent le même secteur, sont menées concomitamment et font l'objet de la présente enquête publique conjointe.

Par décision n° E202500106/35 des 12 et 19 mai 2025, Madame la Conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Sylvie Couloigner en qualité de commissaire enquêtrice.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique conjointe a été pris par le président de la CCPA le 26 mai 2025.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin au 16 juillet 2025, soit pendant une durée de 31 jours.

Le siège de l'enquête publique était situé à l'hôtel de communauté situé 48 avenue de Waltenhofen 29830 PLABENNEC.

Deux dossiers papier, ainsi que deux registres cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice étaient disponibles, l'un à l'hôtel de communauté à Plabennec, l'autre en mairie de Landéda.

Le dossier numérique était consultable pendant toute la durée de l'enquête publique unique à l'adresse suivante : www.registredemat.fr/plui-pays-des-abers-abrogation-revision-allee-5

Ce registre dématérialisé était accessible depuis le site internet de la CCPA

Les observations pouvaient être déposées :

- sur l'un des registres papier ;

- sur le registre dématérialisé ;
- par courriel à l'adresse plui-pays-des-abers-abrogation-revision-allee-5@registredemat.fr
- par courrier adressé à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice – Communauté de Communes du Pays des Abers – 48, avenue de Waltenhofen – 29860 PLABENNEC.

Il n'y a pas eu de dysfonctionnement signalé pendant la durée de l'enquête publique. Un habitant de Landéda a cependant fait part de ses difficultés pour déposer une observation en ligne. Il a été accompagné dans sa démarche par le service urbanisme de l'agglomération.

I – Déroulement de l'enquête publique

A) La commissaire enquêtrice a tenu ses permanences de la manière suivante :

Date et lieu	Matin	Après-midi		Nombre de visites
16 juin 2025 – Mairie de Landéda	9h00 - 12h00			5
2 juillet 2025 – Mairie de Landéda	9h00 - 12h00			10
16 juillet 2025 – Hôtel de communauté Plabennec – Siège de l'enquête publique		14h00 - 17h00		5

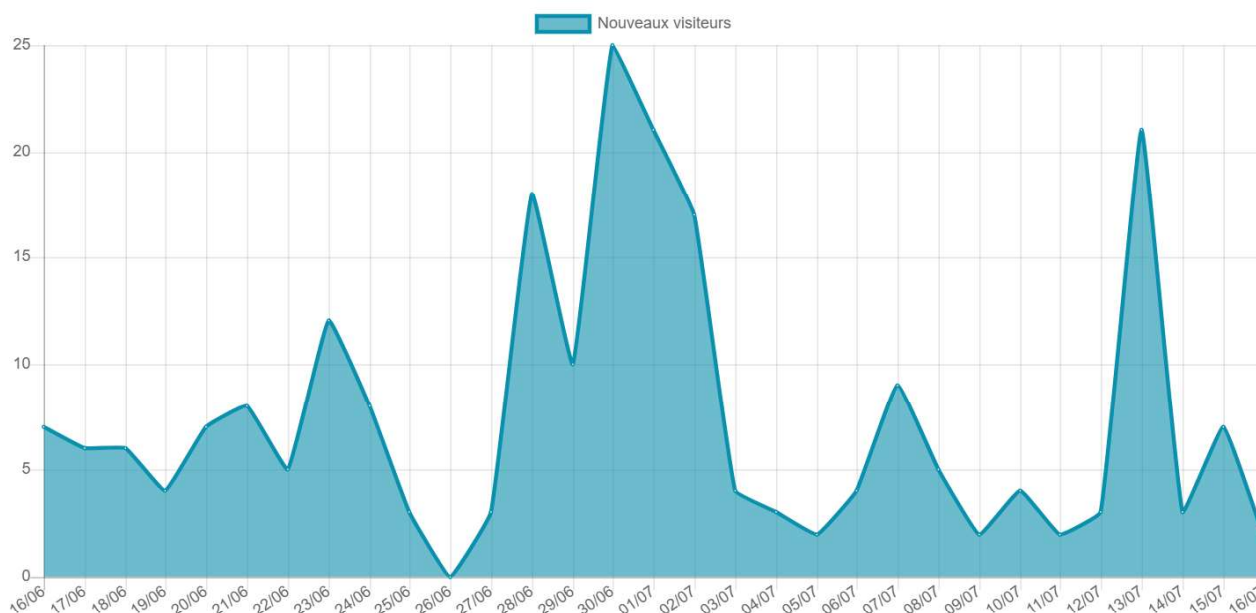
Les conditions d'accueil du public étaient excellentes. Les permanences se sont déroulées dans un climat très agréable, propice aux échanges. Plusieurs personnes, bien que non concernées directement par le projet, sont venues prendre connaissance du dossier.

B) 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.

TABLEAU DE LA FRÉQUENTATION DU PUBLIC



Source : registre dématérialisé

C) L'ensemble des contributions

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**.

Chacune des observations a été examinée.

Les observations sont référencées par ordre d'arrivée sur les différents supports, de la manière suivante :

- RPP – Registre papier de Plabennec
- RPL – Registre papier de Landéda
- RD pour les observations déposées sur le registre numérique
- L pour la lettre adressée par voie postale.

Une association s'est exprimée lors de cette enquête publique :

Nom de l'association	Référence de l'observation
Les Amis des Chemins de Ronde du Finistère (ACR 29) Représentée par son secrétaire général	RD 9 et RD 10 (doublon)

II – Les sujets et thèmes exprimés par le public

Thèmes	Nombre d'observations
Délimitation du secteur	7
Règlement littéral	2
Demandes de constructibilité	2

Ila) - Délimitation de l'emprise du secteur faisant l'objet d'un nouveau zonage.

