

Courrier Arrivée

08 DEC. 2017

Mairie PONT-SCORFF



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat
Unité urbanisme Aménagement Ouest

Affaire suivie par : Gilbert Lemonnier
Tél. : 02 97 68 12 27
Mél : gilbert.lemonnier@morbihan.gouv.fr

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de PONT-SCORFF
Réf : SUH/UAO/DF

- PJ : - 1 tableau des zones de protection archéologique
- 1 carte de localisation des zones de protection
demandées au titre de l'archéologie
- 1 liste des installations classées élevage
- 1 tableau et 1 plan des SUP

Vannes, le 30 NOV. 2017

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de Pont-Scorff
4 place Maison des Princes
56620 PONT-SCORFF

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de PLU de votre commune arrêté pour la deuxième fois par délibération du conseil municipal du 30 juin 2017, reçu dans mes services le 12 septembre 2017. Le dossier arrêté est strictement identique à celui du premier arrêt du 28 juillet 2016 ; néanmoins, le présent avis comporte dans l'annexe « lisibilité des documents » à la fin du chapitre A, deux observations qui complètent l'avis émis lors du premier arrêt.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document

Ces observations doivent vous conduire à modifier le document, après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation afin de respecter la réglementation en vigueur.

A - L'urbanisation et la prise en compte de la consommation des espaces agricoles

Pour accueillir 800 habitants supplémentaires, le PLU prévoit la production de 500 logements sur sa durée, ce qui est un objectif ambitieux par rapport aux obligations du PLH.

Pour ce faire, le rapport de présentation mentionne la réalisation de 450 logements en extension d'urbanisation, de 50 logements dans le cadre de changements de destination et intègre 104 logements qui sont en cours de réalisation ou bénéficient d'un permis d'aménager.

La projection du nombre de logements à produire demande un argumentaire plus clair et plus précis dans le rapport de présentation. *En application des dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, il doit en effet préciser les conditions de prise en compte dans le calcul des changements de destination, des opérations en cours de réalisation et également du potentiel des possibilités offertes par les dents creuses dans le tissu bâti existant.*

Sur ce dernier point, les critères de sélection retenus par la collectivité pour l'identification de ce résiduel seront exposés afin d'appréhender la méthode utilisée (définissant notamment le taux de rétention) et ainsi de justifier l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

L'ensemble des zones 1AUa non couvertes par des orientations d'aménagements et de programmation représentent 9,65 ha. *Afin d'être garant d'un aménagement de qualité, ces zones et les dents creuses résiduelles importantes devront comporter des orientations d'aménagements programmées conformément à l'article R 151-20 (ex R 123-6ème) du code de l'urbanisme.*

En ce qui concerne la production de logements locatifs sociaux (LLS), le PLU a pris des dispositions en faveur du LLS compatible avec le PLH. *Par contre le PLU n'apporte pas d'éléments sur « l'accession à prix encadré » prévue dans le futur PLH sur la période 2017/2022, à savoir :*

- 20 % d'accession à prix encadré dans les opérations de plus de 30 logements ou de 2 500 m² de surface de plancher ou de 20 lots, en complément des 20 % de LLS.
- 30 % d'accession à prix encadré dans les opérations de plus de 80 logements ou de 6 500 m² de surface de plancher ou de 20 lots, en complément des 20 % de LLS.

Enfin, les secteurs classés Ub de Kerhuic, Ihuel et Le Templo ont été classés en zone Ub, *le rapport de présentation devra justifier du caractère urbanisé de ces secteurs.*

B - La préservation des milieux

Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

L'évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation du PLU sur l'environnement ne repose que sur une analyse théorique des effets sur l'ensemble des espèces et habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000, sans prise en compte du document d'objectifs du site approuvé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2012.

La prise en compte de la protection de la faune et de la flore

L'état initial reprend les éléments de connaissance au travers des inventaires existants (Natura 2000, ZNIEFF). S'il met en avant le patrimoine présent sur la commune, et en particulier un certain nombre d'espèces protégées, il manque cependant une espèce de flore des rives du Scorff : *Cochlearia aestuaria*.

Il est mentionné l'absence d'espèces protégées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation sans référence aux conditions d'inventaire (méthodologie, date ...).

Sur les zones 5 et 6 indiquées en page 64, la présence, sur l'emprise ou à proximité, d'espaces boisés et de prairies pouvant accueillir des espèces animales protégées devra être prise en compte au niveau de la définition du projet en application de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser).

