

Département du MORBIHAN

Commune de PLES COP

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

II – APPRECIATIONS ET CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 20 octobre 2025
Fait le 17 janvier 2025

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - PRESENTATION DU PROJET	3
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - AVIS DE LA MRAE	15
IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES ET DU SAGE GOLFE DU MORBIHAN ET RIA D'ETEL SUR LE PLU ET POINT DE VUE DE LA COMMUNE	15
V - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	45
VI - CONCLUSION DU RAPPORT	83
ANNEXES	85
1 - Localisation des avis d'enquête	
2 - Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public	
3 - Tableaux des observations du public : annotation et thèmes	
4 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

DEUXIEME PARTIE

APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	3
II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
2.1 - Déroulement de l'enquête et dossier	
2.2 - Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation foncière au regard de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021	
2.3 - Biodiversité et eau	
2.4 - Déplacements	
2.5 - Autres éléments à prendre en compte	
III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET	89

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

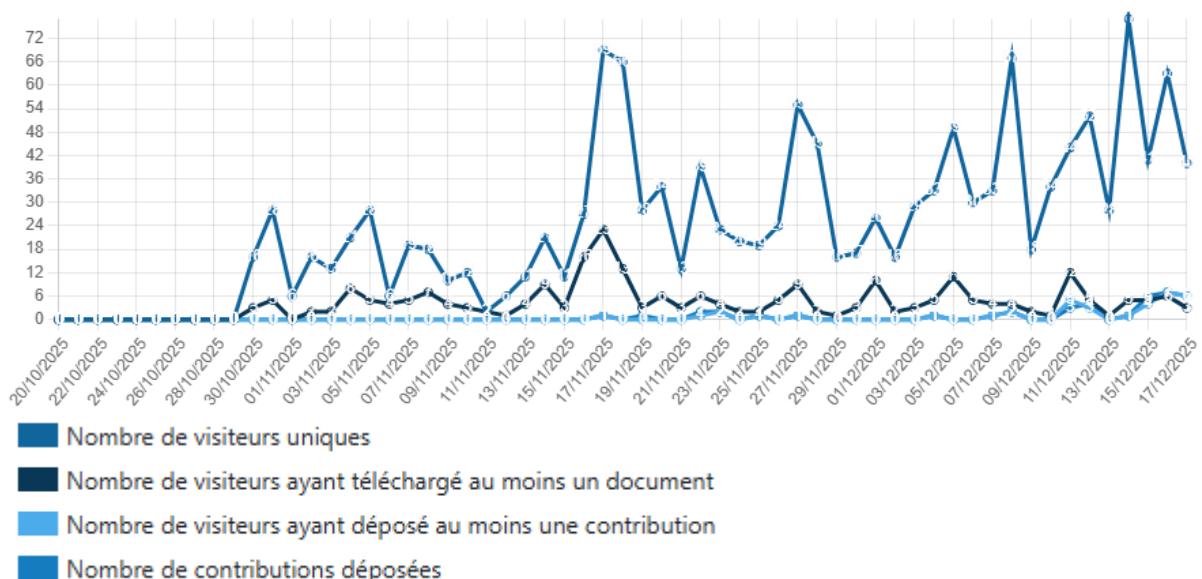
Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plescop a été arrêté en conseil municipal le 1^{er} juillet 2025. Par arrêté en date du 20 octobre 2025, monsieur le maire a prescrit l'enquête publique.

Ainsi, le présent rapport porte sur cette enquête publique qui s'est déroulée du lundi 17 novembre 2025 à 8h30 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h30.

La commissaire enquêtrice a reçu 94 personnes pendant les 7 permanences :

- Lundi 17 novembre 2025 de 9h à 12h ;
- Samedi 22 novembre 2025 de 9h à 12h ;
- Mercredi 26 novembre 2025 de 14h à 17h ;
- Vendredi 5 décembre 2025 de 14h à 17h ;
- Jeudi 11 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Samedi 13 décembre 2025 de 9h à 12h ;
- Mercredi 17 décembre 2025 de 14h à 17h30.

Concernant le registre dématérialisé, 1 419 visiteurs ont consulté le site ; 249 ont téléchargé au moins un des documents de présentation (soit 17.5% des visiteurs) ; et 36 ont déposé au moins une contribution (soit 2.5% des visiteurs).



Cette enquête publique a donné lieu à 82 contributions dont 8 anonymes : 21 sur le registre papier, 22 lettres, 2 courriels et 37 observations sur le registre dématérialisé.

Un courriel, arrivé après la clôture de l'enquête publique le 17 décembre, n'a pas pu être pris en compte.

- Le 23 décembre 2025, la commissaire enquêtrice a remis un procès-verbal à monsieur le Maire lors d'une réunion. Etaient présents :

- Loïc Le Trionnaire, maire,
- Bernard Danet, adjoint à l'urbanisme, aux travaux et au cadre de vie et à la mobilité,
- Pierre Leray conseiller municipal délégué aux affaires communautaires, vice-président urbanisme de GMVA
- Manuel Talairach, responsable du service aménagement, urbanisme et affaires foncières.

- Le 8 janvier et le 12 janvier 2026 : la commissaire enquêtrice a reçu le mémoire en réponse de la commune et les réponses aux recommandations et conseils du Parc Naturel Régional (PNR) Golfe du Morbihan.

Chaque observation est précédée de la lettre R lorsqu'il s'agit d'une mention au registre papier, de la nomination « web » lorsqu'il s'agit d'une mention par courriel ou par le registre dématérialisé, L lorsqu'il s'agit d'un courrier. Le chiffre correspond au numéro d'ordre dans chaque classement R, « web », L.

Les contributions concernent :

- 2.1 - Déroulement de l'enquête et dossier
- 2.2 - Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation foncière au regard de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021
 - 2.2.1 - Demande de dérogation à la constructibilité limitée
 - 2.2.2 - Densité et logements sociaux
 - 2.2.3 - Densifier le bourg par les OAP
 - 2.2.4 - Patrimoine bâti à préserver dans le bourg
 - 2.2.5 - Equipements
 - 2.2.6 - Zone à urbaniser à vocation économique
 - 2.2.7 - Espaces naturels et agricoles extérieurs au bourg : constructibilité et bâtiment pouvant changer de destination
 - 2.2.8 - STECAL
- 2.3 - Biodiversité et eau
 - 2.3.1 - Biodiversité
 - 2.3.2 - Economiser la ressource en eau et préserver le cycle naturel de l'eau
- 2.4 - Déplacements
- 2.5 - Autres éléments à prendre en compte : localisation des commerces et services
 - 2.5.1 - Localisation des commerces et services
 - 2.5.2 - Servitudes d'utilité publique

Traitement méthodologique des thèmes et des contributions

Chaque thème comprend :

- les contributions lorsqu'il y en a ;
- les avis des personnes publiques associées sur le thème lorsqu'il y en a ;
- le point de vue de la commune donné aux observations des Personnes Publiques Associées inclus dans le dossier d'enquête publique ou dans le mémoire en réponse suite au procès-verbal des observations du public en italique. La commissaire enquêtrice n'a pas retransmis dans cette partie, tous les engagements de la commune.
- l'appréciation de la commissaire enquêtrice en encadré.

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 - Déroulement de l'enquête publique, dossier

Observations du public

Web 3 et 4 - Anonyme

Les plans sont incompréhensibles, sans le nom des rues.

Web 24 - BALDESCHI Nicolas

Le PLU doit être compatible avec le SCOT de GMVA ; or, celui-ci a été annulé en mars dernier par la cour administrative d'appel de Nantes. Il trouve ce point gênant ; même si cela n'est pas obligatoire, il faudrait sursoir le vote du PLU pour réintégrer la problématique du SCOT.

Point de vue de la commune

Le format du règlement graphique est standardisé selon le format appelé CNIG. Dans la mesure du possible (tant que les plans restent lisibles), la commune envisage d'ajouter les noms des rues sur les plans de zonage.

La révision du PLU est une procédure longue qui a débutée en 2021. Les choix établis par les élus résultent d'un diagnostic élaboré en 2022 et qui a été alimenté jusqu'à l'arrêt du projet.

La collectivité souhaite pouvoir approuver son projet avant les élections de 2026 notamment afin de sécuriser la ZAC de Park Nevez. Le projet de révision du PLU de Plescop veille à anticiper les objectifs et orientations du futur SCOT en cohérence avec l'avis fourni par GMVA dans le cadre des avis des PPA.

Le futur SCOT a été arrêté en conseil communautaire du 18 décembre dernier. La commune a été en relation permanente avec l'agglomération pour intégrer l'ensemble des orientations du futur SCoT-AEC dans son PLU. Le futur SCOT devrait être approuvé fin 2026. Si de nouvelles dispositions de ce document devaient impliquer une évolution du PLU, une procédure sera alors engagée pour le rendre compatible.

Il n'est ainsi pas souhaitable d'attendre l'approbation du futur SCOT.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (déroulement de l'enquête publique, dossier)

La commissaire enquêtrice recommande d'ajouter les noms des lieux-dits et des rues manquantes sur les plans du règlement graphique pour faciliter leur lecture.

S'agissant du SCOT, dans une décision rendue le 15 décembre 2025, le Conseil d'Etat rejette le pourvoi de la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération contre l'arrêt du 18 mars de la cour administrative d'appel de Nantes, et confirme son annulation.

Lorsque le SCoT sera approuvé, en cas de besoin, la commune pourra engager une procédure pour y être compatible.

2.2 - Préservation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation foncière au regard de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021

2.2.1 - Demande de dérogation à la constructibilité limitée et densifier le bourg

Avis des PPA

PRÉFET DU MORBIHAN

La loi climat et résilience impose une réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de -50 % entre les périodes 2021 et 2031 établie à partir des données de référence 2011-2021. La loi climat et résilience décline la trajectoire du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 années, jusqu'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Le mode d'occupation des sols (MOS), méthodologie officielle de calcul de la consommation ENAF retenue par la région Bretagne, chiffre pour Plescop 25,3 ha de consommation ENAF pour la période 2011-2021. Par conséquent, la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) conduit pour la commune à une enveloppe ENAF potentielle de 12,65 ha à consommer pour la période 2021-2031.

Or, la commune (page 11 du PADD et page 19 du rapport présentation Tome 2 justifications des choix retenus) fait état pour cette période 2021-2031, d'une consommation ENAF de 17 ha qui se traduit par une réduction du rythme de la consommation foncière de -33 %. Cette trajectoire se poursuit jusqu'en 2037 à échéance du PLU.

Il convient par conséquent de prendre rattache de GMVA afin de déterminer si Plescop, identifié comme pôle de cœur d'agglomération, peut bénéficier d'une enveloppe majorée validée par la territorialisation du SCoT en cours d'élaboration sur la période 2021-2031 ou si un effort de réduction supplémentaire doit-être engagé.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme (réduction des surfaces des espaces, naturels, agricoles et forestiers en l'absence de SCoT opposable), un avis favorable avec l'observation suivante : il convient de prendre rattache de GMVA afin de déterminer si votre commune, identifiée comme pôle de cœur d'agglomération, peut bénéficier d'une enveloppe majorée validée par la territorialisation du SCoT en cours d'élaboration sur la période 2021-2031 ou si un effort de réduction supplémentaire doit être engagé.

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

Le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et les recommandations des politiques communautaires et sont compatibles avec ces dernières traduites dans le Programme de politique de l'habitat (PLH) et du plan de déplacement urbain (PDU) en vigueur.

PREFET DU MORBIHAN

La commune n'étant pas couverte par un SCoT approuvé, elle est soumise aux principes de la « constructibilité limitée ». La procédure ayant pour objet, notamment l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones, vous avez déposé une demande de dérogation conformément à l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme.

D'après l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme, « Il peut être dérogé à l'article L 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 772-7-7 du Code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de rétablissement public prévu à l'article L 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Le projet tel qu'envisagé est conforme aux dispositions de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme. Le bureau communautaire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, structure porteuse du SCoT a émis un avis favorable à la dérogation demandée le 12 septembre 2025.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a, quant à elle, donné un avis favorable le 26 septembre 2025.

En conclusion, j'émet un avis favorable à la demande de dérogation à la constructibilité limitée déposée sur la révision du PLU de Plescop.

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Le projet dans son ensemble ne prévoit pas d'extension urbaine nouvelle au contraire même puisqu'il réduit certaines surfaces d'extension urbaine du document d'urbanisme en vigueur. L'objectif est de se conformer à l'objectif de réduction de consommation de foncier et de limitation de l'artificialisation des espaces fixé au niveau régional par Le SRADDET.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Demande de dérogation à la « constructibilité limitée »)

Le SCoT a été annulé par le Conseil d'Etat le 16 décembre 2025. La commune n'étant pas couverte par un SCoT approuvé, elle est soumise aux principes de la « constructibilité limitée ».

Comme indiqué par la Préfecture, le projet tel qu'envisagé est conforme aux dispositions de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme. En effet, le bureau communautaire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, structure porteuse du SCoT et la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ont émis un avis favorable à la dérogation.

Ainsi, la Préfecture émet un avis favorable à la demande de dérogation à la « constructibilité limitée » déposée sur la révision du PLU de Plescop.

2.2.2 - Densité et logements sociaux

Densité

Avis des PPA et points de vue de la commune

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

Il est proposé en cohérence avec les travaux d'élaboration du SCOT-AEC en cours d'imposer dans l'OAP thématique « densité », une densité plus importante que celle inscrite dans le projet de PLU arrêté. En effet le projet de SCOT-AEC prévoit une densité de 40 logements par hectare pour les secteurs en extension.

Point de vue de la commune

La commune envisage de répondre favorablement à cette demande.

Actuellement, l'OAP densité impose « Toute opération de plus de 20 logements devra respecter une densité brute minimum de 25 lgts/ha ». Il est proposé de remplacer par « Toute opération de plus de 20 logements, hors secteur OAP, devra respecter une densité brute minimum de 25 lgts/ha ».

L'OAP Carrefour Contact indique la mention suivante : « Non imposée mais devra tendre vers 40 logts/ha pour la partie à dominante habitat ». La commune envisage de supprimer la mention « non imposée ».

PNR GOLFE DU MORBIHAN

Par sécurité juridique de son document, la commune est invitée à compléter son rapport de présentation et à démontrer que les objectifs d'augmentation de densité de chacun des « secteurs identifiés au plan du Parc sont bien mis en œuvre (secteur d'intensité moyenne et faible).

Point de vue de la commune

La commune envisage de répondre favorablement à ce conseil en complétant le tome 2 du rapport de présentation concernant la compatibilité du projet avec la Charte... (secteur de densité forte et moyenne, pas d'intensité faible).

Question de la commissaire enquêtrice et point de vue de la commune

Question de la commissaire enquêtrice

Dans l'OAP « densité », il est indiqué que « toute opération de plus de 20 logements devra respecter une densité minimum de 25 logements/ha ».

Dans le PADD, il est indiqué de « fixer un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 35 logements/ha ».

Il est proposé en cohérence avec les travaux d'élaboration du SCOT-AEC en cours, d'imposer dans l'OAP thématique « densité », une densité plus importante que celle inscrite dans le

projet du PLU arrêté. En effet, le projet de SCOT-AEC prévoit une densité de 40 logements par hectare pour les secteurs en extension (GMVA 2).

L'OAP S6 « Centre technique municipal » est un secteur en extension et a une densité prévue de 30 logts/ ha mini ; ne faudrait-il pas l'augmenter ?

Point de vue de la commune

Les OAP sectorielles portent toutes sur des secteurs en densification et renouvellement urbain et non en extension. Ainsi, la densité minimale imposée en extension n'est pas requise. La densité imposée dans les OAP sectorielles est fonction du tissu dans lequel s'intègrera les opérations. Il est important d'en tenir compte tout en augmentant sensiblement la densité. Par exemple, l'OAP sectorielle S2 Clos du Bois impose 30 logts/ha alors que le tissu dans lequel elle s'intègre est pavillonnaire et d'environ 15 logts/ha. C'est une intensification significative qui est présente au sein de toutes les OAP sectorielles.

Concernant l'OAP S6 Centre technique Municipal, il s'agit bien ici d'un secteur en renouvellement urbain dans la mesure où le site est actuellement construit et occupé comme le montre la vue aérienne.

La densité en extension relative à Parc Nevez correspond à celle qui a été autorisée par le Préfet (35 logements/ha).

Appréciation de la commissaire enquêtrice (densité)

Pour les secteurs d'extension, le projet de SCOT-AEC prévoit une densité de 40 logements par hectare. La ZAC de Park Nevez étant déjà arrêtée, il n'y a pas d'autre secteur.

Pour les OAP, les densités étant définies (30, 40, 50 logements/ha minimum et 20 logements/ha minimum pour une petite opération dans un secteur pavillonnaire), la commissaire enquêtrice partage l'avis de la commune et **recommande** :

- de modifier l'« OAP densité » : « Toute opération de plus de 20 logements devra respecter une densité brute minimum de 25 logts/ha », par « Toute opération de plus de 20 logements, hors secteur OAP, devra respecter une densité brute minimum de 25 logts/ha ».
- de supprimer dans l'OAP Carrefour Contact la mention « *non imposée* » : « *Non imposée mais devra tendre vers 40 logts/ha pour la partie à dominante habitat* ».
- de compléter le rapport de présentation en démontrant que les objectifs d'augmentation de densité de chacun des « secteurs identifiés » au plan du PNR Golfe du Morbihan sont bien mis en œuvre.

Logements sociaux

Avis des PPA et point de vue de la commune

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

Il est proposé en cohérence avec les travaux d'élaboration du SCOT-AEC en cours : de prévoir, dans certaines OAP sectorielles, la production de logements sociaux, en particulier pour les plus importantes en complément de la disposition prévue dans le règlement écrit.

Point de vue de la commune

La commune envisage de répondre favorablement à cette demande en faisant évoluer le règlement écrit en retirant la mention « sauf dans les secteurs OAP ». Ainsi la règle s'appliquera dans les secteurs OAP. Attention à mettre en cohérence l'OAP S3 Rue du stade qui impose des logements sociaux.

Question de la commissaire enquêtrice et point de vue de la commune

Question de la commissaire enquêtrice

Dans le règlement, il est proposé une part de 30% de logements sociaux dans les opérations comprenant 5 logements et plus. Ne faut-il pas imposer 30% de logements sociaux dans les OAP les plus importantes telles que « S4 Carrefour Contact » (27 logements collectifs) et l'OAP S6 « Centre technique municipal » (18 logements minimum) (GMVA) ?

Point de vue de la commune

En cohérence avec la première observation de l'avis de GMVA qui propose de prévoir, dans certaines OAP sectorielles, la production de logements sociaux, en particulier pour les plus importantes en complément de la disposition prévue dans le règlement écrit, la commune envisage de répondre favorablement à cette proposition en faisant évoluer le projet de règlement écrit. Ce dernier impose une part de 30% de logements sociaux dans les opérations comprenant 5 logements et plus sauf dans les secteurs OAP. Il est proposé pour l'approbation de retirer la mention « sauf dans les secteurs OAP ». Ainsi la règle s'appliquera dans les secteurs OAP.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (logements sociaux)

Dans le règlement des zones Ua et Ub, il est indiqué :

- se référer aux OAP lorsqu'elles existent ;
- « en cas d'opération ne bénéficiant pas d'OAP sectorielles, il devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus ».

Dans l'OAP sectorielle S3, il est indiqué qu'il est nécessaire de réaliser 30% de logements sociaux.

La commissaire enquêtrice **recommande** de modifier la rédaction du règlement et de demander une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus (ex : pour 10 logements, au moins 3 logements sociaux).

2.2.3 - Densifier le bourg par des OAP

Avis des PPA et point de vue de la commune

PREFET DU MORBIHAN

L'article L.151-6-2 du CU dispose que les OAP définissent en cohérence avec le PADD les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Point de vue de la commune

L'article L151-6-2 du CU ne distingue pas les OAP sectorielles et les OAP thématiques concernant la trame verte et bleue et les continuités écologiques. Lorsque la mise en valeur des continuités écologiques est nécessaire, elle est indiquée dans les OAP sectorielles concernées (texte +schéma). Les OAP S1 (rue des pins) et S2 (Le Clos du bois) sont créées au sein de gisements fonciers qui ne présentent pas d'éléments de paysager d'intérêt. Il s'agit de fonds de parcelle à densifier de taille réduite au sein du bourg de Plescop. Le projet de PLU prévoit une OAP thématique « Trame verte bleue » dédiée avec un plan à l'appui qui permet la mise en valeur des continuités écologiques quel que soit la situation du projet. En ce sens, il n'y a pas lieu nécessairement de modifier les OAP S1 et OAP S2.

Questions de la commissaire enquêtrice et point de vue de la commune

Questions de la commissaire enquêtrice

Pour chaque OAP, secteur par secteur, ne faudrait-il pas compléter par un volet de l'état initial, un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales ainsi qu'une étude paysagère ?

Pourquoi les propriétaires des parcelles concernées par les OAP dont l'OAP S1 et leurs riverains ne sont-ils pas informés des projets ?

Point de vue de la commune

Concernant le 1er point, il est rappelé que l'ensemble des secteurs d'OAP sectorielles sont des espaces en densification et renouvellement urbain qui sont donc déjà occupés et/ou construits. Le seul secteur en extension du projet de PLU est la ZAC de Park Nevez qui a fait l'objet d'une étude d'impact.

Chaque OAP sectorielle fait l'objet d'un état initial du secteur dans sa 1ère partie. Un projet d'aménagement est ensuite imposé dans un rapport de compatibilité (c'est le sens d'une orientation d'aménagement et de programmation) afin d'orienter plus ou moins précisément l'aménagement qui sera réalisé.

Une étude paysagère n'a effectivement pas été réalisée pour chaque secteur. Cependant, le paysage a été une donnée importante dans la constitution des OAP.

Enfin, GMVA, dispose de la compétence en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales urbaines. A ce titre, elle a approuvé son schéma directeur et adapté son règlement de gestion des eaux pluviales urbaines le 18/12/2025. L'ensemble des secteurs d'OAP notamment devra s'y conformer.

L'OAP sectorielle a vocation à offrir une certaine souplesse aux porteurs de projet (aménageurs notamment) et de futures études complémentaires peuvent être déclenchées au stade opérationnel de chaque projet.

Concernant le 2ème point, la procédure de révision d'un PLU ne prévoit pas de prévenir individuellement les propriétaires des changements apportés au PLU autrement qu'au cours d'une enquête publique et des temps de concertation qui ont été régulièrement organisés (ateliers, réunions publiques, ...).

L'enquête publique doit pouvoir permettre à tout à chacun de s'exprimer et de faire évoluer le projet de PLU si nécessaire. La collectivité, en tant que garante de l'intérêt général et devant notamment œuvrer en faveur du zéro artificialisation nette, doit mettre en place des outils de

modération de la consommation foncière à court, moyen et long terme dans le projet de PLU qui dépassent les considérations privées. Il est important de noter que l'existence d'une OAP sectorielle n'imposent pas l'utilisation ou la réquisition des terrains concernés. Le ou les propriétaires sont libres de s'engager dans un ou plusieurs projets lorsqu'ils le souhaiteront, mais en compatibilité avec l'OAP.

Appréciations de la commissaire enquêtrice (OAP)

Comme indiqué par la commune, la procédure de révision d'un PLU ne prévoit pas de prévenir individuellement les propriétaires des changements apportés au PLU autrement qu'au cours d'une enquête publique et des temps de concertation qui ont été régulièrement organisés (ateliers, réunions publiques, ...).

La commissaire enquêtrice **recommande** pour chaque OAP,

- de travailler en concertation avec les propriétaires de parcelles et les riverains,
- de réaliser une étude paysagère et d'assurer la mise en valeur des continuités écologiques.

• OAP S1 Rue des Pins

Observations du public

Web 13 - M. BOCHER

Un projet de programme immobilier de 6 logements minimum en 2 tranches devrait voir le jour rue des Pins. La commune utiliserait des terrains privés. Il semblerait que les propriétaires des parcelles et les riverains de l'allée des Elfes ne soient pas informés. Et les riverains vont subir les conséquences de ce projet.

Web 15 - ETORE Jérôme

Si l'OAP 1 est un "exemple, il ne me semblait pas insurmontable de consulter les propriétaires concernés". Il est nécessaire de préciser toutes les implications d'une OAP pour les propriétaires concernés. "Un courrier explicatif à l'ensemble des propriétaires concernés semble nécessaire avant la clôture de l'enquête publique".

R20 - LE BLUMEOC Denis, ETORE Jérôme, ETORE Joseph

Ils sollicitent une concertation avec le maire et des informations précises sur les incidences d'une OAP sur le droit de propriété et les droits à construire des propriétaires actuels.

Web 14 - LE QUILLEC, les membres du conseil syndical

Web 16 - NICOLET Olivier

Web 17 - PENPENIC Bruno

Web 18 - Web 19 - RAULT Carole

Web 21 - HERVIS Erwan

Web 23 - GUIQUERO Elodie

Web 27 - ZANNIER Anaïs

L16 - M. et Mme PASCO Dominique

En tant que riverains mitoyens du secteur concerné par l'OAP S1, ces personnes souhaitent formuler une opposition motivée à ce projet d'urbanisation. Demande formelle des membres du conseil syndical des Muses pour l'OAP S1-Rue des Pins (terrains Etoré et Le Blevenec), qui présente des risques majeurs pour la qualité de vie des riverains, au vu :

- de l'insécurité routière accrue,
- des nuisances sonores,
- des carences en stationnement,
- des risques sur les réseaux,
- de l'inadaptation de la densité au tissu existant,
- et de la faible justification urbanistique du projet.

L'OAP ne contient aucune étude d'impact concernant les flux, les vitesses ou les conditions de sécurité (étroitesse de la rue, augmentation du trafic quotidien, croisements de véhicules plus dangereux, difficultés pour les piétons, enfants et cyclistes).

L'arrivée de nouveaux véhicules, la création d'un accès, et la présence de chantiers futurs généreront des nuisances sonores répétées.

En prévoyant plusieurs logements supplémentaires, l'OAP risque de déplacer le stationnement excédentaire sur la voirie publique, notamment devant son habitation, ce qui aura un impact direct, quotidien et négatif sur l'accessibilité de sa propriété.

Une OAP doit obligatoirement prendre en compte la desserte et les réseaux : elle ne démontre pas la capacité des réseaux à absorber les nouvelles charges et la manière de gérer les eaux pluviales sur des terrains actuellement perméables.

Introduire une densité supplémentaire sans étude préalable modifie brutalement l'équilibre du quartier : perte de luminosité, vis-à-vis, perte de valeur immobilière et rupture d'harmonie architecturale.

L'OAP ne démontre aucune réflexion sur l'intégration paysagère, en contradiction avec les obligations du Code de l'urbanisme.

Le document d'OAP ne démontre pas en quoi cette urbanisation serait indispensable, pourquoi ce secteur serait prioritaire par rapport à d'autres sites mieux connectés et mieux dimensionnés, ni comment cette suppression d'espaces végétalisés serait compensée.

Cette insuffisance de justification fragilise la solidité juridique de l'OAP.

Ils demandent à la commissaire enquêtrice de rendre un avis défavorable sur l'OAP S1 ou, au minimum, d'exiger sa profonde révision, notamment réduire la densité, garantir l'étude des réseaux, repenser les accès, préserver les fonds de jardins, et maintenir un équilibre avec le quartier existant.

Web 24 - BALDESCHI Nicolas

En tant qu'habitant de Plescop, il souhaite formuler une opposition motivée aux différents projets d'urbanisation présentés dans le PLU sur les points suivants :

1- Le contournement de Plescop par le nord-ouest en provenance de Grand-Champ ne sera plus envisageable. Cela risque d'entrainer une insécurité plus grande liée à l'augmentation du

trafic dans la rue des Pins puis dans la rue des Korrigans qui sont des rues étroites et difficiles à prendre aux heures de pointe. L'ajout de logements augmentera le trafic dans cette zone...
2- Sur l'OAP S1, il est prévu d'urbaniser des terrains actuellement cultivés ou des terrains qui sont des fonds de jardins utilisés par des habitants. Des logements sont prévus (6 a priori) sur des zones nécessaires à la perméabilité des sols et à la gestion des eaux. Il n'y a pas de compensation ailleurs.

Au vu de l'insécurité routière accrue, des nuisances sonores, des carences en stationnement, des risques sur les réseaux, de l'inadaptation de la densité au tissu existant, de l'impact environnemental et de la faible justification urbanistique du projet, il demande à la commissaire enquêtrice de rendre un avis défavorable sur l'OAP S1.

Avis des PPA et point de vue de la commune

PREFET DU MORBIHAN

L'article L.151-6-2 du CU dispose que les OAP définissent en cohérence avec le PADD les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les OAP S1 et S2 n'intègrent pas ces composantes. Il convient de faire figurer sur ces deux OAP les continuités écologiques, trames qui contribuent notamment à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.

Point de vue de la commune

L'article L151-6-2 du CU ne distingue pas les OAP sectorielles et les OAP thématiques concernant la trame verte et bleue et les continuités écologiques. Lorsque la mise en valeur des continuités écologiques est nécessaire, elle est indiquée dans les OAP sectorielles concernées (texte +schéma). Les OAP S1 (rue des pins) et S2 (Le Clos du bois) sont créées au sein de gisements fonciers qui ne présentent pas d'éléments de paysager d'intérêt. Il s'agit de fonds de parcelle à densifier de taille réduite au sein du bourg de Plescop. Le projet de PLU prévoit une OAP thématique « Trame verte bleue » dédiée avec un plan à l'appui qui permet la mise en valeur des continuités écologiques quel que soit la situation du projet. En ce sens, il n'y a pas lieu nécessairement de modifier les OAP S1 et OAP S2.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

• Question de la commissaire enquêtrice

Envisagez-vous de consulter les propriétaires concernés par le projet afin qu'ils connaissent les implications de l'OAP sur leurs biens (droit de propriété, droits à construire des propriétaires actuels) (Web 13, 15) ?

Point de vue de la commune

Au-delà de la concertation qui a déjà été organisée tout au long de la procédure de révision, un échange spécifique est organisé début janvier avec les propriétaires de l'OAP S1 Rue des Pins. La commune leur rappellera notamment qu'une OAP n'a pas vocation à les obliger à réaliser une opération d'aménagement. Toutefois, s'ils souhaitent le faire, ils devront se conformer aux OAP dans un rapport de compatibilité. Les OAP n'étant pas synonyme d'expropriation ou d'utilisation de terrains privés

- Question de la commissaire enquêtrice

Plusieurs riverains expriment leur opposition au projet de l'OAP S1 rue des Pins et demandent à la commissaire enquêtrice de mettre un avis défavorable à l'OAP. Pouvez-vous répondre aux différents arguments développés dans les observations (web 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 27, L16) concernant l'insécurité routière accrue, le stationnement, les nuisances sonores, les carences en stationnement, les risques sur les réseaux, l'inadaptation de la densité au tissu existant, l'impact environnemental et la faible justification urbanistique du projet ?

Point de vue de la commune

La loi impose à la collectivité, lors d'une révision de son document d'urbanisme de mener une étude des potentialités en densification et de la capacité à mobiliser effectivement ce potentiel afin de justifier de son besoin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones naturelles, agricoles ou forestières (ZAC Park Nevez) comme le prévoit l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

La capacité à mobiliser le potentiel en densification signifie qu'il faut prévoir le nombre de logements potentiels pouvant être accueilli au sein de ces espaces et en cohérence avec les orientations supracommunales. Ces dernières demandent à la commune d'intensifier la densité au sein de l'enveloppe urbaine.

S'agissant des particularités et incidences éventuelles de l'urbanisation des secteurs en densification, la collectivité rappelle qu'ils sont d'ores et déjà constructibles. Que dès lors, prévoir de cadrer leur aménagement permet d'éviter les aménagements au coup par coup, d'optimiser le foncier tout en garantissant une certaine cohérence urbaine. Tout projet qui présenterait une densité trop importante et/ou une forme urbaine qui ne s'intègrerait pas dans le tissu existant serait modifié voire refusé.

La rue des Pins est certes à sens unique, pour autant, cela ne lui confère pas un caractère de dangerosité, d'autant qu'elle a été aménagée récemment pour permettre les mobilités actives en sécurité. L'opération devra prévoir ses propres stationnements, conformément au règlement du PLU. Les nuisances sonores pourront être limitées en phase travaux mais ont vocation, en tout état de cause, à être limitées dans le temps. Il n'y a pas de risques en matière de réseaux, dès lors que, comme pour toute opération, les différents concessionnaires sont impliqués en amont du processus. Le tissu existant est par ailleurs déjà marqué par une densité relativement forte à travers l'opération « Harmonie », implantée depuis plusieurs années sur la commune. Le fait de densifier des fonds de parcelles et de les mutualiser a par ailleurs un impact environnemental favorable, dès lors qu'il limite la consommation foncière.

S'agissant du stationnement, tout projet devra respecter les règles relatives au stationnement présentées dans les dispositions générales du règlement écrit à savoir 1 pl par logement social ou 2 pl par logement non social. La surface de l'OAP Rue des Pins permet tout à fait de prévoir les places de stationnement afférents à la production de 6 logements. Ces places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, au sein des bâtiments (garage) ou en extérieur.

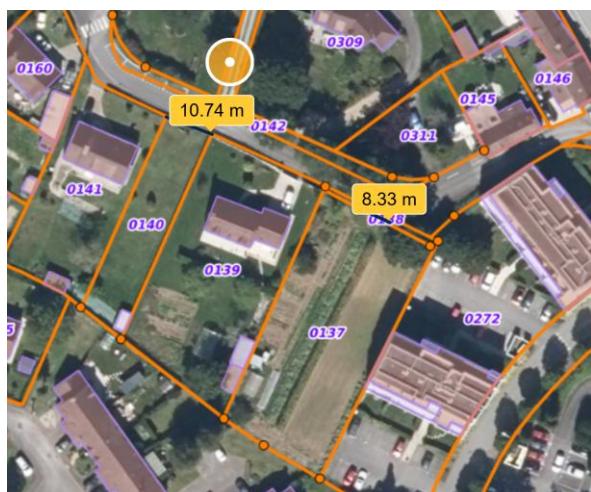
- Question de la commissaire enquêtrice

Est-il possible de réduire la densité, garantir l'étude des réseaux, repenser les accès, préserver les fonds de jardins, maintenir un équilibre avec le quartier existant ?

Point de vue de la commune

Voir réponse précédente 6 concernant la préservation des fonds de jardins (OAP n'est pas synonyme d'expropriation), la densité (intensification tout en restant cohérent avec le tissu environnant qui accueille déjà 4 collectifs au Sud et à l'Est) et l'équilibre.

Concernant les réseaux et accès : les réseaux existants (eau, électricité) sont en capacité d'assurer l'arrivée de nouveaux logements en centre-ville. Il en va de même pour la localisation des accès. Il a été décidé de prévoir 2 accès qui pourront être, à terme, en sens unique (boucle). La localisation des accès fut fonction des constructions déjà existantes sur le site. La largeur des accès possibles Rue des Pins sera confortable car elle sera d'au moins 10m (accès Ouest) et 8m (accès Est).



Par ailleurs, dans le cadre de rétrocession à la commune de la rue des muses (à l'arrière), est prévu un accès supplémentaire.

- Question de la commissaire enquêteuse

Un contournement Nord-Ouest en provenance de Grand-Champ est-il prévu ? Si non, comment vont être résolus l'augmentation de trafic par les nouveaux logements dans les rues étroites des Pins et des Korrigans notamment aux heures de pointe, le stationnement, les difficultés pour les piétons sans trottoir, des cyclistes et des services de secours ? Des véhicules agricoles passent aussi par ces voies (web 24).

Point de vue de la commune

Il n'est pas prévu, dans le pas de temps du PLU, de contournement Nord-Ouest (compétence départementale). Cette liaison routière n'apparaît pas dans les prospectives d'aménagement du département. Le conseil départemental associé à la procédure de révision du PLU en tant que personne publique associée n'a pas exprimé le souhait d'un tel maintien.

Par ailleurs, la largeur de la rue des Pins est suffisante, ladite rue étant en sens unique. En ce qui concerne la rue des Korrigans, elle fait l'objet d'un aménagement en deux tranches sur la

période 2025-2026. Des solutions alternatives sont étudiées avec les agriculteurs pour éviter que les engins agricoles ne traversent le bourg.

Concernant les logements induits via les OAP sectorielles : Il est important de rappeler que les secteurs d'OAP sont d'ores et déjà constructibles. Que dès lors, prévoir de cadrer leur aménagement permet d'éviter les aménagements au coup par coup sans cohérence, d'optimiser le foncier tout en garantissant une certaine cohérence urbaine. Tout projet qui présenterait une densité trop importante et/ou une forme urbaine qui ne s'intègrerait pas dans le tissu existant serait modifié voire refusé.

Selon une enquête réalisée le 16 janvier 2020, la commune dispose d'une capacité de stationnement d'environ 1810 places de stationnement. Au global, sur un rayon de 400m autour du centre-ville, le taux d'occupation est de 50%. Certains espaces sont insuffisamment occupés (Parking route de Ploeren). Ainsi, au regard de ces résultats, la collectivité n'envisage pas de renforcer de manière significative à court terme son offre de stationnement.

Le développement des transports en commun des mobilités douces permettra à terme de réduire les flux de circulation.

• Question de la commissaire enquêtrice

Des logements sont prévus (6 a priori) sur des zones (jardins) nécessaires à la perméabilité des sols et à la gestion des eaux. Y a-t-il eu une étude dans l'OAP concernant la gestion des eaux pluviales ?

Point de vue de la commune

Comme dit précédemment, ce secteur d'OAP est d'ores et déjà constructible et les propriétaires sont libres de s'engager dans un projet ou pas.

Le principe général concernant les eaux pluviales (section 3 du règlement des zones Ua, Ub, Ue, Ui, Ut) est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle, conformément au règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (OAP S1 rue des Pins)

Les points de vue de la commune rappelés ci-dessus répondent aux différentes questions posées dans les observations du public concernant l'OAP.

Malgré les OAP « qualité urbaine » et « trame verte et bleue » très développées dans le dossier d'enquête, la commissaire enquêtrice recommande d'indiquer dans l'OAP S1 la création d'une continuité écologique Est-Ouest qui sera en connexion avec la trame verte et bleue perpendiculairement à la rue des frères Moustade et en continuité avec l'alignement d'arbres le long du stationnement situé de part et d'autre de cette rue. Cette continuité écologique permettra de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.

OAP S2 Le Clos du Bois

Observations du public

Web 9 - anonyme

Au Clos du Bois, on apprécie le stationnement quasi libre de ce quartier et l'impression de sécurité routière qui y règne. Savoir que le projet est d'ouvrir une route est incompréhensible sachant que l'avenue du Général de Gaulle est juste à côté. Quel est l'intérêt général d'ouvrir une nouvelle voie parallèle ?

L9 - M. et Mme GUIRIZEC

Leur parcelle 73 est directement impactée par une voie traversant le lot pour desservir la parcelle 76. Celle-ci n'est pas enclavée car desservie par l'avenue du Général de Gaulle. De plus, il y a un dénivelé de 6 à 7m entre les 2 parcelles. L'accès direct de la parcelle 76 par l'avenue du Général de Gaulle serait plus facile.

Avis des PPA

PREFET DU MORBIHAN

L'article L.151-6-2 du CU dispose que les OAP définissent en cohérence avec le PADD les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les OAP S1 et S2 n'intègrent pas ces composantes. Il convient de faire figurer sur ces deux OAP les continuités écologiques, trames qui contribuent notamment à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces.

Question de la commissaire enquêtrice et point de vue de la commune

Question de la commissaire enquêtrice

Peut-on réexaminer l'orientation d'aménagement et de programmation de l'OAP S2 le Clos du Bois en raison du dénivelé de 6-7m entre les parcelles 73 et 76 dû à une ancienne carrière, et d'un accès éventuellement possible à partir de l'avenue du Général de Gaulle (Web 9) ?

Point de vue de la commune

Le profil altimétrique de ce secteur OAPS2 Clos du Bois (voir ci-dessous) indique que l'aménagement du secteur est possible avec un dénivelé de 4,64 m. Le point haut (voir point de repérage jaune ci-dessous) étant situé au Nord, sur la parcelle 73.

Toutefois, la remarque est opportune : au vu du dénivelé, la commune envisage de modifier l'OAP en permettant deux accès, tout en maintenant la densité de 4 logements sur le secteur



Appréciation de la commissaire enquêtrice (OAP S2 Le Clos du Bois)

En raison du dénivelé entre les parcelles 73 et 76 d'une hauteur de 4,6 m (ancienne carrière), la commissaire enquêtrice **recommande** :

- de réaliser une étude géotechnique pour en vérifier la stabilité,
- de ne maintenir l'accès prévu que pour la parcelle 73,
- de créer, à partir de l'avenue du Général de Gaulle, un autre accès au site pour la parcelle 76 au Nord de la maison existante ;
- d'indiquer dans le schéma l'alignement d'arbres à l'ouest de la parcelle 76.

OAP (S3a, S3b, S3c) - rue du Stade

Observations du public

Web 33 - Anonyme

En tant qu'opérateur privé intervenant sur le périmètre de l'OAP S3, il tient à formuler les observations suivantes :

Au regard des contraintes foncières existantes et notamment d'une grande maison au milieu de l'OAP, de la configuration du site et des études de faisabilité urbaine, technique et opérationnelle menées conjointement avec les propriétaires, cette organisation apparaît perfectible. Le secteur sud présente en effet des caractéristiques particulières (statut foncier, usages existants, proximité immédiate d'un bâti résidentiel) rendant l'implantation d'une densité majorée peu compatible avec une opération qualitative et pleinement opérationnelle. Les échanges engagés avec la commune ont permis d'identifier qu'une organisation alternative du projet, construite avec les propriétaires concernés, permettrait de répondre pleinement aux objectifs de l'OAP.

Dans ce contexte, il est proposé de supprimer le principe de concentration de la densité la plus élevée au sud du périmètre, et de répartir cette densité tout en respectant les objectifs

globaux de densité minimale fixés par l'OAP (30 logements/ha) de manière plus homogène à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.

Ainsi les dispositions rédactionnelles seraient ajustées ainsi que les schémas.

Web 34 - LE BLEVEC Alain

Dans le cadre de l'OAP S3, il souhaite, en tant que propriétaire des parcelles concernées AB226, AB227, AB228, et AB463 formuler les observations suivantes.

Les orientations actuelles de l'OAP S3 identifient un secteur situé au sud du périmètre comme étant destiné à accueillir une densité plus importante, ainsi qu'un accès participant à la desserte de l'opération.

Or, ce secteur Sud Est aujourd'hui directement lié à sa propriété et à sa maison existante, tant en termes d'usage que de configuration foncière. Il constitue un espace privé, participant aux conditions normales d'occupation et de jouissance de l'habitation, et ne se prête ni à l'accueil d'une densité majorée, ni à la création d'un accès public.

Au regard des contraintes foncières existantes et notamment une grande maison au milieu de l'OAP, de la configuration du site et des études de faisabilité urbaine, technique et opérationnelle menées conjointement avec les propriétaires, cette organisation apparaît perfectible. Le secteur sud présente en effet des caractéristiques particulières (statut foncier, usages existants, proximité immédiate d'un bâti résidentiel) rendant l'implantation d'une densité majorée peu compatible avec une opération qualitative et pleinement opérationnelle. Les échanges engagés avec la commune ont permis d'identifier qu'une organisation alternative du projet, construite avec les propriétaires concernés, permettrait de répondre pleinement aux objectifs de l'OAP.

Dans ce contexte, il est proposé de supprimer le principe de concentration de la densité la plus élevée au sud du périmètre, et de répartir cette densité tout en respectant les objectifs globaux de densité minimale fixés par l'OAP (30 logements/ha) de manière plus homogène à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.

Ainsi les dispositions rédactionnelles seraient ajustées ainsi que les schémas.

Web 38 - LE MAIRE Daniel

Propriétaire des parcelles cadastrées AB 387, 462 et 500, situées au sein du périmètre de l'OAP

S3, il a engagé une réflexion avec le propriétaire voisin situé au sud de son terrain afin d'imaginer en commun un projet d'aménagement.

