



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

# ANNEXE 3 : AUTO-ÉVALUATION DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2

## RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Mise en cohérence des accès aux zones urbanisées  
ou à urbaniser de la commune

Prescrite par délibération du conseil municipal le 27 mars 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](mailto:mairie@pontscorff.bzh)

M. Le Maire,  
Pierrick NEVANNEN



# SOMMAIRE

Préambule

<b>I. Objet de la révision allégée .....</b>	<b>5</b>
<b>II. Évaluation des modifications.....</b>	<b>6</b>
1. Ti Nehué .....	6
2. Kériaquel .....	8

# 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 27 mars 2023, la commune prescrit la révision allégée n°2 qui vise à mettre en cohérence les accès aux zones urbanisées ou à urbaniser de la commune.

Cette révision s'inscrit dans un contexte de développement de l'habitat et d'une demande de nouveaux logements qui se renforce sur la commune. Elle s'inscrit également dans le cadre de l'évolution des aménagements liés à la construction des zones à urbaniser et de leurs Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les différentes modifications de cette procédure sont exposées succinctement et analysées au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement et la santé humaine. Pour chaque point abordé, un tableau (ci-dessous) expose les incidences potentielles estimées (positives, neutres ou négatives).

INCIDENCES POTENTIELLES	
	Incidence potentielle positive
	Sans incidence potentielle
	Incidence potentielle négative

# I. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Cette révision allégée n°2 concerne la mise en cohérence des accès aux zones urbanisées ou à urbaniser de la commune. Elle a pour objectif de :

- Permettre la desserte de la parcelle ZM 1256, située rue de Ti Nehué en zone urbanisée, en transformant le zonage Na en zonage Ub, conformément au statut urbanisé de la parcelle concernée et dans un objectif de régularisation de l'accès existant. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle ;
- Permettre la desserte de la zone à urbaniser située à Kériaquel, objet de l'OAP n°3 du PLU et qui aujourd'hui est partiellement traduite dans le zonage réglementaire, en transformant le zonage Na en zonage 1AUa, conformément au statut de zone à urbaniser du secteur et à la précédente modification ayant entraîné la suppression de l'EBC sur cette portion. Cet objet s'apparente également à une correction d'erreur matérielle.

La commune de Pont-Scorff approuve le 02 juillet 2018 son Plan local d'urbanisme. Celui-ci présente alors un enjeu de développement des secteurs d'habitat pour la commune. Au sein du règlement graphique, des outils sont mis en place pour traduire la volonté de la commune sur les prochaines années.

Il apparaît cependant dans celui-ci que deux zones doivent être actualisées pour permettre leur desserte : Ti Nehué et Kériaquel.

Dans le premier cas, rue de Ti Nehué, la parcelle ZM 1256 est située en zone urbanisée Ub. Toutefois, son accès, localisé sur la parcelle ZM 1254, est situé en zone naturelle Na. Afin de permettre l'évolution de cet accès à la parcelle, il est souhaité de transformer une portion de la parcelle ZM 1254 de la zone Na vers la zone Ub. La préservation du cours d'eau et de sa bande de protection de 10 mètres reste inchangée dans le projet futur.

Dans le second cas, c'est l'accès à la zone urbaniser 1AUa qui est concerné. Cette zone à urbaniser, qui vise à accueillir 65 nouveaux logements, fait l'objet d'une OAP. En effet, l'OAP n°3 prévoit dans l'aménagement de ce secteur un accès par le nord-est. Toutefois, comme dans le cas de Ti Nehué, l'accès envisagé se situe en zone Na. Il doit donc être passé en zone 1AUa pour permettre la bonne réalisation de cet aménagement. Aucune protection n'est supprimée, l'accès au nord-est étant déjà découpé dans l'Espace boisé classé (EBC) protégeant l'ensemble forestier sur la partie est de la parcelle.

## II. ÉVALUATION DES MODIFICATIONS

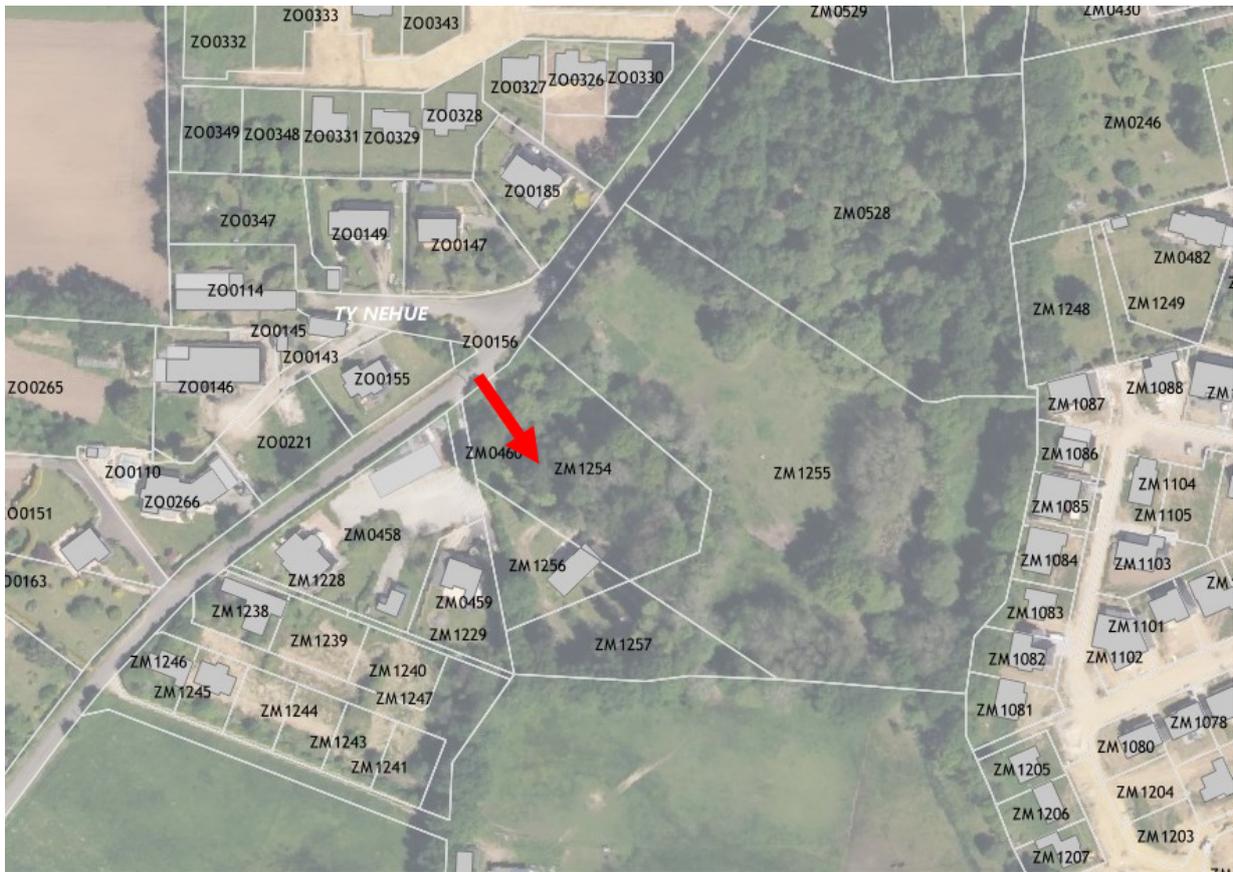
### 1. TI NEHUÉ

L'accès concerné par cette révision allégée à Ti Nehué se situe sur la parcelle ZM 1254, alors que le bâtiment d'habitation qui y est implanté est sur la parcelle ZM 1256. Les parcelles sont d'une superficie respective de 3111 et 983 m<sup>2</sup>. L'accès est existant et n'a pas besoin d'être modifié : il s'agit d'une régularisation de la situation comme erreur matérielle. En effet, la parcelle où l'accès est présent est zonée en Na, alors que le logement est zoné en Ub.

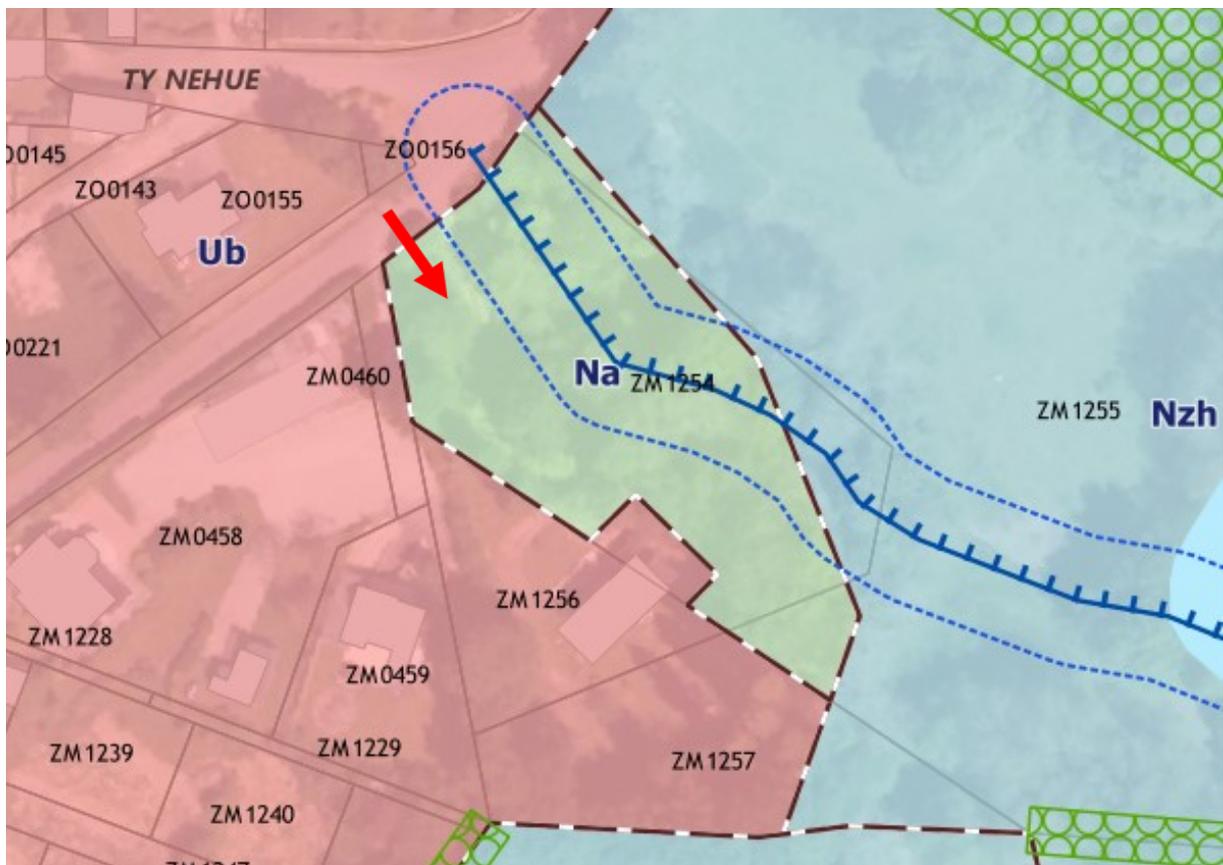
Une bande de protection d'un cours d'eau de 10 mètres de chaque côté est également inscrite au PLU sur la parcelle ZM 1254. Elle ne se superpose cependant pas à l'accès, celui-ci s'y trouvant en limite ouest. Le site est également bordé à l'ouest et au nord par des habitations, à l'est et au sud par une zone naturelle boisée et humide participant à la trame verte et bleue de la commune.

La surface impactée par cette révision à Ti Nehué étant peu importante et déjà aménagée pour un accès, celle-ci ne peut être considérée comme un potentiel de densification. Aucune modification n'est donc attendue sur l'environnement ou la santé humaine, dans le sens où ce secteur est déjà urbanisé, qu'un accès à une maison est existant et qu'aucune protection n'est supprimée ou entravée.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances



Plan de situation de l'accès de Ti Nehué.



Extraits du zonage réglementaire dans l'environnement proche de l'accès de Ti Nehué.

## 2. KÉRIAQUEL

L'accès à Kériaquel est quant à lui aujourd'hui inexistant. Prévu sur la parcelle ZM 0395, d'une superficie totale de 78 ha, le secteur est concerné par l'OAP n°3 « Kériaquel ». Celle-ci prévoit notamment la réalisation d'un accès par le nord-est du site, c'est-à-dire par au croisement des rues du Verger et Théodore Hersart de la Villemarqué.

De par son caractère naturel arboré et par la présence d'un cours d'eau, le site est entouré d'Espaces boisés classés (EBC) et une protection de cours d'eau longe le nord de la parcelle ZM 0395. À noter : la protection des EBC a été supprimée sur l'emprise de l'accès envisagé et le sud du secteur est déjà largement bâti. Cette situation s'apparente donc à une correction d'erreur matérielle.

La correction proposée induit le déclassement de 1142 m<sup>2</sup> de zone Na situés entre la route et le nord-est du périmètre de l'OAP existant. Cette surface est également reclassée en zone 1AUa en vue de son urbanisation future pour la création de l'accès à la parcelle.

Sur site, peuvent être observés plusieurs arbres couvrant une surface importante. Ceux-ci, recensés au sein de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018, sont constitués en partie de chênes et de hêtres. Les photos ci-contre permettent d'attester de leur qualité commune. A ce titre, en tant qu'espèces, ils représentent un enjeu modéré. C'est leur groupement en tant que bois qui fait de ce milieu un enjeu important pour le secteur. Il est montré dans cette même évaluation environnementale qu'aucun périmètre de protection environnementale ne concerne le site.

