



**ATTENTION : Les procès-verbaux sont provisoires tant qu'ils n'ont pas été validés à la séance du conseil municipal suivant**

## **PROCES VERBAL REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU**

**LUNDI 28 JANVIER 2013**

### Ordre du jour

13-1.	Communication – Dénomination des voies et des espaces publics.....	2
13-2.	Culture – Finances – Programmation culturelle 2012 de la médiathèque – Actions et partenariats – 1 <sup>er</sup> trimestre 2013.....	2
13-3.	Culture – Finances – Partenariat culturel – Théâtre à Plescop.....	3
13-4.	Urbanisme – Révision du plan local d’urbanisme – Bilan de la concertation – Arrêt du dossier de révision du plan local d’urbanisme.....	5
13-5.	Urbanisme - Finances - Vente d'un terrain à Vannes Golfe habitat .....	23
	Informations générales	

Le conseil municipal de PLESCOP, convoqué le vendredi 18 janvier s'est réuni le lundi 28 janvier 2013 en session ordinaire en mairie.

**Présents (19) :** Nelly FRUCHARD (Présidente de la séance), Jean Yves LE MOIGNO, Christian GASNIER, Yolande GAUDAIRE, Raymonde BUTTERWORTH, Flora RIMBERT, Bernard DANET, Pascal VALCK, Michèle AUFFRET, Patricia LE TALOUR, Paul MAHEU, Gilles LE CALONNEC, Didier NICOLAS, Monique TREMOUREUX, Gérard BEAULIEU, Cyril JAN, Françoise JAFFREDO, Arnaud LE BOULAIRE, Jean Claude GUILLEMOT

**Absents ayant donné pouvoir (6) :** Philippe LE RAY, Yves LEROY, Claudine BOSSARD, Sylvaine LE JEUNE, Pascal FONT, Dominique ABEL respectivement à Christian GASNIER, Bernard DANET, Flora RIMBERT, Monique TREMOUREUX, Nelly FRUCHARD, Cyril JAN,

**Absents (2) :** Régine LE FEVRE, Fabienne BONNION

**Secrétaire de séance :** Didier NICOLAS

**Approbation du procès-verbal de la séance précédente :** Unanimité

## Délibération du 28 janvier 2013

### 13-1. Communication – Dénomination des voies et des espaces publics

Didier NICOLAS lit et développe le rapport suivant :

Régulièrement, l'assemblée est appelée à se prononcer sur un certain nombre de voies nouvelles ou existantes qui méritent d'être dénommées notamment pour des raisons de sécurité publique.

La quasi intégralité des voies du bourg est dénommée (à l'exception des voies nouvelles en extension d'opération), mais il reste à dénommer progressivement les voies plus rurales, même si cela se pratique dans peu de communes.

Les riverains pourront bien entendu conserver leur adresse initiale comprenant uniquement le nom du lieudit, s'ils le souhaitent, ou ajouter la dénomination qui permet de mieux les identifier et d'assurer un cheminement rapide des secours en cas d'urgence les concernant.

Dans ce contexte, la commission Communication propose les dénominations de voies internes suivantes :

#### Voies rurales

- Lotissement de Guersal : allée ar jardin Guersal (allée du jardin de Guersal)
- Lotissement Boleis « Les sapins de croix » :
  - allée Ar rakker (devant le village)
  - allée du petit bois
  - allée de la ferme

#### Voies urbaine en extension d'opération

- Lotissement Boleis « Coët er Vorh » : allée Elsa Triolet (dans l'esprit des dénominations intervenues dans la Zac des jardins du Moustoir qui jouxte ce lotissement)

**Après en avoir délibéré, sur proposition de la commission "Communication" du 10 janvier 2013, le conseil municipal est invité à :**

- **approuver les dénominations précitées ;**
- **donner pouvoir au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.**

**Pour : 25                  Contre : 0                  Abstention : 0**

## Délibération du 28 janvier 2013

### 13-2. Culture – Finances – Programmation culturelle 2012 de la médiathèque – Actions et partenariats – 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Raymonde BUTTERWORTH lit et développe le rapport suivant :

Afin de promouvoir l'image d'une commune à la vie associative riche, diversifiée, dynamique et ouverte notamment à la culture, la municipalité a engagé depuis plusieurs années un partenariat actif avec les diverses

troupes de théâtre et groupes musicaux du secteur du Pays de Vannes. Ce travail a abouti à la programmation des événements suivants pour le 1er trimestre 2013 :

## I. PROGRAMMATION DE LA MEDIATHEQUE

### A) Février : Rock et souvenirs

#### 1) Rock da Breizh

Les Plescopais apprécient tout particulièrement la diffusion de documentaires, le dimanche, en fin d'après-midi, à la médiathèque. Aussi, souhaitons-nous proposer la projection d'un documentaire « Rock da Breizh » qui, comme son nom l'indique, est consacré à la scène rock en Bretagne.

- Date : dimanche 17 février, 17h00
- Type d'engagement : convention de partenariat avec Daoulagad Breizh
- Coût : 100 € location film, augmenté des frais d'intervention (50€) et de déplacement du réalisateur

2) **Expositions photo « Plescop Autrefois »** : Exposition réalisée par des bénévoles en collaboration avec des Plescopais.

### B) Mars : Spectacle vivant autour de Rimbaud

Dans le cadre du printemps des poètes, il est proposé aux Plescopais un spectacle vivant dans les conditions suivantes :

- Date : dimanche 17 mars, 17h00
- Type d'engagement : contrat avec la Cie du Roi Zizo
- Coût : 600 € cachet spectacle + frais de déplacement (93 € TTC) et de restauration pour 2 personnes

## II. PROGRAMMATION DE LA SALLE POLYVALENTE

La commune développe depuis des années des actions tendant à mieux connaître le théâtre pour en faire un art accessible à tous. Dans ce contexte, il est proposé l'action suivante :

- Artistes : Association Passion'Scène
- Genre : comédie musicale « Piaf, l'histoire d'une môme, de la rue à l'Olympia »
- Date : 8 mars
- Lieu : Salle polyvalente
- Cachet : 930 €TTC, augmentés des frais de Sacem et de restauration pour 12 personnes

Les tarifs seraient les suivants :

- |                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| - tout public au-delà de 12 ans | 5,00 €  |
| - enfants jusqu'à 12 ans        | Gratuit |

**Après en avoir délibéré, sur proposition des commissions "Culture et animation" et "Finances" des 10 et 17 janvier 2013, le conseil municipal est invité à :**

- **approuver le présent programme et les coûts afférents ;**
- **approuver les tarifs précités pour le théâtre ;**
- **donner pouvoir au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la demande de subventions (Conseil général, etc.) et la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.**

**Pour : 25                  Contre : 0                  Abstention : 0**

---

## Délibération du 28 janvier 2013

### 13-3. Culture – Finances – Partenariat culturel – Théâtre à Plescop

---

Raymonde BUTTERWORTH lit et développe le rapport suivant :

Afin de promouvoir l'image d'une commune à la vie associative riche, diversifiée, dynamique et ouverte notamment à la culture, la municipalité a engagé depuis quelques années un partenariat actif avec les diverses troupes de théâtre du secteur du Pays de VANNES. Cette démarche a porté ses fruits puisqu'une association est née à PLESCOP avec "Théâtre à PLESCOP", association qui s'est particulièrement impliquée dans la vie communale depuis.

Aujourd'hui, nous avons le désir réciproque d'approfondir nos liens, afin d'assurer une plus grande vulgarisation de cet art littéraire majeur et populaire que constitue le théâtre, par partenariat culturel organisé autour d'objectifs clairs et simples et définissant les engagements des uns et des autres pour les atteindre. En voici la synthèse :

**PREAMBULE** : Il rappelle notre attachement commun à ce genre littéraire et vivant.

**CHAPITRE I. LES OBJECTIFS DU PARTENARIAT** : Ce chapitre expose les deux grands objectifs du partenariat qui sont déclinés en programme d'actions :

- promouvoir le théâtre amateur sous toutes ses formes
- promouvoir l'image de Plescop comme une commune dynamique et ouverte

**CHAPITRE II. LA CONTRIBUTION DE THEATRE A PLESCOP** : Ce chapitre expose la contribution partenariale de l'association.

- l'animation culturelle, dans un premier temps, par l'organisation de représentations de compagnie d'amateurs ;
- la promotion du théâtre amateur sous toutes ses formes ;
- l'image de la commune, par divers supports médiatiques.

**CHAPITRE III. LA CONTRIBUTION DE LA COMMUNE** : Ce chapitre expose l'ensemble des aides en nature ou en espèce apportées par la commune pour soutenir les actions partenariales :

- **une enveloppe financière** de démarrage (à titre indicatif, elle serait de 250 € par représentation dans la limite de 4 représentations par an) ;
- **des moyens humains indispensables à l'accompagnement du bénévolat** : la commune met à disposition l'aide logistique nécessaire (transport, etc.) à la bonne poursuite du partenariat.
- **des moyens matériels adaptés aux besoins du partenariat** : la commune met notamment à disposition les locaux et le matériel nécessaires selon les conditions fixées par cet article.

**CHAPITRE IV. L'EVALUATION DU PARTENARIAT**

- **L'organe d'évaluation** : groupe extra-municipal comprenant 3 représentants de la municipalité et 3 représentants de l'association
- **Les éléments d'évaluation** : la qualité des actions mises en place, leur fréquentation, leur coût de revient et leur impact médiatique.

**CHAPITRE V. DUREE DU PARTENARIAT**

Ce chapitre définit la période du partenariat et les modalités de sa rupture :

- **Durée** : un an renouvelable par tacite reconduction, sauf les participations révisables tous les ans.
- **Fin** : une entente préalable est prévue ; en cas d'échec, voici les conditions de la résiliation :

Modalités

- amiable, constatée par écrit entre les parties ;
- en cas de manquement avéré aux stipulations de la présente convention, après mise en demeure motivée par la partie qui s'estime lésée ;
- pour des motifs d'intérêts généraux, à l'initiative de la commune, après avoir présenté par écrit la motivation qui emporte cette décision.

Conséquences

- le préavis est de 3 mois pour les locaux ;
- les participations financières sont proratisées ;
- la commune ne supporte aucune conséquence financière liée à la rupture du partenariat, y compris en cas de rupture de contrat entre l'association et ses salariés.

*Annexe : convention d'objectifs*

*Principales remarques :*

*Raymonde BUTTERWORTH précise au maire qu'il s'agit d'organiser un partenariat permettant des échanges fructueux entre troupes d'amateurs mais les troupes professionnelles seront toujours reçues à Plescop à l'initiative de la commune. Elle relève également avec elle que les spectacles vivants bénéficient de moins en moins de subventions.*

**Après en avoir délibéré, sur proposition des commissions "Culture et animation" et « Finances » des 10 et 17 janvier 2013, le conseil municipal est invité à :**

- **approuver la convention de partenariat dans les conditions précitées ;**
- **donner pouvoir au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.**

**mPour : 25          Contre : 0          Abstention : 0**

---

## Délibération du 28 janvier 2013

### 13-4. Urbanisme – Révision du plan local d'urbanisme – Bilan de la concertation – Arrêt du dossier de révision du plan local d'urbanisme

---

Christian GASNIER lit et développe le rapport suivant :

Par délibération du 5 juillet 2010, l'assemblée avait prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 octobre 2003 et avait défini les objectifs de cette révision.

A cette occasion, les différentes actions menées par le projet d'aménagement et de développement durable de 2003 ont pu être évaluées. Les évolutions constatées démontrent notamment la politique volontariste et positive menée notamment en terme d'économie de foncier, de restructuration de la ville sur elle-même, d'amélioration de la qualité de vie mais également de développement des activités économiques.

Au regard de cette évaluation mais également de l'évolution des standards réglementaires (Grenelle I et II), il était opportun de conforter les orientations prises en 2003 dans un projet communal rénové et « Grenellisé ». Cette révision n'a pas pour autant effet de lancer un nouveau projet communal puisqu'il s'inscrit pleinement dans le cadre des grandes orientations de développement votées par le Conseil Municipal le 3 mars 2006 et le 5 mars 2012.

Au terme de 5 années de réflexion, enrichie de nombreuses consultations les acteurs du développement local et de rendez-vous périodiques avec les Plescopais, les élus ont débattu des orientations qu'ils entendaient donner à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce débat a permis de constater qu'aucune opposition fondamentale n'était formulée et que la démarche engagée en 2008 pouvait suivre son cours jusqu'à l'aboutissement du projet.

Toutefois, avant d'exposer les éléments essentiels de ce dossier permettant de se prononcer définitivement sur ce projet, qui sera soumis à enquête publique et pour avis aux personnes publiques qui ont souhaitées être associées à la démarche, il convient de tirer le bilan de la très large concertation qui s'est poursuivie entre 2008 et 2013.

## I. Bilan de la concertation réalisée autour du projet

### A. Contenu de la concertation

Le 5 juillet 2010, l'assemblée délibérante avait défini ainsi les modalités de la concertation :

- Une exposition continue en mairie, à partir de fin 2010, et jusqu'à l'arrêt du projet (aux heures habituelles d'ouverture au public), qui pourra donner lieu à des échanges, oraux ou écrits (notamment au moyen d'un recueil), entre les visiteurs et les représentants de l'équipe municipale et qui sera le cas échéant enrichie de nouveaux documents, écrits ou graphiques, à mesure que le projet s'affinera ;
- Une consultation, en application de l'article L300-2-a) du code de l'urbanisme, des associations locales et des autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole ;
- Une lettre adressée aux Plescopais leur exposant les idées forces et les invitant à visiter et à s'exprimer sur l'exposition, pour créer les conditions d'une véritable interaction ;
- Une information dans le bulletin municipal sur les évolutions notables et majeures que pourrait connaître l'avant-projet de révision en cours de concertation, afin de permettre à chacun d'exprimer ses impressions et d'en discuter avec les représentants de la commune ;

Et avait souhaité associer à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme le Préfet du Morbihan, ainsi que les autres personnes en ayant fait la demande :

- Président du Conseil Régional ;
- Président du Conseil Général ;
- Président de Vannes Agglo ;
- Représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (KICEO) ;
- Représentants des organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre de l'Agriculture) ;
- Représentant du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal ;
- Représentant du Parc Naturel Régional du golfe du Morbihan ;
- Représentant des Syndicat d'électrification (SDEM), des Eaux (SIAEP)
- Présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents ;
- Maires des communes limitrophes.

## B. Bilan de la concertation

### 1) La participation des Plescopais

a) Dès le mois d'avril 2010, les Plescopais ont pu entrevoir les contours et les grandes orientations de la révision du Plan Local d'Urbanisme à travers les différents articles rédigés dans le bulletin municipal :

- Avril 2010 : « Révision du Plan Local d'Urbanisme : les grandes orientations » ;
- Janvier 2011 : « préparer et planifier notre développement tout en protégeant notre environnement » ;
- Octobre 2011 : « Révision du Plan Local d'Urbanisme : point d'étape » ;
- Avril 2012 : « Lancement de la ZAC de Park Nevez et de sa concertation » ;
- Juillet 2012 : « Bilan des Projets à mi-mandat » ;
- Octobre 2012 : « point sur la révision du PLU : Plescop 2015-2025 »

Les Plescopais ont d'ailleurs été régulièrement invités à venir s'exprimer en mairie. Par ailleurs, la presse locale a relayé les évolutions du dossier de révision, notamment par la réalisation d'un reportage spécial en 3 parties les 10, 11 et 12 Juillet 2012.

b) Une lettre exposant les objectifs de la révision a été adressée à l'ensemble des Plescopais au début du mois de septembre 2011. A l'occasion des portes ouvertes de la nouvelle mairie, la population était invitée à découvrir leur nouvel équipement ainsi que l'exposition mise en place à la fin de l'année 2010 dans le hall d'accueil.

A cette occasion, comme la visite des locaux s'achevait sur l'exposition du PLU, les élus ont pu échanger fructueusement avec les habitants sur les premiers travaux réalisés dans le cadre de cette révision et notamment sur les enjeux dégagés par le diagnostic de territoire.

Pour l'essentiel, le projet global a été bien ressenti ; seul l'un des propriétaires concernés par la future ZAC de Park Nevez a formulé des réserves portant sur le classement de sa parcelle en zone humide et sur les conditions d'acquisition de cet espace, le projet n'étant toutefois pas remis en cause.

Toutefois, cette journée d'échange et de dialogue a permis également de rappeler la mise en place d'un registre mis à la disposition des Plescopais durant l'ensemble de la procédure et de la possibilité de solliciter des entretiens particuliers afin que chacun puisse s'exprimer sans la gêne d'une prise de parole en public.

Depuis, l'exposition s'est enrichie et le sera jusque l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et notamment par une mise à disposition du public de l'ensemble des documents arrêtés.

c) En Mars 2012, après avoir invité l'ensemble des Plescopais par un courrier reprenant les enjeux de cette révision, une réunion publique a été organisée le 9 mars 2012 pour que chacun puisse débattre du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avant qu'il ne soit débattu en Conseil Municipal.

Près de deux cents cinquante Plescopais sont venus s'exprimer, essentiellement oralement, ce qui a donné lieu à de nombreux échanges après la présentation du projet. Quatre grands points de discussion sont apparus, qui trouvent plus ou moins leur solution dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme :

- **La densification et la diversité architecturale** : elle suscite parfois des interrogations en termes de qualité de vie et de concentration des formes architecturales.

Le premier point a été largement entendu dans le cadre du nouveau PADD puisqu'il propose de nouvelles approches sur la manière de réaliser les opérations publiques d'aménagement (amélioration du respect des intimités, intervention d'une équipe de sociologues pour proposer des réflexions innovantes sur le lien social dans l'habitat). La réflexion a également été développée sur la nécessité de préserver les espaces agricoles et les méthodes mise en œuvre par le PADD pour proscrire l'étalement urbain, notamment en milieu rural.

Sur la diversité des formes architecturales, le PLU donne un cadre mais ne peut régler à lui seul ces questions. Le recours à des urbanistes permet d'harmoniser cette diversité mais il faut également laisser aux opérations récentes le temps de prendre leur forme définitive.

- **Le développement économique** : des inquiétudes ont été exprimées par un habitant sur le maintien du commerce de proximité en centre-bourg. Le PADD prend justement des options de densification en centre-bourg pour garantir, voire développer le potentiel commercial existant. Il veille à assurer la pérennité de l'actuel appareil commercial en cœur de bourg (Carrefour market) par un classement Uc empêchant toute velléité immobilière non maîtrisée. Toutefois, nous avons envisagé un scénario de prévoyance et de redéploiement, dans l'hypothèse d'un départ de l'enseigne Carrefour (compte tenu de sa politique nationale de repli), pour maintenir un service de proximité aux habitants. Ce scénario prévoit donc le maintien d'un commerce de proximité calibré en cœur de bourg et définit par ailleurs la trame du développement économique du secteur Sud de la commune. Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Vannes Agglo, l'objectif est de proposer un schéma

de développement économique à l'échelle communale visant à limiter les déplacements pendulaires vers Vannes. L'expression « Vivre, travailler et consommer au Pays » est le leitmotiv de cet enjeu.

- **Les équipements publics** : la question de la suffisance des équipements d'accompagnements du développement a été posée par le public (équipements scolaires, sportifs, etc.) et exposée par les intervenants (station d'épuration, gestion des eaux pluviales). Dans la mesure où les études préalables au lancement de la révision du PLU ont induit les hypothèses de développement retenues par le PADD, les équipements sont apparus suffisants. Tous les sites d'accueil des équipements publics disposent des capacités d'extension ou sont d'ores et déjà suffisants.

La question de l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage n'a pu être évoquée à ce stade car nous étions en attente de propositions de nos partenaires. Néanmoins, celle-ci a fait l'objet d'une réunion de concertation avec les habitants potentiellement concernés par le site envisagé. Une solution moins impactante a pu être trouvée par la suite, après avoir entendu toutes les parties.

- **Le transport public** : la question de la compatibilité de la desserte actuelle avec les besoins réels d'une population, vieillissante notamment, a été posée par le public. Cette problématique n'est pas directement gérée par le PLU. Toutefois, nous avons veillé à assurer une bonne desserte de nos secteurs de développement, actuels et futurs, puisque les scénarii de développement ont été présentés et discutés avec les services de Vannes Agglo et KICEO. Par ailleurs, mais c'est plus anecdotique, la commune a obtenu une croissance du cadencement (desserte toutes les ½ heure) et du service Créabus.

Dans cette continuité, le Conseil Municipal a donc débattu des orientations du PADD lors de la séance du 2 Avril 2012. Le document présenté n'a pas fait l'objet d'amendements.

d) Enfin, tout au long de la procédure d'élaboration, les Plescopais ont pu être reçus en mairie pour évoquer les questions relatives à l'élaboration du projet communal rénové. A la date d'arrêt, se sont près de 150 rencontres ou réunions, échelonnées de 2008 à 2013, avec une intensification à partir de 2010, qui ont été organisées. Ces rencontres sont détaillées en annexe de l'ensemble des documents du PLU arrêté.

## 2) La participation des acteurs locaux

a) L'association des commerçants ainsi que l'ensemble des commerçants et des libéraux exerçant une activité sur la commune ont été invités à une réunion publique thématique, le 18 janvier 2012, afin d'engager la discussion sur les orientations qui s'esquissaient pour le PLU. Hormis l'insatisfaction d'un commerçant pour des raisons extérieures aux travaux sur le PLU, l'ensemble des participants ont pu prendre la mesure du travail réalisé, notamment sur la thématique commerciale. La maîtrise du développement a également été appréciée car elle permet d'anticiper l'arrivée d'une nouvelle population. La lisibilité entre les pôles commerciaux et la recherche d'équilibre sur l'ensemble du territoire ont été cautionnés.

b) L'association « Agriculture et vie rurale » ainsi que l'ensemble des agriculteurs ayant des terres à proximité du centre-bourg ont été invités à une réunion spécifique le 15 décembre 2011. A cette occasion, chacun a pu remettre le questionnaire servant de base à la réalisation d'un diagnostic agricole territorialisé. Cette rencontre a également été l'occasion de présenter les enjeux de la révision du PLU et notamment les évolutions de surfaces engendrées par le développement. La profession a d'ailleurs pu souligner les efforts de la collectivité en termes de limitation de l'étalement urbain et de la préservation des espaces agricoles. Cette rencontre fructueuse a permis d'identifier les perspectives d'évolutions des sièges d'exploitation et notamment le dynamisme et la jeunesse de l'agriculture sur le territoire.

Certaines difficultés ont également été relevées par la profession agricole. Cet échange a permis de dégager des pistes de solutions à mettre en place dans le cadre du PLU et notamment :

- **La circulation des engins agricoles** : le diagnostic de l'agriculture synthétisera les difficultés connues pour engager la réflexion pour les années à venir, notamment au travers d'une possible réalisation d'un aménagement foncier permettant de mettre à plat les chemins d'exploitation existants ;
- **Les mécanismes de compensation des éventuelles diminutions de surfaces exploitées et la rétention foncière** : Ainsi, le partenariat mis en place entre la SAFER, Vannes Agglo et la commune permettra une veille foncière active sur les secteurs agricoles. L'idée est d'intervenir de manière volontariste sur les cessions de terres pour anticiper et compenser les pertes de surfaces. Il a également été convenu que l'ensemble des zones exploitées, qu'elles soient situées en zone humide ou non, soient identifiées par un classement agricole (Zone A au plan de zonage) ;
- **L'impact du sentier piéton entre Vannes et Saint-Anne d'Auray** : ce projet, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général, aura des conséquences sur les modes d'exploitation et c'est la raison pour laquelle la profession agricole a été intégrée au comité de pilotage. L'aménagement foncier réalisé par la commune, avec l'aide du Conseil Général, pourra dégager des solutions pour les difficultés qui n'auront pas été résolues dans le cadre du projet.

### 3) La participation des personnes associées

a) La délibération de mise en révision du PLU a instauré un comité de travail, composé de 5 élus majoritaires et d'un élu de l'opposition, chargé, sous la surveillance du maire, du pilotage de la révision du PLU. Cette instance s'est réunie lors de points d'étapes pour débattre des orientations et des travaux réalisés. Elle était également présente lors des rencontres avec l'ensemble des personnes publiques associées.

b) Après le vote de la délibération du 5 juillet 2010, une lettre a été adressée aux personnes morales pouvant ou devant être associées à la démarche de révision du PLU qui en exposait les objectifs majeurs. Onze collectivités ou organismes ont souhaité être associés à cette révision.

c) Par un courrier en date du 20 décembre 2010, l'ensemble des personnes publiques associées ont été invitées à une réunion sur le diagnostic de territoire et l'état initial de l'environnement. Cette rencontre du 13 janvier 2011 a permis aux services de l'Etat de présenter leur rapport à connaissance. Après avoir entendu le détail du diagnostic de territoire, les personnes publiques associées n'ont pas émis de remarques particulières. La discussion s'est donc poursuivie sur les éléments pouvant influencer les futures orientations :

- Le contournement Nord de Vannes et plus particulièrement sa non inscription au Schéma National des Infrastructures de Transport. Il a été acté, sur demande des services de l'Etat, qu'il devait toutefois apparaître au PADD. Cette remarque a été prise en compte ;
- Les services de l'Etat ont également demandé l'inscription des trames vertes et bleues dans le PLU. Depuis, le PLU ayant intégré la démarche « Grenelle », il fait donc apparaître ses trames ;
- Plusieurs questions liées aux infrastructures routières ont également été soulevées (recalibrage RD 779, sentier piéton entre Vannes et Sainte-Anne d'Auray, barreau de Menessal, etc.) sans avoir de réponse claire puisque le Conseil Général n'était pas représenté. Il a été convenu que ces éléments figureraient dans le rapport à connaissance qu'il doit réaliser.
- La thématique déplacement a été évoquée notamment avec le représentant de KICEO (Anciennement TPV). Des études étaient en cours et les résultats devaient nous être transmis. D'une manière globale, il a été demandé de densifier les espaces situés autour des arrêts de transport existants. Cet élément a bien entendu fait l'objet d'une orientation spécifique dans le PADD.
- La question des circuits-courts et des espaces dédiés aux jardins familiaux a été discutée avec le représentant de la Chambre d'Agriculture. Il a été convenu que les espaces dédiés aux jardins familiaux seraient intégrés aux espaces urbains pour limiter la perte de surfaces agricoles. L'opération publique d'aménagement de Park Nevez suivra cette orientation en proposant ce type d'espace dans son périmètre.
- Un point a également été fait sur les mouvements règlementaires, et notamment la prise en compte du « grenelle 2 ». La commune a pris en compte ces évolutions en initiant l'un des premiers PLU grenelle du département du Morbihan.

Cette rencontre a permis de lancer cette révision de manière opérationnelle et d'impliquer chaque acteur dans la construction du projet communal.

d) Dans un deuxième temps, après avoir fait mûrir son projet, la commune a invité une nouvelle fois les personnes publiques associées par un courrier en date du 11 janvier 2012 à une réunion de présentation du projet de PADD qui s'est déroulée le 1<sup>er</sup> février 2012. Cette rencontre fructueuse a permis de faire évoluer le PADD pour aboutir à la version qui a été débattue en Conseil Municipal et qui sera détaillée par la suite.

e) Une troisième réunion des personnes publiques associées s'est tenue le 10 septembre 2012 avant la mise en arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Lors de cette rencontre, les personnes publiques associées ont pu se prononcer sur le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que sur le projet de règlement. La version présentée en Conseil Municipal intègre les remarques effectuées par les uns et les autres lorsqu'elles se justifiaient.

e) Enfin, des rencontres particulières ont pu être organisées avec certaines personnes publiques pour approfondir des thématiques en lien avec leur compétence. Cela a notamment été le cas lors de réunions suivantes :

- avec les services de l'Etat le 9 janvier 2012
- avec Vannes Agglo 29 mars 2012
- avec la Chambre d'Agriculture le 1<sup>er</sup> Octobre 2012

## II. Nature, portée et justification des mesures de révision

Au terme de la très large concertation engagée avec les différents acteurs du développement local, il est apparu possible d'arrêter un projet de révision du Plan Local d'Urbanisme dont les axes principaux sont les suivants :



## **A. Une démarche générale d'urbanisme consolidée et grenellisée**

Dès 2003, la commune avait souhaité intégrer son POS de 1994 dans un véritable projet de territoire et de développement à l'instar de ce que proposait alors la très récente loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Il s'agissait, à l'époque, de mettre un terme aux développements anarchiques et non maîtrisés de la ville. Il s'agissait notamment de donner les moyens aux collectivités d'anticiper leur développement et son organisation par la définition d'un projet de territoire.

### **1) Une démarche générale d'urbanisme qui a porté ses fruits**

A Plescop, le PLU s'est alors un peu détaché de l'harmonisation règlementaire existante sur le département pour mettre en œuvre une véritable politique locale, interventionniste et volontariste sur la forme que pouvait prendre le développement urbain. La stratégie était claire et les objectifs étaient délinées de la façon suivante :

- Maîtriser et rationaliser la consommation de l'espace naturel par l'urbanisation ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti ;
- Conforter et densifier les zones d'urbanisation dans une démarche de solidarité et de qualité urbaine ;
- Adapter les aménagements et les équipements publics (superstructures et infrastructures) aux besoins de la population et les localiser ;
- Conforter et valoriser le développement économique dans un cadre respectueux du paysage et de l'environnement ;
- Préserver l'outil agricole et valoriser la fonction résidentielle et récréative de l'espace rural.

Ces objectifs ont été synthétisés en 4 axes pour offrir des perspectives fortes de développement :

- Mettre l'accent sur la protection de l'environnement ;
- Développer et diversifier les emplois et l'habitat, dans un processus de maîtrise de l'urbanisation ;
- Conforter le bourg et améliorer la qualité de vie, par un programme d'équipements adapté ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti.

D'une manière générale, et sans reprendre l'évaluation qui a été réalisée lors de la délibération de mise en révision du PLU, ces objectifs ont été mis en œuvre dans toutes leurs composantes qu'elles soient sociales, économiques, environnementales ou urbaines.

### ***Le renouvellement urbain s'opère en centre-bourg***

Suite à la mise en œuvre opérationnelle d'un contournement du bourg par l'est, qui hier laissait transiter 15 000 véhicules par jour dans les rues du centre-bourg, à proximité des écoles, la commune de Plescop a pu structurer la trame urbaine de manière à créer un véritable cœur de bourg. Comme le prévoyait le PLU de 2003, le volontarisme de la politique foncière à porter ses fruits et à conduit à la réalisation de plusieurs opérations qui ont donné un nouveau souffle au cadre existant.

Ainsi, parmi les changements constatés, la ZAC de l'Hermine II est venue achever la greffe initiée par la ZAC de l'Hermine I, en réalisant 300 logements (dont 230 collectifs). Cette ZAC a répondu à un besoin prégnant sur des espaces adossés à l'hyper-centre. Ce dernier s'est encore affirmé par la réalisation entre 2008 et 2010 de 50 logements et des espaces commerciaux nécessaires à l'arrivée de nouvelle population. L'ouverture de la nouvelle mairie en 2011 a été le point d'orgue de cette restructuration.

Enfin, dans le cadre de cette politique de renouvellement urbain, la commune s'est également donné les moyens de la solidarité qu'elle affichait dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En utilisant les outils juridiques à sa disposition, la commune a permis la densification d'espaces en centre-bourg en l'affectant à des projets portés par les bailleurs sociaux pour faciliter l'accès au logement, notamment à proximité des services.

### ***Les opérations de développement de l'habitat s'achèvent et accueillent progressivement une nouvelle population***

Les dernières dents-croisées se comblent en hyper-centre. Les opportunités de densifier l'espace de manière qualitative et cohérente sont saisies comme sur l'emprise de l'ancienne boulangerie où un projet de collectif viendra compléter la trame existante et affirmer la centralité qui s'organisera autour de la future place de l'Eglise. Des réflexions similaires ont été et sont amorcées à chaque opportunité foncière qui se présente, en cohérence avec le projet global de développement communal.

Sur le volet des opérations publiques d'aménagement, la ZAC des Jardins du Moustoir se finalise puisque tous les permis ont été déposés (570 logements au total). Par la politique de maîtrise des coûts du foncier, les prix de vente ont été fixés à des niveaux nettement inférieurs au prix du marché pour lutter contre la spéculation et

permettre à des jeunes familles de résider près de leur de travail. Cette opération publique d'aménagement a également contribué à honorer nos engagements en matière de diversité de l'habitat et notamment de logements sociaux. Elle permet de couvrir les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat jusqu'en 2015.

### ***Le tissu économique et les équipements publics se sont renforcés***

Pour accompagner l'arrivée progressive de cette nouvelle population, il était nécessaire d'assurer une offre suffisante pour répondre aux nouvelles demandes.

En matière commerciale, et outre le développement opéré en hyper-centre développé précédemment, la commune s'est montrée active. L'armature de la démarche générale d'urbanisme à favoriser l'identification des pôles commerciaux à initier. C'est dans ce contexte, qu'il a été décidé l'opportunité d'un pôle commercial sur l'espace actuellement occupé par les trois Soleils. La fréquentation de ce pôle est en constante augmentation sans pour autant avoir concurrencé le commerce des autres pôles. Elle remplit en outre bien sa vocation de capter les habitants du secteur Sud, en évitant leurs déplacements pendulaires vers Vannes. Un pôle un peu plus embryonnaire se met en place à Atlanparc.

En matière artisanale, l'opération Qualiparc a permis d'acquérir une nouvelle notoriété pour les espaces de Tréhuinec. Le tissu artisanal s'est conforté et développé par des activités innovantes et pérennes malgré le contexte économique difficile de ses dernières années. Ces opérations sont la résultante d'une volonté publique et d'un travail effectué en régie et financé par le budget économique.

En matière agricole, la densification opérée en centre-bourg, ainsi que dans les secteurs de développement, et la lisibilité donnée à la profession ont favorisé la pérennisation des exploitations en place et de leurs surfaces exploitées. Lors de la réalisation de projets structurants (contournement Est, etc.), la profession a été étroitement concertée pour définir des plans d'action visant à ne pas apporter de difficultés supplémentaires aux exploitations (création de chemins agricoles, compensation, etc.). Aucune zone n'a été ouverte à l'urbanisation en secteur rural, les seules constructions admises étant des reliquats de zones créées en 1982.

En matière tertiaire, les acquisitions foncières menées depuis 1993 ont permis d'initier une véritable politique de développement de l'emploi et des infrastructures de bureaux. L'opération Atlanparc achève la construction des derniers bureaux pour répondre à la demande sur un segment qui était insuffisant en 2003. A l'heure actuelle, ce sont près de 900 salariés qui travaillent dans ces espaces (50 en 1989).

En matière d'équipements, et dans le cadre du PLU, la commune a réalisé de lourds investissements pour répondre à la demande actuelle et future. Parmi les principales réalisations, il est possible de citer les équipements suivant :

- Agrandissement sur site des écoles maternelles et primaires
- Agrandissement du restaurant scolaire (50 000 repas par an)
- Création d'une maison de l'enfant
- Création d'un pôle d'équipement sportif (3 salles de sports-salle polyvalente et salle de judo)
- Construction d'une médiathèque
- Construction d'une Mairie
- Construction d'une maison de retraite
- Restructuration complète du centre-bourg entre 2009 et 2014
- Implantation d'une station d'épuration de 6 000 eq./Hab.
- Ouverture d'un collège (500 élèves) en 2012

### ***Le cadre de vie a été conforté malgré l'importance des actions initiées concomitamment***

Au-delà des actions entreprises dans le cadre de l'aménagement d'un centre-bourg apaisé et largement dédié aux piétons, d'importants efforts ont également été fournis en matière d'aménagement de places publiques mettant en valeur le bâti et les commerces.

Par ailleurs, et dans le cadre du PADD de 2003, le réseau de maillage viaire s'est densifié et maille facilement les parties actuellement urbanisée. Des aménagements ont été mis en place pour offrir des cheminements piétonniers ouvrant le bourg sur des espaces verts de loisirs à vocation de promenade (coulée verte du Moustoir, Bois de Menessal, etc.).

D'une manière générale, ce sont l'ensemble des processus de déplacement qui ont été améliorés et connectés entre eux. L'augmentation du cadencement du réseau de bus urbain accompagnera un usage alternatif à la voiture.

Sur le volet du patrimoine bâti, notamment en milieu rural, l'expérimentation menée s'est avérée très concluante puisque des secteurs autrefois désaffectés ont retrouvé une fonction et ont été restaurés de manière qualitative. Les capacités d'extension étant limitée et l'aspect architectural étant défini par le règlement, les bâtisses ont conservé leur âme.

Pour conclure sur cette démarche générale d'urbanisme, il convient de rappeler que la commune a souhaité l'organiser dans son projet communal afin de répondre aux enjeux et au tempo donné par les documents supra-communaux, et notamment par le SCOT et le Programme Local de L'habitat.

Il ne faut toutefois pas se contenter du travail déjà accompli, à l'heure le Grenelle de l'environnement et de la révision des plans communautaires, de nouvelles perspectives s'offrent au développement communal. Elles constituent essentiellement des approfondissements des précédentes orientations générales qui structuraient la précédente révision, avec une tonalité environnementale et humaine plus affirmée.

## 2) Les nouvelles perspectives du développement communal

Depuis la loi SRU et les nécessités d'optimiser les espaces pouvant recevoir de l'urbanisation, la réflexion nationale s'est orientée vers un véritable « verdissement » des documents d'urbanisme. Même si la commune avait grandement anticipée ses évolutions, notamment par la réalisation d'études environnementales approfondies, il apparaissait nécessaire de le formaliser dans le cadre d'un projet communal rénové.

En effet, la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a imposé à chaque commune couverte par un document d'urbanisme de se mettre en conformité avec les prescriptions qu'elle contient avant le 1<sup>er</sup> Janvier 2016. La révision du Plan Local d'urbanisme ayant été engagée, et possédant toutes les composantes d'un PLU « Grenelle », il a été décidé de s'inscrire pleinement dans cette démarche pour s'assurer d'une planification opérationnelle jusqu'à l'horizon 2025.

Les documents d'urbanisme sont donc conçus désormais non plus seulement comme des documents d'organisation spatiale mais aussi comme l'instrument de trois grandes causes environnementales : **préservation des ressources naturelles, lutte contre le réchauffement climatique et préservation de la biodiversité.**

Le Plan Local d'Urbanisme « Grenelle » modifie substantiellement la manière de rédiger les documents qui le compose (rapport de présentation, PADD, Orientation d'Aménagement et de Programmation et règlement). Concrètement, le document devra faire apparaître les « Trames Vertes et bleues » qui définissent des corridors écologiques et des continuités environnementales, les méthodes de réductions des déplacements et leur prise en compte dans les opérations d'aménagement et la mise en place d'indicateurs de suivi pour évaluer les économies d'espace réalisées.

En tout état de cause, la démarche générale d'urbanisme, définie dans ses grandes lignes depuis 1994, ne connaîtra pas de bouleversements fondamentaux car elle s'inscrit totalement dans cette dynamique.

A l'échelle intercommunale, mais toujours dans l'objectif de « verdissement » des documents d'urbanisme, le SCOT de Vannes Agglo, approuvé le 21 décembre 2006, a officiellement été mis en révision par une délibération du 16 février 2012. Cette révision du SCOT s'accompagne de l'élaboration d'un schéma d'aménagement commercial (DAC). Quant au PLH (Programme local de l'habitat), il fixe les objectifs en matière de logement sur le territoire de Vannes Agglo jusqu'en 2015. Il nécessitera également une révision pour fixer les objectifs de l'après 2015.

La révision du PLU s'est organisée pour être compatible avec les orientations de ces documents supra-communaux. Les estimations de production totale de logement pour la période 2015-2025 se sont basées sur la période de référence inscrite dans le PLH pour la période 2010-2015. De même, en matière de développement économique, la commune a initié un développement multidimensionnel à l'échelle de son territoire, et cela dans l'esprit du Scot.

C'est donc sur ces bases que la collectivité a pu mettre en place un projet de territoire rénové reprenant les bases des délibérations cadres votées par le Conseil Municipal le 3 mars 2006 et le 5 mars 2012.

La révision du PLU ne porte donc pas un projet nouveau, car celui-ci constitue modestement et simplement l'articulation opérationnelle des délibérations cadres, du contexte réglementaire national et des prescriptions des documents d'urbanisme supra-communaux.

## B. Exposé et justification de la révision du PLU

Compte tenu de la forte pression démographique qui pèse sur le Pays de Vannes, et sur la commune de Plescop en particulier, il convient impérativement d'adapter le règlement d'urbanisme au développement prévisible et/ou souhaité de la commune, à la lumière de l'analyse du territoire et du bilan de l'efficacité de l'actuel Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de développement et les moyens d'y parvenir sont déclinés dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme de la manière et pour les raisons suivantes :

### 1) Le rapport de présentation, pièce maîtresse du PLU

La prise en compte dans le rapport de présentation des préoccupations environnementales était limitée dans sa version issue de la loi SRU à « l'analyse de l'état initial de l'environnement », à l'obligation « d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement » et d'exposer « la manière dont le plan prend en compte

*le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ». L'évaluation environnementale n'était obligatoire que dans les communes où la fragilité des milieux naturels ou l'importance des projets pouvaient avoir des effets notables.

Depuis, les lois « Grenelle 2 » et de modernisation de l'agriculture et de la pêche (27 juillet 2010) soumettent le rapport de présentation à une obligation générale de « *présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de la consommation d'espaces au regard des dynamiques économiques et démographiques et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD* ».

Dans le Morbihan en particulier, toutes les communes révisant leur Plan Local d'Urbanisme se doivent de motiver et de présenter leur démarche auprès de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), même lorsqu'elles sont couvertes par un SCOT.

Au-delà de ces nouveautés, le rapport de présentation doit, sous peine de nullité :

- Expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et programmation et le règlement ;
- S'appuyer sur le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- Présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Justifier les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation, tel qu'il se présente, reprend l'ensemble de ces points. Il ajoute également dans sa 3<sup>ème</sup> partie un point consacré aux incidences des orientations du PLU sur l'environnement et surtout la mise en place d'indicateurs de suivi pour suivre les impacts qu'il produit sur le territoire.

## 2) Un PADD à l'objet élargi

Le code de l'urbanisme issu de la loi SRU se contentait d'indiquer, sans autre précision, que le projet d'aménagement et de développement durable « *définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme* ».

La loi « Grenelle 2 » l'objet du PADD en indiquant qu'il « *définit les orientations générales de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles et de prévention ou de restauration des continuités écologiques (...), arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement de communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (...), fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain* » (art. L123-1-3 CU).

### a) Rappel des objectifs de la révision du PLU

- Renforcer les mesures environnementales et le développement durable (dont la protection des milieux et la mixité sociale en sont les composantes) en s'appuyant sur la méthodologie proposée par la Charte « eau et urbanisme » ;
- Assurer la satisfaction des besoins en équipements et en espaces publics de développement ;
- Assurer la cohérence de l'écriture urbaine et rurale ;
- Prendre en compte les prescriptions et documents d'urbanisme supra-communaux (Scot, PLH, etc.)

### b) La définition d'une stratégie d'action autour de 4 axes fondateurs

La commune a souhaité définir clairement sa stratégie adaptée aux objectifs de la révision et au contexte communal avant de décliner les orientations du PADD. Cette stratégie se décline sous la forme de 4 axes fondateurs qui sont les bases du projet communal :

A/ Organiser et gérer le territoire de manière durable et équilibrée

- Maîtriser le rythme de développement
- Connaître l'état et les capacités du milieu récepteur

B/ Poursuivre la dynamique d'un développement rural et urbain au sein de l'agglomération

- Donner les moyens à l'agriculture de se pérenniser et de se diversifier
- Valoriser les paysages
- Favoriser l'interrelation entre l'espace rural et urbain sans fragiliser leur identité respective
- Renforcer la centralité du centre-bourg

C/ Partager les fonctions de la ville

- Créer une ville pour tous en la structurant
- Faciliter l'accès au logement, augmenter et diversifier l'offre
- Promouvoir la qualité de vie en développant les espaces publics, en améliorant les liens entre quartiers
- Maintenir et développer les équipements publics, l'offre commerciale et de services

D/ Affirmer ses ambitions

- Concilier l'ambivalence identitaire de la commune
- Inscrire Plescop comme une force vive au niveau intercommunal

Cette stratégie constitue la trame du projet défini par la commune. Il se décline en quatre grandes orientations.

**c) Les orientations du PADD : quatre thématiques pour l'avenir de Plescop**

Les orientations définies dans le présent document constitueront l'économie générale du projet d'urbanisme. En conséquence, toute modification substantielle de ces orientations nécessitera une nouvelle révision du présent Plan Local d'Urbanisme. Il a donc été rédigé de telle manière qu'il assure la réalisation des objectifs de développement pour les 10 prochaines années.

Ainsi, pour répondre aux nouveaux enjeux, qu'ils soient nationaux, intercommunaux ou communaux, la collectivité a souhaité poursuivre et renforcer la politique d'organisation territoriale mise en place en 2003. Ces orientations d'urbanisme sont détaillées autour des 4 thématiques suivantes :

**Orientation n°1 : Favoriser et améliorer la qualité de l'environnement des Plescopais**

Cette orientation doit permettre de répondre à l'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers mais également au cadre de vie des habitants.

- Déterminer l'objectif d'accueil de la commune au regard de la capacité du territoire, notamment au regard de la thématique de la qualité de l'eau
- Préserver la biodiversité
- Economiser la ressource foncière
- Préserver le cadre de vie : paysage et patrimoine issus des pratiques locales

Il s'agit ici de tirer parti des études environnementales réalisées (Inventaire des zones humides, diagnostic des eaux usées et des eaux pluviales) pour définir les capacités d'accueil du territoire. Outre l'accompagnement du doublement de la capacité de la station d'épuration par une saulaie (faisant l'objet d'un emplacement réservé), le projet formalise une marge inconstructible autour des cours d'eau et intègre les aléas environnementaux, climatiques et technologiques.

Parmi les moyens mis en œuvre pour y parvenir, détaillés dans le rapport de présentation, nous avons légèrement réduit le rythme de croissance de la population et protégé les trames vertes et bleues par un zonage adapté (Espaces boisés classés, éléments du paysage à préserver, classement protecteur des zones humides). Nous assurons également la gestion communale de certains secteurs sensibles comme la zone humide localisée à proximité de la future zone de Tréhuinec II, confortant ainsi la trame verte identifiée par le SCOT sur la commune de Vannes. En secteur urbain, les espaces de nature se dotent d'un classement naturel (Ne) assurant leur pérennité.

Des emplacements réservés sont créés pour améliorer la gestion des eaux pluviales (Espace R. Le Studer) ou encore pour créer des espaces aux fonctions écologiques et/ou récréatives. D'autres initiatives innovatrices sont expérimentées comme la mutualisation des stationnements, d'autres sont reconduites comme la protection et la mise en valeur du bâti à valeur identitaire en secteur rural.

D'autres mesures fortes ont été instaurées sur les modes d'urbanisation. Les orientations d'aménagement indiquent une densité minimale pour tous les secteurs pouvant recevoir une urbanisation (zone 1AU). Aucune extension de secteur constructible n'a été autorisée en campagne et tous les secteurs exploités par l'agriculture ont été identifiés par une zone agricole.

En tout état de cause, la commune entend poursuivre sa maîtrise du foncier afin de préserver des capacités d'accueil pour les générations futures. Elle n'entend donc pas consommer ses espaces naturels de manière inconsidérée, au risque de mettre en péril son développement durable, et ses capacités financières ; ces dernières ne lui permettent en effet pas une accélération trop forte de la réalisation d'équipements de proximité.

**Orientation n°2 : Pérenniser le parcours résidentiel dans une dynamique intercommunale**

Cette orientation doit permettre au PADD de répondre aux enjeux sociaux, architecturaux, urbains mais également de déplacements.

- Tenir compte des objectifs supra-communaux en se donnant le moyens de maîtriser le développement urbain ;
- Mettre en adéquation la production de logements et les évolutions socio-démographiques ;

- *Renforcer le tissu urbain existant ;*
- *Inscrire les nouveaux quartiers, pensés à l'échelle de l'accroissement démographique du Pays de Vannes, dans leur environnement naturel, social, urbain ;*
- *Garantir la qualité du cadre de vie.*

Pour y parvenir, le Plan Local d'Urbanisme a retenu une croissance démographique en cohérence avec les objectifs supra-communaux. Les besoins en logements ont été estimés et s'inscriront dans la stratégie générale d'aménagement qui inscrit 90% des nouveaux logements en renforcement de l'urbanisation du centre-bourg. La création d'un zonage spécifique en hyper-centre (Uaa) donnera une plus grande lisibilité du périmètre pertinent d'un possible renouvellement urbain, qui se trouve quelque peu réduit.

Les principaux secteurs d'extension ont été retenus en fonction de leur situation par rapport aux commerces et équipements du bourg mais également par rapport à la proximité des maillages viaires et plus particulièrement des transports en commun, comme le prescrit le SCOT. Ces extensions feront d'ailleurs l'objet d'une approche pluridisciplinaire pour accompagner une organisation spatiale dense, réfléchie et globalisée. Pour accompagner cette évolution, la commune a notamment sollicité les compétences d'une équipe sociologique pour le futur quartier de Park Nevez.

Dans les quartiers d'habitat, les efforts de mixité sociale seront renforcés pour atteindre le seuil de 25% de logements sociaux, comme le préconise le PLH. Le rapport de présentation rappelle également la délibération prise par le Conseil Municipal pour fixer également ces objectifs aux opérations privées afin qu'elles participent également à cet effort de production.

Les autres moyens mis en œuvre concernent surtout le volet de l'aménité urbaine qui accompagne nécessairement cette recherche de densité. De ce fait, la création de zone Ne en milieu urbain, par l'identification des boisements et des espaces paysagers ou encore la réalisation d'itinéraires en voie douce ou d'espaces publics participent à la qualité du cadre de vie. Sur cette même thématique, la maîtrise de la qualité de conception des projets, tant architecturale qu'esthétique, est un axe majeur qui trouve son pendant dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le règlement.

### ***Orientation n°3 : Accompagner la croissance démographique par le développement des équipements et de l'emploi***

Cette orientation est la déclinaison de l'expression « Vivre, travailler et consommer au Pays ».

- *Poursuivre un développement démographique, urbain et économique équilibré*
- *Assurer et pérenniser le dynamisme de l'agriculture communale*
- *Rapprocher les différentes fonctions urbaines*
- *Favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques génératrices d'emploi*

Parmi les moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs, la commune souhaite poursuivre la politique foncière volontariste mise en place. Le code de l'urbanisme met à la disposition des communes un certain nombre d'outils juridiques permettant de maîtriser la ressource foncière. Ces actions, couplées à un Plan Local d'Urbanisme cohérent, permettent de maîtriser les rythmes de production de logement et de l'aménagement des secteurs d'activités tout en préservant l'activité agricole et la capacité d'accueil des générations futures. Ce processus permet un véritable phasage de l'urbanisation par la réalisation d'opérations d'ensemble.

Le PADD a souhaité donner de la lisibilité à la profession agricole en identifiant les secteurs qui étaient susceptibles de changer de vocation à long terme. Cela ouvre la possibilité d'anticiper ses changements lors de transmissions ou de succession mais également d'agir pour constituer les réserves foncières nécessaires à la compensation des pertes de surfaces agricoles.

Sur le volet agricole, le PADD vise également à favoriser l'émergence des circuits-courts et des espaces dédiés à une agriculture diversifiée et de proximité. Il assure également la prise en compte des préconisations contenues dans la charte « Agriculture et Urbanisme ».

Sur le volet économique et commercial, le PADD vise à favoriser l'implantation des pôles commerciaux à proximité des pôles d'habitat pour créer une véritable dynamique locale mais également pour éviter les migrations pendulaires quotidiennes vers Vannes qui sont peu compatibles avec les objectifs environnementaux, et notamment d'émission de gaz à effet de serre. Cet élément est également pris en compte en permettant le développement de zone mixte à l'échelle de la commune tout en maintenant un équilibre et une complémentarité de l'offre.

Le développement de l'emploi doit également être favorisé par l'implantation d'activités pérennisant le tissu économique communal. Cette dynamique doit également s'inscrire dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement pour garantir une cohérence, une optimisation de la ressource foncière et une qualité paysagère en relation avec les efforts qui ont déjà été engagés (Qualiparc, etc.).

#### **Orientation n°4 : Organiser les déplacements à l'échelle de la commune**

- *Prendre en compte les infrastructures de déplacements au niveau supra-communal*
- *Hiérarchiser la trame viaire communale*
- *Favoriser les transports alternatifs au véhicule motorisé individuel*
- *Organiser le développement urbain de façon à favoriser les transports en commun*

Avec l'augmentation des coûts du pétrole, l'augmentation des distances domicile-travail mais également la pollution et les équipements induits, la réflexion sur les transports prend une place prépondérante dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Le PADD de la commune de Plescop a souhaité en faire une orientation à part entière.

Sur ce volet, la commune de Plescop peut paraître privilégiée dans la mesure où elle bénéficie d'un service de transport urbain. Afin d'appuyer sa visibilité, la commune de Plescop souhaite poursuivre la réalisation d'une ceinture structurante autour du bourg. Ces nouvelles voies seront donc à calibrer en fonction de la diversité des trafics qu'elles seront amenées à supporter. Le PADD prend également en compte la nécessité de la réalisation d'un barreau entre Menessal et Kergroix pour achever le contournement du bourg.

Afin de favoriser les transports alternatifs à la voiture, le PLU s'appuie sur des espaces de voies partagés pour la desserte des nouveaux quartiers et le prolongement du maillage de déplacement doux existant. Il intègre également la réalisation d'une aire de co-voiturage dans le secteur de Flumir.

### **3) Des orientations d'aménagement et de programmation obligatoires**

Les orientations d'aménagement issues de la loi SRU étaient facultatives et normatives. Elles pouvaient prévoir des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des quartiers ou des secteurs à réhabiliter, restructurer ou aménager, en cohérence avec le PADD. La loi Grenelle 2 prévoit désormais que les orientations d'aménagement et de programmation, qui s'appliquent sur l'ensemble de la commune, dans le respect des orientations définies par le PADD, deviennent obligatoires en ce qui concerne l'habitat, les transports et les déplacements, lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune membre d'un EPCI.

La commune de Plescop étant dans ce cas de figure, le PLU a donc défini des orientations d'aménagement pour l'ensemble des secteurs voués à être urbanisés.

Ces espaces sont les suivants :

- Pour les secteurs sous maîtrise publique :
  - **Zone 1AU de Park Nevez** : cette zone sera couverte par une Zone d'Aménagement Concerté. Sa vocation principale est d'offrir un habitat diversifié, dans un contexte dense mais intimiste, à proximité du centre-bourg. L'opération devra notamment préserver les caractéristiques bocagères du site, limiter l'imperméabilisation des sols et veiller à la performance énergétique et à la qualité architecturale et environnementale.

L'ensemble sera traversé par une voie structurante, adaptée au transport urbain, à laquelle se raccrochera une trame secondaire. En complément, tout un réseau de cheminements doux sera créé pour mailler les différents espaces du quartier avec les équipements et services existants.

Il est imposé une densité brute de 35logements/Ha.

L'ensemble de ces éléments sont complétés par des orientations détaillée (mixité, intimité, qualité des espaces publics, paysage, etc.)

- **Zone 1AU de Kerluherne II** : cette zone de développement à l'échelle communale sera également couverte par une Zone d'Aménagement Concerté. Sa vocation est multiple et doit permettre d'offrir des espaces de mixité fonctionnelle où activités, logements et continuités écologiques forment un ensemble cohérent à l'opposé des espaces mono-fonctionnels souvent développés.

Comme pour l'espace de Tréhuinec et d'Atlanparc, ces espaces seront engagés dans une démarche « Qualiparc ». Cinq sous-secteurs ont été déclinés dans cette orientation d'aménagement et de programmation afin de fixer des prescriptions en cohérence avec leur future affectation (Densité minimale, gabarit, etc.).

D'une manière générale, ce secteur doit permettre de créer une continuité écologique entre les espaces de zones humides inventoriés au Nord et au Sud du périmètre. Le projet de ZAC devra notamment préserver les caractéristiques bocagères, avoir une gestion intégrée des eaux pluviales et des espaces verts. Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale et la performance thermique. Cette opération aura la possibilité de créer un élément signal, d'une hauteur conséquente, participant à l'émergence d'une identité propre.

L'ensemble sera traversé par une voie structurante, adaptée au transport en commun, à laquelle se rattachera une trame plus confidentielle.

- **Zone 1AU de Tréhuinec II** : Cette zone se différencie fortement par sa vocation commerciale, au Nord, et artisanale, au Sud. Le périmètre comprend également la zone humide située à l'Est qui sera mise en valeur et gérée de façon à assurer sa protection. Une voie structurante devra permettre de lier les accès Nord et Sud à laquelle devra être couplée un maillage doux.
- Pour les secteurs sous maîtrise privée :
  - **Zone 1AU de Kerberet (0,34Ha)** : cet espace dédié à l'habitat, situé au Nord de l'espace aggloméré et donc à proximité du centre-bourg permet de fermer une poche d'urbanisation entre deux impasses (Kerberet et J.Brel). Au regard des constructions avoisinantes, il est imposé une densité de 12 logements par Ha.
  - **Zone 1AU de Saint-Hamon (0,3Ha)** : Cet espace également dédié à l'habitat, à proximité du centre-bourg, dans un environnement qu'il convient toutefois d'étoffer quelque peu en raison de cette proximité. A défaut, l'entrée de bourg serait peu lisible, dans la mesure où elle serait confondue dans un espace discontinu. Une densité de 14 logements par Ha est demandée.
  - **Zone 1AU de la Carrière (0,9 Ha)** : cet espace à proximité du centre-bourg constitue une dent creuse qu'il convient de combler par un projet d'aménagement organisé. Il assurera ainsi une transition entre le lotissement de la carrière et la route de Kérizouet. Une densité de 14 logements par Ha est imposée.
  - **Zone 1AU de Corn er Houet (0,9 Ha)** : cette zone fermera un poche d'urbanisation ouverte dans les années 70-80 à proximité du réseau de transport en commun. L'orientation d'aménagement prévoit un principe de desserte pour organiser l'espace. Une densité minimale de 12 logements par Ha est demandée.
  - **Zone 1AU du Grand Moustoir (1,2Ha)** : il apparaissait souhaitable de maintenir le classement prévu en 2003 puisqu'une partie des terrains sont actuellement en cours d'urbanisation. Le schéma d'organisation prévu par l'orientation d'aménagement assure une cohérence de ce dernier, notamment par la définition d'accès pertinents. Il est demandé une densité de 12 logements par Ha.

#### 4) La révision du règlement et des documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme

La révision du document d'urbanisme de la commune de Plescop est intervenue dans un contexte nouveau défini par les lois « Grenelles ». Outre le changement souhaité par la commune, le document d'urbanisme nouveau actualise son zonage au regard de ces nouvelles prescriptions et ses mesures d'application et en tire les conséquences pour ce qui concerne les zonages.

- **D'un point de vue général**, la révision du PLU a notamment pour effet de :
  - Mieux préciser, par zone et par secteur, les occupations du sol possibles et les conditions de cette occupation ;
  - Favoriser la lisibilité et la cohérence de la trame urbaine en fonction des densités et implantations autorisées, notamment dans les secteurs où le renouvellement urbain est souhaitable ;
  - Intégrer de nouveaux zonages liés aux études environnementales (zones humides, protection des cours d'eau, prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation, etc.)
  - D'affecter le zonage en fonction de l'utilisation effective des sols (Zone A ou Azh pour les espaces exploités par l'agriculture, espace ayant changé de statut dans le cadre du document précédent, etc.)

#### ▪ La répartition des zones et les principales prescriptions

- 1) **Les zones U** sont les espaces urbains constitués et les secteurs d'équipements publics existants. Elles se déclinent en plusieurs sous-secteurs définis fonction de la diversité des tissus urbains :

<b>Uaa</b>	25,67 Ha	Secteur du centre-bourg à densifier sous forme de corps de rue	Affectation à l'habitat et aux activités compatibles	Implantation du bâti en limite de voie (corps de rue) CES de 100% Maintien de l'application d'un gabarit Hauteur : 10m au plan vertical et 13m au faitage Abri de jardin à 1,5m des limites séparatives
<b>Uab</b>	7,23 Ha	Secteur d'habitat dense à la périphérie des pôles de centralité	Affectation à l'habitat et aux activités compatibles	Pas d'obligation d'implantation en limite de voie CES de 70% Maintien de l'application d'un gabarit Hauteur autorisée: 10m au plan vertical et 13m au faitage Abri de jardin à 1,5m des limites séparatives
<b>Uba</b>	91,54 Ha	Secteur dominante d'habitat pavillonnaire en rive du bourg	Affectation à l'habitat et aux activités compatibles	Implantation entre 0 et 6 m de la voie CES de 50% si desserte en réseau d'assainissement 0 ou 3m pour l'implantation en limite séparative Hauteur de 6m au plan vertical et 9m au faitage



<b>Ubb</b>	66,59 Ha	Secteur dominante à d'habitat pavillonnaire en secteur rural et naturel	Affectation à l'habitat et aux activités compatibles	Implantation à plus de 6 m de la voie CES de 25% si desserte non desservi en réseau d'assainissement 0 ou 3m pour l'implantation en limite séparative Hauteur de 6m au plan vertical et 9m au faitage Dans le cas d'un détachement de terrain à bâtir, obligation de retrait par rapport aux limites séparatives
<b>Ube</b>	15,77 Ha	Secteur destiné aux équipements publics ou collectifs	Complexe sportif et polyvalent; Crématorium, Stade de Leslégot, etc.	Hauteur des constructions non limitée Pas de règle concernant l'implantation Pas de CES
<b>Uc</b>	1,03 Ha	Secteur réservé aux activités commerciales	Affecté au commerce du centre-bourg	Affectation uniquement commerciale CES de 100% Pas d'obligation d'implantation en limite de voie Hauteurs : 10m au plan vertical et 13 m au faitage
<b>Ui</b>	38,14 Ha	Secteur dédié aux activités industrielles et artisanales	Tréhuinec	Implantation à 6 m des voies (10m en cas d'installation classée) CES de 70% Hauteur non limitée
<b>Ut</b>	19,14 Ha	Secteur affecté notamment aux activités tertiaires	Kerluherne	Pas de règle d'implantation par rapport aux voies CES de 60% Hauteur de limitée à 11m au plan vertical et 13m au faitage

- 2) **Les zones AU** sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Il faut s'assurer de leur desserte avant tout processus d'urbanisation. Ces zones sont réparties de la façon suivante :

<b>1AUa</b>	26,29 Ha	Secteurs destinés à des opérations publiques d'aménagement	Affectation à l'habitat et aux activités compatibles	CES de 60% Hauteur limitée à 11m au plan vertical et 13m au faitage
<b>1AUb</b>	5,83 Ha	Secteurs d'urbanisation future de type pavillonnaire	Affectation à l'habitat et aux activités compatibles	CES de 40% Hauteur limitée à 6m au plan vertical et 9m au faitage Implantation des constructions à au moins 6m de la voie
<b>1AUe</b>	9,11 Ha	Secteurs destinés aux équipements publics ou collectifs	Equipements d'intérêt général ou collectif	CES de 40% Pas de limitation des hauteurs Implantation à 6 m de la voie
<b>1AUi</b>	6,57 Ha	Secteurs liés au développement économique	Affectation aux activités industrielles et artisanales	CES de 60% Implantation à 6m de la voie Pas de limitation des hauteurs
<b>1AUT</b>	8,63 Ha	Secteurs liés au développement économique	Affectation principalement tertiaires	CES de 60% Implantation à l'alignement ou en retrait Pas de limitation des hauteurs

- 3) **Les zones agricoles (A)** sont des secteurs à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation. La ventilation est la suivante :

<b>Aa1</b>	1155,15 Ha	Secteurs agricoles purs	Affectation aux activités agricoles et à leur siège d'exploitation	Affectation agricole Autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole (limité 6m au plan vertical et 9m au faitage pour les maisons d'habitation) Pas de CES
<b>Aa2</b>	173,25 Ha	Secteurs agricoles à proximité du bourg	Affectation aux activités agricoles. Secteur inconstructible à l'exception des installations légères dédiées aux activités agricoles diversifiées (AMAP, maraîchage, etc.)	Zone agricole inconstructible Exception pour les aménagements légers liés à l'activité agricole
<b>Ab</b>	26,97 Ha	Secteurs agricoles à proximité du bourg	Affectation aux activités agricole. Secteur inconstructible en raison d'un positionnement géographique pouvant changer d'affectation à moyen/long terme.	Zone inconstructible
<b>Azh</b>	444,85 Ha	Secteurs de zones humides	Affectation aux activités agricoles du fait de leur usage actuel.	Zone inconstructible

- 4) **Les zones naturelles (N)** sont des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts (esthétique, historique, écologique) et ne pouvant justifier d'une exploitation agricole. La répartition est la suivante :

<b>Na</b>	96,48 Ha	Secteurs de paysage qualitatifs présentant un intérêt écologique, historique ou patrimonial	Protection stricte, zone inconstructible	Zone inconstructible
<b>Ne</b>	38 Ha	Secteurs présentant des espaces naturels simples, majoritairement en milieu urbain	Protection de l'affectation naturelle, renforcement de leur usage et mise en valeur	Zone inconstructible Exception pour les aménagements paysagers, parcours sportifs, bassin de rétention, etc.
<b>Ngv</b>	1,46 Ha	Secteurs à proximité du bourg et des axes de communication	Constructions et aménagements pour l'accueil des gens du voyage	Autorisation d'installation de blocs sanitaires et des équipements liés à l'accueil de 12 emplacements
<b>Nl</b>	15,77 Ha	Secteurs à dominante naturelle dédiés aux infrastructures de loisirs, tourisme et diversification d'intérêt communal	Possibilité de constructions légères (HLL, camping, etc.)	Camping, HLL, etc.
<b>Nr</b>	26,65 Ha	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée	Zone permettant la protection et la mise en valeur de l'habitat rural à valeur patrimoniale.	70m <sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 100m <sup>2</sup> de surface plancher, uniquement pour les bâtiments principaux remarquables identifiés comme tels dans le rapport de présentation 30m <sup>2</sup> pour l'extension des autres bâtiments dans la limite de 50% du bâtiment concerné
<b>Nzh</b>	42,69 Ha	Secteurs de zone humide	Protection stricte	Zone inconstructible

### 5) Des documents annexes pour les études thématiques

Le présent PLU intègre également 4 études thématiques en annexe qui viennent compléter l'approche formalisée lors du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement.

- 1) **L'inventaire des zones humides** : étude menée sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat mixte du Loc'h et du Sal et réalisée par le cabinet Althis. Cet inventaire expose la méthodologie de recensement des zones humides et des cours d'eau, notamment sur les critères qui ont permis de délimiter précisément ces zones qui ont été intégralement reprises dans les planches graphiques.
- 2) **Le schéma directeur et le zonage des eaux pluviales** : étude menée sous maîtrise d'ouvrage de la commune et réalisée par le cabinet SCE. Il dresse en état de lieux de la gestion des eaux pluviales sur la commune et pointe les éventuels dysfonctionnements constatés. D'après ces éléments, il dresse une étude prospective des travaux à envisager et fixe des prescriptions pour chacune des zones, notamment en matière d'imperméabilisation des sols.
- 3) **Le schéma directeur et le zonage d'assainissement** : étude menée sous maîtrise d'ouvrage de la commune et réalisée par les bureaux d'études SOGREAH et AETEQ. De la même façon que l'étude précédente, un bilan est dressé sur l'état du système d'épuration, la qualité des réseaux et les éventuels dysfonctionnements. Ces études définissent les travaux à réaliser (doublement de la capacité de la station d'épuration, mise en place d'une saulaie), leur dimensionnement et fixe un zonage réglementaire de l'assainissement par zone.
- 4) **Le diagnostic de l'agriculture périurbaine** : étude menée par la commune, avec l'appui technique du Syndicat mixte du Loc'h et du Sal. Cette étude dresse un état de lieux de toutes les exploitations agricoles exploitant des terres à proximité des espaces urbanisés. Il dresse le bilan de l'enquête réalisée auprès des acteurs concernés et évoque de manière prospective le contexte de l'agriculture et ses perspectives.

### III. Incidence des choix retenus sur l'environnement

Le présent document fait clairement état d'une volonté de mise en valeur d'un territoire communal de qualité, tant en ce qui concerne l'espace naturel que le patrimoine bâti. Le PADD justifie de la prise en compte de l'ensemble des problématiques liées à l'environnement et le rapport de présentation justifie et motive l'ensemble des changements ou nouvelles dispositions. Il comprend également une analyse de la consommation foncière et un volet incidences des orientations du PLU sur l'environnement.

## A. Evolution des zonages sur le territoire

L'évolution des surfaces est liée au changement de zonage. On peut s'apercevoir que les zones à urbaniser ont diminué de plus de 56 ha, avec notamment le retour de la zone 2AU de Kergroix en zone Agricole (Cette évolution s'explique par l'obligation qui nous est désormais faite de ne plus classer en espace à construire à long terme des espaces qui ne seraient pas urbanisés dans les échéances de cette nouvelle révision, soit dans les 10 ans). Les efforts en termes de consommation foncières sont donc réels.

Par ailleurs, on observe également que le nouveau PLU affecte plus de terres agricoles que lors du document précédent. Il s'agit, d'une part, du retrait de zones naturelles fictives, souvent identifiées par photo aérienne lors de l'élaboration des POS (plan d'occupation des sols) et, d'autre part, de la prise en compte des parcelles réellement exploitées par l'agriculture.

Zonage	Situation ancienne		Situation nouvelle		Variation
	Surface	Zonage	Surface	Zonage	
Ua	25,86	Uaa	25,67		7,10
		Uab	7,23		
Ub	138,18	Uba	91,54		37,72
		Ubb	66,59		
		Ube	17,77		
<b>Zone à vocation d'habitat</b>	<b>164,04</b>		<b>208,80</b>		<b>44,82</b>
Ui	13,67	Ui	38,14		24,47
		Uc	1,03		
Ut	0,72	Ut	19,5		18,78
<b>Zones à vocation d'activités</b>	<b>14,39</b>		<b>58,67</b>		<b>44,28</b>
AU	110,85	AU	56,43		-54,42
<b>Zone à urbaniser</b>	<b>110,85</b>		<b>56,43</b>		<b>-54,42</b>
<b>Zone naturelle</b>	<b>458,13</b>		<b>221,05</b>		<b>-237,08</b>
<b>Zones Agricoles</b>	<b>1593,82</b>		<b>1800,22</b>		<b>-206,40</b>
<b>Total</b>	<b>2341,23</b>		<b>2345,17</b>		

## B. Les impacts sur l'environnement

L'étude d'incidence sur l'environnement est une étude scientifique des effets d'un projet sur l'environnement. Les incidences globales du projet à l'échelle de la commune sont abordées pour chacun des enjeux identifiés lors de l'état initial de l'environnement et des mesures y sont décrites.

Quatre impacts majeurs ont été identifiés en rapport avec les orientations choisies par le PADD. Ce volet doit permettre d'éviter ou de réduire les incidences négatives ou même d'avoir un impact bénéfique sur la problématique considérée. Cette étude est développée dans le rapport de présentation :

1. La qualité de l'eau ;
2. Consommation du foncier et mitage des milieux naturels et agricoles ;
3. Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité
4. Incidence sur le volet énergie

Enfin, la dernière partie du projet de PLU s'attache à formaliser des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer les orientations prises par le PLU dans sa phase d'exécution.

*Annexe : CD rom contenant tout le plan local d'urbanisme*

### Principales remarques :

*Le maire introduit le débat en rappelant que la révision du plan local d'urbanisme (PLU), officiellement lancée en 2010, a donné lieu à une large concertation avec plus de 150 réunions. Elle rappelle que cette révision s'inscrit toutefois dans le droit fil du travail engagé depuis plus de 20 ans tout en donnant un nouvel élan au projet communal, notamment en raison de sa « grenellisation » qui anticipe l'échéance de 2016. Elle souligne les grandes étapes clés de cette procédure, à savoir la phase de diagnostic communal, celle du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), puis celle de l'élaboration des autres pièces du dossier (règlement, planches graphiques, annexes, rapport de présentation, etc.) et, enfin, la phase de consultation des personnes publiques associées qui sera suivie d'une enquête publique. En conclusion de ce propos liminaire, elle insiste sur un aspect marquant du développement communal - 87% du territoire plescopais est en secteur naturel ou agricole -, puis elle rappelle les grands axes de cette révision.*

*Arnaud LE BOULAIRE exprime d'emblée à l'assemblée son souhait que ce bordereau soit reporté car il estime ne pas être en mesure de délibérer sur un sujet aussi dense sans avoir eu au préalable plus de temps pour l'étudier.*

*Christian GASNIER s'en étonne car il considère que ce sujet ne tombe pas du ciel et qu'il ne constitue qu'une déclinaison de l'ensemble des décisions prises à ce jour, et notamment du PADD. Il comprend que la lecture du projet de révision du PLU puisse être rébarbative, mais il n'est pas besoin de faire une analyse exhaustive de chacun des documents pour ce faire un aperçu précis de son contenu compte tenu des informations déjà communiquées en commission et des documents déjà fournis à chaque conseiller municipal, et notamment la note de synthèse très complète adressée avec la convocation.*

*Le maire estime que le sujet est effectivement ardu pour tout le monde mais qu'il a déjà été largement débattu dans ses principes et qu'il ne s'agit là que de déclinaisons de documents connus qui donnaient une vision suffisante de l'ensemble du travail réalisé.*

*Christian GASNIER note par ailleurs que l'élaboration progressive de ces documents s'est faite au sein d'un groupe de travail auquel participait un membre de l'opposition ; il estime donc si des difficultés de communication apparaissent, elles se situent au sein du groupe d'opposition ; il constate donc un manque de travail en commun.*

*Arnaud LE BOULAIRE lui répond que le travail de groupe a bien eu lieu mais qu'il lui apparaît difficile de se faire une opinion personnelle qui permette à chaque élu de se prononcer en conscience sur ce dossier.*

*Le maire rappelle alors que tous les documents nécessaires pour se fonder une vision du projet ont été communiqués ou étaient accessibles. Cyril JAN indique qu'il n'a disposé du CD que le mardi et qu'il comprenait une pile importante de*

documents. Il estime que de nombreux dossiers ont été travaillés mais que des nouveautés ont pu être glissées dans le projet ; ainsi, il considère ne pas disposer d'information suffisante sur Park Nevez, et notamment les règles de hauteur (R+1, +2 ou +3 ?). Il indique également ne pas avoir retrouvé la numérotation du site de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Bernard DANET lui répond qu'il ne faut pas confondre les powerpoint présentés en commission (et en conseil) avec les documents officiels qui n'ont évidemment pas les mêmes vertus pédagogiques puisqu'ils ne peuvent comporter que des mesures règlementaires.

Jean Yves LE MOIGNO ajoute qu'un travail très important a été accompli et largement partagé, et qu'il convient ce soir de lever d'éventuelles zones d'ombre et d'apporter si besoin de nouvelles modifications si des erreurs apparaissent. Toutefois, il estime difficile de prétendre que les conseillers découvrent la révision du PLU.

Christian GASNIER regrette l'abstention et le manque d'implication systématique de l'opposition sur les dossiers d'importance ; il regrette en particulier le silence dont font preuve leur membre en commission ce qui ne permet pas l'échange, le dialogue ; il estime que cette position de repli ne permet d'enrichir le débat et que ce refus de donner des avis est un peu stérile.

Jean Claude GUILLEMOT précise alors qu'il ne donne pas d'avis sur un ensemble, car il n'est pas mandaté pour cela, mais qu'il a néanmoins exprimé des avis sur des points particuliers.

Christian GASNIER revient sur le sujet de Park Nevez et estime que les règles de hauteur ne sont pas inconnues puisqu'elles ont été notamment abordées en groupe de travail. Cyril JAN précise alors que son opposition au projet porte surtout sur le nombre d'habitants envisagé sur le secteur. Christian GASNIER note alors que l'opposition est finalement bien informée et ajoute que le projet de délibération fourni aux conseillers dès le 18 janvier contenait beaucoup d'informations.

Puis il est demandé à Arnaud FAVE, responsable du service urbanisme, de présenter le projet de révision à l'aide d'un powerpoint favorisant les échanges. En liminaire, il décrit alors l'articulation générale de la délibération comprenant une partie consacrée au bilan de la concertation puis une seconde partie consacrée plus précisément au contenu, à la portée et à la justification du projet.

Au sujet de la concertation, Christian GASNIER souligne le nombre important de réunions avec les propriétaires et les acteurs du développement, puis Arnaud FAVE s'attarde plus longuement sur les principaux points d'échange de la réunion publique du 9 mars 2012 qui a permis de faire évoluer le projet, ou de mieux le préciser, sur 4 thématiques :

- **La densification :**

Christian GASNIER considère que cette interrogation d'habitants était légitime mais qu'il est parfois difficile de concilier les obligations résultant de documents supra-communaux, tels que le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) ou le PLH (Programme de l'habitat), avec l'intimité de plus en plus souhaitée par les habitants. Il note que cela justifiait que la commune s'entoure des compétences de sociologues.

Il indique par ailleurs que ces difficiles conciliations touchent également le domaine de l'énergie, puisqu'il est difficile de bénéficier d'apports solaires dans des espaces restreints. Le maire estime toutefois qu'il est possible d'obtenir une architecture différente de celle consistant à systématiser les architectures cubique à toits plats, tout en respectant les obligations énergétiques. Christian GASNIER lui répond que les architectures de toit n'apportent pas toutes les réponses en termes de conformité avec les nouvelles normes énergétiques et faut aussi tenir compte de cette donnée.

Arnaud LE BOULAIRE estime pour sa part qu'il convient de se montrer vigilant sur la trop grande densité qui peut apporter des conflits de voisinage, notamment en raison de la proximité problématique de différentes cultures. Christian GASNIER lui rappelle que le préfet imposera de toute façon la densité si le PLU en est dépourvu et qu'il convient donc de travailler sur le rapport densité/intimité. Le maire souligne à cet égard le travail remarquable du cabinet de sociologues qui intervient dans le dossier de la Zac de Park Nevez. Christian GASNIER ajoute que, au-delà de ce travail, il appartient aussi aux élus de s'impliquer dans le comité de pilotage pour faire évoluer favorablement ce rapport.

Le maire considère que, en tout état de cause, la densité seule permet de lutter contre la consommation effrénée de terre agricole.

Sur un autre registre, Didier NICOLAS souhaite que la densité ne soit pas appréhendée sous le seul angle négatif du potentiel conflit car la proximité peut également favoriser les échanges. Christian GASNIER abonde dans ce sens en considérant qu'il appartient également à l'urbanisme de participer au rapprochement des habitants et de lutter contre l'individualisme qui imprègne notre société. Il confirme par la suite à Cyril JAN la possibilité de diviser les grands terrains dans cet esprit.

- **Le développement économique :** il est rappelé que le secteur Uc a été créé pour affirmer le caractère commercial du secteur de l'actuel Carrefour.

- **Les équipements publics :** à ce sujet, Christian GASNIER indique que le rythme de développement envisagé est tout à fait compatible avec l'offre d'équipements publics, présente et à venir.

- **Transports publics :** Christian GASNIER précise que les zones plus denses permettent de mieux rentabiliser les flux et, partant, d'assurer une meilleure desserte en transports publics. Jean Claude GUILLEMOT estime toutefois que les quartiers les plus denses sont les nouveaux quartiers, qui se trouvent donc favorisés par rapport aux quartiers moins récents où résident souvent les plus anciens ; or ces derniers connaissent d'importantes difficultés de déplacement. Jean Yves LE MOIGNO tempère cette analyse en rappelant qu'une distance minimum de 300 m est retenue entre les arrêts sur les lignes courantes, étant précisé qu'il existe par ailleurs un service Créabus. Yolande GAUDAIRE abonde et souligne l'amélioration de la desserte des villages.

Par la suite, Arnaud FAVE précise que des réunions thématiques ont été organisées avec d'autres acteurs locaux (associations de commerçants du bourg et des 3 soleils notamment) qui ont exprimé leur satisfaction globale lors de la présentation du projet qui les a rassurés. De même, la rencontre avec les agriculteurs, seuls ou de manière constituée (Agriculture et vie rurale), a

permis d'étudier ensemble des mécanismes de compensation des impacts fonciers du développement urbain. Au sujet du développement commercial, Christian GASNIER indique qu'il n'a pas ressenti d'antagonismes entre les acteurs du centre-bourg et ceux de la périphérie ; au sujet du développement agricole, il ajoute que la commune se montre parfois plus protectrice que la Safer elle-même et souligne la forte lisibilité qui est donnée dans le PLU au monde agricole. Arnaud FAVE souligne à ce titre la reconnaissance des efforts de la commune pour limiter la consommation de terres agricoles.

Arnaud FAVE aborde par la suite les réunions effectuées avec les personnes publiques associées. Christian GASNIER rebondit sur le sujet pour informer l'assemblée que le contournement Nord de Vannes n'apparaît plus dans le projet de PLU.

Puis Arnaud FAVE reprend en décrivant le contenu général du PLU. Il rappelle que la démarche d'urbanisme est structurée par des décisions cadre sur la politique foncière prises en 2006 et 2012, ainsi que par un fort « verdissement » résultant d'une application anticipée du Grenelle (avant 2016). Christian GASNIER précise que la démarche générale engagée par la commune depuis une vingtaine d'années a permis de passer d'un bourg-rue sans déviation à la structuration progressive du bourg, avec une volonté affirmée de « boucher les dents creuses », afin de lutter contre l'étalement urbain, de favoriser la mixité sociale et le dynamisme commerciale en cœur de bourg par l'arrivée de jeunes ménages dans les logements sociaux.

Au sujet du renforcement du tissu économique, il ajoute en particulier que la commune est passée de 50 emplois à Tréhuinec en 1989 à 900 emplois en 2013. Cyril JAN attribue ce dynamisme à l'ensemble de la ceinture vannetaise. Christian GASNIER ne réfute pas l'argument mais le tempère en soulignant que ce développement ne s'est pas organisé de la même manière, et en tout cas pas à l'instar des communes de Ploëren et Theix mises en avant par Cyril JAN ; il admet en revanche la comparaison avec le développement de St Avé qui mène une politique foncière analogue. Jean-Yves LE MOIGNO ajoute que toutes les communes se sont effectivement développées mais souligne le fait la politique foncière engagée par la municipalité Plescop a permis un développement gradué et accompagné par les équipements publics correspondants ; et c'est ainsi que la commune a été retenue pour accueillir le collège. Le maire renchérit en précisant que les équipements et les commerces ne viennent effectivement pas tous seuls. Cyril JAN rebondit alors sur cette précision en évoquant le difficile remplissage des locaux du centre-bourg. Christian GASNIER rebondit également en soulignant justement l'intérêt d'étoffer la zone de chalandise pour les commerces de proximité, ce qui correspond à la politique menée aujourd'hui, dans un contexte de crise. Il rappelle que 75% du la consommation des Plescopais s'effectue actuellement hors de la commune et qu'il faut justement lutter contre le mouvement pendulaire vers Vannes.

Arnaud FAVE reprend en mettant en relief l'attention portée au cadre de vie, et notamment à la mise en valeur du patrimoine public mais également privé dans les actuels secteurs Nv qui seront qualifiés de Nr dans le nouveau PLU. Christian GASNIER indique que la création d'une trame bleue et d'une trame verte participent de cette volonté de préserver et mettre en valeur les ressources naturelles, mais que cette nouveauté sémantique n'a rien de vraiment extraordinaire puisque ces principes étaient déjà inscrits en trame de fond du précédent PLU.

Arnaud FAVE explique par la suite avec Christian GASNIER que le nouveau PLU prend en compte les nombreux documents supra-communautaires actuels et en gestation (SCOT, PLH, Parc naturel régional, Document d'aménagement commercial, etc.), grâce à un travail étroit avec les élus et les services des collectivités concernées, et notamment avec Vannes aggro ; puis ils détaillent les différents documents composant du PLU, ce qui donne lieu à des échanges ponctuels sur leur contenu :

- **Le rapport de présentation** : Christian GASNIER et Arnaud FAVE présentent ce document pivot qui doit exposer le diagnostic communal, ainsi que le contenu, la justification, la portée et les indicateurs d'évaluation des mesures prises pour répondre à la problématique posée par le diagnostic. Ils insistent sur le fait que le rapport doit bien démontrer que le projet global est compatible avec toutes les préconisations environnementales (lutte contre l'étalement, déplacement, etc.) mais aussi agricoles (lutte contre la consommation, etc.). C'est ainsi, notamment, que le périmètre du projet de Zac de Park Nevez a été réduit au Sud, après concertation avec les agriculteurs, et que la surface consommée l'est au regard des vrais besoins de la population.
- **Le PADD** : Arnaud FAVE rappelle que ce document a déjà été débattu en séance du conseil et Christian GASNIER ajoute que le plan de zonage n'en est qu'une déclinaison détaillée. Arnaud LE BOULAIRE évoque alors la question du devenir du secteur de Kergroix après 2025 et demande que les espaces ne soient pas consommés trop rapidement. Christian GASNIER lui répond qu'il n'a jamais été dans les intentions d'aménager ce secteur trop rapidement puisqu'il est resté près de 30 ans en secteur « à construire » sans jamais avoir été constructible ; il ajoute que la logique d'un PLU à dix ans aboutissait nécessairement à déclasser cet espace en secteur agricole ; il appartiendra en conséquence à une autre équipe de décider du moment et du rythme de sa consommation. Jean-Yves LE MOIGNO explique par ailleurs qu'il faudra nécessairement une nouvelle révision du PLU pour que ce terrain redevienne un espace « à construire », voire constructible, ce qui induira nécessairement du dialogue et de la concertation. Christian GASNIER précise que cet espace demeure une zone agricole mais qu'il est clairement désigné comme une futur espace de développement uniquement pour donner de la lisibilité aux agriculteurs concernés.
- **Les OAP (opérations d'aménagement particulières)** : Arnaud FAVE présente les différentes OAP d'inégale importance selon qu'il s'agisse de Zac d'ampleur (Kerluherne, Park Nevez, etc.) ou de secteurs réduits dont les seuls accès sont imposés. Lors de la présentation du secteur de la Carrière, Jean Claude GUILLEMOT demande s'il n'y aurait pas un intérêt à conserver un espace boisé. Christian GASNIER lui précise qu'il s'agit d'un espace sans grande valeur au regard du secteur proche préservé par la commune. De surcroît, il s'agit là du fruit d'une discussion permettant de compenser d'importants sacrifices dans le bourg et à l'occasion du contournement du bourg, étant précisé que ce choix a également pour intérêt de fermer une poche d'urbanisation.
- **Les planches graphiques, les zonages et les annexes** : Arnaud FAVE met en exergue les principales évolutions de dénomination et de tracé des différents zonages. Il évoque notamment la création de secteurs Ne destinés à protéger et empêcher l'urbanisation des espaces verts jugés intéressants pour assurer des respirations vertes dans le bourg. Ce nouveau zonage permet également d'éviter des densifications qui seraient trop problématiques pour les riverains. Puis il se livre à une description succincte des vocations et du contenu réglementaire des différents zonages.