Toutefois, leurs situations foncières et leurs intentions diffèrent :

- le propriétaire voisin souhaite conserver son habitation et continuer à y résider (pour l'instant) ;
- pour sa part, il est favorable à la démolition des constructions existantes sur ses parcelles et à une densification plus importante de celles-ci, en respectant le règlement imposé par l'OAP.

L'OAP S3 concentre majoritairement la densité au sud de la maison existante du voisin, ce qui rend difficile la mise en œuvre d'un projet équilibré et partagé. À l'inverse, une répartition plus souple de la densité, notamment sur ses parcelles, permettrait :

- de respecter les objectifs de densité à l'hectare fixés par l'OAP,
- de rendre possible la réalisation des logements sociaux prévus au programme,
- et de concevoir un projet urbain cohérent, qualitatif et acceptable pour l'ensemble des propriétaires concernés.

Ainsi, il sollicite une évolution de l'OAP S3 afin de permettre une plus grande flexibilité dans l'implantation de la densité, et ainsi favoriser l'émergence d'un projet partenarial viable, construit en lien avec la collectivité et conforme aux objectifs d'intérêt général.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

•Question de la commissaire enquêtrice

Les futurs aménagements de l'OAP S3c rue du Stade pourront-ils être complétés pour prendre en compte les bruits d'activités engendrés par les activités déjà existantes (complexe sportif, maison associative) et de considérer des mesures correctives le cas échéant (franges végétales, zone de recul, dispositif d'atténuation, etc) (ARS) ?

Point de vue de la commune

L'OAP prévoit d'ores et déjà une frange paysagée. Il est prévu par ailleurs l'aménagement de la rue du stade une fois l'opération du lotissement de Saint-Hamon achevée. Cet aménagement prendra en compte la limitation des nuisances.

•Question de la commissaire enquêtrice

La nouvelle répartition des densités demandée prévoit de supprimer le principe de concentration de la densité la plus élevée au sud du périmètre et de répartir cette densité de manière plus homogène à l'échelle de l'ensemble de l'OAP S3b tout en respectant les objectifs globaux de densité minimale fixés (30 logements/ha) ; cette orientation vous paraît-elle opportune (web 33, 34, 38) ?

Ne faut-il pas conserver la densité plus élevée le long de la rue du Stade dans l'OAP S3c compte-tenu des maisons existantes à proximité ?

Point de vue de la commune

La densité globale imposée sur l'OAP Rue du stade (3a, 3b et 3c) est de 30 logements/ha. Cela ne signifie pas qu'elle devra être uniforme sur la totalité des 3 secteurs de l'OAP. Les formes urbaines les plus denses (petits logements collectifs, logements intermédiaires, logements groupés) devront être situées au Sud vers la Rue du stade afin de favoriser la création d'un front bâti.

Ainsi, il sera possible par exemple de créer quelques logements intermédiaires au Sud vers la Rue du stade et des logements individuels au Nord là où l'aménagement est plus sensible (secteur 3a + Nord 3b) car comportant davantage de constructions existantes. La mixité des types de logements permettra de respecter la densité imposée minimale de 30 logements/ha.

•Question de la commissaire enquêtrice

Sur le plan graphique, il est indiqué que l'emplacement réservé n°8 de l'OAP S3a concerne un cheminement doux. Dans l'OAP, cet emplacement correspond à une voie d'accès Est-Ouest. Y a-t-il une erreur sur le plan graphique ?

Point de vue de la commune

En effet, cette erreur devra être corrigée pour l'approbation du PLU : l'emplacement réservé n°8 est destiné à la création d'une voie de maillage Est-Ouest et non seulement à un cheminement doux comme indiqué sur le zonage dans le tableau des emplacements réservés.

• Question de la commissaire enquêtrice

Concernant le cadre de vie de l'OAP (p 89), ne faut-il pas indiquer que le jardin d'agrément au sud du site concerne aussi l'OAP S3c comme indiqué sur le schéma p88 ?

Point de vue de la commune

En effet, l'aménagement d'un jardin d'agrément (retrait paysager) en front de rue comme indiqué sur le schéma de l'OAP sera ajouté dans le texte de l'OAP pour le secteur S3c.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (OAP S3-Rue du Stade 3a, 3b et 3c)

La commissaire enquêtrice recommande :

- d'ajouter la voie d'accès Est-Ouest pour le n°8 (OAP S3a) de la liste des emplacements réservés des plans graphiques ;
- d'indiquer le tracé du cheminement doux dans le schéma p88 de l'OAP S3a ;
- d'indiquer le jardin d'agrément en front de rue au sud du site (comme dans l'OAP S3b) dans l'OAP S3c p89 (comme mentionné sur le schéma p88) ;
- d'examiner si le projet de jardins d'agrément situé le long de la rue du Stade ne peut pas être le maintien des plantations existantes : favoriser le maintien des arbres existants a souvent une valeur écologique plus forte que les nouvelles plantations (arbres déjà en place donc acclimatés et supports de biodiversité) ;
- de localiser les principaux arbres et alignements d'arbres ou buissons à maintenir sur le schéma p88 de l'OAP.

La densité globale imposée sur l'OAP Rue du stade (3a, 3b et 3c) est de 30 logements/ha minimum. La commune indique que cela ne signifie pas qu'elle devra être uniforme sur la totalité des 3 secteurs. Toutefois, les formes urbaines les plus denses (petits logements collectifs, logements intermédiaires, logements groupés) devront être situées au Sud le long de la Rue du stade afin de favoriser la création d'un front bâti. Ainsi, les densités ne sont pas modifiées au sein de l'OAP.

L'OAP prévoit une « frange paysagée » le long de la rue du stade pour isoler les constructions du bruit engendrés par les équipements.

AOP S4 - Carrefour Contact

Observations du public

R12 -Alice et Joël MOUNY

Demande de supprimer la parcelle AD 30 de l'OAP S4 Carrefour Contact puisque celle-ci ne concerne que l'emprise du supermarché. La commune souhaiterait y aménager des places de parking, vraisemblablement agrandir la place du marché et une terrasse pour la longère

transformée en restaurant (3-14 rue du Verger) sous réserve que la mairie puisse l'acquérir.

La

partie de la longère 8-10 rue du Verger serait abattue n'ayant pas d'intérêt patrimonial. Ainsi, il demande à la commune de reconsidérer la place Marianne pour réaliser un aménagement plus propice aux habitants.

R17 - A. HERVE

A la place du Carrefour Market, est-il prévu une réflexion concernant les places de parking actuellement utilisées pour pallier le manque de place de parking dans le centre-ville ? Où vont pouvoir se garer les personnes allant aux obsèques, au complexe sportif, aux évènements dans le centre-ville ? Si c'est du domaine privé, y aura-t'il un engagement de la municipalité pour se procurer une partie du terrain ?

R21 - M. et Mme DARCHEN, gérants société DAPILOU Carrefour Contact

AOP S4 - Carrefour Contact : Ils souhaitent des échanges avec la mairie sur ce projet, car à ce jour aucune concertation n'a été effectuée. Ils ont beaucoup investi pour refaire le magasin à neuf fin 2023/2024. Ils ont rencontré le maire à ce moment-là et il n'y a eu aucune information sur une possible destruction, modification ou déplacement.

- * Quel est le positionnement de la société SOVAL filiale de Carrefour propriétaire des murs ?
- * Un rachat de leur fonds de commerce a-t-il été prévu ? Si tel est le cas sur quelle base le transfert est prévu ?
- * Concernant le futur projet, quelle surface de vente est prévue ? Quelle enseigne est prévue pour l'exploitation du fonds de commerce ?
- * Quelle est la possibilité de rachat pour leur société ?
- * Ils sont étonnés par la surface des plans et la quantité de nouveaux logements prévus sur Plescop.
- *Qu'en est-il de la station d'essence et des parkings ?
- * Leur surface commerciale est de 800m² et ils ont 1500m² de réserves. En cas de transfert du fonds de commerce qui est possible, il est nécessaire de prévoir un minimum de 500m² de surface de vente et un minimum de 300m² de réserves pour pouvoir répondre aux besoins futurs de la commune avec les projets de nouveaux logements.

L4 - Alice et Joël MOUNY

Mitoyens du supermarché Carrefour Contact, la mairie leur a fait part de l'intention de réduire leur propriété AD 30 de plus de la moitié de sa surface non construite comprenant le jardin et l'accès sur la parcelle AD 27 qui est un droit de passage à tous usages ainsi qu'un droit de puits. Le notaire les a informés que leur bien serait dévalorisé.

La municipalité est intéressée pour agrandir la place du Marché et faire quelques places de parking supplémentaires. M. et Mme Mouny sont décidés à vendre pour retrouver une certaine sérénité. (pièces annexes : courriers avec la municipalité et projets du CAUE, extrait de l'acte d'achat du bien). Cette position a été modifiée dans la lettre 11 présentée ci-après.

L11 - Alice et Joël MOUNY

Demande de retirer leur parcelle AD 30 de l'OAP 4 de Carrefour Contact et aussi la partie de parcelle AD 27 sur lequel est inscrit un droit de passage pour leur parcelle. C'est leur seul accès.

Le patrimoine serait dévalorisé. Ils sont étrangers à cette OAP concernant le futur

aménagement de l'emprise Carrefour Contact. Ils ont choisi de poursuivre leur vie à Plescop. Par ailleurs, depuis quelques années la maison qui fait face à la mairie au 8,10,12, 14 rue du Verger est parfois occupée par des locataires qui ne respectent pas les règles de civilité (musique, véhicules délabrés, détritus, chiens agressifs...). Ils comprennent la motivation des élus de modifier le statut de cet habitat dont ils sont mitoyens.

L14 - JOSSIC Liliane née THOMAS, JOSSIC Laetitia, JOSSIC Sylvain

Ils n'ont pas été informés qu'une OAP était prévue sur leur parcelle AD 27. Le périmètre de l'OAP n°4 semblait s'intéresser à l'OAP Carrefour. « Ils demandent de supprimer l'emplacement réservé sur le chemin (AD 27) qui dessert la parcelle AD 30 et sur le puits ». D'après la légende, le chemin est en emplacement réservé pour une programmation mixte à dominante habitat. Ils ne comprennent pas ces légendes qui se superposent. La parcelle AD 30 a 3 légendes (emplacement réservé, espace public avec éventuellement des espaces de stationnement, espace public convivial). Qu'en est-il ? Avis défavorable à l'OAP n°4.

Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

OAP n°4 « Carrefour Contact » déclassement du secteur UC en UAA

Le classement actuel en zone Uc garantit la vocation commerciale du secteur. Or, le PLU révisé reclasse le foncier de Carrefour en zone Uaa, majoritairement dédiée à l'habitat. L'OAP n°4 prévoit l'implantation de 27 logements et une voie structurante sous l'emprise du magasin actuel.

Le PLU révisé, soumis à l'enquête publique, classe l'ensemble du foncier appartenant au groupe CARREFOUR en secteur Uaa destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le règlement écrit du futur PLU du secteur, page 42, en précise la destination et sous destination. Que se passera t'il si le groupe CARREFOUR constatant que le classement en zone Uaa de son foncier en pleine propriété lui permettra de réaliser une opération immobilière ou de vendre à un promoteur immobilier ?

Tout cela rend hautement probable la déconstruction du magasin Carrefour Contact, principal commerce alimentaire du centre-bourg. En son absence, les habitants seraient contraints de se rendre à plus de 4 km, augmentant le trafic sur des voies saturées.

Cette OAP n°4 prévoit :

- une voie principale reliant la rue du Verger à la rue de l'Hermine.
- Secteur Est = Commerce et services de proximité (400m²) avec possibilité de logements à l'étage.
- Secteur Ouest =logements collectifs (dominante habitat)

Emplacement réservé n°12 intégré à l'OAP n°4 Carrefour

L'emplacement réservé n°12 (800 m²) affectant plusieurs parcelles (n°27, 29, 30, 295, 296, section D totalement ou partiellement) présente des définitions contradictoires :

- « commerce et espace public » dans la légende,
- « espace public paysager » dans l'OAP, page 94,
- « espace public avec stationnement » page 90,

Notre association s'interroge sur la légitimité et la justification de l'emplacement réservé n°12 dont l'intitulé et ses usages sont antinomiques.

- Dans la légende « Emplacement réservé », il est indiqué : « emplacement réservé n°12- 800m² objet commerces et espace public »

- Page 94 des OAP, concernant la partie arrière des parcelles 29,295,296 et l'ensemble du jardin

privé arboré de la parcelle n°30, il est écrit : « espace public contribuant à la qualité paysagère du bourg »

- Page 93 des OAP, il est écrit « Principe de création d'un espace public offrant éventuellement des places de stationnement ».

Ces incohérences soulèvent une ambiguïté majeure sur la destination réelle du site et sont incompatibles.

Nous craignons, que son véritable objet soit, la création d'un parking qui sera nécessaire au changement d'affectation des deux propriétés bâties sur les parcelles n°29, 295, 296 dont la vocation serait commerciale.

D'autre part, l'emplacement réservé aurait pour effet de réduire la parcelle n°30 de 50% de sa surface, supprimant ainsi l'espace de vie arboré de ses propriétaires.

Une telle atteinte au droit de propriété pourrait être, en cas de recours, au vu de l'intérêt général, considéré comme illégale.

Nous émettons donc les réserves les plus fortes et demandons son retrait.

Avis des PPA et point de vue de la commune

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Concernant l'OAP sectorielle « S4 - Carrefour contact », nous souscrivons au principe d'aménagement visant à implanter les activités commerciales et de services au nord-est du secteur permettant de leur donner davantage de visibilité en entrée d'agglomération.

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle proposée au sein du bâtiment est intéressante puisqu'effectivement les activités de services, les activités tertiaires et les logements peuvent occuper les étages supérieurs. Concernant les constructions en partie sud du secteur d'OAP, il conviendrait de laisser la possibilité aux activités tertiaires de s'y installer et pas uniquement des logements collectifs.

Point de vue de la commune

La commune précise que l'accueil d'activités tertiaires est une possibilité prévue dans l'OAP qui présente un aplat « programme mixte ». Cela permet d'envisager toutes les destinations possibles tant que l'habitat est la dominante. La commune n'envisage donc pas de faire évoluer le projet de PLU.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

•Questions de la commissaire enquêtrice

La maison localisée sur la parcelle AD 30 a un accès qui est un droit de passage grevant la parcelle AD 27 ; il permet également l'accès à un puits. Pourquoi cette emprise a-t-elle été intégrée à l'OAP et à l'emplacement réservé n°12 (L4, L11, L14) ? Quelle en est la nécessité ?

Point de vue de la commune

La collectivité envisage le devenir de cet îlot (parcelles AD572, AD567, AD570, AD 30 partie non construite) qui est jugé stratégique car il est situé au cœur du bourg. Le bâtiment existant d'intérêt patrimonial situé en face de la mairie (parcelles AD572, AD567, AD570) pourrait utilement être réhabilité (partie Est) pour accueillir un commerce de proximité tel qu'un restaurant par exemple ou un

salon de thé. La partie Nord de la parcelle AD30 correspond à l'assise paysagère de ce bâtiment. Ce dernier est tourné vers cet espace. L'OAP prévoit de créer sur cette partie Nord un espace public ouvert qui permettrait de mettre en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial tout en offrant un espace paysager de détente (terrasse, ...).

Il n'est pas prévu d'enclaver la parcelle AD30 dans l'OAP. Cela permet une meilleure porosité de l'OAP. Le projet d'aménagement prévoira les accès y compris le désenclavement et aussi l'accès au puits (qui sera maintenu).



• Question de la commissaire enquêtrice

L'emplacement réservé n°12 (800 m²) affectant plusieurs parcelles (n°27, 29, 30, 295, 296, section D totalement ou partiellement) présente plusieurs définitions :

- « commerce et espace public » dans la légende,
- « espace public paysager » dans l'OAP, (page 94),
- « espace public avec stationnement » (page 90),
- « principe de création d'un espace public (offrant éventuellement des places de stationnement » (Page 93),

- « espace public contribuant à la qualité paysagère du bourg » (Page 94) concernant la partie arrière des parcelles 29,295,296 et l'ensemble du jardin privé arboré de la parcelle n°30.

« Ces incohérences soulèvent une ambiguïté majeure sur la destination réelle du site et sont incompatibles. »

Quelle est la destination envisagée de la longère, de l'accès à la maison, du jardin inscrit dans l'emplacement réservé n° 12 étant donné ces différentes destinations inscrites dans l'OAP (web 14, web 30) ?

Point de vue de la commune

Alors que l'intitulé de l'emplacement réservé indique la destination du site (lien de conformité avec l'acquisition du site), l'OAP le précise et l'étoffe (lien de compatibilité avec le futur projet). Ainsi, l'emplacement réservé n° 12 impose que le secteur soit destiné à accueillir un « commerce et espace public ». L'OAP précise où sera créé le commerce (dans le bâtiment réhabilité) et où sera créé l'espace public (partie Nord de la parcelle AD30). Le texte et le schéma de l'OAP précisent le type d'espace public qui pourra être créé : jardin, espaces paysagers, éventuellement des places de stationnement (cela n'est pas une obligation). L'ensemble des intitulés est donc cohérent.

- Questions de la commissaire enquêtrice

Sur la parcelle AD 30, étant donné le souhait des propriétaires de garder leur maison et leur jardin dans leur intégralité (cf. leur dernier courrier), n'est-il pas possible de limiter à quelques m² l'emprise de l'emplacement réservé et de l'OAP (L11) ?

Point de vue de la commune

L'OAP et l'emplacement réservé ne sont pas des outils qui engendrent une expropriation. Les propriétaires restent libres de disposer de leur foncier. Ces outils visent à anticiper d'éventuels projets et de les encadrer en cohérence avec leur situation stratégique.

- Questions de la commissaire enquêtrice

L'ensemble de la longère 8-10-12-14 rue du Verger sera-t-il réhabilité (L11) ? La longère est-elle à protéger en tant que patrimoine bâti à préserver ?

Point de vue de la commune

Seule la partie Est de la longère sera préservée et réhabilitée. La partie Ouest qui ne présente pas d'intérêt patrimonial pourra être démolie et une nouvelle construction pourra voir le jour. La longère n'est pas identifiée en tant que patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU afin d'offrir davantage de souplesse à sa réhabilitation (le règlement écrit page 28 – DG11.2 indique les conditions strictes de rénovation du patrimoine bâti L151-19 qui sont jugées trop restrictives pour envisager un commerce).



- Questions de la commissaire enquêtrice

Une étude sur le stationnement est-elle prévue dans le centre-ville ? Où vont pouvoir se garer les personnes allant aux obsèques, au complexe sportif, aux évènements dans le centre-ville qui utilise le parking du Carrefour ? Si c'est du domaine privé, y aura-t-il un engagement de la commune pour se procurer une partie du terrain (R17) ?

Point de vue de la commune

Afin d'évaluer ses problématiques et ses besoins, la commune a réalisé, parallèlement au PLU, un plan communal de circulation et de stationnement en 2022.

Selon une enquête réalisée le 16 janvier 2020, la commune dispose d'une capacité de stationnement d'environ 1810 places de stationnement :

- 1649 places gratuites,
- 25 places gratuites à durée limitée (zone bleue),
- 56 places réservées gratuites
- 82 places au Carrefour Contact

Il est relativement aisé de trouver une place de stationnement dans un rayon de 200m autour du centre-ville :

- 70% de congestion à 16h
- 60% de congestion à 20 h

Au global, sur un rayon de 400m autour du centre-ville, le taux d'occupation est de 50%. Certains espaces sont insuffisamment occupés (Parking route de Ploeren).

Ainsi, au regard de ces résultats, la collectivité n'envisage pas de renforcer de manière significative à court terme son offre de stationnement.

- Questions de la commissaire enquêtrice

Dans l'hypothèse où le groupe CARREFOUR envisagerait, compte-tenu du classement en zone Uaa de son foncier, de réaliser une opération immobilière ou de vendre à un promoteur immobilier, quelles en seraient les conséquences pour le supermarché (web 30) ?

Point de vue de la commune

La commune a réalisé une OAP sur l'emprise occupée par le Carrefour Contact dans le but de conserver impérativement un commerce alimentaire de type moyenne surface d'au moins 400 m² de surface commerciale en tant que locomotive économique sur le secteur identifié dans le schéma de l'OAP. Le classement en zone Uaa de la partie Sud de cette emprise permettrait de créer de nouveaux logements collectifs en centre-ville tout en aménageant un espace qui soit moins minéral et donc plus agréable.

Plescop porte une responsabilité dans l'accueil de logements du fait de sa position en première couronne vannetaise qui est imposée par le PLH et qui sera relayée dans le futur SCOT, surtout sur des espaces desservis par les transports en commun et proche de toutes les commodités.

La commune propose de modifier le terme « surface commerciale » par « surface de vente » dans l'OAP afin de lever toute ambiguïté.

- Questions de la commissaire enquêtrice

N'ayant pas été informés des projets en cours, les gérants du supermarché posent plusieurs questions à la commune :

* Quel est le positionnement de la société SOVAL filiale de Carrefour propriétaires des murs ?
 * Un rachat de leur fonds de commerce a-t-il été prévu ? Si tel est le cas sur quelle base le transfert est prévu ?

* Concernant le futur projet, quelle surface de vente est prévue ? Quelle enseigne est prévue pour l'exploitation du fonds de commerce ?

* Quelle est la possibilité de rachat pour leur société ?

*Qu'en est-il de la station d'essence et des parkings ? *

Leur surface commerciale est de 800m² et ils ont 1500m² de réserves. En cas de transfert du fonds de commerce, il est nécessaire de prévoir un minimum de 500m² de surface de vente et un minimum de 300m² de réserves pour pouvoir répondre aux besoins futurs de la commune. Qu'est-il envisagé ?

Point de vue de la commune

Une rencontre avait déjà été organisée en amont du PLU avec M. le Maire en janvier 2024 avec les gérants actuels du Carrefour.

L'OAP proposée est la déclinaison de la réflexion engagée suite à l'étude du CAUE réalisée sur ce site (une délibération fut prise en ce sens le 26/11/2024).

