

Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le **22 FEV. 2022**

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE



**PERSPECTIVE**  
ATELIER D'URBANISME

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PONT-SCORFF

MODIFICATION N°2 /  
NOTICE DE PRÉSENTATION

**Mars 2021**

Perspective. Atelier d'urbanisme /

41 rue Bahon Rault, 35 760 Saint-Grégoire / 07 82 41 42 18

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE

La commune de Pont-Scorff dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 2018. Il a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 25 février 2019.

La commune est également couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du préfet de Région le 29 septembre 1997.

La commune de Pont-Scorff appartient à la Communauté d'agglomération de Lorient et au Pays de Lorient, dont le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été approuvé le 16 mai 2018. Il fait actuellement l'objet d'une modification simplifiée.

### ORGANE COMPÉTENT EN MATIÈRE DE PLU SUR LA COMMUNE

La compétence « PLU » appartient à la commune. Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du maire de Pont-Scorff qui établit le projet de modification.

### CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

Selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est employée à condition que la modification envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induisse pas de graves risques de nuisance ;

- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, selon l'article L.153-41 du même code, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les évolutions apportées par la présente modification ne rentrent pas dans le cadre de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme mais bien dans celui de l'article L. 153-41 du même code. La procédure de modification de droit commun est donc employée.

### DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

**1/ Délibération du conseil municipal du 15 mars 2021** pour engager la procédure et fixer les modalités de concertation (L.153-37 du Code de l'urbanisme).

**2/ Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale** (R.104-28 du Code de l'urbanisme) (2 mois de délai, R.104-32 du Code de l'urbanisme).

**3/ Notification du projet aux personnes publiques associées** (mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) avant l'ouverture de

## CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Pont-Scorff est située à une douzaine de kilomètres au nord de Lorient.

Son territoire de caractère rural est à dominante agricole et résidentielle. Il s'étend sur une superficie de 23,5 km<sup>2</sup> et compte 3744 habitants au recensement de 2017.

Pont-Scorff fait partie de Lorient Agglomération, qui comprend 25 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et près de 205 000 habitants.

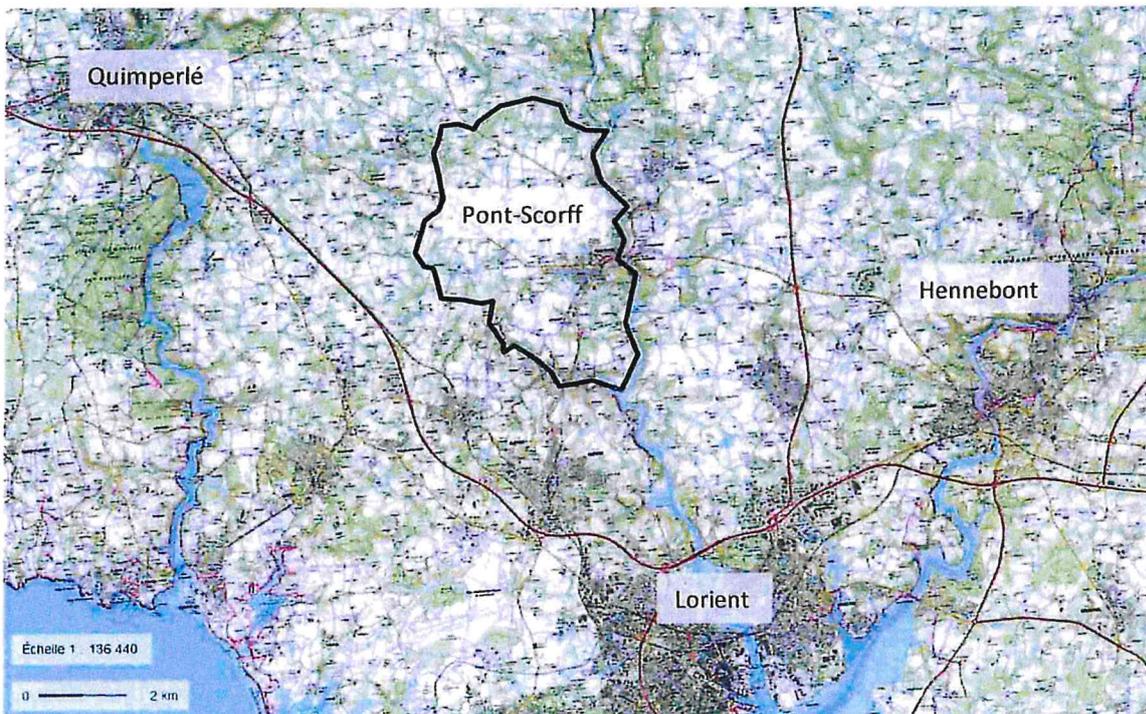
La commune connaît une forte croissance démographique depuis le début des années 2000. La population a augmenté de plus de 1000 habitants entre 1999 et 2017.

Cette croissance s'explique en partie par une bonne accessibilité des pôles d'emplois voisins et un cadre de vie de qualité. Elle est située :

- À environ 20 minutes de Lorient via la RC5 ou la RD6 ;
- À moins de 15 minutes de Quimperlé via la RD26 ;

- À environ 15 minutes d'Hennebont via la RD26.

