

Dossier suivi par :

Tél: 02 97 46 32 03

Projet de PLU

Courrier Arrivée 3 1 OCT. 2016

MAIRE D.G.S. Mme POTHIER Service foncier et urbanisme Mr AULNETTE Chef de service : Benoît CARTEANIME GUEHO Conseiller spécialisé : Pierre TOULLECCEVEN Mme LE NORCY Objet : Commune de PONT SCORFFELLO Mr LORIENT Comptabilité/RH

> Urbanisme Services Techniques

Affichage Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire Mairie, 4 place de la maison des princes 56620 PONT SCORFF

Vannes le 20 octobre 2016

Avenue du Général Borgnis Desbordes **BP 398** 56009 Vannes cédex

Tél: 02 97 46 22 00

Fax: 02 97 46 22 23

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Établissement public loi du 31/01/1924 Siret: 185 600 012 00024 APF: 94117

Nous avons bien reçu le 12 aout 2016, conformément aux termes de l'article L153-14 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 28 juillet 2016.

Nous notons que le PLU arrêté va globalement dans le sens de la protection de l'espace agricole comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan.

Le projet de PLU nous amène cependant à formuler les remarques suivantes concernant:

# Activité et espace agricole\_:

- Les haies bocagères ont été systématiquement classées en Espace boisés classés. Nous avons bien noté que cela était déjà le cas dans le précédent PLU. Nous demandons que ces éléments de paysage soient protégés comme tels et non pas en EBC.
- Nous avons relevé un manque dans le rapport de présentation concernant l'impact du projet de PLU sur l'agriculture. L'impact des zones d'extension d'urbanisation et les changements de destinations des 50 bâtiments répertoriés sur l'agriculture n'ont pas été mesurés. Une étude de l'impact de la zone 1AU de « mon désir » a été effectuée mais elle ne figure pas dans l'analyse des effets du PLU. Nous demandons que le rapport de présentation soit enrichi d'une véritable analyse de l'impact du PLU sur l'agriculture en explicitant ce qui a été mis en œuvre pour éviter ou réduire cet impact.
- Les abords des cours d'eau ont été classés systématiquement en zone Na. Pourtant une bonne partie de ces espaces est valorisée par l'agriculture. A ce titre comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, nous demandons que les bords de cours d'eau valorisés par l'agriculture soient classés en zone Ab.

#### Règlement littéral:

 Le règlement littéral (A1; A2.1) n'explicite pas le fait que les projets doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme. Nous vous demandons donc de supprimer le terme « lié(e) » à ce niveau.



L'article (A2 dernier alinéa), dans les secteurs Aa et Ab, l'alinéa concerne les extensions et annexes d'habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole. Nous demandons de rajouter « à condition de ne pas créer de nouveau logement ». Nous relevons le fait qu'une annexe de 40m2 d'une part et la possibilité d'étendre toute construction de plus de 30m2 peuvent conduire à créer de nouveaux logements. Nous demandons donc que les seuils soient revus en conséquence. Enfin le fait que l'extension soit limitée à 40 % de l'emprise au sol du bâti existant sans précision de date ni de surface de référence peut conduire ) à des extensions itératives. Nous demandons que le dispositif soit amélioré afin de conforter véritablement l'objectif affiché au début de ce paragraphe.

Consommation de l'espace et équilibre du territoire :

Le rapport de présentation précise que la consommation de surface prévue sur la prochaine décennie est de 34.5 ha. Cette prévision de consommation est à comparer à la précédente décennie avec un total de 40.5 ha consommés. Au final l'effort réalisé est appréciable.

## Gestion économe de l'espace :

## Pour l'habitat :

Le PLU projette de réaliser 550 logements afin d'accueillir 800 personnes sur 10 ans. Pour répartir ces 550 logements, l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, suggère fortement d'analyser la capacité résiduelle d'accueil de l'espace urbain et de la mobiliser avant d'envisager toute extension.

Le rapport de présentation (page 36) comporte une analyse complète de la capacité résiduelle d'accueil de logements en centre bourg. Elle montre clairement un potentiel résiduel de 5 logements. Cette analyse nous amène naturellement à s'interroger sur le potentiel résiduel de la zone U du projet de PLU et sur la prise en compte des projets en cours. En tout état de cause le plan de zonage laisse apparaître des dents creuses au sein de la zone U sans explication particulière.

Le rapport de présentation (page 88) présente un total de zone 1AU de 29.7 ha, dont 20 ha avec OAP. Un rapide calcul met en évidence que cela représente un potentiel de 742 logements.

Le projet identifie aussi 50 bâtiments pouvant changer de destination.

Au final le projet de PLU permet la production de 800 logements sans compter les projets en cours et les dents creuses.

L'écart minimum relevé entre le potentiel et l'objectif de production de logements laisse à penser que les extensions d'urbanisation prévues ne sont pas toutes indispensables pour atteindre l'objectif affiché. Nous demandons donc que soit explicitée la capacité d'accueil résiduelle en intégrant les projets en cours à ce stade et que la surface des zones 1 AUa soit revu en conséquence.

## Pour les zones d'activités et zones de loisirs :

La zone d'activité (Ui) d'une surface totale de 11.1 ha est étendue de 4.8 ha (AUi). L'extension de zone d'activité proposée est relativement importante et ne se justifie que par l'impossibilité à recevoir des activités de dimension locales avec le PLU en vigueur.

Le projet de PLU dans son économie générale prend en compte pleinement l'agriculture.

Toutefois le projet de PLU est insuffisamment précis concernant le potentiel résiduel de logement en zone U et présente un potentiel de logements nettement supérieur à l'objectif affiché. J'émets donc un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées notamment en matière de surface d'extension d'urbanisation à revoir.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR

