



PLAN LOCAL D'URBANISME
approuvé par délibération du conseil municipal le 02 juillet 2018

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Extension du parc animalier « Les Terres de Nataé »

Prescrite par délibération du conseil municipal le 09 juin 2023

Mairie de Pont-Scorff
4 Place de la Maison des Princes
56620 Pont-Scorff

Téléphone : 02 97 32 60 37
Mail : mairie@pontscorff.bzh

M. Le Maire,
Pierrick NEVANNEN



SOMMAIRE

Préambule

I. Objet de la révision allégée	6
II. Choix de la procédure	8
III. Présentation du parc animalier et du projet	12
IV. Présentation du site	14
1. Localisation et descriptif du site d'extension	14
2. Etat initial du site et occupation du sol	16
3. Servitudes et prescriptions en vigueur.....	20
V. Dispositions de la révision	22
1. Modification des règlements graphique et écrit.....	22
2. Création d'une OAP	25
3. Tableau d'évolution des superficies	29
VI - Justifications	30
1. PADD du PLU en vigueur	30
2. Zonage actuel et prise en compte des paysages	31
VII - Compatibilité supra-communale	32
1. SCOT du Pays de Lorient	32
2. SDAGE Loire-Bretagne	33
3. PLH de Lorient Agglomération	33
VIII - Evaluation environnementale	34

PRÉAMBULE

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Scorff a été approuvé par délibération municipale le 02 juillet 2018. Par délibération en date du 09 juin 2023, la commune prescrit la révision allégée n°1 qui vise l'extension du parc animalier de la commune.

Cette révision s'inscrit dans un contexte de volonté de renforcer l'attractivité touristique conformément au PADD du PLU et de participer à la préservation d'espèces en danger d'extinction (selon les études et les statuts de l'Union internationale pour la conservation de la nature – UICN et les textes fondateurs de l'association européenne European Aquarium and Zoos Association dont la société des Terres de Nataé est membre adhérent).

I. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Cette révision allégée n°1 a pour objet l'extension du parc animalier de la commune. Pour ce faire elle :

- Transforme le zonage Aa en STECAL zoné Nlz1, conformément à la volonté de pouvoir aménager partiellement et en cohérence avec les installations et activités du parc les parcelles concernées ;
- Réduit la marge de recul à route départementale à 20m ;
- Supprime le classement en EBC d'un linéaire d'arbres ;
- Crée une OAP pour guider et cadrer l'aménagement futur des parcelles d'extension du parc animalier.

La commune de Pont-Scorff a approuvé le **02 juillet 2018** son Plan Local d'Urbanisme. Dans son PADD, celui-ci met en avant l'objectif du **maintien de l'attractivité de la commune** et de la **valorisation de son image touristique**—qui est notamment permis par le **parc animalier Les Terres de Nataé** (ex-zoo de Pont Scorff). L'emprise actuelle du parc animalier est dotée d'un zonage Nlz, affecté à ses installations et activités.

Le parc animalier Les Terres de Nataé a aujourd'hui l'ambition de devenir le premier parc-refuge animalier pour espèces en danger d'extinction (selon les études et les statuts de l'Union internationale pour la conservation de la nature – UICN). À ce titre, la société doit respecter un certain nombre de règles pour héberger les espèces en danger d'extinction, qu'elles puissent se reproduire et contribuer à leur réintroduction. Notamment, **les surfaces dédiées aux espèces concernées doivent être fortement augmentées.**

Cette révision allégée permettra **l'extension du parc animalier** sur les parcelles ZL144, ZL7 et ZL41, sur une surface totale de près de 20 hectares. Ces parcelles sont **aujourd'hui concernées par un zonage Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières ou extractives. Afin de permettre la bonne réalisation des aménagements nécessaires au parc, **la zone doit passer en Nlz**. Ce zonage désigne un STECAL qui permet d'édifier de manière dérogatoire certaines constructions et installations (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Le déclassement du linéaire central **d'Espace Boisé Classé (EBC)** doit permettre d'adapter le site aux futurs aménagements. Les arbres seront pour la plus grande partie conservés, et plusieurs centaines seront plantés. Seuls certains arbres du linéaire central devront être supprimés pour permettre l'aménagement de cheminements visiteurs transversaux au site. Le classement en EBC n'aurait pas permis la suppression de ces quelques arbres. L'ensemble des EBC périphériques du site sont conservés.



En trait continu : emprise actuel du zoo, en pointillés : zone d'extension du zoo

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de révision allégée est utilisée au regard des changements effectués et se justifie conformément à l'article L. 153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article L. 153-31 du Code de l'urbanisme

I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de **réduire un espace boisé classé, une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de **réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance**, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.- Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L. 153-32 du Code de l'urbanisme

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-33 du Code de l'urbanisme

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L. 153-34 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté **fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

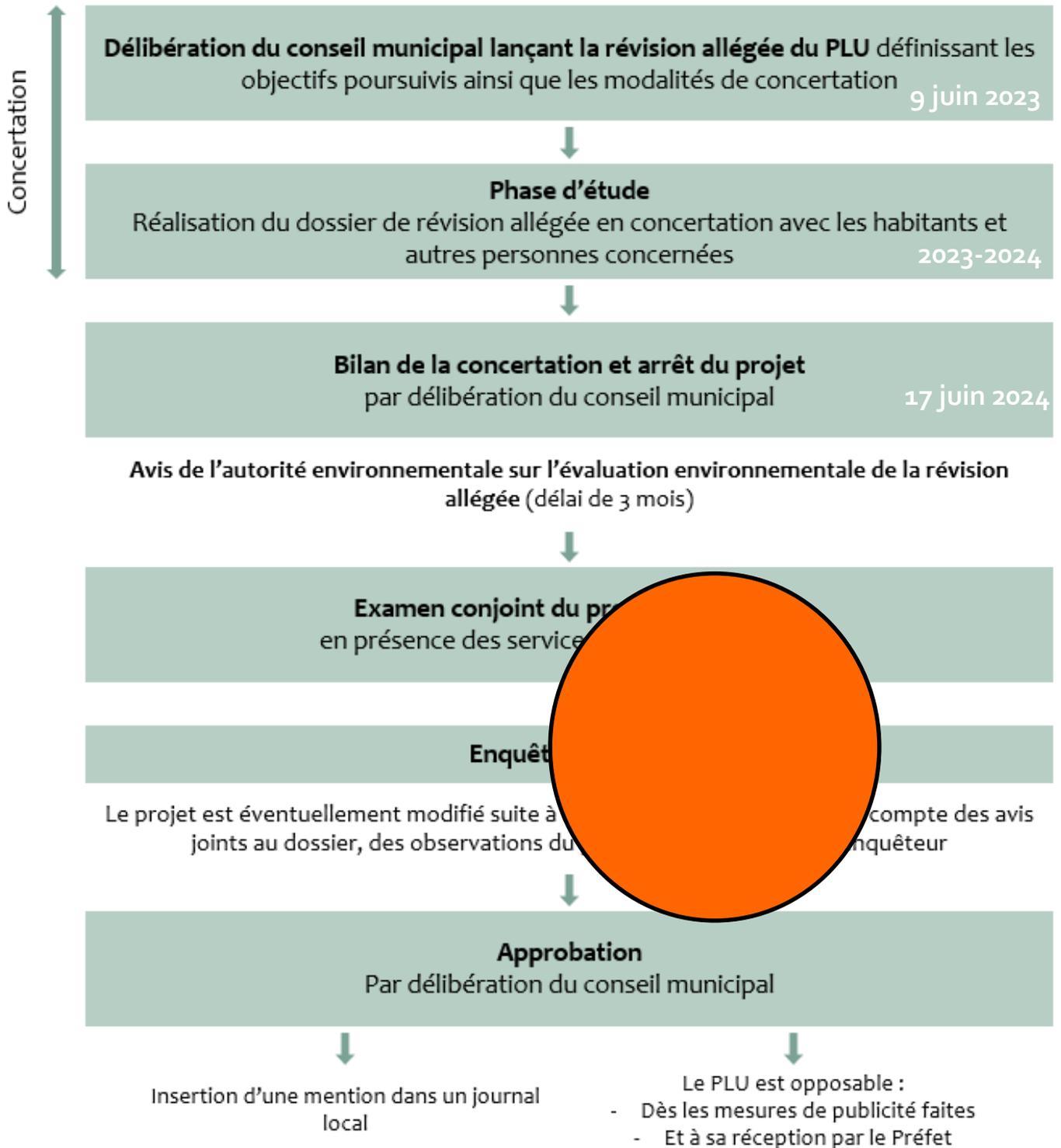
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L. 153-35 du Code de l'urbanisme

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

La procédure de révision allégée est adaptée à des évolutions spécifiques du PLU qui ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD. En l'espèce, l'objectif est de transformer une zone agricole en zone naturelle, de créer un STECAL et de réduire une protection EBC. Il doit ainsi être procédé à une révision du PLU (article L. 153-31 du code de l'urbanisme). Ces changements pouvant être effectués sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Pont-Scorff, le projet peut faire l'objet d'une procédure de révision dite allégée, intégrant un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (L. 153-34 du code de l'urbanisme).



Déroulé de la procédure de révision allégée AVEC évaluation environnementale.

III. PRÉSENTATION DU PARC ANIMALIER ET DU PROJET

1. LE PARC ANIMALIER DE PONT-SCORFF

Après la liquidation judiciaire du Zoo de Pont-Scorff en 2021, le tribunal de commerce de Lorient a choisi de retenir un nouveau projet sur le site du parc animalier : les Terres de Nataé. La raison d'être du nouveau parc animalier est la protection et la conservation d'espèces menacées. Il a pour objectifs le bien-être animal, l'ancrage territorial breton, la sensibilisation et la pédagogie. Cela passe par diverses actions d'aménagements des enclos, de soins aux animaux, d'accueil de scolaires et centre-aérés, de rédactions de panneaux explicatifs poussés, de promotion des circuits courts et locaux pour l'approvisionnement de l'alimentation animale et de la restauration humaine...

Le parc actuel des Terres de Nataé a accueilli 200 000 visiteurs en 2023 , auxquels on été présentées 115 espèces animales réparties sur 14 hectares.

De très importants travaux ont été menés depuis 2021, conformément aux engagements pris par la société Terres de Nataé auprès du Tribunal de commerce lors de la reprise (réfection de clôtures, de canalisations, de toitures etc.).

2. LE PROJET D'EXTENSION

Le parc animalier des Terres de Nataé accueille de nombreuses espèces menacées. Pour ce faire, il n'achète ni ne revend aucun animal, mais héberge des « pensionnaires » confiés par un réseau international de protection des espèces, sous l'égide de l'EAZA (European Association of Zoo and Aquaria).

Les espèces menacées ne peuvent être placées dans les parcs animaliers que sous réserve de critères liés à leur bien-être. Parmi eux, la taille des enclos, qui varie en fonction des besoins de chacune. L'amélioration des connaissances scientifiques sur le bien-être animal ces dernières années a amené ces surfaces minimales exigées à augmenter très fortement. Afin de pouvoir accueillir de nouveaux animaux, et de pouvoir les faire se reproduire, le parc a besoin d'agrandir ses enclos, et donc de s'étendre.

A titre d'exemple, surface requise par espèce :

- * Girafidés : 2ha minimum pour permettre leur reproduction
- * Rhinocerotidés : 1.5ha minimum
- * Herbivores (antilopinés, néotraginés, hippotraginés...) : 3 ha minimum
- * Félidés et canidés : 3ha minimum

La société Terres de Nataé souhaite également pouvoir constituer un refuge pour animaux sauvages captifs (notamment animaux de cirque) et animaux de laboratoires. Ce projet s'inscrit dans le cadre des appels à manifestation d'intérêt lancés par le Ministère de la Transition Ecologique pour l'accueil de ces animaux. Pour se réaliser, ce projet d'environ 2 ha nécessite également un agrandissement du parc. Une extension du parc animalier signifierait évidemment l'aménagement du site et la construction de certains équipements :

- * Enclos (clôture extérieure de chaque périmètre)
- * Abris et loges pour les animaux
- * Zones d'observation pour les visiteurs
- * Sanitaires légers sans fondations
- * Cheminements visiteurs et cheminements techniques
- * Bâtiment d'accueil visiteurs
- * Zone de stationnement PMR...

De plus, la société des Terres de Nataé s'engage à limiter au maximum son impact sur le secteur concerné par l'agrandissement, cela passe ainsi par :

- * La conservation des haies et talus bordant le site et d'une partie de la haie centrale ;
- * La plantation d'arbres en point haut pour protéger le paysage ;
- * La plantation de végétation dans les enclos ;
- * La gestion des eaux pluviales par infiltration et récupération ;
- * La limitation des surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux drainants et de structures légères sans fondations;
- * La maximisation des espaces libres dédiés aux animaux;
- * ...

Les pages suivantes de cet additif au rapport de présentation permettent d'expliquer la déclinaison de ce projet dans les documents d'urbanisme de la commune de Pont-Scorff. Plusieurs évolutions du règlement écrit, graphique et des OAP sont en effet à prévoir dans le cadre de la Révision Allégée.

IV. PRÉSENTATION DU SITE

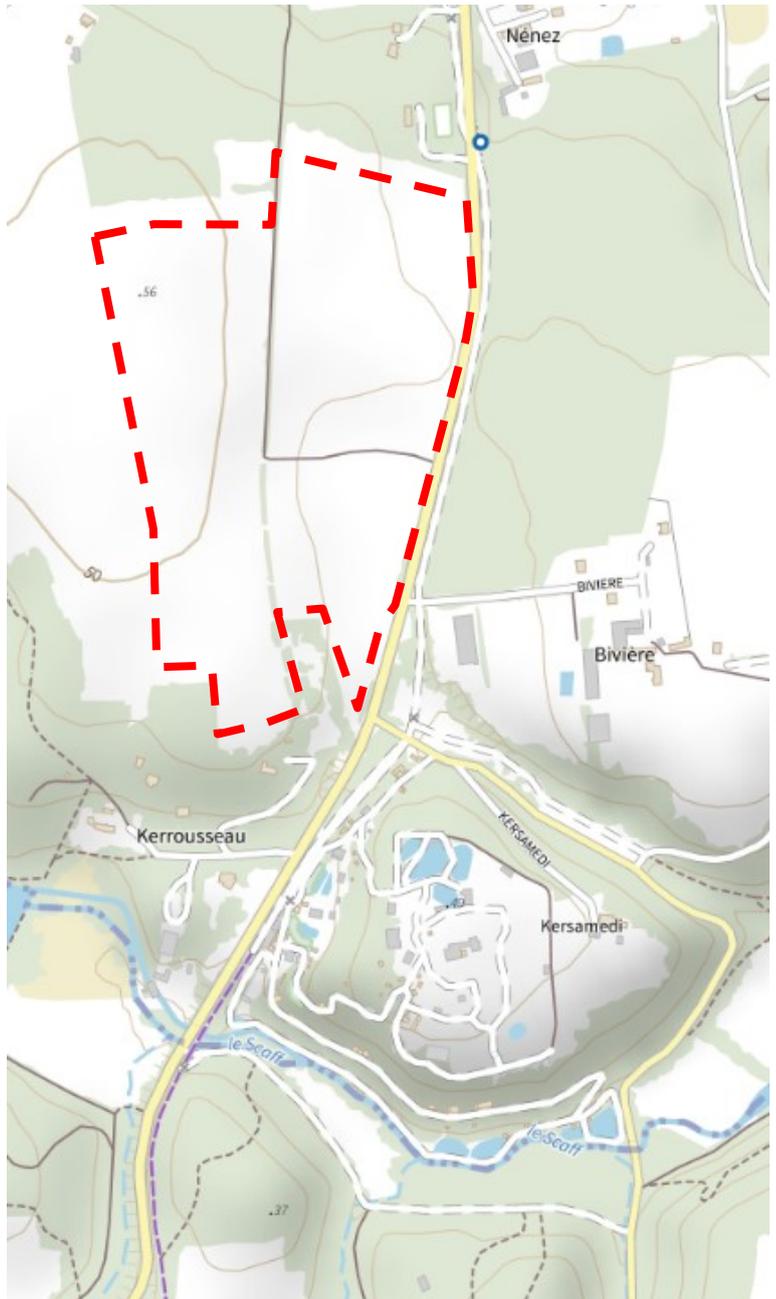
1. LOCALISATION ET DESCRIPTIF DU SITE D'EXTENSION

Le site concerné par la présente révision allégée se situe à l'extrême sud du territoire communal de Pont-Scorff, dans le prolongement de la RD n°6 en partant du bourg. Le périmètre actuel du parc animalier est situé à l'est de la D6, et son extension est prévue à l'ouest. Le site est bordé au sud par le hameau de Kerrousseau et au nord et à l'ouest par des parcelles agricoles.

Le site support du futur agrandissement du parc animalier se trouve de l'autre côté de la D6 par rapport à l'emprise actuelle. Prévue sur les parcelles ZL 144, ZL 7 et ZL 41, l'extension est envisagée sur une surface estimée à près de 20 hectares. Celle-ci fait aujourd'hui l'objet d'un zonage à vocation agricole, sur des terres au bon potentiel agronomique. Le potentiel agronomique bon est majeur sur la commune avec 925,5 ha concernés. Le secteur de projet est actuellement zoné Aa (qui délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières ou extractives).

De par son environnement proche arboré et la présence d'un linéaire d'arbres en limites est et ouest des parcelles ZL 144 et ZL 41, le site est entouré et traversé de linéaires et d'espaces boisés classés (EBC). 980 m de linéaire d'arbres identifiés comme EBC se trouvent dans l'emprise du projet.

Une marge de recul inconstructible liée à la présence de la RD6 est également présente sur la parcelle ZL 144. Elle s'étend sur une largeur de 50m depuis le centre de la route, ce qui est davantage que ce qui est recommandé par le Schéma Départemental de Voirie 56 aujourd'hui.



Extrait de carte IGN de l'extension projetée du parc animalier.

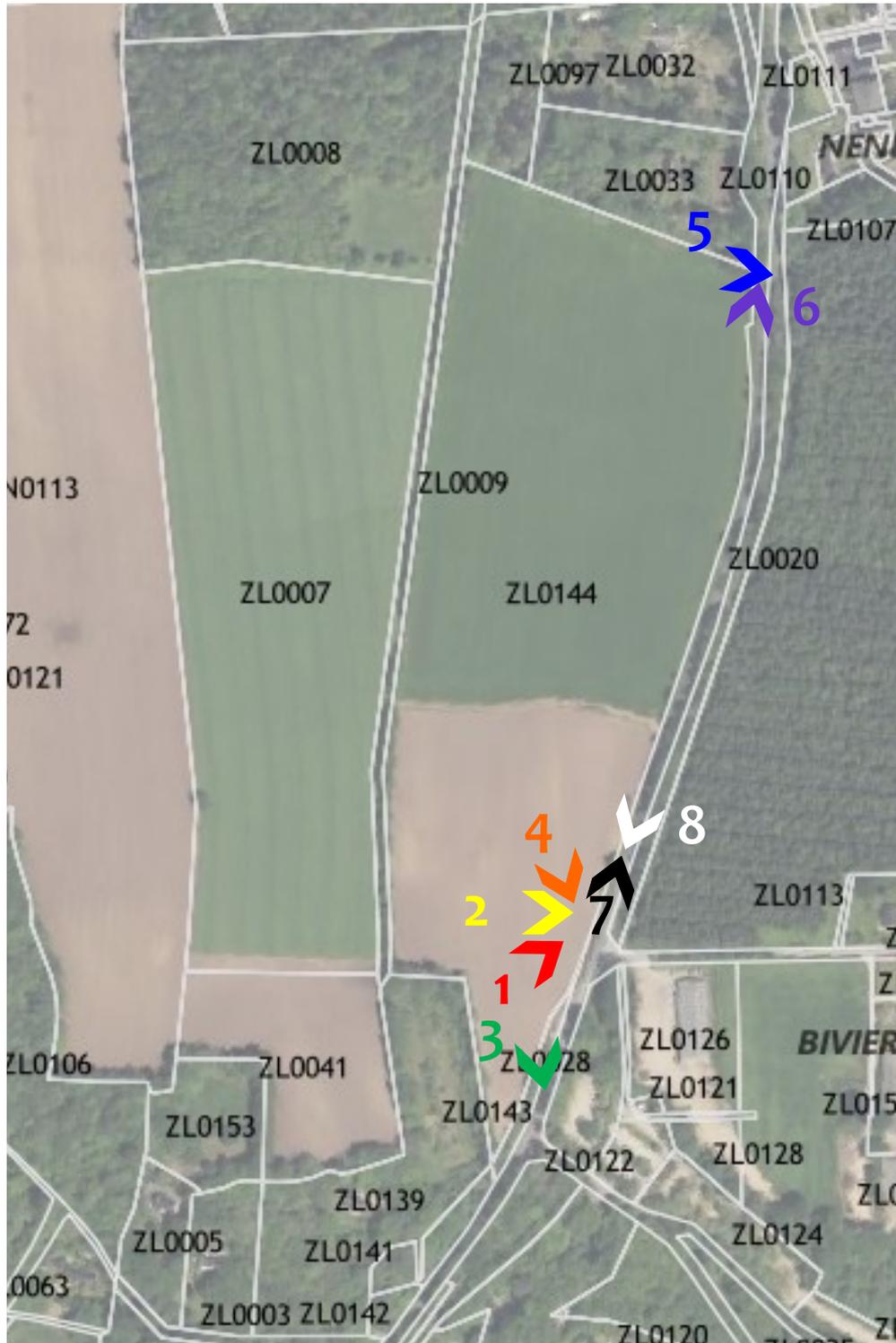


Extrait du zonage réglementaire avant révision dans l'environnement proche de l'extension projetée du parc animalier.

2. ETAT INITIAL DU SITE ET OCCUPATION DU SOL

Perception visuelle du site

Les photos ci-dessous ont été prises depuis l'environnement proche du site concerné par la révision allégée.







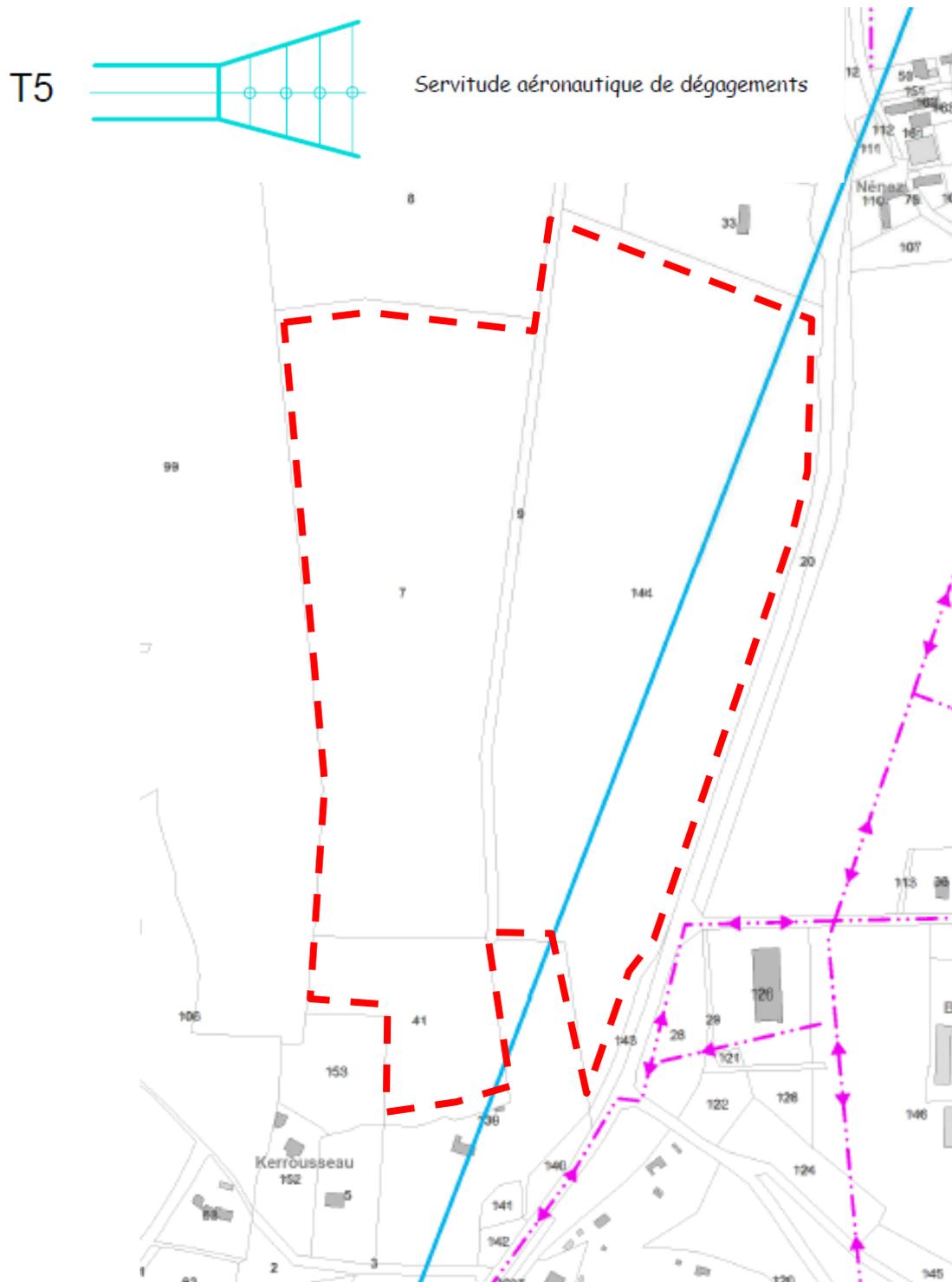
Perception visuelle de l'environnement voisin

Les photos ci-dessous montrent l'environnement voisin du site concerné par la révision allégée. De par la configuration particulière de site qui n'est pas accessible sur sa frange ouest, seules les photos précédentes peuvent attester des limites du site.



3. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR

Le secteur de projet est concerné par la servitude T5 « aéronautique de dégagements ». Aucune autre prescription ou servitude ne s'applique sur les parcelles concernées, comme le confirme l'extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU, ci-dessous.



V. DISPOSITIONS DE LA RÉVISION

Cette révision allégée n°1 a pour objet l'extension du parc animalier de la commune. Pour ce faire elle :

- Transforme le zonage Aa en STECAL zoné Nlz1, conformément à la volonté de pouvoir aménager partiellement et en cohérence avec les installations et activités du parc les parcelles concernées ;
- Réduit la marge de recul à route départementale à 20m ;
- Supprime le classement en EBC d'un linéaire d'arbres pour permettre son percement en 2 endroits ;
- Crée une OAP pour guider et cadrer l'aménagement futur des parcelles d'extension du parc animalier.

1. MODIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE (RG) ET ÉCRIT (RE)

La création d'un STECAL (RG et RE)

Préambule : L'option de création de plusieurs petits STECAL strictement limités aux contours de chaque bâtiment a dû être écartée car elle comprenait trop d'incertitudes. Les exigences correspondant à l'accueil de chaque espèce menacée évoluent rapidement, et l'horizon de réalisation de l'extension est à plusieurs années. Il aurait alors été risqué de figer un projet potentiellement obsolète lors de sa réalisation, et qui ne permettrait pas l'accueil de nouveaux animaux.

Les parcelles ZL144, ZL7 et ZL41 sont actuellement zonées Aa. La présente révision allégée a vocation à transformer leur zonage en Nlz1 et à créer un **STECAL destiné à accueillir l'extension du parc animalier**. Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité permet d'autoriser certaines constructions en zone inconstructible, en l'occurrence en zone N. Les limites de ce STECAL sont celles du futur site du parc. Sa destination telle que définie par le règlement littéral est l'accueil de l'extension du parc animalier.

Deux outils principaux permettent de cadrer ce STECAL : une OAP et le règlement de zone. L'OAP est dessinée pour cadrer les aménagements dans l'extension, sans figer leur localisation exacte (voir plus bas). Le règlement littéral limite les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à conditions particulières dans le STECAL, ainsi que les implantations des constructions, leur emprise au sol, la hauteur max des constructions etc...

Ainsi, les mentions suivantes sont ajoutées au règlement écrit du PLU (en bleu les ajouts et en noir l'existant) :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nlz délimitant les parties du territoire affectées aux installations et activités du parc animalier de Pont Scorff.

[Nlz1 délimitant le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité \(STECAL\) destiné à accueillir l'extension du parc animalier.](#)

Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (page 73)

En secteurs Nlz et Nlz1 :

- Toute construction ou installation autres que celles visées à l'article N2 et liées aux activités du parc animalier de Pont-Scorff

Article N2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
(page 75)

En secteur Nlz1 :

- Les aménagements, mouvements de terre et occupations du sol nécessaires à la création d'un parc animalier ouvert au public, sans constructions ;
- et
- dans la limite de 8000m² d'emprise au sol cumulée :
 - 1) L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires à l'accueil des animaux dans les enclos ;
 - 2) Les locaux techniques, d'entrepôt et d'accueil des visiteurs directement liés et nécessaires à l'exploitation du parc animalier ;
 - 3) L'installation de structures légères sans fondations destinées aux sanitaires ;

Article N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (page 78)

En toutes zones sauf Nlz1, dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdits.

Article N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (page 79)

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

En Nlz1, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 8 000m²

Article N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (page 79)

3. En secteur Nlz1 :

Les bâtiments ne peuvent excéder un gabarit R+1 et une hauteur de 7 mètres au faitage ou au sommet, hors éléments techniques

Article N12. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

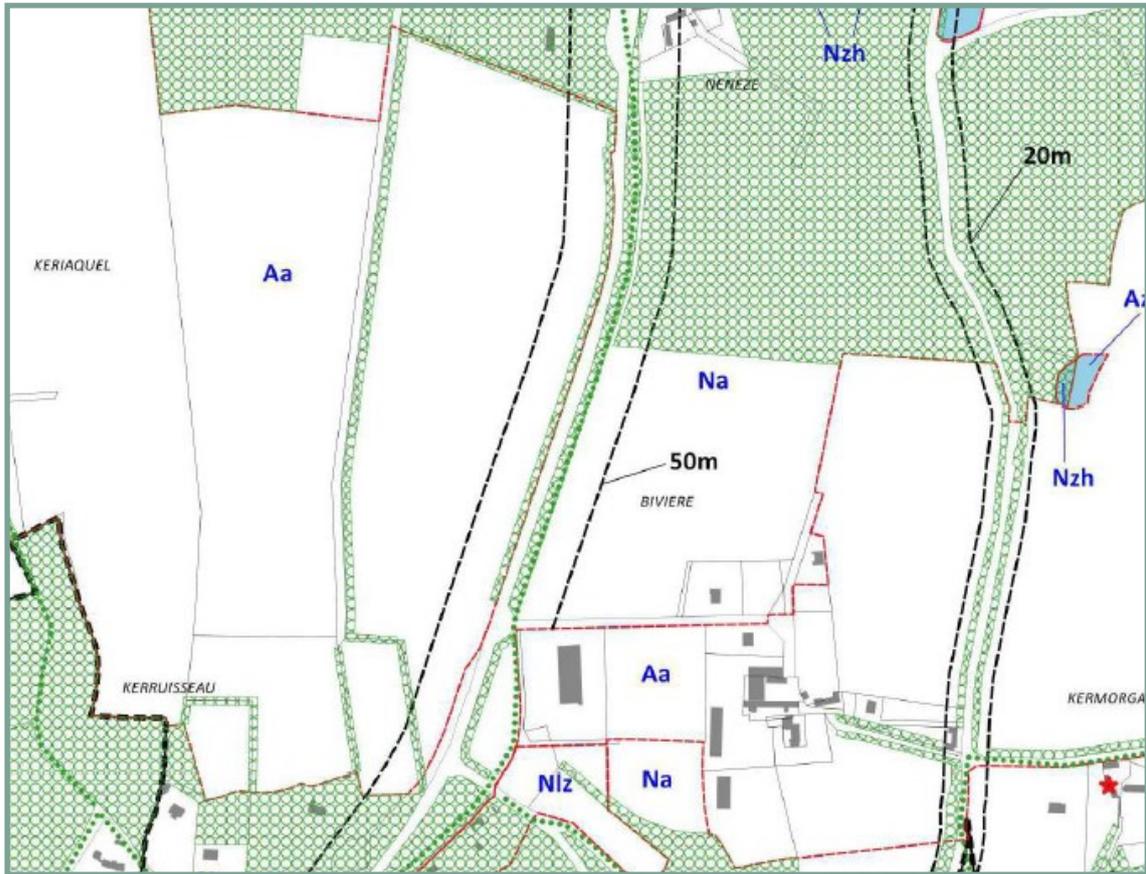
En secteur Nlz1 : les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Au global, le nouveau zonage Nlz1 tel qu'il est règlementé présente bien une capacité d'accueil limitée à 8 000m² de surfaces bâties sur les 18ha qui le composent. Cela correspond à 4.44% de sa surface. Les occupations du sol et les hauteurs limitées sont strictement définies dans le règlement de la zone.

La suppression du classement d'un linéaire boisé (RG)

Les parcelles ZL144 et ZL7 sont séparées en leur milieu du nord au sud par un linéaire boisé. Cette haie est actuellement classée en tant qu'EBC (Espace Boisé Classé) par le règlement du PLU. Ce classement constitue une protection très forte qui empêche tout défrichement ou percée.

Si le projet d'extension du parc animalier a bien pour objectif de conserver ce linéaire (voir dessin de l'OAP), il est souhaité pouvoir y créer environ 3 trouées de passage. La présente Révision Allégée déclassé donc ce linéaire d'EBC. Les arbres restent toutefois protégés par le dessin et le texte de l'OAP. Le projet d'extension du parc prévoit la plantation d'environ 1000 arbres. Un petit bois sera planté en partie sud de l'emprise, afin d'assurer une interface végétalisée avec les parcelles voisines.



Règlement graphique opposable



Règlement graphique révisé

La modification de la marge de recul (RG)

Le règlement graphique du PLU en vigueur matérialise une marge de recul à la RDo6 qui court sur 50m de part et d'autre du centre de la route départementale. Le Règlement Départemental de Voirie ne classe pas ce tronçon de RDo6 comme voie à grande circulation, et n'exige pas une marge de recul si importante. Ce règlement recommande une inconstructibilité de 35m de part et d'autre des routes départementales en zones agricoles et naturelles et de 20m en zones urbanisées et à urbaniser.

En l'espèce, la zone Nlz1 est une zone N particulière, un STECAL qui nécessite une constructibilité (limitée). Aussi, la présente Révision Allégée réduit la marge de recul à 20m du côté ouest de ce tronçon de la RDo6, sur toute la longueur de la parcelle ZL144

2. CRÉATION D'UNE OAP N°7 - EXTENSION DU PARC ANIMALIER

La présente révision allégée crée donc un STECAL d'un peu plus de 18 hectares. Si le règlement écrit cadre clairement ses possibilités de constructions, il est également souhaitable de cadrer son aménagement futur, les éléments naturels et de paysage à préserver, l'assainissement des eaux pluviales et usées etc.

Pour ce faire, une OAP est dessinée, qui permet de présenter succinctement le projet d'extension du parc animalier. Les emplacements des abris et loges pour les animaux dessinés sont uniquement indicatifs, tout comme le tracé des cheminements. Leur nombre et leur taille sont cependant bien cadrés par l'OAP et le règlement.

Les accès et cheminements

Deux accès au futur site du parc animalier sont prévus par l'OAP. Au nord-est se trouve un accès technique, qui sans avoir vocation à être utilisé quotidiennement facilitera le transport de matières organiques d'un site à l'autre et vers les infrastructures de traitement des déchets. Au sud-est se trouve l'accès visiteurs, face au parking actuel du parc animalier. Les modalités d'accès sont encore à définir par le propriétaire, en étroite collaboration avec les services départementaux de voirie.

Un espace de stationnement est prévu au sud-est de l'emprise. Il est destiné au stationnement PMR uniquement, et l'OAP précise que son revêtement devra être perméable. Il accueillera environ 18 places de stationnement.

Les cheminements visiteurs sont schématiquement dessinés dans l'OAP, leur tracé est seulement indicatif. Il est en revanche précisé que leur revêtement devra être perméable. Les cheminements techniques, en lisière du futur parc avec une traversée au centre, pourront être réalisés à l'aide des matériaux imperméables nécessaires à la circulation d'engins d'entretien.

Les constructions

Comme précisé dans le règlement de la zone Nlz1, un total de 8 000m² de surfaces bâties est autorisé, soit 4.4% de l'emprise totale de l'extension du parc. Ces 8000m² se répartissent entre les bâtiments destinés aux animaux (6 700m² au maximum, repartis en bâtiments de 100 à 800m²), un bâtiment d'accueil (400m² maximum d'emprise au sol) et des bâtiments techniques (900m²). Des sanitaires légers sans fondations pourront également être installés sur le site. Par ailleurs, le règlement de la zone Nlz1 autorise un gabarit R+1 pour les bâtiments.

L'assainissement : eaux de pluie et eaux usées

Le premier principe de gestion des eaux de pluie sur le site de l'extension est l'infiltration. Peu de surfaces seront effectivement imperméables (8 000m² de bâti + les cheminements techniques), et la conservation des haies et talus existants contribuent à cette gestion de l'eau de pluie au plus près de son point de chute. Une partie des eaux de pluie a également vocation à être récupérée afin d'alimenter les bassins des enclos. Pour ce faire, l'OAP indique les différents points bas de l'emprise, sur lesquels installer des systèmes de récupération des eaux pluviales.

Le site de l'extension du parc animalier n'est pas relié à l'assainissement collectif. Il importe donc que tous les effluents des sanitaires soient traités par un système autonome d'assainissement, qui devra être installé à l'un des points bas du site.

La végétalisation et le paysage

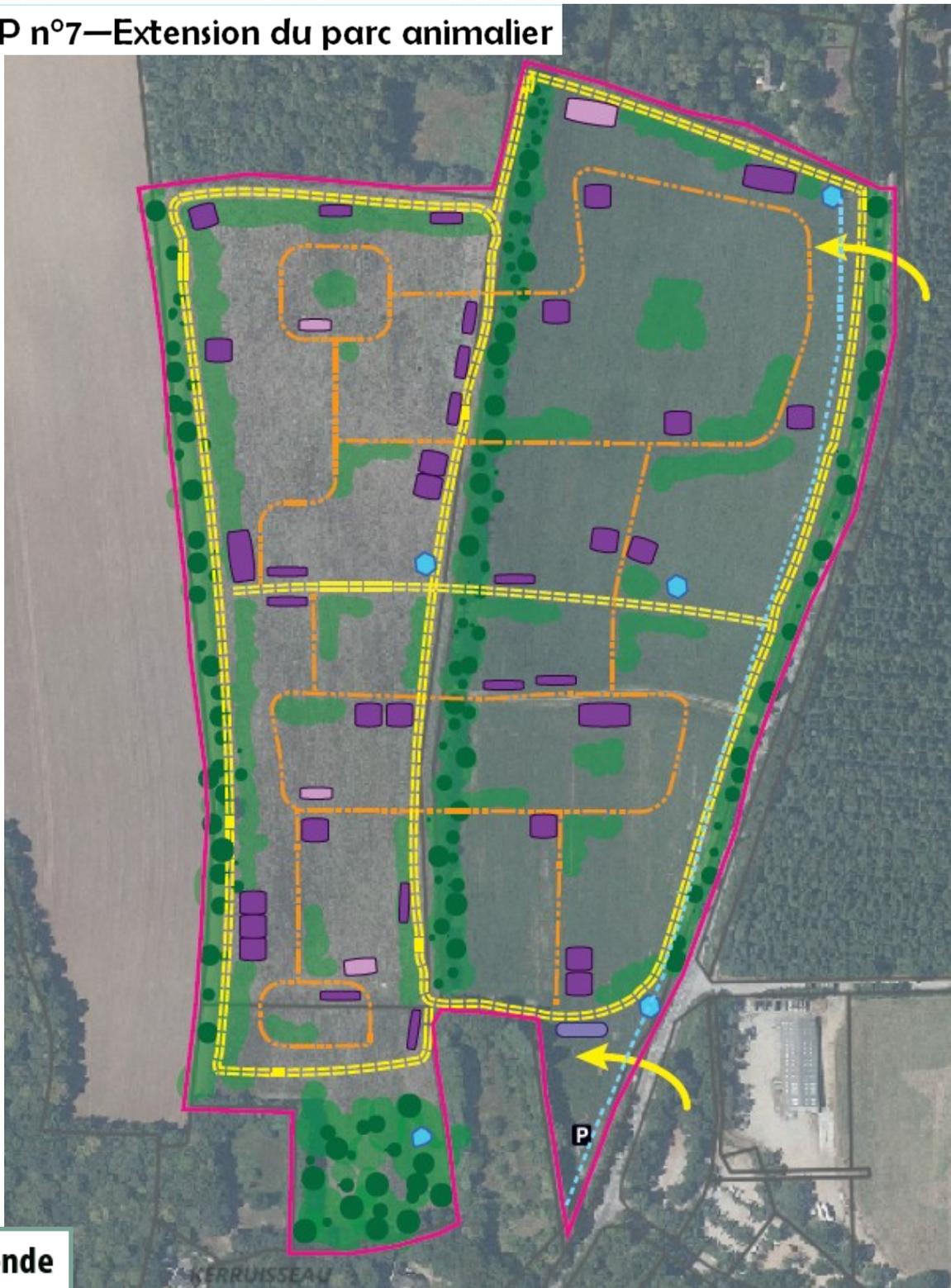
Un rôle majeur de l'OAP créée dans le cadre de la présente Révision Allégée est la sauvegarde d'éléments paysagers et naturels dans l'aménagement du futur site. Ainsi, malgré la suppression du classement en EBC de la haie centrale afin de permettre d'y percer des trouées, l'OAP encadre la conservation de la haie existante. Elle dessine également les haies ouest et est qui bordent le site. La végétalisation des enclos est également prévue par un dessin de principe (la société Terres de Nataé s'engage à planter 1000 arbres sur la zone d'extension). Un petit bois est créé au sud de l'emprise.