Le paysage de Pont-Scorff s'inscrit entre les vallées du Scorff et du Scave et l'urbanisation se concentre principalement dans le bourg.





## CONTENU ET PORTÉE DE LA MODIFICATION

### PADD

La modification est cohérente avec les orientations et objectifs du PADD.

### OAP

Le secteur n'est couvert par aucune OAP.

### PLAN DE ZONAGE

La parcelle AK18 est classée en totalité en zone Ub.

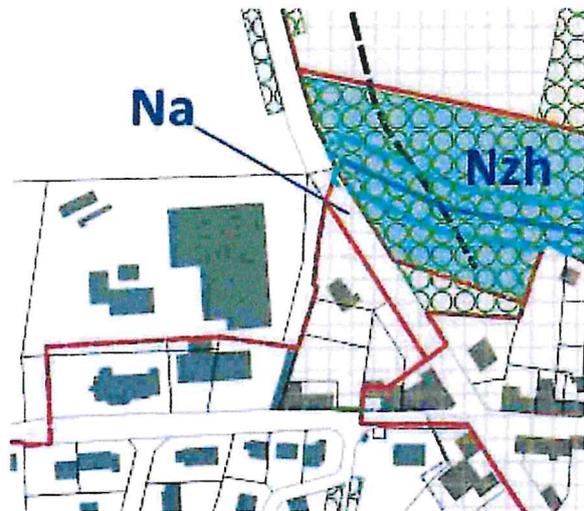
### REGLEMENT ECRIT

Il n'y a pas lieu de modifier le règlement écrit de la zone Ub.

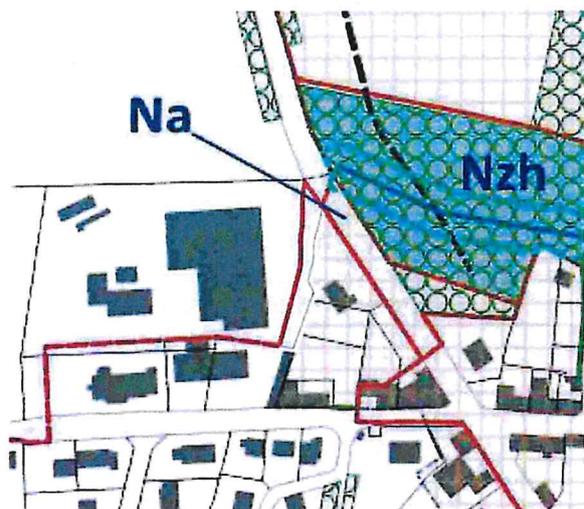
### RAPPORT DE PRESENTATION

La superficie de la parcelle étant très limitée (0,05 hectare), le tableau des surfaces n'a pas à être modifié.

PLAN DE ZONAGE AVANT



PLAN DE ZONAGE APRES



Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le **22 FEV. 2022**

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête publique

Arrêté municipal du 11 octobre 2021

**Modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Pont-Scorff**

Enquête N°E21000147/35

2 novembre 2021 – 17 novembre 2021

**Partie 2 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur**



Fait le 13 décembre 2021

## Commune de Pont-Scorff – Partie 2 : Conclusions et enquêteur

# 1. RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT, BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 OBJET

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Pont Scorff. Cette dernière vise à permettre une extension de l'école Saint Aubin.

219 élèves sont scolarisés à l'école privée Saint Aubin de Pont-Scorff. Depuis cinq ans, les effectifs ne cessent d'augmenter et cette tendance devrait perdurer au cours des prochaines rentrées scolaires. L'établissement scolaire souhaite donc s'agrandir.

Le projet d'agrandissement comporte la démolition d'un préau et la construction d'un nouveau bâtiment de 205 m<sup>2</sup>. Il est prévu que cette future construction soit située sur la parcelle AK15 (165 m<sup>2</sup>) classée en zone Ub (destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat). Elle débordera de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine AK18, qui est classée en UL (destinée à recevoir des installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport ou de loisirs ou d'intérêt collectif).

La modification n°2 du PLU prévoit un changement du zonage de la parcelle AK18 pour qu'elle soit classée Ub. Cette modification permettra de réaliser l'extension du nouveau bâtiment sans devoir appliquer la marge de recul de cinq mètres, qui s'impose aux zones UL, avec la parcelle voisine classée en zone Ub. Elle permettra en outre de construire le nouveau bâtiment sur deux parcelles qui appartiennent au même zonage (AK18 et AK15).

## 1.2 DÉROULEMENT

A la demande du maire de Pont-Scorff, le président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 13 septembre 2021, Monsieur Stéphane Simon, pour réaliser l'enquête publique.

Après examen au cas pas cas réalisé, le 11 mai 2021, par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le projet de modification du PLU n'a pas été soumis à une évaluation environnementale. La durée de l'enquête a donc pu être réduite à quinze 15 jours au minimum.

Les conditions de préparation de l'enquête ont été satisfaisantes.

Une réunion préparatoire a eu lieu avec le maître d'ouvrage. Lors de cette dernière, le maire de Pont-Scorff a présenté son projet de modification. Les modalités d'exécution de l'enquête ont par ailleurs été fixées à cette occasion.