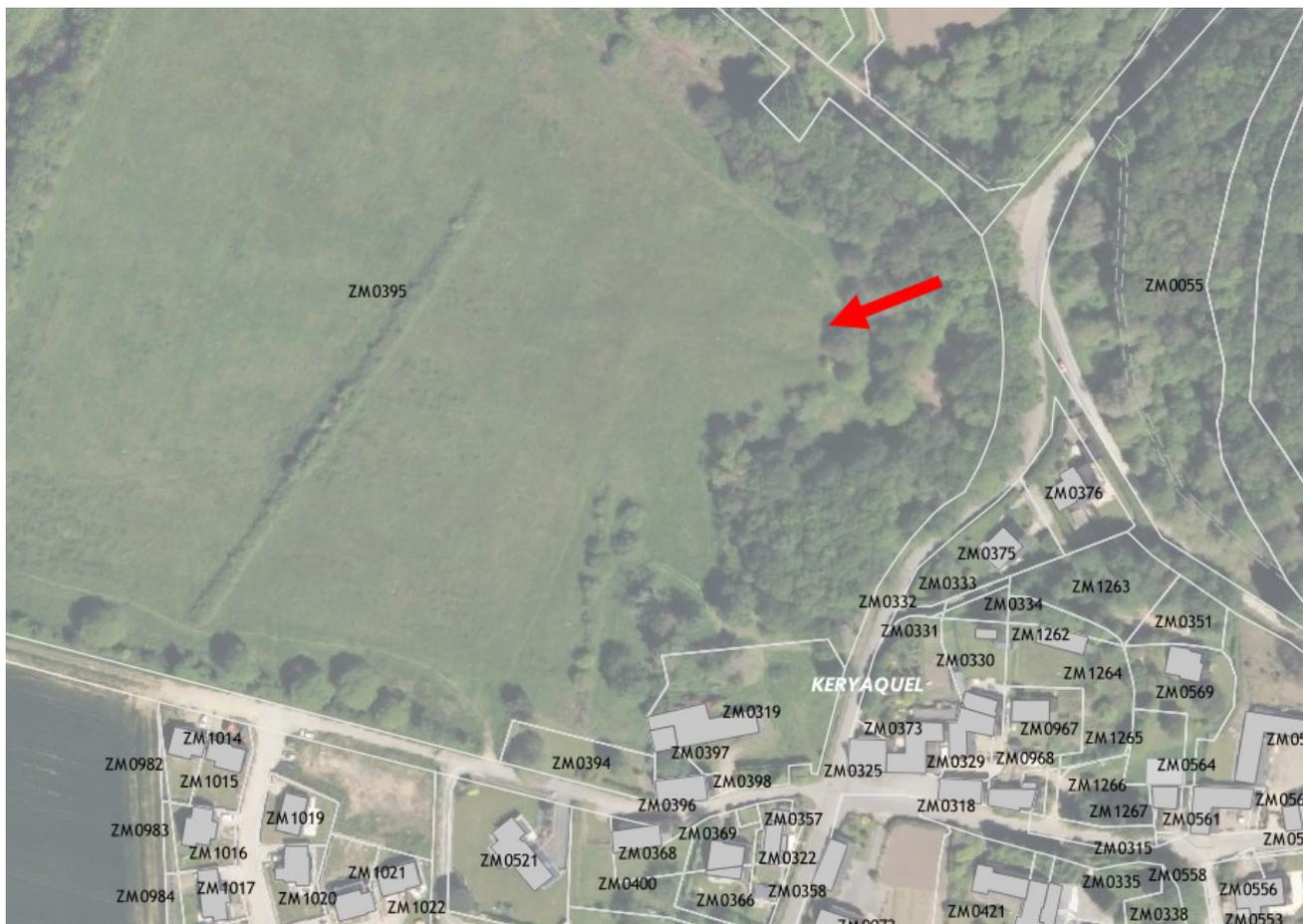
Supprimer ces bois n'est pas un acte anodin. Toutefois, la préservation des EBC, des cours d'eau et des autres espaces naturels proches montre la volonté de la commune de protéger ses milieux et son patrimoine naturel tout en contribuant à l'accès au logement pour tous sur son territoire.

Le paysage est également impacté par cet aménagement étant donné qu'une trouée sera effectuée selon un axe nord-est/sud-ouest pour permettre la réalisation de l'accès à la zone à urbaniser concernée par l'OAP n°3. Cet aménagement est toutefois prévue depuis l'approbation du PLU et le déclassement des EBC sur la portion affectée à l'accès à la zone à urbaniser.