La prise en compte des cours d'eau

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal.

Aucune information concernant la prise en compte des cours d'eau et de leur protection n'est fournie dans le PLU. En dehors des zonages Azh ou Nzh liés à la présence de zones humides, aucun autre zonage ne vise à encadrer la non dégradation des cours d'eau et de leurs abords.

Traitement des eaux pluviales

La commune de Pont-Scorff a réalisé un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales au cours de l'année 2013.

Les règles de gestion des eaux pluviales définies dans l'étude du schéma directeur doivent être intégrées dans le règlement du PLU afin d'être pleinement compatibles avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne et du SCoT du pays de Lorient.

C - Les zones de présomption des prescriptions archéologiques

Zones de protection demandées au titre de l'archéologie

Ces zones sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, son numéro, la nature des protections demandées, les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone et le ou les sites archéologiques concernés.

Ce tableau devra être intégré au rapport de présentation, précisant le patrimoine archéologique actuellement connu dans la commune.

Les zones devront être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, que constitue le plan de zonage, avec en rappel leur numéro qui leur sert d'identifiant. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones

D - Les servitudes d'utilité publique

Il conviendra de substituer au plan annexé au dossier celui joint en annexe qui a été mis à jour.

II - Observations concernant la cohérence du document

Ces observations vous permettront de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent le projet de territoire communal.

A - La préservation des milieux

Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

La prise en compte des zones humides : un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal au cours de l'année 2007 par le bureau d'étude Hardy, validé par une délibération du conseil municipal en date du 14 mars 2016.

Ces zones humides couvrent une superficie totale d'environ 236,7 ha, soit 10,14 % du territoire de la commune. Aucune information ne permet de préciser si cet inventaire a été validé par la CLE du SAGE Scorff.

La trame verte et bleue (TVB)

Les éléments cartographiques ne sont pas présents car limités à un extrait de la TVB du SCoT et une cartographie des liaisons et continuités naturelles. Il serait important de définir les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques ainsi que la méthodologie retenue et les objectifs du PLU vis-à-vis de l'ensemble de ces éléments et du fonctionnement écologique en découlant.

Par ailleurs, la seule mention dans le dossier au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), approuvé par arrêté du préfet de région le 2 novembre 2015 après enquête publique et délibération du conseil régional, est relative à sa prise en compte par la protection des zones humides et des boisements de la commune.

La prise en compte de la forêt et des bocages

Les boisements présents sont majoritairement classés en espaces boisés classés (EBC) comme dans le précédent document d'urbanisme. Cependant sur le secteur de Kerjouan, un boisement s'insérant tel un corridor dans les secteurs de nouvelle urbanisation n'est plus tramé en EBC sur le règlement graphique comme tel à la page 47 du rapport de présentation.

Ainsi, l'intégration des parcelles ZI 41 et 42 dans la trame EBC devrait être examinée.

B - Les déplacements

Le PLU affiche une volonté de favoriser les déplacements doux pour limiter l'usage de la voiture ainsi que la volonté de développer les transports en commun. Pour autant, le document d'urbanisme ne fournit aucune indication sur les conditions d'accès au centre par des modes doux (marche à pied ou vélo) et de manière sécurisée.

Il est recommandé de compléter le document avec une carte du réseau des liaisons douces existantes ou à créer notamment entre les zones d'habitat, d'une part avec les arrêts de transport en commun et d'autre part avec les principaux équipements de la ville.

C - L'énergie

Hormis au niveau du PADD, avec une orientation très générale visant à promouvoir un habitat avec de meilleures performances énergétiques, cette problématique n'est pas abordée dans le PLU.

Il est toutefois indiqué dans le rapport de présentation que « l'article 15 du règlement écrit prend en compte les performances énergétiques et environnementales » mais seul l'article Ui15 préconise la pose de capteurs solaires thermiques. Il conviendrait de prévoir également des dispositions pour les autres zones.

D - Le tourisme

Les activités touristiques, pourtant bien présentes sur la commune et évoquées dans le rapport de présentation, n'ont pas été prises en compte dans les déplacements et en tant que facteurs déterminants de la vie locale.

E – La qualité de l'air

Dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur, il est souhaitable de porter une attention particulière à l'implantation d'espèces fortement allergènes ; ainsi, les articles 11 et 13 du règlement écrit, qui s'intéressent notamment aux clôtures et aux plantations, pourraient être complétés par la phrase suivante : « Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs ».