L'évaluation environnementale insiste sur l'importance de planter la haie ouest dans les premières phases de réalisation du projet. Cette dernière constitue en effet une crête et jouera un rôle important dans la préservation paysagère du secteur, en dissimulant le futur parc.

Ci contre : dessin de l'OAP

Page suivante : texte de l'OAP

OAP n°7—Extension du parc animalier



Légende

-  Emprise du projet
-  Principes d'accès au site
-  Tracé indicatif de la marge de recul à la RD06 (20m)
-  Principe de chemins techniques
-  Principe de cheminements visiteurs (matériau perméable)
-  Stationnements PMR en matériau perméable
-  Points bas de chaque secteur : systèmes de récupération d'eau et système autonome d'assainissement

-  Alignements d'arbres à conserver et renforcer
-  Principe de végétalisation des enclos
-  Positionnement illustratif des bâtiments destinés aux animaux (6 700m² max. répartis en bâtiments de 100 à 800m²)
-  Positionnement illustratif du bâtiment d'accueil (400m² max.)
-  Positionnement illustratif des bâtiments techniques et des sanitaires (900m² max.)

OAP n°7—Extension du parc animalier

L'extension du parc animalier se déploie au nord-ouest du parc actuel, par delà la RD06. Le projet consiste en l'extension du zoo sur une surface de 19.8 hectares, qui est couverte essentiellement d'enclos animaliers, et de cheminements pour les visiteurs et les besoins techniques. Les surfaces bâties sont limitées au strict minimum (abris pour les animaux, accueil des visiteurs, sanitaires et bâtiments techniques).

Grands principes d'aménagement

L'aménagement du vaste site fait l'objet d'un découpage en plusieurs phases, en commençant par le sud puis en se développant vers le nord.

Deux accès au sites sont aménagés :

- ♦ au sud-est pour l'accès quotidien principal, qui permet le franchissement de la route départementale et débouche sur un espace de stationnement PMR en matériaux drainants (moins de 20 emplacements).
- ♦ au nord-est pour un accès technique ponctuel réservé aux engins.

Les cheminements visiteurs permettent la déambulation entre les enclos. Ils ne sont ni cimentés, ni bitumés, mais réalisés en matériaux perméables. De petites placettes peuvent être aménagées aux intersections.

Les cheminements techniques ceinturent le site. Ils accueillent la circulation d'engins professionnels et ont pour vocation de permettre l'accès à chaque enclos par les bordures du parc. Seuls ces cheminements techniques peuvent être bitumés.

Une marge de recul inconstructible de 20m à la route départementale doit être respectée. Le dessin de l'OAP en présente le principe et le règlement écrit reprend sa position précise.

Constructibilité

La constructibilité du site est limitée aux stricts besoins des animaux et de l'accueil des visiteurs.

Sont ainsi autorisés, dans la limite d'un total de 8 000m² et selon la répartition détaillée dans le tableau ci-dessous : les abris et loges pour animaux, un bâtiment d'accueil, des bâtiments techniques et des sanitaires légers sans fondations .

Le dessin de l'OAP ci-contre est un principe illustratif de l'implantation des futures constructions, dont le positionnement final dépend des exigences liées au bien-être animal. Un merlon anti-bruit doit être construit tout le long de la route départementale.

Type de construction	Surface totale	Part
Abris et loges animaux (constructions de 100 à 800m ²)	6700m ²	83.75%
Bâtiment d'accueil visiteurs	400m ²	5%
Bâtiments techniques et sanitaires	900m ²	11.25%
TOTAL	8000m²	100%

Végétalisation du site

Le site de l'extension du parc animalier doit présenter un couvert végétal important. Des alignements boisés à conserver ou à créer sont dessinés, qui constituent la structure végétale principale du site. La possibilité de créer quelques trouées dans l'alignement est conservée, afin de permettre des cheminements traversant le site d'est en ouest. La haie ouest, située en point haut, doit être plantée dès les premières phases de travaux pour favoriser l'insertion paysagère du site.

La végétalisation passe également par les pourtours des enclos animalier. La plantation d'arbres et arbustes, bien que n'empêchant pas la visibilité pour les visiteurs, doit concerner chaque enclos.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées au plus près de leur point chute, d'où l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées et construites.

Le terrain de la future extension du parc présente une topographie importante et les eaux pluviales ruissellent jusqu'à la route en contrebas. Les talus existants, supports des continuités arborées, doivent être conservés, et de nouveaux sont aménagés à la faveur du boisement du site. Des dispositifs d'infiltration paysagers ou enterrés sont aménagés dans certains enclos.

Les points bas de chaque secteur sont dessinés sur l'OAP. Ils sont les lieux d'implantation stratégique potentielle des systèmes de récupération d'eau qui doivent être installés sur le site, en amont des ouvrages d'infiltration. L'eau récupérée peut être utilisée pour les différents besoins du parc (bassins des animaux, arrosage...)

Assainissement

Le site n'est pas raccordé à l'assainissement collectif. Un système autonome de gestion et d'assainissement des eaux sanitaires devra être mis en place en un des points bas identifiés.



Courbes topographiques

3. TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES (EN HECTARES)

Pour considérer l'évolution du PLU au regard de cette révision allégée n°1, le tableau suivant présente les modifications surfaciques du zonage suite à la révision au regard de celui du PLU approuvé le 02 juillet 2018.

ZONAGE	AFFECTATION	SUPERFICIE PLU 11 JUILLET 2016	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE PLU RÉVISION ALLÉGÉE 1	SUPERFICIE TOTALE
U	Ua	14	161,6	14	161.8
	Ub	119,4		119.7	
	Uia	5,1		5.1	
	Uib	8,3		8.3	
	Uic	6,3		6.3	
	Uics	1,6		1.6	
	Uil	6,9		6.8	
1AU	1AUa	25,1	30,9	25.2	31
	1AUi	5,8		5.8	
A	Aa	1107,7	1204,1	1 088	1184.4
	Ab	25,5		25.5	
	Azh	70,9		70.9	
N	Na	734	955,6	734	975.4
	NI	6,3		6.3	
	Nlz	12,7		12.8	
	Nlz1	X		19.8	
	Nzh	202,5		202.5	
SUPERFICIES TOTALES			2 352		2352

VI. JUSTIFICATIONS

1. PADD DU PLU EN VIGUEUR

La révision du PLU permet de rester en complète compatibilité avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé le 02 juillet 2018.

Ce PADD qui se construit en deux axes principaux (**Axe 1 : Un développement urbain maîtrisé... ; Axe 2 : ... pour préserver l'identité de la commune**) présente plusieurs orientations en accord avec cette révision allégée. Ces orientations et les actions qui en découlent sont listées ci-dessous :

Axe 1 :

- Maintenir l'attractivité de la commune en accompagnant la mutation des commerces du centre bourg, en assurant une offre permanent d'accueil des nouvelles entreprises dans un espace optimisé, en développant les réseaux de communications numériques, en valorisant l'image touristique de la commune (culture, zoo, rives du Scorff...).
 - * Assurer l'accueil de nouvelles entreprises ;
 - * Optimiser l'espace dévolu aux activités économiques
 - * Conforter l'image attractive de la commune
 - * Préserver un équilibre et développer la synergie entre les pôles d'attractivité et le centre-bourg.

Axe 2 :

- Identifier la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire.
 - * Renforcer l'image verte de la commune ;
 - * Construire avec le paysage et respecter l'identité des lieux ;
 - * Préserver la biodiversité en protégeant les haies bocagères.

Les orientations dégagées dans le PADD confortent la présente révision allégée dans son objectif d'extension du parc animalier. Après une phase de lourds travaux et la réouverture du parc suite à sa reprise par la société les Terres de Nataé, le site a en effet besoin de s'étendre pour conforter sa place dans le territoire de la commune, de l'agglomération et de la région. Son rôle moteur pour l'économie et le tourisme à Pont-Scorff est reconnu par le PADD et la présente Révision.

Les modalités d'extension du site (notamment cadrées par l'OAP) prennent en compte les considérations paysagères et de préservation des continuités vertes. Cette attention portée aux haies, aux talus, au cônes de vue et à la perméabilité des zones s'inscrit dans l'axe n°2 du PADD.

2. ZONAGE ACTUEL ET PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Par rapport au zonage du PLU en vigueur, le zonage proposé ne remet pas en cause l'économie générale du PLU opposable et ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité, de la nuisance ou de quelconque autre objet sur le secteur.

Les parcelles ZL 144, ZL7 et ZL41 actuellement concernées par un zonage Aa puis, suite à cette évolution du PLU, par un zonage NIz1 se trouvent) proximité directe du site actuel du zoo. Elle restent entourées de zones agricoles, mais leur intégration dans l'environnement direct sera soigné par la plantation net le confortement de haies en point haut (limite ouest de l'emprise).

VII. COMPATIBILITÉ SUPRA-COMMUNALE

1. SCOT DU PAYS DE LORIENT

La compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérente Territoriale du Pays de Lorient n'est pas remise en cause par la présente Révision Allégée. La localisation du projet d'extension du parc animalier n'impacte pas la trame verte et bleue ou les corridors et réservoirs qui la composent, elle ne se trouve pas non plus au sein des espaces agro-naturels protégés identifiés par le SCoT. Les ajustements apportés au dessin de l'OAP suite aux remarques de l'évaluation environnementale permettent de ménager le paysage, notamment en ses lignes de crête. Enfin, les stationnements prévus dans l'emprise de l'extension du parc sont uniquement destinés aux personnes à mobilité réduite. L'agrandissement du parc n'entraîne pas d'agrandissement des parkings.

1.1 : UNE TRAME VERTE ET BLEUE VALORISANT LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

- * 1.1.A - Une trame verte et bleue assurant la reconquête de la biodiversité et support de multiples fonctions
 - * 1.1.7. Préserver et entretenir un maillage bocager fonctionnel
 - « Les PLU identifient et préservent un maillage bocager cohérent et fonctionnel, y compris en dehors des espaces identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT. [...] Il s'agit d'identifier et de protéger les haies, talus, bosquets et réseaux de haies stratégiques. »
- * 1.1.B. Maintenir la qualité et la diversité des paysages
 - * 1.1.13. Conforter les caractéristiques des entités paysagères
 - « Les PLU identifient, préservent et valorisent les éléments structurants du paysage (à titre d'exemple : points de vue, lignes du relief, vallées, bocage...) par exemple dans les OAP des zones ouvertes à l'urbanisation »

1.2 : UN HABITAT ET DES CENTRALITES POUR ACCUEILLIR LA POPULATION

- * 1.2.3. Favoriser l'insertion paysagère des extensions de l'urbanisation
 - « Les extensions urbaines situées en « entrées de ville » et/ou jouxtant ou incluant des éléments de la trame verte et bleue font l'objet d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP) favorisant une insertion paysagère de qualité et garantissant les fonctions écologiques des sites constitutifs des corridors écologiques de la trame verte et bleue »

1.5. UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, DES SERVICES DE PROXIMITÉ

- * 1.5.6. Assurer des liaisons efficaces avec les sites touristiques et améliorer leur accessibilité
 - « Afin de ne pas dénaturer les sites, les PLU (ou le document en tenant lieu) et leur déclinaisons opérationnelles dimensionnent les stationnements autour des sites touristiques aux besoins ordinaires de fréquentation, notamment saisonniers, des sites et non aux événements ponctuels, afin de ne pas surdimensionner les surfaces de parking »

2.5 : UN TERRITOIRE RESPONSABLE FACE AUX RISQUES, NUISANCES ET CAPACITES D'ACCES AUX RESSOURCES

- * 2.5.3. Réduire la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation par débordement
 - « **Préconisation** : Les PLU (ou le document en tenant lieu), à travers leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) limitent autant que possible l'imperméabilisation des sols et plus particulièrement en zone inondable, par :
 - les superficies imperméabilisées
 - le choix de privilégier l'infiltration lorsque c'est possible
 - le piégeage des eaux pluviales à la parcelle
 - les techniques alternatives « au tout tuyau ». »

2. SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne 2022-2027 n'est pas encore intégré par le SCoT. Il importe ainsi d'examiner la compatibilité de la présente révision allégée avec le SDAGE. L'OAP qui encadre l'aménagement de la future extension du parc animalier prévoit un mode de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec ouvrages de rétention-infiltration et un système de récupération des eaux de pluie en vue de sa réutilisation dans les enclos des animaux.

- * Orientation 3D—Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme
 - * 3D-1 Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
 - * 3D-2 Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements

3. PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION

La procédure de révision allégée n°1 du PLU de Pont-Scorff n'impacte aucunement le nombre de logements ou la production de logements sociaux. La compatibilité avec le PLH reste donc inchangée.

VIII. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. TITRE

Corps de texte

INCLURE EE

INCLURE EE