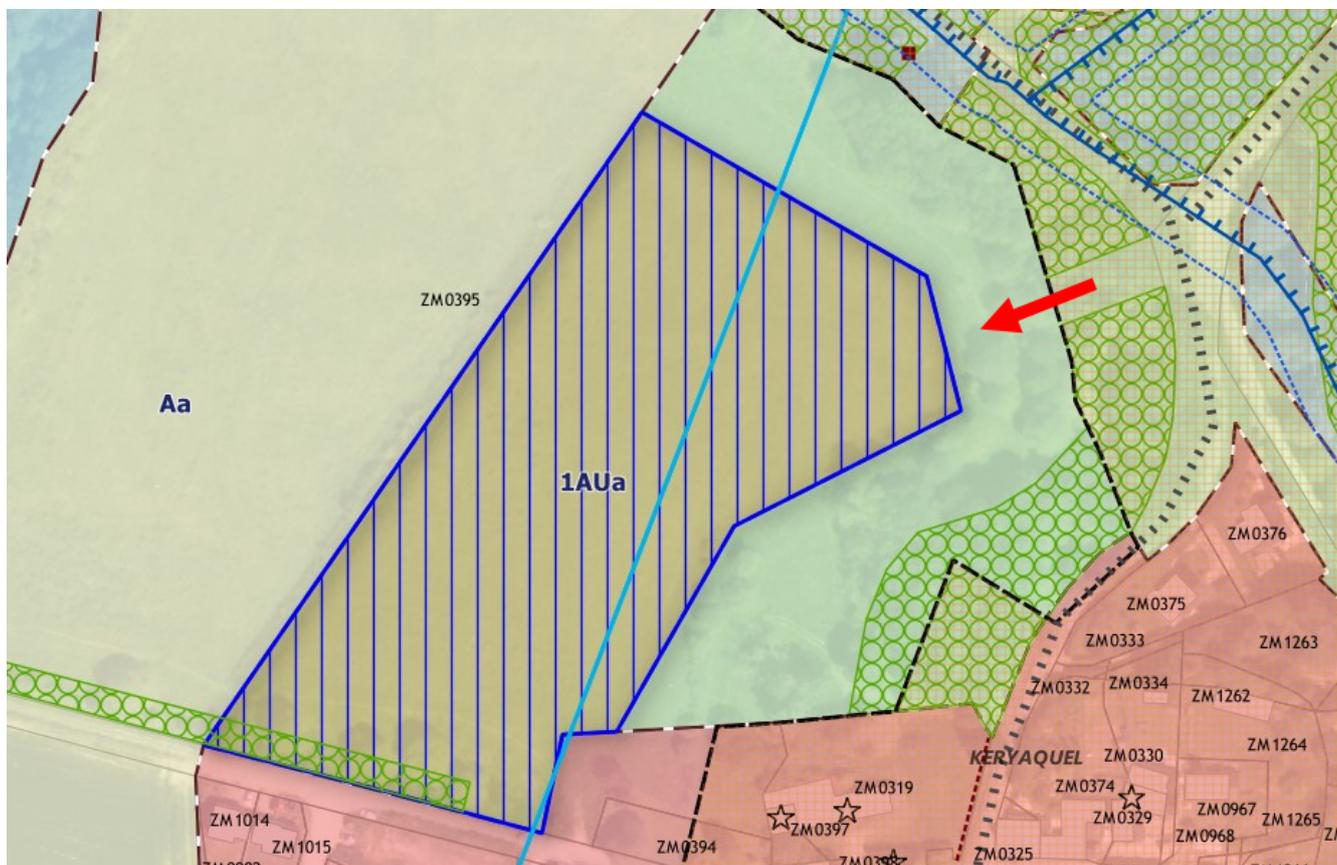
La proximité du site avec la voie verte, liaison plébiscitée par les habitants de la commune et reliant Kériaquel aux transports collectifs, permet d'envisager la réduction des déplacements motorisés à long terme dans le secteur. En effet, bien que la création d'un nouveau lotissement entraîne de nouveaux flux de déplacements, la situation de Kériaquel permet d'envisager des flux moins importants qu'ailleurs de par cette proximité à la voie verte, dans un contexte d'inflation et de raréfaction des ressources pétrolières. La connexion de ce secteur à l'ensemble du réseau de voies douces est aussi gage de qualité pour cet aménagement.

Par ces divers éléments, un impact négatif sur la consommation d'espaces est attendu, tout comme ceux potentiels sur les milieux naturels, la biodiversité ou encore le paysage. D'un point de vue énergétique, l'impact de cette révision et la facilitation de la liaison avec le reste du territoire engage un impact positif sur le long terme pour la commune.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances



Plan de situation de l'accès de Kériaquel.



Extraits du zonage réglementaire dans l'environnement proche de l'accès de Kériaquel.