- Des observations déposées par le public expriment une incompréhension par rapport aux nouvelles règles envisagées sur ce secteur de la commune, analysé comme urbanisé.

Ces observations expriment parfois **que l'emprise est insuffisante...**

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 Lanrivoaré 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.

- **Ou approuvent la décision du tribunal administratif de Rennes** du 14 avril 2023

RD9 – RD10 (doublon)

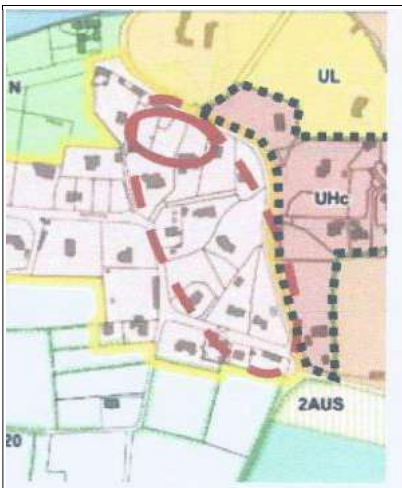
Les amis du chemin de Ronde du Finistère (ACR 29) se satisfont de cette décision du tribunal administratif de Rennes du 14 avril 2023 retenant le caractère d'urbanisation diffuse pour le secteur s'étendant du lieu-dit Kroas Huella au port de l'Aber Wrac'h et ne se développant pas en continuité de l'agglomération du bourg ou du village de l'Aber Wrac'h centré sur le port du même nom...

Réponse CC du Pays des Abers : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la Communauté de Communes

- **...ou au contraire, que l'analyse aurait pu être différente**, notamment en ce qui concerne le rattachement à l'Aber Wrac'h :

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 Anges 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 «Anges » 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 Anges 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).

Ou le rattachement à Croaz Huella...

RD4 – Madame Morgane PÊCHE

habitante de Landéda, exerçant une activité professionnelle sur la commune, 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, sur laquelle elle avait le projet de réaliser une habitation de 49,33 m².



Elle précise que le refus de permis de construire était délivré car « constitutif d'une extension d'urbanisation située en non continuité d'un village ou d'une agglomération au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ». Or, 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.

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, structurés autour de voies publiques.* »

Ou sollicitent le maintien de leur parcelle en Uhc en raison des conditions de desserte et d'équipements

RD6 – Consorts TREGUER

opposés au changement de zonage pour leur parcelle située dans le quartier de Rosvenni, section BL 01, parcelle n° 53. Ils 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.

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.

IIb) – Règlement littéral

RD5 – Anonyme

Dans la logique de préservation de la zone littorale, qui paraît légitime, il serait plus judicieux de limiter l'extension 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 . **RD9 – RD10 (doublon) – Association « les Amis du Chemin de Ronde du Finistère (ACR29)**

Les ACR 29 s'interrogent 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.

IIc) – Demande de constructibilité

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.

Il convient de vérifier le zonage, les références cadastrales ne sont pas précisées dans la demande.

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

L'association « les amis du chemin de ronde ACR29 » formulent en outre des observations à propos de l'application de la Loi littoral, au-delà du périmètre du projet de révision allégée n°5, objet de la présente enquête publique :

« Les ACR29 relèvent par ailleurs que le développement de l'urbanisation à Landéda, malgré la loi littoral du 3 janvier 1986, s'est poursuivi de manière soutenue et débridée. Landéda serait ainsi parmi les communes littorales du département une de celles où le mitage de l'espace se serait le plus étendu. Aussi, par ce rappel à l'ordre (en quelque sorte) du respect de la loi, la communauté de communes du Pays des Abers (CCPA) et la commune de Landéda –ainsi sans doute que les autres communes littorales du territoire, auraient dû en profiter pour remettre à plat cette question de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages identifiés comme tels au SCoT (schéma de Cohérence territoriale) et de maîtrise foncière des espaces dits déjà urbanisés. »

Or de nombreux secteurs de Landéda où on trouve similairement à celui objet du projet de modification n°5 du PLUi, devaient subir la même abrogation du zonage Uhc et se voir attribuer un zonage mieux approprié soit Uht-i ou Uhti-1, particulièrement pour ce dernier exemple, lorsqu'on est en espaces proches et que les zones concernées ne comportent principalement que des logements d'habitation, et ne présentent pas de continuité avec une agglomération ou un village : Sainte-Marguerite, Kerisquin, Ar Mean, Ganabrog, L'association sollicite également l'abandon des zonages 2 AUh de Mesglaz et de Kervenni. Ces derniers points ne font pas partie du sujet examiné à l'occasion de la présente enquête publique.

Réponse de la CC du pays des Abers : cette observation n'appelle pas de réponse de la Communauté de Communes

III – Question de la commissaire enquêtrice

Le public ne comprend pas la différence de traitement entre certaines demandes de permis de construire déposées depuis la publication du jugement du tribunal administratif de Rennes du 14/03/2023 :

- refus opposé à Madame PÊCHE en juillet 2025 ;
- permis de construire délivrés en septembre et novembre 2024 ;

ces projets étant tous situés dans l'emprise qui fait l'objet de la présente procédure. Il apparaît nécessaire d'apporter les éléments de réponse au public.

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 Communauté de Communes se réfère au contexte explicité en détail dans les réponses apportées aux observations 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:

