

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE PLESCOP**

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 MAI AU 6 JUIN 2025

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

1.RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1.1 LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1.2 DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2. ANALYSE THEMATIQUE-REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	3
2.1 LA JUSTIFICATION DU PROJET	4
2.2 CAPACITES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....	7
2.3 PROTECTIONS PAYSAGERES	7
2.4 ZONES HUMIDES-COURS D'EAU.....	8
2.5 SECURITE ROUTIERE	8
3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9

1.RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Plescop a été approuvé le 12 novembre 2013. Le document a évolué dans le cadre de procédures de modification. Le 30 mars 2021, Plescop a décidé d'engager une procédure de révision générale de son PLU et une procédure de modification du PLU. Cette dernière modification fait l'objet de la présente enquête.

Le projet de modification n°3 vise à :

- reclasser un secteur Ube (équipements) de 0,49 ha en zonage Uba (habitat),
- créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour le secteur concerné (17 logements minimum ; 35 logements /hectare minimum)

Le principe de l'OAP est représenté ci-dessous :



→ Accès au site
---- Voie principale

→ Principe de création
d'une connexion douce

●●● Préservation des haies ou
des sujets arborés existants

Création d'un espace
paysager public non bâti

Le sous-secteur **Ube** concerné par la présente modification du PLU accueille jusque-là **le centre technique municipal**. Le déplacement de ce dernier est en cours sur un site identifié en 1AUe dont la

localisation est plus cohérente en termes d'accessibilité et de potentielles nuisances. Le nouveau bâtiment sera livré au 1er semestre 2025.

L'emprise occupée par l'actuel centre technique municipal couvre **4909 m²** et est située au Sud du centre-bourg, entre deux quartiers d'habitat identifiés en Uba dans le PLU et le parc du Moustoir.

1.2 DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'arrêté de Mr le maire de Plescop prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU du PLU a été pris le 28 mars 2025. Il fixe la durée de l'enquête entre le 5 mai et le 6 juin 2025.

Il précise que le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune :<https://www.plescop.bzh>

Il indique que les observations pourront être formulées :

- Soit en les consignant sur le registre d'enquête publique déposé à la mairie de Plescop,
- Soit en les adressant par courriel à l'adresse suivante : urbanisme @plescop.bzh
- Soit en les adressant par correspondance à Mr le commissaire enquêteur en mairie de Plescop.

A compter du lundi 5 mai 2025, le dossier d'enquête présentant le projet de modification du plan local d'urbanisme, ainsi que les avis des personnes publiques associées et un registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs en mairie de Plescop, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence et reçu 9 visites. On note 4 inscriptions au registre et un courriel. Un second courriel, arrivé après la date de clôture, le 6 juin 2025 à 17H30 n'a pas été pris en compte. A noter que plusieurs personnes se sont présentées lors des permanences, pensant qu'il s'agissait du dossier de révision du PLU, dossier actuellement en cours d'étude.

J'ai échangé sur ce dossier à plusieurs reprises, lors de mes permanences, avec l'adjoint en charge de l'urbanisme. Le 6 juin, jour de clôture, j'ai rendu compte des résultats de l'enquête, puis j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse.

2. ANALYSE THEMATIQUE-REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les avis émis lors de la consultation administrative et les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse.

La contribution R1 qui est une demande de renseignement sur le projet n'appelle pas de réponse.

Dans la contribution R2, le propriétaire de la parcelle voisine, cadastrée AD 173, demande que celle-ci devienne constructible. Elle est actuellement classée en Ne. Dans sa réponse, la commune indique que cette demande dépasse le cadre de la procédure de la modification du PLU et qu'elle devra être examinée dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse circonstanciée.

2.1 LA JUSTIFICATION DU PROJET

Ce thème a fait l'objet de trois contributions de personnes qui sont opposées au projet. J'ai repris ci-dessous l'essentiel des observations ainsi que les réponses apportées par la commune.

N°observation Registre(R) Courrier (C) Mails (M)	Essentiel de l'objet de l'observation	Réponses de la commune	Appréciation du Commissaire enquêteur
R3	Propriétaire d'une maison au 4 rue Bertrand du Guesclin, indique que lorsqu'il a acheté cette propriété, il lui a été répondu qu'il ne serait pas concerné par une construction nouvelle. Le terrain concerné par l'enquête est boisé. Il n'y a pas de rapport de décontamination de l'ancienne station d'épuration. Souhaite connaître la distance entre le futur projet et sa propriété	<p><i>La station d'épuration a cessé son activité en 2004. En 2005-2006, un curage de la lagune et une évacuation des boues ont été réalisés lorsque les services techniques « espaces verts » se sont installés sur site.</i></p> <p><i>La parcelle adressée au 4 rue Duguesclin est située à plus de 150m en amont du site.</i></p>	Pas d'impact visuel, le site est masqué par un écran végétal (parc du Moustoir au Nord)
M1	S'oppose à la construction de logements sur cette parcelle et souhaite la garder en espace vert : <ul style="list-style-type: none"> - Cette parcelle se situe au milieu d'espaces verts entourés d'arbres, - Signale que l'accès au terrain est dangereux et rappelle un accident grave il y a quelques années, - Lors d'une réunion concernant Parc Néves, il avait été annoncé qu'il n'y aurait aucune construction sur cette parcelle. 	<p><i>Les arbres bordant la parcelle, comme indiqué sur l'OAP, seront conservés.</i></p> <p><i>Le futur projet immobilier, à l'image des projets qui se dessinent sur Plescop, sera défini de manière à limiter au maximum son impact sur l'environnement.</i></p> <p><i>L'accès à la parcelle manque de visibilité.</i></p> <p><i>La commune étant propriétaire du foncier situé au Nord, la visibilité pourra être</i></p>	Prend acte de la réponse de la commune.

	<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de Parc Néves et du lotissement Saint Hamon devrait fournir suffisamment de logements à la ville à court terme, - Propose de réaliser sur cette parcelle des aménagements ludiques, par exemple un parcours santé, une piste pour skate board, un kiosque à musique, etc , <p>La construction de logements sur cette parcelle imperméabilisera un peu plus les sols qui, ces derniers temps ont déjà fait l'objet de bitumage.</p>	<p><i>améliorée et le carrefour sécurisé. La commune souhaiterait également se porter acquéreur de la parcelle au Sud, notamment pour apporter des solutions à cette problématique. Le sol de la quasi-totalité de la parcelle est déjà imperméabilisé du fait des aménagements passés (station d'épuration notamment). Le cahier des charges qui sera rédigé dans le cadre d'un appel à projet établira des critères environnementaux tels que des espaces verts de pleine terre, des stationnements perméables ou encore l'utilisation de matériaux biosourcés pour les constructions.</i></p>	
R4	<p>S'interroge sur la cohérence du projet avec la mise en place de la coulée verte qui va des Trois Soleils à la route de Lesvégot. Les constructions prévues constituent un îlot au milieu de la coulée verte. De plus, on est à proximité d'un ruisseau au Sud et à l'Est. Signale l'existence de talus anciens au Nord et à l'Est du site, qu'il convient de préserver ainsi que les arbres et haies existants. S'interroge sur la création du grand lotissement en amont, qui risque d'entraîner des écoulements plus importants en cas de précipitations exceptionnelles.</p>	<p><i>Le futur projet minimisera son impact sur l'environnement. Les haies seront conservées (voir OAP). Que ce soit le projet de Park Nevez (« grand lotissement en amont ») ou le futur projet sur la parcelle concernée, chacun est conçu de manière à ce que les eaux pluviales soient conservées et infiltrées sur la parcelle sans rejet au réseau collectif.</i></p>	Prend acte de la réponse de la commune.

La notification de la modification du PLU a été adressée aux personnes publiques associées. Neuf avis ont été formulés : Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, syndicat mixte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, institut national de l'origine et de la qualité (INAO), Région Bretagne, Chambre de commerce et d'industrie, préfet du Morbihan, chambre d'agriculture du Morbihan, commune de Grandchamp, commune de Plumergat. Les avis sont favorables ou sans observation, à l'exception de l'avis de la chambre d'agriculture. Ils sont présentés dans le rapport.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur le point suivant :

Le dossier ne situe pas le projet dans le contexte général de la commune de Plescop.

Le dossier indique seulement que l'objet de la modification est de reclasser un secteur Ube (équipements) de 0,49 ha en zonage Uba (habitat) et de créer une OAP pour le secteur concerné afin d'y construire 17 logements. Or, la commune possède un potentiel important de développement de l'habitat avec la ZAC de Park Nevez (630 logements) et le lotissement Saint Hamon (160 logements). Ces 2 opérations devraient permettre à elles seules de satisfaire le besoin de production de logements, qui est estimé selon le PLH à 70 logements par an.

Dès lors, quelle-est la justification de cette opération ?

Le terrain objet de l'enquête se situe dans le prolongement de la coulée verte de Plescop aux abords du cours d'eau du Moustoir. La renaturation de cette parcelle pour y créer un espace public non bâti aurait pu être envisagée comme le suggère un contributeur.

Une réflexion a-t-elle été menée sur ce point ?

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte la réponse suivante :

Les objectifs des lois récentes telles que la loi climat et résilience qui limitent notamment le développement des communes à leur enveloppe urbaine pour ne pas consommer ou artificialiser davantage de sols agricoles et naturels que les dernières décennies, les objectifs de logement déclinés par les documents supra-communaux tels que le PLH, l'attractivité mesurée et reconnue de la commune de Plescop limitrophe de Vannes et plus largement du Golfe du Morbihan, le fait que la parcelle soit déjà artificialisée depuis au moins 20 ans et la montée des prix du marché privé de l'immobilier sont autant de raisons pour y développer un projet immobilier sous maîtrise foncière communale avec des prix de sortie cohérents et abordables.

De plus, cette démarche participe aux objectifs de densification urbaine, dès lors que le projet se situe au cœur de l'enveloppe urbaine existante.

Le projet sera également connecté au réseau de mobilités actives dans la mesure où il sera possible à court terme de rejoindre l'itinéraire cyclable Plescop-Vannes via des pistes sécurisées et en site propre.

Par ailleurs, la commune dispose aujourd'hui de nombreux espaces verts protégés (classés en zone Naturelle) et des aménagements naturels présents sur le domaine public jusqu'au cœur du centre-ville.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note que la modification envisagée vise à transférer une zone constructible destinée aux équipements en zone constructible destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le site est en partie urbanisé et artificialisé : il a accueilli la station d'épuration communale dès les années 1980 puis les services techniques municipaux. Une bonne partie du terrain est aujourd'hui occupé par divers bâtiments, casiers de stockage de déchets verts, voirie et aire de stationnement. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain qui permettra de valoriser le foncier existant au sein de l'enveloppe urbaine. La modification du PLU permettra de produire des logements sans consommer d'espaces naturels agricoles et forestiers, dans l'esprit de la loi Climat et Résilience. A noter que le récent Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté par GMVA en juin 2025 prévoit une production de 1800 nouveaux logements par an d'ici 2031. La réalisation de cette opération contribuera à atteindre cet objectif.

2.2 CAPACITES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Je me suis renseigné auprès des responsables de l'assainissement à GMVA sur l'état des installations et leur capacité à traiter de nouveaux effluents.

J'ai eu confirmation que la station allait faire l'objet d'une mise aux normes et d'un passage de 6000 EH (équivalents-habitants) à 7700 EH.

L'autorisation de rejet et l'extension de la station d'épuration située au lieu-dit Le Moustoir a fait l'objet d'une autorisation préfectorale du 14 juin 2022.

Un permis de construire a été délivré le 29 avril 2025. Les travaux doivent débuter début juillet 2025 pour une durée de 12 mois.

Il existe également la possibilité, suivant la charge reçue par la station de transférer une partie de la pollution urbaine venant de Plescop vers l'agglomération d'assainissement de Vannes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces éléments donnent un éclairage pour conclure que les installations d'assainissement sont en mesure de traiter les flux de pollution du fait de l'accueil de nouveaux foyers dans le cadre du projet.

2.3 PROTECTIONS PAYSAGERES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit des mesures relatives au cadre de vie :

- la préservation des haies existantes sur tout le pourtour du site afin d'intégrer harmonieusement les futures constructions,
- la préservation des sujets arborés à l'Est du périmètre OAP au contact de la coulée verte en tant qu'espace public non bâti.

Le dossier rappelle également que les haies, arbres à cavités, murets, mares, etc, constituent des éléments favorables aux espèces protégées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Afin de préserver la biodiversité et le cadre de vie, je **recommande** de classer les haies en espace boisé classé (EBC) au titre du L 130-1 du code de l'urbanisme, ou a minima au titre du régime de protection relevant de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, (éléments de paysage et sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique), et de faire figurer cette protection au règlement graphique.

2.4 ZONES HUMIDES-COURS D'EAU

Dans son avis du 30 septembre 2024, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) avait recommandé « de délimiter avec précision la zone humide associée au cours d'eau, jouxtant au sud le secteur considéré, et de prescrire dans le règlement de l'OAP une distance de recul par rapport à la zone humide ainsi définie pour en préserver l'étendue et les fonctionnalités ».

Pour répondre à cette recommandation, la commune a fait réaliser un inventaire zone humide (cabinet Hardy environnement -avril 2025). Des sondages ont été réalisés sur le pourtour de la zone en utilisant le critère pédologique. Aucune trace d'horizon rédoxique n'a été observée dans les 25 premiers centimètres.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'étude conclut à l'absence de zone humide sur le site du projet. Ceci peut s'expliquer par le fait que le site a fait l'objet de nombreux aménagements depuis les années 1980 : en particulier terrassement en déblai pour création d'une lagune, puis remblaiement de la zone et créations de plateforme de travail.

Le site est bordé au sud et à l'est par deux cours d'eau, le Moustoir et son affluent. Le ruisseau du Moustoir a fait l'objet récemment de travaux de réhabilitation sur une longueur de 1,6 kms pour améliorer son fonctionnement, sa qualité et sa biodiversité. L'aménagement débute au droit du site du projet de modification du PLU et se poursuit en aval.

L'OAP prévoit de préserver les haies existantes sur tout le pourtour du site afin d'intégrer harmonieusement les futures constructions, mais ne parle pas de la protection des cours d'eau. Afin d'assurer cette protection, et en lien avec les travaux de restauration réalisés récemment, je **recommande** de prévoir une marge de recul de 10 mètres par rapport aux berges des deux cours d'eau au sud et à l'est du projet dans un objectif de protection, ce qui induit l'absence de tout remblaiement, affouillement, imperméabilisation, dépôts susceptibles de générer une pollution des cours d'eau.

2.5 SECURITE ROUTIERE

Dans le procès- verbal de synthèse, j'ai attiré l'attention de la commune sur les problèmes de sécurité routière, et au fait que la visibilité au débouché sur la route de Ploeren était très réduite.

Réponses de la commune :

En plus des préoccupations liées à l'environnement, une attention particulière sera portée à cette problématique de visibilité afin de sécuriser la sortie des véhicules. Le cahier des charges rédigé dans le cadre de l'appel à projet établira des critères de sécurisation pour le traitement de cet accès.

L'accès à la parcelle manque de visibilité. La commune étant propriétaire du foncier situé au Nord, la visibilité pourra être améliorée et le carrefour sécurisé. La commune souhaiterait également se porter acquéreur de la parcelle au Sud, notamment pour apporter des solutions à cette problématique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse circonstanciée de la commune et note que la commune est consciente de la nécessité de sécuriser l'accès au site.

3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Jean-Yves KERDREUX, commissaire enquêteur, désigné pour conduire l'enquête publique portant sur la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Plescop qui s'est déroulée du 5 mai au 6 juin 2025,

Après avoir,

- Pris connaissance du dossier d'enquête mis à disposition du public, des avis émis lors des consultations administratives,
- Procédé à la visite des lieux,
- Tenu trois séances de permanence, et reçu cinq contributions.
- Entendu l'adjoint en charge de l'urbanisme,

Estime :

- Que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique par voie d'affiches à proximité de la mairie et en différents lieux d'affichage, sur les lieux, ainsi que par voie de presse et sur le site Internet de la commune,
- Que les documents mis à disposition des visiteurs pendant 33 jours consécutifs en mairie de Plescop ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet et de son incidence sur l'environnement,

Compte tenu de l'analyse du projet développée dans le chapitre 2 de ce document, émet les conclusions suivantes :

Le projet de modification n°3 du PLU de Plescop vise à :

- Reclasser un secteur Ube (équipements) de 0,49 ha en zonage Uba (habitat)
- Créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour le secteur concerné (17 logements minimum ; 35 logements/ha minimum).

Le terrain est occupé par l'actuel centre technique municipal qui doit être déplacé sur un site identifié en 1AUe dont la localisation est plus cohérente en termes d'accessibilité et de potentielles nuisances. Les nouveaux équipements seront livrés au 1^{er} semestre 2025.

Le site est bâti et artificialisé, raccordé aux réseaux.

Le terrain est situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, au Sud du centre bourg entre deux quartiers d'habitat classés en Uba et le parc du Moustoir.

Le terrain est à 500 mètres du centre-bourg, desservi par une ligne de bus. Il est bordé au Sud et à l'Est par des cours d'eau.

Une expertise réalisée en mars 2025, a montré l'absence de zone humide.

Le projet présente une ambition écologique : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit de préserver les haies existantes sur tout le pourtour du site, ainsi que les sujets arborés à l'Est du périmètre. Les eaux de pluie seront infiltrées selon le principe du zéro-rejet.

Les capacités d'épuration sont suffisantes pour accueillir ce nouveau projet.

Je considère que les incidences du projet sur l'environnement seront faibles dans la mesure où :

- le terrain est déjà artificialisé,
- il n'y a pas de remise en question des milieux naturels proches, cours d'eau, zones humides, haies, boisements,
- l'impact visuel est faible dans la mesure où vu de la route de Ploeren, la zone est masquée par un écran végétal,

Enfin, le projet d'aménagement proposé permettra le recyclage d'un espace foncier artificialisé qui n'a plus d'usage, en évitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'esprit de la loi Climat et Résilience. Il contribuera ainsi à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » ZAN.

Pour ces raisons, j'émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU de Plescop visant à reclasser un secteur Ube (équipements) de 0,49 ha en zonage Uba (habitat) ainsi qu'à créer une OAP, avec les recommandations suivantes :

- Préserver les haies existantes sur tout le pourtour du site, en les classant soit en espace boisé classé (EBC), soit au titre l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, (éléments de paysage et sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique)
- Prévoir dans l'OAP une marge de recul de 10 mètres par rapport aux berges des deux cours d'eau au sud et à l'est du projet dans un objectif de protection.

Fait à Séné le 1^{er} juillet 2025

Le commissaire-enquêteur

Jean-Yves Kerdreux