L'arrêté municipal organisant l'enquête publique a été signé le 11 octobre 2021. Il fixe les dates d'enquête du mardi 2 novembre 2021 à 09 h 00 au mercredi 17 novembre 2021 à 17 h 00, soit seize jours consécutifs.

## Commune de Pont-Scorff – Partie 2 : Conclusions et enquêteur

Envoyé en préfecture le 22/02/2022  
Reçu en préfecture le 22/02/2022  
Affiché le **22 FEV. 2022**  
ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

### 1.3 BILAN

Seulement deux personnes se sont manifestées. L'une d'entre elles, Madame Rivalain est venue à la première permanence pour prendre connaissance du dossier. Elle est revenue lors de la dernière permanence pour inscrire une déposition sur le registre d'enquête.

	Inscriptions au registre	Remarques orales	Courriers électroniques	Courriers postaux
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le 25 novembre 2021 à 10 h 45, le commissaire enquêteur a présenté les observations du public consignées dans un procès-verbal de synthèse ainsi que deux questions. Monsieur Cyril Le Goff, directeur général adjoint et madame Perrine Baurly, en charge de l'urbanisme ont participé à cette réunion.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête a été transmis par madame Perrine Baurly, par voie électronique, le mercredi 1<sup>er</sup> décembre 2021.

#### Méthodologie :

Le rapport d'enquête publique reprend les deux dépositions recueillies dans l'ordre de leur enregistrement.

Dans le chapitre 2 de cette partie « Conclusions et avis », le commissaire enquêteur présente une analyse thématique du projet. Ce travail prend en compte l'étude du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les précisions recueillies et le mémoire en réponse de la commune de Pont-Scorff.

Pour une meilleure compréhension, les dépositions et le mémoire en réponse ont été reproduits au regard de chacun des thèmes analysés.

Dans le chapitre 3, le commissaire enquêteur formule ses conclusions et son avis personnel.

## 2. ANALYSE THÉMATIQUE ET APPRÉCIATIONS

### 2.1 Dossier soumis à enquête publique

Le détail des pièces composant le dossier a été précisé dans la 1<sup>ère</sup> partie du rapport. On y trouve une notice technique de présentation, un plan de zonage, l'examen au cas par cas de la MRAe, les avis des personnes publiques associées, les arrêtés municipaux prescrivant la modification n°2 du PLU et l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les avis de parution dans la presse.

## Commune de Pont-Scorff – Partie 2 : Conclusions et enquêteur

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate :

- qu'aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques associées qui ont été consultées avant l'enquête.
- que la MRAE, au terme de la procédure d'examen au cas par cas, a estimé qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

### **2.3 Intérêt du public pour le projet de modification du PLU**

Deux personnes seulement se sont rendues aux permanences pour prendre connaissance du dossier. Elles ont toutes les deux inscrit une déposition sur le registre d'enquête.

Leur déposition ne portait pas sur les dispositions de la modification n°2 du PLU mais sur des intérêts particuliers (*voir supra*)

En dehors des permanences, les personnels de la mairie ont reçu des appels téléphoniques de la part de résidents de la commune qui souhaitaient savoir si la modification du PLU prévoyait de rendre des parcelles de terrain constructibles. Ayant pris connaissance de la nature du projet, ces usagers ne se sont pas manifestés par la suite.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

L'enquête a suscité peu d'intérêt de la part du public, ceci sans doute en raison de la portée limitée du projet de modification (changement de zonage, de UL en Ub, d'une parcelle de 524 m<sup>2</sup>) .

### **2.4 Intérêt et portée du projet de modification du PLU**

Le dossier accompagnant le projet de modification met en exergue ses points positifs :

- Pont-Scorff connaît une croissance démographique depuis plusieurs années. L'école Saint Aubin accueille une part importante des enfants de cette commune et le nombre d'élèves de cet établissement est appelé à devenir plus élevé à l'avenir.

Commune de Pont-Scorff – Partie 2 : Conclusions et  
enquêteur

Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le 22 FEV. 2022

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

Sur la note de présentation du projet, dans le paragraphe « incidences de la modification sur l'environnement », il est précisé que la modification du PLU n'autorise aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est déjà autorisé sur la commune. Une partie du projet d'extension de l'école déborde pourtant de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle AK18. Est-il exclu de construire d'autres bâtiments sur cette parcelle ?

**Réponse de la commune de Pont-Scorff**

*Non il n'est pas exclu de construire d'autres bâtiments sur cette parcelle qui est déjà située en zone constructible UI. Par ailleurs, le projet actuel de modification n°2 du PLU, ne remet pas en question la constructibilité dudit terrain, qui après approbation de la modification du PLU, sera classé en zone UB*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Au regard des précisions fournies dans le dossier de présentation, des conclusions émises par la MRAE lors de son examen au cas par cas et de la faible superficie de la surface AK18, je partage l'avis du maître d'ouvrage qui estime que le projet n'entraînera pas d'effets notables sur l'environnement.

La parcelle AK 18 peut donner lieu par a suite à d'autres projets. Mais compte-tenu de la faible surface de ce terrain, les incidences resteront néanmoins peu importantes.