Christian GASNIER attire notamment l'attention sur le zonage Ngv, dédié à l'accueil des gens du voyage, en expliquant de nouveau qu'il ne s'agit nullement d'un emplacement réservé, comme cela avait été un temps envisagé,

mais qu'il s'agit plutôt d'un zonage spécifiquement dédié. Il regrette à cet égard que l'opposition ait divulgué aux propriétaires et riverains concernés le travail exposé en commission, alors que la municipalité avait indiqué qu'un rendez-vous était pris avec les intéressés pour les informer pleinement des intentions des élus, avant la séance du Conseil municipal. Il regrette également que les riverains aient été de surcroît mal informés. Cyril JAN et Jean Claude GUILLEMOT déclarent toutefois ne pas avoir diffusé de telles informations.

Puis, la discussion se porte sur la zone agricole, et notamment sur la création du sous-secteur Aa2 dédié au maraîchage pour favoriser les circuits courts. Christian GASNIER évoque alors le respect global du milieu naturel, y compris pour le sentier Vannes/Ste Anne qui devra traverser des secteurs Nzh (zones humides et cours d'eau) au moyen d'aménagements légers compatibles (platelage, etc.) ; il invite d'ailleurs tous les conseillers à consulter le dossier du Conseil général situé en mairie et qui ne semble guère avoir été consulté. Alors qu'il insiste par ailleurs sur la transparence des transferts de zonage agricole, Jean Claude GUILLEMOT évoque les résultats du recensement agricole qui fixe la surface agricole utile (SAU) à 1112 ha en 2010, ce qui ne semble pas correspondre pleinement aux surfaces du PLU. Christian GASNIER lui demande alors de bien prendre en compte la rétention agricole qui n'est pas définie ; Arnaud FAVE ajoute que la SAU correspond en général à la surface déclarée par les habitants de la commune et non par l'intégralité des exploitants qui ne résident pas nécessairement sur la commune.

Enfin, Arnaud FAVE énonce les différents impacts environnementaux et les mesures compensatoires qui leur font écho, ainsi que les différents indicateurs de suivi qui seront désormais mis en place pour dresser un bilan pertinent des impacts du PLU à l'échéance des 10 ans de mise en œuvre.

Puis s'engage un débat plus général sur le contenu du projet de PLU.

Cyril JAN considère qu'il est prématuré et peu opportun de dédier plus de 5ha au secteur tertiaire dans le secteur de Kerluherne II alors que l'opération Atlanparc n'est pas achevée. Christian GASNIER lui répond que le ralentissement d'Atlanparc s'explique sans doute par la crise mais aussi, et surtout, par le renoncement soudain du Conseil général à venir s'y installer alors que le promoteur avait stoppé toute négociation avec d'autres partenaires pour se consacrer à l'arrivée de la direction des interventions sanitaires et sociales qui devait occuper une place très conséquente.

Jean-Yves LE MOIGNO complète le propos en indiquant qu'il s'agit une fois de plus d'anticiper le développement dont bénéficiera la commune, sans pour autant pénaliser l'agriculture puisque ce secteur n'est plus exploité. Il considère avec Christian GASNIER qu'il est toujours important d'assurer l'avenir et qu'il ne faut pas avoir peur d'oser, car il s'agit d'un pari mesuré.

Bernard DANET explique que le PLU est un document d'aménagement du territoire qui désigne la vocation d'un site ; donc, il s'agit d'approuver un site, pas forcément un rythme.

Le maire estime elle aussi qu'il faut anticiper l'avenir du développement ; elle considère à ce titre que la bonne image dont Plescop bénéficie aujourd'hui est liée au travail des précédents élus qui ont pris les bonnes décisions en leur temps ; et d'élus qui sont encore là ajoute Christian GASNIER.

Jean Yves LE MOIGNO précise à Cyril JAN que le site prévoit également du logement car il est difficile de se projeter de manière certaine à 10 ou 15 ans ; il considère donc avec Christian GASNIER qu'il s'agit là d'une porte ouverte pour l'avenir qui permet une relative réversibilité du projet en l'orientant plus sur du logement ; les principes sont donc clairement affirmés mais ils n'excluent pas une forme de souplesse.

Christian GASNIER estime que la commune qui détient les clefs du foncier, détient les clefs de l'avenir.

Arnaud LE BOULAIRE revient sur le début du débat et estime que certains propos étaient gênants qui stigmatisent systématiquement l'opposition en dénonçant un manque de réflexion et d'investissement. Il estime ce reproche peu constructif et usant. Il réfute ses arguments en précisant qu'il ne se considère pas comme un expert et que, à ce titre, ne disposant pas de l'expérience de certains élus, il a besoin d'un maximum d'informations ; en particulier lorsqu'il s'agit d'un bordereau structurant pour l'avenir de la commune. Il comprend que la majorité ne souhaite pas reporter le bordereau mais il estime ne pouvoir en conscience se prononcer de manière définitive sur le sujet. Il indique qu'il réserve donc son vote dans l'attente de lire l'avis des personnes publiques associées, et notamment celui des experts de l'Etat.

**Vu le code général des collectivités territoriales ;**

**Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L123-1 et s., R123-1 et s. ;**

**Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article L.302-5 ;**

**Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le programme local de l'habitat (PLH) de Vannes agglomération (Communauté d'agglomération du Pays de VANNES) ;**

**Vu la délibération du 5 juillet 2010 prescrivant la révision du Plan local d'Urbanisme ;**

**Vu la délibération du 2 avril 2012 portant débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;**

**Vu le dossier de projet de révision du plan local d'urbanisme « Grenelle » joint à la présente délibération ;**

**Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés conformément à l'article L123-9 du code de l'Urbanisme ;**

**Après en avoir délibéré, sur proposition de la commission « Environnement, urbanisme et développement », en date du 17 janvier 2013, le conseil municipal est invité à :**

- **approuver le bilan de la concertation ;**
- **dire que le conseil municipal fait sienne la validation par le syndicat mixte du Loch et du Sal du recensement des zones humides (Nzh et Azh) et des cours d'eau (périmètre de protection) ;**
- **arrêter le projet de plan local d'urbanisme révisé de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération et qui sera soumis à la consultation des personnes publiques associées ainsi qu'à une enquête publique qui interviendra dans les trois mois suivants cette consultation ;**

- **donner pouvoir au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.**

**Pour : 20          Contre : 0          Abstention : 5**

## Délibération du 28 janvier 2013

### 13-5. Urbanisme - Finances - Vente d'un terrain à Vannes Golfe habitat

Jean Yves LE MOIGNO lit et développe le rapport suivant :

Comme toute commune du Pays de Vannes, la commune de Plescop se doit d'intégrer les documents d'urbanisme supra-communaux dans son plan local d'urbanisme et doit également tout faire pour mettre en œuvre leurs prescriptions opérationnelles, afin de donner toute sa cohérence au projet de développement intercommunal.

Ainsi, elle doit notamment s'inscrire dans les objectifs de réalisation de logements, et de logements sociaux en particulier, en veillant à limiter l'étalement urbain par des opérations de densifications cohérentes de ses espaces distendus en cœur de bourg.

Lors de l'étude de potentiel foncier préalable à l'élaboration du projet de Parc naturel régional du Golfe du Mor Bihan, et de notre propre révision du plan local d'urbanisme (PLU), nous avons donc recensé les secteurs pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain respectueuses d'une relative aménité urbaine.

Dans ce contexte, il est apparu que la propriété appartenant aux consorts Bellec en cœur de bourg pouvait présenter un intérêt en raison de sa proximité avec les logements sociaux de la résidence Alain Le Grand gérée par Vannes Golfe Habitat.

A l'occasion d'échanges avec des promoteurs potentiellement intéressés par une opération mixte, nous avons donc étudié des potentialités opérationnelles dès le mois de juin 2012.

Les promoteurs a priori intéressés n'ont toutefois pas donné de suites à cette démarche, compte tenu du contexte économique évidemment difficile, mais nous nous sommes rapprochés de Vannes Golfe Habitat pour étudier la faisabilité de ce projet. Par la suite, le projet de vente qui semblait s'esquisser entre les consorts Bellec et un particulier, nous a amenés à étudier la possibilité de préempter cette vente, étant précisé que :

- la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 modifiée et les documents d'urbanisme supra-communaux, tels que le Scot (Schéma de cohérence territoriale) et le PLH (Programme local de l'Habitat), nous imposent des objectifs de production de logements sociaux pour permettre la mixité sociale de prendre du sens ;
- le Scot, en particulier, nous impose également de limiter l'étalement urbain en recherchant les opportunités de renouvellement urbain ;

Le projet de vente ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner le 4 décembre 2012, le maire a fait le choix de préempter ce bien, en application de la délibération du 21 décembre 2009 lui déléguant ce droit, par décision du 14 janvier 2013, après s'être assuré que :

- Vannes agglomération participerait bien au financement de cette opération de construction de logements sociaux, ce que les services nous ont confirmé en l'inscrivant prioritairement dans leur programme ;
- France Domaines ait donné un avis conforme à la vente le 14 décembre 2012.
- Vannes Golfe Habitat accepterait de réaliser l'opération et d'acquérir le bien que nous aurions préempté dans les mêmes conditions, ce que le bureau a approuvé le 19 décembre 2012 ;
- Les crédits nécessaires au financement de l'opération étaient ouverts, ce qui était le cas puisque l'assemblée avait approuvé une APCP (autorisation de programme/crédits de paiements) en ce sens le 2 avril 2012, qui prévoyait l'ouverture de crédits de paiements à hauteur de 350 000 € pour l'année 2013 ;

Cette décision a depuis été notifiée au notaire chargé de l'opération, ainsi qu'aux Consorts Bellec et à l'acquéreur intéressé qui avaient été avertis de notre intention avant le dépôt même de la DIA.

Aujourd'hui, il reste donc à approuver les conditions de la revente du bien, étant précisé que les décaissements et les encaissements seront croisés de façon à ce que cette opération soit blanche pour notre trésorerie cette année.

- **Propriétaire actuel** : Commune de Plescop (étant précisé que la présente délibération prendra effet, une fois la vente réalisée entre les Consorts Bellec et la commune)
- **Acquéreur** : Vannes Golfe Habitat de Vannes
- **Situation du bien** : 9, rue des Maronniers, 56890 PLESCOP
- **Référence cadastrale** : Immeuble bâti sur terrain propre, Section AD n°10

- **Contenance** : 541 m<sup>2</sup>
- **Prix de vente** : selon les modalités de la déclaration d'intention d'aliéner et l'avis compatible de France Domaines, soit 131 000 € et les divers frais afférents en sus (8500 € de frais d'agence, acte notarié, etc.).
- **Destination** : réalisation d'un programme de 12 logements locatifs sociaux

*Annexe : délibération du bureau de Vannes Golfe Habitat*

Principales remarques :

*Jean Yves LE MOIGNO précise qu'il s'agit d'une opération qui aurait pu être une opération mixte entre un opérateur privé et VGH (Vannes Golfe Habitat) mais que la crise n'a pas permis au projet d'aboutir dans les conditions initiales. L'opération sera donc exclusivement menée par VGH et donnera lieu à une participation communale de 40 000 euros environ qui ne sera versée qu'à l'issue des travaux de construction. Il ajoute qu'elle pourrait être inférieure.*

*Christian GASNIER précise que la décision de préemption ne change rien pour le vendeur puisque la commune acquiert le bien au prix fixé par le vendeur ; par ailleurs, il avait rencontré l'acquéreur potentiel pour lui faire part des intentions de la commune, ce que ce dernier a bien compris.*

*Le maire note la cohérence de l'opération avec l'environnement du site ; elle explique que la commune avait déjà envisagé cette possibilité et qu'elle attendait qu'une opportunité se présente.*

*Sur un tout autre sujet, Christian GASNIER précise à Cyril JAN que le terrain libre de la Zac des jardins du Moustoir fera l'objet d'une vente en lots libres (en bande) ou d'une opération de maison de ville mais que le projet n'est pas encore fixé complètement.*

**Après en avoir délibéré, sur proposition des commissions "Finances" et "Environnement, urbanisme et développement" du 17 janvier 2013, le conseil municipal est invité à :**

- **approuver la vente du bien dans les conditions précitées ;**
- **donner pouvoir au maire pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.**

**Pour : 25                  Contre : 0                  Abstention : 0**

Copie certifiée conforme  
Le maire  
Nelly FRUCHARD