F - Autres observations

Le règlement écrit

Le règlement des zones A et N pour l'extension des habitations prévoit que cette extension est limitée à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments existants. La doctrine départementale préconise une limitation à 30 % afin d'être en cohérence avec la jurisprudence en la matière.

La formulation pourrait être reprise en ces termes : « les extensions seront limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation seul, hors annexes ».

La numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, fixe les modalités de la numérisation obligatoire au format CNIG et précise que les collectivités locales sont tenues de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme après révision ou élaboration. Le Géoportail de l'urbanisme, sur lequel les publications seront obligatoires au 1^{er} janvier 2020, permet dès à présent cette mise en ligne.

CONCLUSION

J'émet un **avis favorable** au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations énoncées au I du présent avis avant approbation.

Par ailleurs, je vous invite à analyser les éléments présentés au II qui permettront, si vous les reprenez, de compléter ou justifier les éléments de votre projet.

Le projet de PLU, accompagné du présent avis, pourra être soumis à enquête publique selon la procédure adéquate.

Le préfet
Par délégué
Le secrétaire général


Cyrille LE VELY

ANNEXE

LISIBILITE DES DOCUMENTS

A - Règlement écrit

Données archéologiques à intégrer dans le règlement

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique doivent être précisées dans le règlement :

- les articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine ;
- l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'article L.122-1 du Code de l'environnement ;
- l'article L.322-3-1 du Code pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Dispositions générales :

Page 7 ; Article 6 : Définitions ; Hauteur maximale : la dénomination toiture traditionnelle pourra être remplacée par **toitures à deux pentes**, plus explicite.

Observation pour toutes les zones : il est fait référence aux installations travaux divers (ITD), notion qui n'existe plus depuis 2007, il faut lister les constructions et installations admises ou interdites.

Zone UA – UB

Page 23 – stationnement de caravanes ; le 1^{er} paragraphe suffit puisqu'il précise : quelque soit la durée.
Page 26 – Il est fait référence à la reconstruction après SINISTRE, non obligatoire au regard de l'article L 111-15 (*démolition de moins de 10 ans, reconstruction à l'identique et bâtiment régulièrement édifié*)
Page 28 – Article 11 impose que les coffrets de raccordement soient dissimulés dans les clôtures ; seulement la hauteur maximale fixée ne le permettrait pas pour les murs bahuts, préciser que la règle de hauteur ne s'applique pas aux coffrets ou fixer une hauteur plus importante

Zone Ui

Page 35 – article 11 : les enseignes ne relèvent pas du code de l'urbanisme et sont régies par le règlement national de publicité ou éventuellement par un règlement local de publicité.

Page 38 – UL2 – fixer une surface maximale pour les loges de gardiennage (pas de règle non plus à l'article 9)

Même remarque pour zone AUI.

Zones AUI

Page 50 – article 10 Pourquoi ne pas fixer une règle de hauteur identique à la zone UB ; les zones AU sont situées à proximité immédiate des zones UB et ont vocation à être intégrées en UB.

Zone A

Page 60 – Même remarque que pour la zone UB pour la reconstruction après sinistre.

Page 63 – la règle relative aux reconstructions dans les marges de recul ne précise pas qu'il s'agit de reconstruction de bâtiment à vocation agricole ou reconstruction à l'identique, elle laisse supposer que l'on peut construire dans les marges de recul

Zone N

Page 71 – même remarques que zone AUI pour les loges de gardiennage

Page 71 – Extensions de constructions autres qu'habitations ? Contraire aux articles L 151-12 et R 151-25

Remarques générales

La page 37 est placée juste après le sommaire avant la page 3, avec une faute de grammaire en haut de page : les surfaces doivent « privilégiées ».

De la page 126 à 131 dans le § Situation au regard de l'activité agricole, « Ce bâtiment demeure très proche des habitations dont il dépende », résultat de copiés/collés non ajustés, pourront être corrigés.

Dans un souci de protection de la qualité de l'air extérieur, il est souhaitable de porter une attention particulière à l'implantation d'espèces fortement allergènes ; ainsi les articles 11 et 13 du règlement écrit, qui s'intéressent notamment aux clôtures et aux plantations, pourraient être complétés par la phrase suivante : « il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs ».

Pour une meilleure présentation du territoire, il serait également souhaitable de faire figurer dans le diagnostic du rapport de présentation, la liste des installations classées sur la commune.