**2.6 Déposition de Madame Rivalain sur la propriété de la parcelle AK18 :**

Madame Marie-Françoise Rivalain, 29 rue de la Libération, déposition du 17 novembre 2021 :

« « « Nous sommes propriétaires des parcelles 399 et 442 depuis 1983. Depuis 38 ans, nous entretenons la parcelle AK18. D'un côté de la parcelle, une haie a été plantée par la municipalité de Pont-Scorff pour délimiter le terrain de la salle polyvalente. Nous voudrions faire l'acquisition de cette parcelle, en laissant la possibilité à l'école de s'agrandir de 55 m<sup>2</sup> sur cette parcelle.

La parcelle AK18 appartient aux héritiers de la famille Polignac et on souhaite que cette situation soit clarifiée. L'APEL bénéficie d'un bail emphytéotique de quelle date ?

Je suis en contact avec mon notaire pour les conditions d'achat de cette parcelle ou tout autre mode d'acquisition (prescription trentenaire). » » »

**Question du commissaire enquêteur**

1. Dans la note de présentation du projet, la parcelle AK18 appartient à l'APEL de l'école Saint Aubin. Après contact avec son notaire, Madame Rivalain précise que cette parcelle appartient aux héritiers de la famille de Polignac et que l'APEL bénéficie d'un bail emphytéotique. Sur le cadastre, cette même parcelle est en indivision entre l'APEL de l'école et la famille de Polignac. Qu'en est-il exactement ?

## Commune de Pont-Scorff – Partie 2 : Conclusions et enquêteur

Sur place, j'ai constaté qu'il n'y a aucune délimitation entre la propriété de Mme Rivalain et la parcelle AK18. Cette dernière est effectivement entretenue.

Selon la mairie de Pont Scorff, « La parcelle AK 18 appartient à Monsieur de Polignac Edmond ayant conclu avec l'APEL un bail emphytéotique lui donnant, de ce fait, un droit réel immobilier sur cette parcelle ».

Je pense que cette situation doit être clarifiée, au plus tard avant la construction du nouveau bâtiment de l'école Saint Aubin mais qu'elle ne peut pas remettre en cause le changement de zonage de la parcelle AK18, tel qu'il est prévu dans le projet de modification n°2 du PLU. Il s'agit d'un sujet qui ne relève pas du règlement d'urbanisme.

J'observe par ailleurs que Mme Rivalain n'est pas opposée au projet d'extension de l'école et qu'elle n'évoque pas le changement de zonage dans sa déposition.

### 2.7 Observation de Monsieur Guy Salaün sur les incivilités des automobilistes

R1 : Guy Salaün, domicilié 1, rue du docteur Rialland 56620 Pont-Scorff, déposition du 2 novembre 2021.

« « Je me permets de profiter de cette enquête publique pour demander si, dans le cadre de l'agrandissement de l'école Saint Aubin, il ne serait pas judicieux de sécuriser la rue du docteur Rialland pour limiter les incivilités : vitesse, arrêts intempestifs sur le passage clouté, etc. Remarque essentielle surtout pour la sécurité des enfants ; sorties d'école et départs à la cantine. » » »

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

L'observation de Monsieur Guy Salaün ne concerne pas le projet de modification du PLU. Selon ses propres termes, il « profite de l'enquête publique » pour dénoncer des incivilités et demander une sécurisation de la rue du docteur Rialland. Je pense qu'il a souhaité profiter de l'enquête publique pour attirer l'attention des élus sur les conditions de circulation, près de l'école, aux heures d'affluence.

### 3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A l'issue de l'enquête, qui s'est déroulée du 2 novembre 2021 au 17 novembre 2021,

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public ;
- pris connaissance des motivations exprimées lors de l'examen au cas par cas de la MRAe ;
- constaté qu'aucune observation n'a été formulée par les personnes publiques associées ;

## Commune de Pont-Scorff – Partie 2 : Conclusions et enquêteur

Je me range à l'avis du maître d'ouvrage, lequel précise dans la note de présentation que le projet de modification n°2 du PLU de Pont-Scorff est en conformité avec les règles fixées par le SCoT du Pays de Lorient, notamment celles qui concernent la densification et les conditions d'implantation des établissements destinés à l'enfance.

Le projet est également en cohérence avec les orientations et les objectifs définis dans le Plan d'aménagement et de développement durable du PLU.

Je pense que le changement de zonage présente un réel intérêt pour la population de la commune. Il va permettre l'agrandissement d'un établissement scolaire, implanté dans le centre bourg près d'une ligne de transports en commun et d'équipements sportifs communaux.

J'estime que l'extension de l'école sera de nature à anticiper l'augmentation du nombre d'habitants de Pont-Scorff, qui est annoncée par les prévisions démographiques et qu'elle permettra de garantir la capacité de scolarisation des enfants. L'école Saint Aubin accueille en effet près de la moitié des écoliers de la commune.

