

COMMUNAUTE DE COMMUNES 	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE	Délibération
	Séance du 25 septembre 2025	N° 4dcc250925

Le Conseil de communauté se réunit le jeudi 25 septembre 2025, à 20h00 à l'hôtel de communauté à Plabennec. Il a été présidé par Monsieur Jean-François TREGUER, Président.

Date de convocation : 19 septembre 2025
Nombre de membres : 49
Quorum : 25
Nombre de membres présents : 40
Nombre de votants : 47

Présents :

Bernard GIBERGUES, Béatrice DUPONT, Yves LE GOFF, Martial CLAVIER, Annick LE GUEN, Patrice BOUCHER, Christine CHEVALIER, Danielle FAVE, Daniel GODEC, Jean-François TREGUER, Sandrine LAVIGNE, Caroline PRIGENT, Gwendal LE COQ, Jean-Christophe FERELLOC, Philippe LE POLLES, Marie Annick CREACHCADEC, Anne-Thérèse ROUDAUT, Marcel LE FLOC'H, Sylvie RICHOUX, Jean Michel LALLONDER, Paul TANNE, Marie-Claire LE GUEVEL, Yannig ROBIN, Marie BOUSSEAU, Andrew LINCOLN, Catherine LE ROUX, Alain ROMÉY, Nadine ABJEAN, Lédie LE HIR, Roger TALARMAIN, Christine SALIOU, Olivier MARZIN, Denise MERCELLE, Olivier LE FUR, Valérie GAUTIER, Jacques LUCAS, Bernard CALVARIN, Nadège HAVET, Guy TALOC

Excusé(s) :

Karine HELIES donne pouvoir à Patrice BOUCHER, Jean Luc CATTIN donne pouvoir à Daniel GODEC, André BEGOC donne pouvoir à Bernard CALVARIN, Fabien GUIZIOU, donne pouvoir à Marie Annick CREACH'CADEC, Hervé OLDANI donne pouvoir à Denise MERCELLE, Alain FLOUR donne pouvoir à Jean-François TREGUER, Hélène KERANDEL donne pouvoir à Anne Thérèse ROUDAUT, Ludovic MORIN, Nadine KASSIS, Monique LOAEC,

Approbation de la révision allégée n°5 du PLUi

Note explicative de synthèse :

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 30 janvier 2020 puis modifié le 23 juin 2022. Par la suite, le PLUi modifié a fait l'objet de plusieurs révisions allégées concomitantes approuvées en date du 22 février 2024 et d'une seconde procédure de modification de droit commun approuvé le 27 juin 2024 par le Conseil de Communauté.

Une cinquième révision allégée a été prescrite par délibération en date du 22 juin 2023 afin de créer un nouveau zonage sur le secteur de Kergareg – Rosvenni à Landéda en conséquence de l'abrogation partielle du PLUi.

Pour rappel, 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 effective du classement UHc jugé illégal et afin d'éviter l'application du Règlement National d'Urbanisme sur le secteur concerné, la création d'un zonage s'est avérée nécessaire, pour cela, cette création induit la mise en œuvre d'une procédure de révision dite allégée

permettant ainsi d'appliquer à ce secteur des dispositions adaptées.

Le projet de révision allégée nécessite de faire évoluer deux pièces du dossier de PLUi : le règlement graphique ainsi que le rapport de présentation.

Déroulement de la procédure de révision allégée n°5

Le projet de révision allégée n°5 du PLUi a fait l'objet d'une concertation préalable avec la population qui s'est déroulée du 26 juillet 2023 au 30 septembre 2023, dont le bilan a été tiré en conseil de communauté du 27 juin 2024.

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées :

Une première réunion d'examen conjoint a permis de recueillir les avis des Personnes Publiques Associées sur l'évolution du zonage prévue dans le cadre du projet de révision allégée n°5. Elle s'est tenue en date du 30 septembre 2024 en présence de représentants de la DDTM, de la Chambre d'agriculture et du Pôle métropolitain en charge du Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Brest. La DDTM a demandé de reconsidérer la délimitation du secteur concerné par une évolution de zonage, jugée trop restrictive, à l'appui des termes du jugement du 14 avril 2024.

L'avis exprimé par la DDTM au cours de la réunion d'examen conjoint est le suivant :

« Le dossier d'arrêt 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. »

Afin de tenir compte de cet avis, le dossier d'arrêt a fait l'objet d'évolution et la délimitation initialement proposée a été adaptée permettant de mieux prendre en compte les termes du jugement et ainsi d'étendre le secteur concerné à l'Est en prenant appui sur la route communale n°2, la 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. En effet, il a été considéré que le tissu urbain existant entre ces 2 voies présentait une densité moins significative et une continuité urbaine moins marquée qu'au-delà de ces limites. »

Cette évolution conséquente du dossier a nécessité d'organiser une nouvelle réunion d'examen conjoint le 30 janvier 2025 en présence des Personnes Publiques Associées puis d'arrêter un projet modifié de révision allégée n°5 en date du 19 décembre 2025.

A la suite de cette réunion, un procès-verbal a été dressé et le document a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Les observations des personnes publiques associées ainsi que les suites qu'il est proposé d'accorder à ces observations sont les suivantes :

1) Avis de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) :

Cette nouvelle délimitation correspond aux termes du jugement. L'argumentaire est 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 sports...) entremêlés à l'habitat qui compose, structure et caractérise la nature du tissu urbain constitutif du village de l'Aber Wrac'h.

L'argumentaire sera donc complété en ce sens dans le dossier d'approbation.

2) Avis de la chambre d'agriculture du Finistère :

Pas d'observation ni de remise en question de la délimitation proposée dans le cadre du projet modifié de révision allégée n°5 arrêté.