Annexe 2

Quelle est la valeur et l'opposabilité de cette annexe. Elle n'est mentionnée nulle part dans les différents articles 11

B - Règlement graphique

Sites archéologiques, deux types de zones sont à distinguer :

Zone 1 : zone de saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie, pour les opérations d'aménagements, de construction, d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains, mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive

Zone 2 : zone N au titre de l'archéologie. Demande de zone N au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de Région, Drac Bretagne, Service régional de l'archéologie. Elles concernent des sites archéologiques qui, en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

Dans le cas exceptionnel où il serait impossible de surcharger le plan de zonage, une annexe « patrimoine archéologique » devra comporter un plan particulier des zones archéologiques.

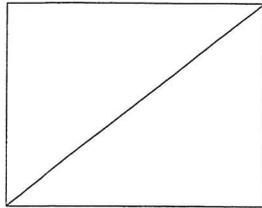
Dans tous les cas, le tableau devra accompagner les documents graphiques.

Une carte sur fond cadastral permet d'identifier la répartition des zones sur le territoire de la commune. Chacune d'entre elle porte un numéro correspondant à son identifiant et qui permet de faire la correspondance avec le tableau.

C - Servitudes d'utilité publiques

-Les servitudes d'utilité publique liées à la présence des ouvrages **sont mentionnées** sur la liste des servitudes du PLU **mais leurs informations sont incomplètes**.

- L'adresse des services de GRTgaz pour les consultations ne figure pas dans le tableau ANNEXE 6 – LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.



LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de
l'archéologie

jeudi 05 octobre 2017

PONT-SCORFF

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2015:ZS.100;ZS.107;ZS.127;ZS.13;ZS.16;ZS.46;ZS.57;ZS.8	1.1986 / 56 179 0020 / PONT-SCORFF / KERVINIQU / KERVIGNIOU / Epoque indéterminée / enclos
			6097 / 56 179 0007 / PONT-SCORFF / KERGUEU / KERGUEU / Epoque indéterminée / fossé
			6111 / 56 179 0002 / PONT-SCORFF / KERVINIQU / KERVIGNIOU / Epoque indéterminée / enclos

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
4	1	2015;ZI.111;ZI.112;ZI.14;ZI.175;ZI.176;ZI.177;ZI.22;ZI.24;ZI.331;ZI.34;ZI.35;ZI.36;ZI.60;ZI.69;ZI.76;ZI.77;ZI.78;ZI.79;ZI.80;ZI.81;ZI.82	8766 / 56 179 0012 / PONT-SCORFF / KERGUELAVAN / KERGUELAVAN / Epoque indéterminée / fossé
			9356 / 56 179 0016 / PONT-SCORFF / SAINT-JURCHAUT / SAINT-JURCHAUT / Gallo-romain / enclos

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
7	1	2015 : ZA.56 ; ZA.92	6095 / 56 179 0005 / PONT-SCORFF / GUELLINGAM / GUELLINGAM / Epoque indéterminée / enclos
8	1	2015:2015 : ZP.16 ; ZP.113 ; ZH.136 ; ZH.152	6096 / 56 179 0006 / PONT-SCORFF / GOMENAN / GOMENAN / Epoque indéterminée / enclos
9	1	2015 : ZA.100	8763 / 56 179 0009 / PONT-SCORFF / LA VILLENEUVE / LA VILLENEUVE / Epoque indéterminée / enclos

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
13	1	2015:ZD.12;ZD.16;ZD.17;ZD.46	9056 / 56 179 0015 / PONT-SCORFF / SAPIN EN GAM / SAPIN EN GAM / Age du fer / enclos
14	1	2015:ZB.100;ZB.22;ZB.86;ZB.90;ZB.95;ZC.22;ZC.51	15694 / 56 179 0031 / PONT-SCORFF / BOURCIGOGNE 2 / BOURCIGOGNE / Epoque indéterminée / enclos, fossé
15	1	2015 : ZV.103	9961 / 56 179 0018 / PONT-SCORFF / BOURCIGOGNE / BOURCIGOGNE / occupation / Mésoolithique - Néolithique
			9610 / 56 179 0027 / PONT-SCORFF / KEROTER / KEROTER / Néolithique / Gisement de surface : 7 haches en dolérite

**PONT-SCORFF (56179). Carte des zones de protection
demandées au PLU au titre de l'archéologie,
le 05/10/2017**