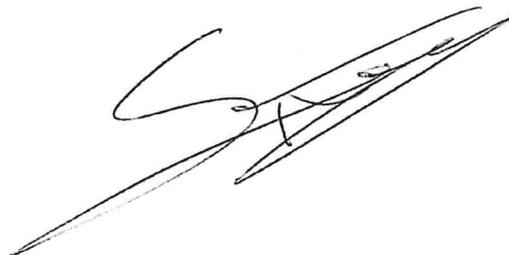
### Sur le changement de zonage de la parcelle AK18 :

Je constate que la parcelle AK18 est d'une superficie réduite ( 524 m<sup>2</sup> ). Elle n'est pas très large ( un peu moins de sept mètres ), ce qui laisse peu de place pour mener d'autres projets de constructions par la suite. J'observe par ailleurs que Le zonage actuel autorisait déjà les installations constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif.

Compte tenu de la portée limitée de la modification, il apparaît que les impacts sur l'environnement et la santé ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences notables.

**Aussi j'émet un avis favorable** pour la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Pont-Scorff.

Fait à Plouhinec, le 13 décembre 2021



Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le **22 FEV. 2022**

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête publique

Arrêté municipal du 11 octobre 2021

**Modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Pont-Scorff**

Enquête N°E21000147/35

2 novembre 2021 – 17 novembre 2021

**Partie 1 – Rapport du commissaire enquêteur**



Fait le 13 décembre 2021

## 1. OBJET DE L'ENQUÊTE

### 1.1. CONTEXTE

Ouverte à la demande du maire de Pont-Scorff, la présente enquête publique porte sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU), lequel vise à permettre l'extension de l'école Saint Aubin, un établissement scolaire de l'enseignement privé, implanté dans le centre bourg de la commune.

La consultation du public s'est déroulée du mardi 2 novembre 2021 à 9h00 au mercredi 17 novembre 2021 à 17h00, pendant 16 jours consécutifs.

### 1.2. CADRE GÉNÉRAL

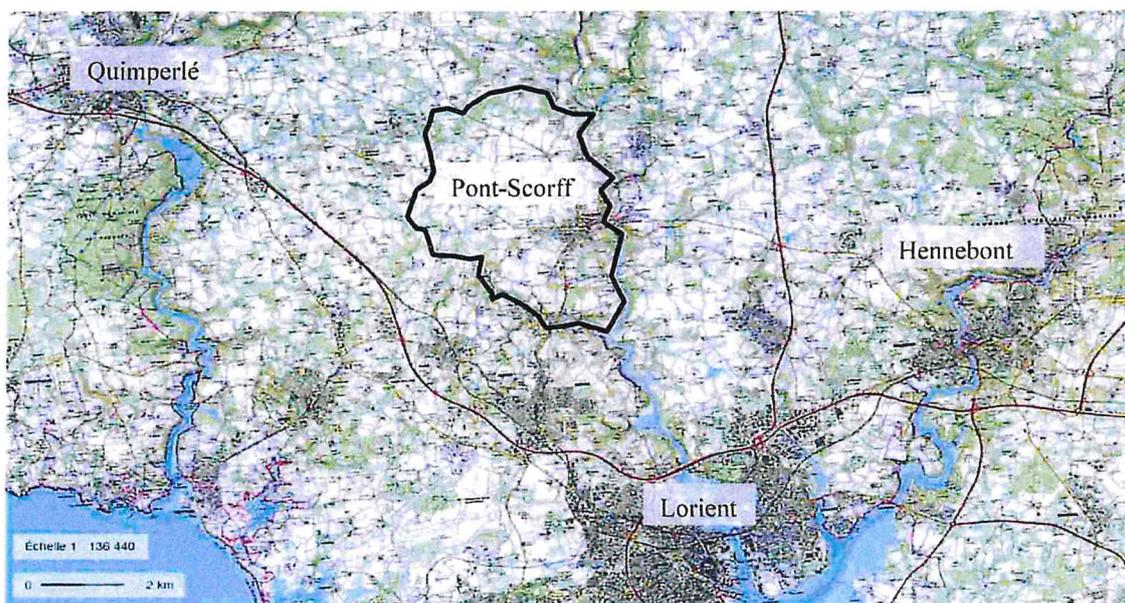
Pont-Scorff est une commune du département du Morbihan, qui s'étend sur une superficie de 23,5 km<sup>2</sup>, entre les vallées du Scorff et du Scarve, au nord de la ville de Lorient.

Il s'agit d'une collectivité territoriale rurale, agricole et résidentielle qui comptait 3 744 habitants au dernier recensement de 2017. Elle a connu une forte croissance démographique au cours des vingt dernières années, en raison de sa proximité avec Lorient, Quimperlé et Hennebont.

Cette commune appartient à la communauté d'agglomération de Lorient, qui compte 25 communes et près de 205 000 habitants. Elle fait également partie du Pays de Lorient, lequel dispose d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui a été approuvé le 16 mai 2018.

Le Plan local d'urbanisme de Pont-Scorff date du 2 juillet 2018. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 25 février 2019.

Par arrêté préfectoral du 29 septembre 1997, la commune se situe par ailleurs dans une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).



## Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête

L'école Saint Aubin occupe les trois parcelles suivantes : AK15 (970 m<sup>2</sup>), AK519 (103 m<sup>2</sup>) et AK522 (502m<sup>2</sup>). Située au 14, rue du Docteur Rialland, au nord-ouest du centre bourg, elle s'étend sur une superficie totale de 1575 m<sup>2</sup>. Sur le PLU, les trois parcelles sont classées dans une zone Ub destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le projet d'agrandissement comporte la démolition du préau situé à l'est de la parcelle AK15 et la construction d'un nouveau bâtiment de 205 m<sup>2</sup>. Cette future construction sera située sur la parcelle AK15 (165 m<sup>2</sup>) et débordera de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine AK18. Le dossier de présentation précise que la parcelle AK18 appartient à l'Association des parents d'élèves de l'enseignement libre (APEL) de l'école Saint Aubin. En fait, après vérification réalisée en fin d'enquête auprès de la mairie, il s'avère que cette dernière appartient à un particulier, Mr Edmond de Polignac, qui a signé un bail emphytéotique avec l'APEL.



**Photographies 1 et 2 : Le préau qui sera détruit pour construire un nouveau bâtiment. Ce dernier débordera de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine AK 18. Cette dernière se situe sur la gauche derrière le mur en pierres.**

La zone AK18 s'étend sur 524 m<sup>2</sup>. Sa largeur est peu importante, elle représente moins de sept mètres. Elle est classée en zone UL, destinée à recevoir des installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport ou de loisirs ou d'intérêt collectif.

Pour cette zone, l'article UL7 du règlement écrit impose une distance impérative de cinq mètres entre les constructions et les limites séparatives qui jouxtent les zones à usage principal d'habitations voisines.

La commune souhaite donc changer le zonage de la parcelle AK18 afin que cette dernière soit classée Ub. Cette modification permettra de réaliser l'extension du nouveau bâtiment sans devoir appliquer une marge de recul de cinq mètres par rapport à la parcelle voisine. La modification du PLU présentera par ailleurs l'avantage de construire le nouveau bâtiment de l'école sur deux parcelles qui appartiendront au même zonage.

## 1.5. DÉTAILS ET PORTÉE DE LA MODIFICATION DU PLU.

*Les changements apportés au document d'urbanisme.*

Le projet de modification du PLU est de portée limitée. Il est cohérent avec les orientations et les objectifs du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui restera inchangé.

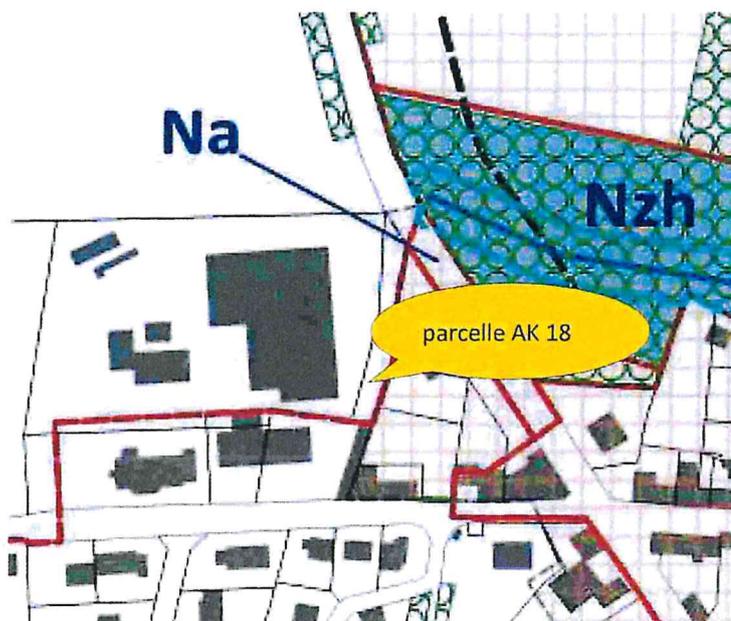
Le secteur considéré n'est couvert par aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet prévoit de modifier le plan de zonage du PLU pour que la totalité de la parcelle AK 18 soit classée en zone UB.

Le règlement écrit de la zone Ub ne comportera aucun changement.

La superficie de la parcelle AK18 mesure 0,05 hectares seulement, le tableau des surfaces du rapport de présentation ne sera donc pas modifié.

Figure 4 : Plan de zonage avant la modification



## Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête

## 1.6. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.

L'école Saint Aubin se trouve à 630 mètres du site Natura 2000 de la rivière du Scorff. La modification du document d'urbanisme porte sur le transfert d'une zone UL de 524m<sup>2</sup> en zone Ub, elle n'entraînera pas de changements notables sur l'environnement naturel par rapport au PLU actuel.

Le projet de l'école consiste à détruire un préau pour le remplacer par un bâtiment de 205 m<sup>2</sup> destiné à accueillir des enfants. Il apportera, lui aussi, des conséquences environnementales très limitées, notamment dans les domaines de la gestion de l'assainissement des eaux usées et pluviales et de la consommation d'énergie.

Aucune zone agricole n'est impactée par le projet.

La parcelle AK18 ne se trouve pas dans le périmètre de la ZPPAUP, elle est en limite de cette dernière. La modification n'est pas susceptible de porter atteinte au paysage et au patrimoine de la commune.

## 2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 2.1. PRÉPARATION

Par lettre, enregistrée au tribunal administratif de Rennes le 10 septembre 2021, la mairie de Pont Scorff a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique sur le projet n°2 de modification du PLU. Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du 13 septembre 2021.

Le 5 octobre 2021, de 10 h 00 à 10 h 30, le commissaire enquêteur a rencontré, à la mairie de Pont Scorff, Monsieur Pierrick Névéannen, maire de la commune, Madame Claude Thomas, adjointe en charge de l'urbanisme et Monsieur Cyril Le Goff, directeur général adjoint.

Une présentation du projet a été réalisée au cours de cette réunion. Le maire a insisté sur l'intérêt d'augmenter la capacité d'accueil de l'école. La réunion a également porté sur la rédaction de l'arrêté municipal et sur les dispositions à respecter pour ce type d'enquête.

L'arrêté municipal portant sur l'ouverture de l'enquête publique a été signé le 11 octobre 2021 par le maire de Pont Scorff. Cet arrêté fixe les dates de l'enquête, du mardi 2 novembre 2021 à 9h00 au mercredi 17 novembre 2021 à 17h00, pendant 16 jours consécutifs

L'arrêté précise :

- que le siège de l'enquête publique se situe à la mairie de Pont Scorff ;
- que le public peut consulter le dossier d'enquête au cours de la durée de celle-ci, pendant les heures ouvrables, du lundi au vendredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 15 et le samedi matin de 9 h à 12 h.

## Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur a constaté la présence de ces affiches lors de la visite du site et le dernier jour de l'enquête.

Les avis dans la presse ont été publiés dans les éditions départementales des quotidiens Ouest France et du Télégramme :

- le 14 octobre 2021 ;
- et le 4 novembre 2021.

L'enquête a également été annoncée, de façon parfaitement visible, pendant toute sa durée, sur la page d'accueil du site Internet de la mairie.

### 2.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément aux dispositions de l'arrêté , le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier était également consultable sur le site Internet de la commune de Pont Scorff. Des hyperliens permettaient d'accéder aux différentes pièces du dossier.

#### **Registre d'enquête publique**

Un registre d'enquête publique a été déposé en mairie. Il était à la disposition de toutes les personnes souhaitant formuler des observations sur le projet, tout au long de la durée de l'enquête, pendant les heures ouvrables.

#### **Adresse électronique pour le recueil des observations du public**

Une adresse électronique pour le recueil des observations du public a été mise en place pour accueillir les observations.

#### **Adresse postale pour le recueil des observations du public**

Les dépositions du public par voie postale pouvaient également être transmises en mairie à l'intention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

- le mardi 2 novembre 2021 de 9 H 00 à 12 H 00 ;
- le mardi 9 novembre 2021 de 14 H 00 à 17 H 00 ;
- le mercredi 17 novembre 2021 de 14 H 00 à 17H 00.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

## 3. AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.

*Examen au cas par cas de la MRAe*

## Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête

Les observations sont précédées de la lettre R (registre). Le chiffre correspond au numéro d'ordre.

### R1 : Guy Salaün, permanence du 2 novembre.

« « « Je me permets de profiter de cette enquête publique pour demander si, dans le cadre de l'agrandissement de l'école Saint Aubin, il ne serait pas judicieux de sécuriser la rue du docteur Rialland pour limiter les incivilités : vitesse, arrêts intempestifs sur le passage clouté, etc. Remarque essentielle surtout pour la sécurité des enfants ; sorties d'école et départs à la cantine. » » »

### R2 : Marie Françoise Rivalain, permanence du 17 novembre.

« « « Nous sommes propriétaires des parcelles 399 et 442 depuis 1983. Depuis 38 ans, nous entretenons la parcelle AK18. D'un côté de la parcelle, une haie a été plantée par la municipalité de Pont-Scorff pour délimiter le terrain de la salle polyvalente. Nous voudrions faire l'acquisition de cette parcelle, en laissant la possibilité à l'école de s'agrandir de 55 m<sup>2</sup> sur cette parcelle.

La parcelle AK18 appartient aux héritiers de la famille Polignac et on souhaite que cette situation soit clarifiée. L'APEL bénéficie d'un bail emphytéotique de quelle date ?

Je suis en contact avec mon notaire pour les conditions d'achat de cette parcelle ou tout autre mode d'acquisition (prescription trentenaire). » » »

## 5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Dans la note de présentation du projet, la parcelle AK 18 appartient à l'APEL de l'école Saint Aubin. Après contact avec son notaire, Madame Rivalain précise que cette parcelle appartient aux héritiers de la famille de Polignac et que l'APEL bénéficie d'un bail emphytéotique. Sur le cadastre, cette même parcelle est en indivision entre l'APEL de l'école et la famille de Polignac. Qu'en est-il exactement ?

2. Sur la note de présentation du projet, dans le paragraphe « incidences de la modification sur l'environnement », il est précisé que la modification du PLU n'autorise aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est déjà autorisé sur la commune. Une partie du projet d'extension de l'école déborde pourtant de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle AK18. Est-il exclu de construire d'autres bâtiments sur cette parcelle ?