Déroulement de l'Enquête Publique

Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné la commissaire enquêtrice chargée de l'enquête publique sur la révision allégée n° 5 du PLUi du Pays des Abers par décision en date du 12 mai 2025 : Madame Sylvie Couloigner.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté en date du 16 juin 2025.

L'arrêté d'enquête publique a été affiché à l'hôtel de communauté et en mairie de Landéda concernée

par la procédure à compter du 27 mai 2025 et publié sur le site internet du Pays des Abers.

Un premier avis d'enquête est paru dans la presse dans les annonces légales du Télégramme et du Ouest-France du 30 mai 2025. Le second avis est paru le 16 juin 2025 dans les journaux énoncés ci-dessus.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché à l'hôtel de Communauté du Pays des Abers, en mairie de Landéda, aux abords du secteur concerné par l'évolution du zonage (Rosvenni-Kergareg), 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.

Des permanences ont été organisées par la commissaire enquêtrice aux dates, heures et lieux suivants:

- Mairie de Landéda : le lundi 16 juin de 9h à 12h et le mercredi 02 juillet de 9h à 12h
- Hôtel de Communauté du Pays des Abers (siège de la Communauté de Communes et siège de l'enquête) : le mercredi 16 juillet de 14h à 17h

Dans le cadre de cette enquête publique, les pièces du dossier du projet de révision allégée n°5 du PLUi de la communauté de communes du pays des Abers, soumis à enquête publique, étaient consultables à partir du site internet de la communauté de communes du pays des Abers; des informations ont pu être demandées auprès du service Urbanisme de la communauté de communes.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pouvaient être déposées sur un registre dématérialisé et par écrit sur un registre papier ou par courrier. Les modalités d'information et les capacités d'expression du public ont été assurées.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°5 du PLUi le 16 juillet 2025, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ont été remis le vendredi 14 août 2025.

La commissaire enquêtrice a analysé l'objet de la révision allégée n°5, les avis des PPA ainsi que les observations et propositions du public.

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

- 10 contributions publiées sur le registre dématérialisé
- 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 Communauté de communes

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

Ces observations ont fait l'objet de la remise d'un procès-verbal de synthèse le 22 juillet 2025.

Suite à la remise du procès-verbal en date du 22 juillet 2025 et aux questions posées par la commissaire enquêtrice, la communauté de communes a produit un mémoire en réponse remis en date du 24 juillet à la commissaire enquêtrice.

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

En conclusion, la commissaire enquêtrice a émis **un avis favorable à la révision allégée n°5 du PLUi** du Pays des Abers. reposant sur 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 (Rosvenni-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. »

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°5 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des Personnes Publiques Associées, est présenté au conseil de communauté pour approbation. C'est l'objet de la présente délibération.

Évolutions apportées au projet tenant compte des résultats de l'enquête publique et des observations des personnes publiques associées

Pour tenir compte des observations des services de l'Etat (DDTM), il est proposé d'apporter quelques compléments au rapport de présentation dans sa version en vue de l'approbation (cf procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 30 janvier 2025).

Délibération :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 et suivants, et ses articles L.153-34 et R.153-12.

Vu la délibération n°1dcc300120 du Conseil de Communauté du 30 janvier 2020, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Abers,

Vu la délibération n° 3dcc230622 du Conseil de Communauté du 23 juin 2022, approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Abers,

Vu les délibérations n° 7dcc220224, 8dcc220224 et 9dcc220224 du Conseil de Communauté du 22 février 2024, approuvant les révisions allégées n°1 à n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Abers,

Vu la délibération 9dcc270624 du Conseil de Communauté du 27 juin 2024, approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Abers,

Vu la délibération n°8dcc220623 du Conseil de Communauté du 22 juin 2023 prescrivant la procédure d'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat en conséquence du jugement du tribunal administratif n°2103105 du 14 avril 2023,

Vu la délibération n°9dcc220623 du Conseil de Communauté du 22 juin 2023 prescrivant la procédure de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

Vu la délibération n° N° 7dcc270624 du Conseil de Communauté du 27 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat,

Vu la délibération n° N° 21dcc191224 du Conseil de Communauté du 19 décembre 2024 arrêtant le projet modifié de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat pour tenir compte de l'avis de l'Etat exprimé au cours de l'examen conjoint,

Vu l'avis réputée favorable de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-35 en date du 2 avril 2024,

Vu l'arrêté du Président de la communauté de communes du pays des Abers du 26 mai 2025, portant

ouverture de l'enquête publique ;

Vu le rapport, l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, reçus le 14 août 2025, donnant un avis favorable sans réserve à la procédure de révision allégée n°5 du PLUi ;

Considérant la note explicative de synthèse ;

Considérant les pièces du PLUi révisées, à savoir le rapport de présentation et le règlement graphique;

Considérant les observations formulées par les personnes publiques associées ainsi que les évolutions apportées au dossier d'approbation pour en tenir compte ;

Considérant les observations formulées par le public lors de l'enquête qui ne nécessitent pas d'évolution du dossier d'approbation pour en tenir compte ;

Vu l'avis favorable du bureau de communauté du 11 septembre 2025,

Vu cet exposé

Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté décide, à l'unanimité, d'approuver le projet de révision allégée n°5 du PLUi tel qu'il est annexé.

- Conformément aux articles R-123.24 et R-123.25 du code de l'urbanisme, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.
- Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de Communauté et en mairie de Landéda, commune concernée par la procédure. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département du Finistère.
- La révision allégée n°5 du PLUi prendra effet après accomplissement des mesures de publicité et publication au Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré à Plabennec
le 30 septembre 2025,

Le Président,
Monsieur Jean François TREGUER