Cette étude avait fixé les orientations et objectifs suivants :

- Conforter la place du marché (agrandissement de la place transformation de la longère en restaurant ou autre commerce dans le but d'établir un lien avec l'espace devant la mairie et l'emprise commerciale occupée par Carrefour)
- Conserver un espace commercial type « supérette »
- Avoir la possibilité de créer des logements sur cette emprise
- Conserver les franges végétales existantes
- Créer des liaisons piétonnes avec les quartiers situés au sud de l'emprise
- Conserver un certain nombre de stationnement à l'usage du public.

Toutefois, à ce stade, aucun aménagement ou projet n'est fixé. L'OAP vise à anticiper d'éventuelles évolutions du site visant notamment à conserver le commerce alimentaire, préserver les éléments de paysage, anticiper la desserte et les cheminements piétons, et prévoir des logements collectifs. La commune, accompagnée de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et de GMVA est tout à fait disposée à échanger avec la société SOVAL et Carrefour sur le devenir du site.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (OAP S4 Carrefour Contact)

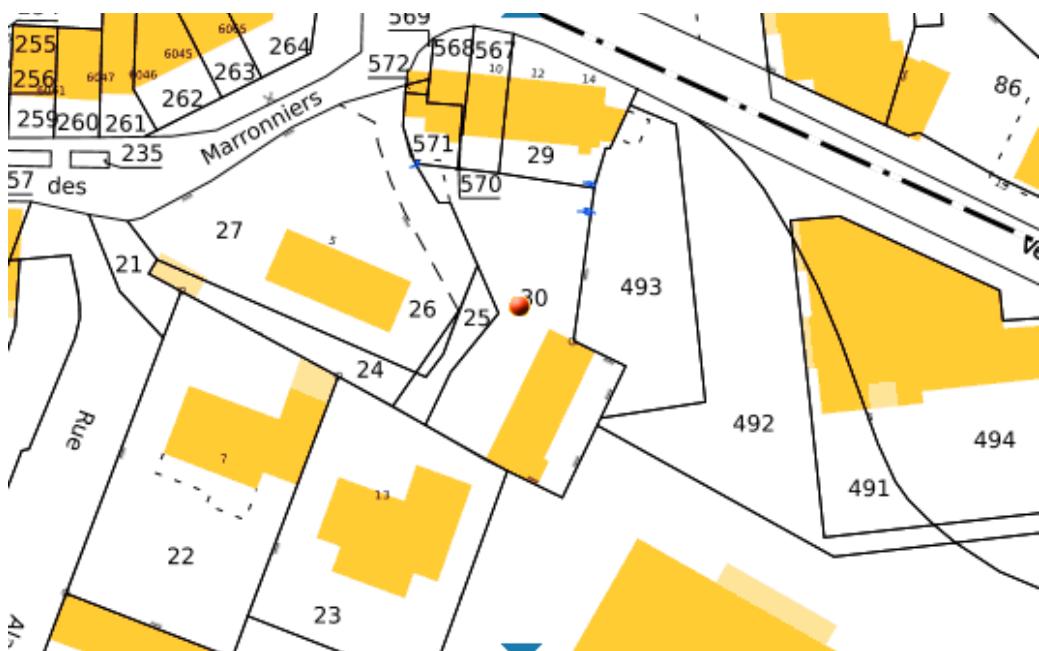
La conception de cette OAP est important pour la commune : car d'une part, son emplacement est situé en plein centre-ville ; d'autre part, le bâtiment de Carrefour Contact est similaire à un bâtiment de zone commerciale au milieu d'un grand parking. Des travaux récents y ont été réalisés. Le projet vise à réorganiser le secteur en insérant des surfaces commerciales, des services et activités tertiaires et créer de nouveaux logements collectifs tout en aménageant un espace qui soit moins minéral et plus agréable.

La commune précise :

- que l'OAP et l'emplacement réservé ne sont pas des outils qui engendrent une expropriation. Les propriétaires restent libres de disposer de leur foncier. Ces outils visent à anticiper d'éventuels projets et de les encadrer en cohérence avec leur situation stratégique.
- qu'il est relativement aisé de trouver une place pour se garer (cf : résultats de l'enquête de 2022 ci-dessus dans le point de vue de la commune).
- qu'il est impératif de conserver un commerce alimentaire de type moyenne surface d'au moins 400 m² de surface de vente ;
- qu'elle est tout à fait disposée, accompagnée de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et de GMVA, à échanger avec la société SOVAL et Carrefour sur le devenir du site.

La commissaire enquêtrice recommande les modifications suivantes :

- de limiter l'emplacement réservé n°12 aux parcelles correspondant à la longère et au nord de la parcelle AD 30 sous forme d'un triangle ouvert sur la parcelle 493. Le côté donnant sur la parcelle 493 aurait 3 à 4m (entre points bleus parcelles 29, 30 et 493). L'accès sur la parcelle AD 27 à la parcelle AD 30 ne ferait pas partie de l'OAP et de l'emplacement réservé. L'emplacement réservé permettrait une ouverture des commerces ou restaurant dans le bâtiment d'intérêt patrimonial sur cet espace paysager de détente ou terrasse paysager au sud ;
- de ne pas créer de stationnement ou de voirie sur la partie de parcelle AD 30 (jardin actuellement) ;
- de créer un minimum de 500m² de « surface de vente » et non « surface commerciale ».



OAP S5 – îlot avenue de Gaulle

Observations du public

R1 - S. PINEE

Demande que sa maison (parcelle AB 81) construite avant 1850 soit exclue de l'OAP S5 comme M. Dano (AB 80).

L2 - Dominique DANO

Demande :

- que les 2 maisons ayant un intérêt patrimonial (parcelles AB 80 et 81) soient inscrites dans le patrimoine ancien de la commune (P74 du diagnostic) comme les autres maisons qui sont de la même époque du centre ancien (erreur du diagnostic).
- que ses 2 maisons soient exclues de l'OAP S5.

Web 36 – M. LE BOUQUIN

Cette OAP concerne quatre parcelles dont véritablement une seule ne respecte pas la densité

attendue de 50 logements par hectare.

Cela suppose, en pratique, la démolition des trois maisons existantes qui sont en bon état.

L'habitation construite sur la parcelle AB 80 est classée en patrimoine bâti à préserver, la démolition totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage est interdite. Cela paraît donc contradictoire d'un point de vue opérationnel.

La partie jardin et stationnement de la parcelle AB 409 visée par le projet d'OAP implique de sacrifier le seul et unique espace extérieur et le seul moyen de stationner pour les occupants de la maison d'habitation construite sur cette parcelle dans le but uniquement de créer un éventuel accès secondaire au site ou une simple connexion.

Enfin, la CCI 56 a émis un avis qui propose de créer le linéaire commercial, prévu initialement rue du stade, sur l'îlot de l'avenue de Gaulle. La commune est favorable à cette demande, mais

elle ne précise pas si ce linéaire serait créé ou non sur l'îlot avenue de Gaulle.

L'OAP peut apparaître comme irréaliste d'un point de vue opérationnel et financier si l'on prend en compte l'état actuel des parcelles (constructions) et le coût manifestement excessif de l'opération globale : coût du foncier, de la démolition et de la construction pour seulement 9 logements. Cette opération aurait plus de sens sur des terrains nus.

La question de la densification étant centrale sur cette OAP, il s'interroge sur la solution de la division foncière de la grande parcelle permettant la construction d'habitation supplémentaire.

La parcelle AB 409 ne servirait qu'à un éventuel accès secondaire au site ou à une simple connexion, cela a pour incidence de déprécier la valeur du bien qui pourrait en plus faire l'objet

d'une expropriation. L'OAP peut viser uniquement la partie ouest de la parcelle sur une bande réduite permettant une connexion piétonne et limitant ainsi l'impact sur la parcelle AB 409.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

• Questions de la commissaire enquêtrice

Pourquoi les deux maisons ayant un intérêt patrimonial (parcelles AB 80 et 81) ne sont-elles pas inscrites dans le patrimoine ancien de la commune (P74 du diagnostic) comme les autres maisons qui sont de la même l'époque que le centre ancien (R1) ?

Pourquoi la maison (parcelle AB 81) construite avant 1850 n'est-elle pas inscrite dans le patrimoine bâti à conserver (R1, L2) ?

Pourquoi ces 2 maisons sont-elles incluses dans l'OAP S5 (R1, L2) ?

Point de vue de la commune

La maison de la parcelle AB80 est bien inscrite comme « patrimoine bâti à préserver » dans le PLU car elle est constituée de pierres de pays apparentes. Ce n'est pas le cas de la maison de la parcelle AB81 qui présente certaines caractéristiques bretonnes traditionnelles mais qui ne sont significatives des bâtiments patrimoniaux identifiés (au minimum pierres apparentes autour des menuiseries en façade). Le schéma de l'OAP S5 sera complété en cohérence avec le zonage pour identifier le bâtiment de la parcelle AB80 comme à préserver (apposition d'une étoile sur le bâtiment comme c'est le cas par exemple sur l'OAP S4).

Ces 2 maisons sont incluses dans l'OAP S5 car elles forment un tout avec la parcelle voisine AB224. En les incluant dans le périmètre de l'OAP, c'est l'opportunité de créer un projet global

qui permettrait de recréer un front de rue bâti à l'alignement comme c'est le cas des constructions de la rue du Général du Gaulle et du début de la Rue du Stade. Ce sera aussi l'occasion de sécuriser la visibilité du carrefour grâce à la création d'un retrait paysager comme indiqué sur le schéma de l'OAP.

• Question de la commissaire enquêtrice

Cette OAP concerne quatre parcelles dont une seule ne respecte pas la densité attendue de 50 logements par hectare. Cette OAP suppose, la démolition des trois maisons existantes qui sont en bon état. De plus, l'habitation construite sur la parcelle AB 80 est classée en patrimoine bâti à préserver ; or, la démolition totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage est interdite. Qu'est-il envisagé (Web 36) ?

Point de vue de la commune

Voir réponse précédente : le schéma de l'OAP S5 sera complété en cohérence avec le zonage pour identifier le bâtiment de la parcelle AB80 comme à préserver (apposition d'une étoile sur le bâtiment comme c'est le cas par exemple sur l'OAP S4).

• Question de la commissaire enquêtrice

Est-il prévu un linéaire commercial à créer sur l'îlot avenue de Gaulle, rue du Stade, comme émis dans l'avis de la CCI (Web 36) ?

Point de vue de la commune



La CCI s'interroge sur le linéaire à créer défini en rive nord de la rue du stade car il concerne le rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant des logements collectifs. Selon la CCI, il serait plus opportun de créer ce linéaire de l'autre côté de la voie en lien avec le projet de renouvellement urbain de « l'îlot Avenue De Gaulle » (se référer à l'OAP sectorielle n°5).

La commune envisage de supprimer le linéaire commercial à créer de l'autre côté de la rue du stade (voir secteur entouré ci-contre) mais elle n'envisage pas de créer un nouveau linéaire sur l'emprise de l'OAP S5.