## 6. REMISE DU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Le 25 novembre 2021, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a présenté le procès-verbal de synthèse à Mr Cyril Le Goff, Directeur général adjoint.

Cette pièce comporte la synthèse des observations du public recueillies pendant l'enquête publique et une liste de questions du commissaire enquêteur (CF annexe 1 du rapport d'enquête).

Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le **22 FEV. 2022**

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête

---

**ANNEXE 1 Procès-Verbal de Synthèse et questions du commissaire  
enquêteur remis le 25 novembre 2021**

Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le **22 FEV. 2022**

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

Mairie de Pont-Scorff – Rapport d'enquête

---

Arrêté du maire de Pont-Scorff du 11 octobre 2021

**Enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme pour  
permettre l'extension de l'école Saint Aubin**

Enquête N°E21000147/35

2 novembre 2021 – 17 novembre 2021

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

**Fait le 24 novembre 2021**

La consultation du public s'est déroulée du mardi 2 novembre 2021 à 9h00 au mercredi 17 novembre 2021 à 17h00, pendant 16 jours consécutifs.

## 1. L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme. Cette modification vise à permettre une extension de l'école Saint Aubin.

## 2. LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

219 élèves sont scolarisés à l'école Saint Aubin de Pont-Scorff. Depuis cinq ans, les effectifs ne cessent d'augmenter et cette tendance devrait perdurer au cours des prochaines rentrées scolaires. L'établissement scolaire souhaite donc s'agrandir.

Le projet d'agrandissement comporte la démolition d'un préau et la construction d'un nouveau bâtiment de 205 m<sup>2</sup>. Sur le PLU, cette future construction sera située sur la parcelle AK15 (165 m<sup>2</sup>) classée en zone Ub. Elle débordera de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine AK18, qui est classée en UL.

La modification n°2 du PLU prévoit une modification du zonage de la parcelle AK18 pour qu'elle soit classée Ub. Cette modification permettra donc de construire le nouveau bâtiment sur deux parcelles qui appartiennent au même zonage. Elle permettra en outre de ne pas être soumise à une marge de retrait de cinq mètres qui s'impose entre les constructions de la zone UL et la limite séparative de la zone voisine à usage principal d'habitations.

## 3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

- Le mardi 2 novembre 2021 de 9h à 12h ;
- le mardi 9 novembre 2021 de 14 h à 17 h ;
- et le mercredi 17 novembre 2021 de 14 h à 17 h.

Le public pouvait formuler ses observations :

- sur le registre d'enquête qui était à sa disposition en mairie ;
- par courriel ;
- ou par voie postale.

---

## 5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Dans la note de présentation du projet, la parcelle AK 18 appartient à l'APEL de l'école Saint Aubin. Après contact avec son notaire, Mme Rivalain précise que cette parcelle appartient aux héritiers de la famille de Polignac et que l'APEL bénéficie d'un bail emphytéotique. Sur le cadastre, cette même parcelle est en indivision entre l'APEL de l'école et la famille de Polignac. Qu'en est-il exactement ?

2. Sur la note de présentation du projet, dans le paragraphe « incidences de la modification sur l'environnement », il est précisé que la modification du PLU n'autorise aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est déjà autorisé sur la commune. Une partie du projet d'extension de l'école déborde pourtant de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle AK18. Est-il exclu de construire d'autres bâtiments sur cette parcelle ?

A Plouhinec, le 24 novembre 2021

Stéphane Simon



Mairie de PONT-SCORFF  
4 Place de la Maison des Princes  
56620 PONT-SCORFF

Envoyé en préfecture le 22/02/2022

Reçu en préfecture le 22/02/2022

Affiché le **22 FEV. 2022**

ID : 056-215601790-20220221-2022\_0006-DE

**Réponse aux questions du commissaire enquêteur pour l'enquête publique  
portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme pour permettre  
l'extension de l'école Saint Aubin**

Enquête N°E21000147/35

1. Dans la note de présentation du projet, la parcelle AK 18 appartient à l'APEL de l'école Saint Aubin. Après contact avec son notaire, Mme Rivalain précise que cette parcelle appartient aux héritiers de la famille de Polignac et que l'APEL bénéficie d'un bail emphytéotique. Sur le cadastre, cette même parcelle est en indivision entre l'APEL de l'école et la famille de Polignac. Qu'en est-il exactement ?

**La parcelle AK 18 appartient à Monsieur De Polignac Edmond ayant conclu avec l'AEPL un bail emphytéotique lui donnant, de ce fait, un droit réel immobilier sur cette parcelle.**

2. Sur la note de présentation du projet, dans le paragraphe « incidences de la modification sur l'environnement », il est précisé que la modification du PLU n'autorise aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est déjà autorisé sur la commune. Une partie du projet d'extension de l'école déborde pourtant de 55 m<sup>2</sup> sur la parcelle AK18. Est-il exclu de construire d'autres bâtiments sur cette parcelle ?

**Non il n'est pas exclu de construire d'autres bâtiments sur cette parcelle qui est déjà située en zone constructible UI. Par ailleurs, le projet actuel de modification n°2 du PLU, ne remet pas en question la constructibilité dudit terrain, qui après approbation de la modification du PLU, sera classé en zone UB.**