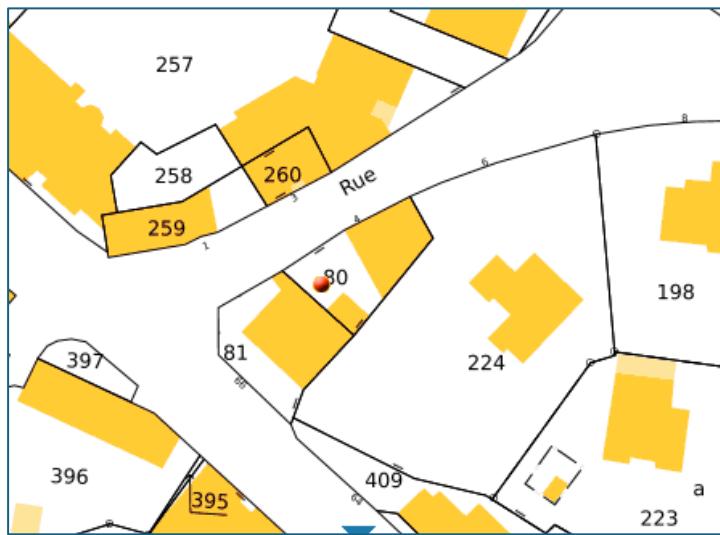
• Question de la commissaire enquêtrice

La propriété correspondant à la parcelle AB 409 comprend une maison d'habitation ainsi qu'un jardin et un espace de stationnement. Or l'OAP prévoit de maîtriser ces deux dernières emprises afin de créer un éventuel accès secondaire au site ou une connexion. L'OAP ne peut-elle pas viser uniquement la partie ouest de la parcelle sur une bande réduite permettant une connexion piétonne et limitant ainsi l'impact sur la parcelle AB 409 (Web 36) ?

Point de vue de la commune

Le schéma de l'OAP indique que cet accès est une possibilité (non imposée) qui sera analysée au stade opérationnel. Cet accès s'intègre dans une démarche globale (aménagement cohérent)

Appréciation de la commissaire enquêtrice (OAP S5 - Ilot avenue de Gaulle)



La commissaire enquêtrice **observe** que les maisons situées au carrefour entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue du Stade ainsi que la maison de la parcelle AB 80 sont anciennes et ont des ouvertures encadrées de bordures de granite ; mais ce n'est pas le cas de la maison (parcelle AB 81) malgré son ancienneté. De plus, la maison située sur la parcelle 224, d'une superficie de 1300m², ne correspond pas à la forme urbaine du centre ancien.

La commissaire enquêtrice **recommande** :

- de maintenir le classement de la maison de la parcelle AB 80 comme patrimoine bâti à préserver au titre du l'article L151-19 et d'examiner lors du projet de l'OAP si la maison (parcelle AB 81) peut être réhabilitée ;
- de ne pas inclure dans l'OAP la partie sud-est de la parcelle AB 409 afin que les habitants de la maison puissent stationner deux voitures ou maintenir une petite partie de jardin.

OAP S6 - Centre technique municipal

Observations du public

Web 11 – Anonyme

Concernant l'OAP S6 centre Technique municipal, la création de logements sur cet emplacement semble contraire à la préservation des espaces naturels bordant le ruisseau du Moustoir et qui est dans le prolongement d'un espace préservé avec chemin dans cet espace boisé. Un projet immobilier sur ce terrain municipal est d'intérêt financier plus que naturel "loi Climat et résilience".

Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Chapitre 7 – OAP S6 « Centre Technique Municipal » secteur Ub et N

Ce secteur actuellement en secteur Ube et Ne, propriété de la Commune, est encore occupé par une zone de dépôts de déchets verts et par des constructions diverses liées à l'activité du

service des espaces verts de la Commune.

Il est situé à la confluence d'un fossé recevant l'ensemble des eaux pluviales du secteur Sud urbanisé du centre bourg et du ruisseau du Moustoir recevant les eaux pluviales du Secteur Ouest également urbanisé.

Il est à noter que ce ruisseau du Moustoir verra son débit augmenter puisqu'il recevra après tamponnage, l'excédent des eaux pluviales de la ZAC de PARK NEVEZ.

Pour mémo et info, ce site était initialement une zone humide remblayée au début des années 70. A cette époque, cette zone a accueilli les ouvrages de la première station d'épuration de la Commune de PLES COP, qui ont été partiellement déconstruits au début des années 2000. Le nouveau classement prévu au PLU en cours d'Enquête Publique, prévoit un classement pour partie en secteur Ub en vue d'y construire 30 logements et une aire de stationnement sur la partie classée en Secteur Nce, qui est incompatible avec le règlement de ce secteur.

La voie d'accès de faible largeur et la configuration des lieux, font que la sortie envisagée pour plus de 40 véhicules est inenvisageable par sa dangerosité et son caractère accidentogène.

Ainsi, l'association demande que l'ensemble de ce secteur soit classé en secteur N, remis dans son état initial, renaturé et ouvert au Public.

Nous demandons son retrait.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

•Question de la commissaire enquêtrice

Compte tenu de la nature du lieu, l'approche préventive « sites et sols pollués » sera-t-elle prise en compte et indiquée dans l'OAP avant tout changement d'activités et réaménagement (ARS) ?

Point de vue de la commune

Le site de l'OAP S6 centre technique municipal, propriété communale, n'est pas identifié en tant que « site et sol pollué » selon les bases de données (SIS (Géorisques)/ BASOL / BASIAS). Voir page 153 du tome 1 du rapport de présentation. Il n'est donc pas envisagé d'en faire mention dans l'OAP.

•Question de la commissaire enquêtrice

La création de logements sur cet emplacement n'est-elle pas contraire à la préservation des espaces naturels qui bordent le ruisseau du Moustoir et qui forme la coulée verte de Plescop (R11) ?

Point de vue de la commune

Le site n'est pas compris dans la trame verte et bleue qui a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU par le BE Hardy Environnement. Cet espace déjà bâti et occupé pourra utilement être réinvesti par l'habitat. Les éléments de paysage existants (boisements, haies, cours d'eau) seront préservés dans le cadre du projet. Les potentialités d'accueil pour la faune et la flore sont globalement limitées. Voir diagnostic environnemental du site annexé au projet de PLU au sein de l'annexe « inventaire zones humides ».

Sa localisation à proximité du centre-ville et du secteur du Moustoir en fait un site idéal pour l'accueil de logements dans un cadre de vie préservé.

• Question de la commissaire enquêtrice

Le projet prévoit un classement pour partie en secteur Ub en vue d'y construire 30 logements et une aire de stationnement sur la partie classée en secteur Nce, est-ce compatible avec le règlement de ce secteur (web 30) ? Ne faut-il que l'emprise de l'OAP soit classé en secteur N et remis dans son état initial, renaturé et ouvert au public (web 30) ?

Point de vue de la commune

Voir réponse précédente.

Le site de l'OAP S6 sera zoné en Ub pour la partie constructible et en N pour la partie qui sera dédiée au stationnement. En zone N, l'aménagement de stationnements perméables est autorisé. La collectivité propose de faire évoluer le projet de PLU de la manière suivante :

- Ajouter la mention « stationnements perméables » dans l'OAP S6 et dans l'article N2 : *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.*
- Modifier la légende du schéma de l'OAP et remplacer « principe de création de stationnements » par « possibilité de création de stationnements perméables »

• Question de la commissaire enquêtrice

La voie d'accès de faible largeur et la configuration des lieux, est-elle compatible avec les prévisions de circulation du projet (web 30) ?

Point de vue de la commune

Dans le cadre de l'aménagement opérationnel du site, une étude d'impact sera réalisée. Elle portera notamment sur les flux générés par le projet et permettra d'ajuster le programme.

• Question de la commissaire enquêtrice

La réponse de la commune aux avis des PPA, indique que le schéma de l'OAP sera modifié pour l'approbation. Quelles sont les modifications prévues par la commune ?

Point de vue de la commune

La création d'un secteur d'habitat et d'une OAP en lieu et place du centre technique municipal fut engagée via une procédure de modification du PLU en vigueur de Plescop menée parallèlement à la procédure de révision du PLU.

Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 5 mai au 6 juin 2025. La commune, au vu du calendrier de la révision du PLU, estime cohérent d'intégrer directement l'approbation de la modification du PLU au sein de la procédure de révision globale. Ainsi, l'OAP S6 du centre technique municipal sera modifié pour intégrer la conclusion du commissaire-enquêteur qui s'était prononcé dans ses conclusions lors de l'été 2025 à savoir imposer une marge de recul des constructions nouvelles de 10 mètres depuis les cours d'eau (cours d'eau existants au Sud et à l'Est du site).

Appréciation de la commissaire enquêtrice (OAP S6 « Centre Technique Municipal »)

Dans le cadre de l'aménagement opérationnel du site, une étude d'impact sera réalisée. Elle portera notamment sur les flux générés par le projet et permettra d'ajuster le programme.

La commissaire enquêtrice **demande** :

- d'ajouter la mention « stationnements perméables » dans l'OAP S6 et dans l'article N2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
- de modifier la légende du schéma de l'OAP et remplacer « principe de création de stationnements » par « possibilité de création de stationnements perméables »
- d'imposer une marge de recul des constructions nouvelles de 10 mètres depuis les cours d'eau (cours d'eau existants au Sud et à l'Est du site).

2.2.4 - Patrimoine bâti à préserver dans le bourg

Observations du public et points de vue de la commune

R1 - S. PINEE

Sa maison (parcelle AB 81) a été construite avant 1850. Elle demande que sa maison soit étoilée et inscrite dans le patrimoine bâti à conserver et inscrite sur la carte p76 du diagnostic.

L2 - Dominique DANO

Demande que les 2 maisons ayant un intérêt patrimonial parcelles AB 80 et 81 soient inscrites dans le patrimoine ancien de la commune (P74 du diagnostic) comme les autres maisons qui sont de la même époque du centre ancien.

Point de vue de la commune

La maison de la parcelle AB80 est bien inscrite comme « patrimoine bâti à préserver » dans le PLU car elle est constituée de pierres de pays apparentes. Ce n'est pas le cas de la maison de la parcelle AB81 qui présente certaines caractéristiques bretonnes traditionnelles mais qui ne sont significatives des bâtiments patrimoniaux identifiés (au minimum pierres apparentes autour des menuiseries en façade). Le schéma de l'OAP S5 sera complété en cohérence avec le zonage pour identifier le bâtiment de la parcelle AB80 comme à préserver (apposition d'une étoile sur le bâtiment comme c'est le cas par exemple sur l'OAP S4).

Ces 2 maisons sont incluses dans l'OAP S5 car elles forment un tout avec la parcelle voisine AB224. En les incluant dans le périmètre de l'OAP, c'est l'opportunité de créer un projet global qui permettrait de recréer un front de rue bâti à l'alignement comme c'est le cas des constructions de la rue du Général du Gaulle et du début de la Rue du Stade. Ce sera aussi l'occasion de sécuriser la visibilité du carrefour grâce à la création d'un retrait paysager comme indiqué sur le schéma de l'OAP.

R12 - Alice et Joël MOUNY

La partie de la longère (8-10 rue du Verger), n'ayant pas d'intérêt patrimonial, serait-elle abattue ?



Point de vue de la commune

Seule la partie Est de la longère sera préservée et réhabilitée. La partie Ouest qui ne présente pas d'intérêt patrimonial pourra être démolie et une nouvelle construction pourra voir le jour. La longère n'est pas identifiée en tant que patrimoine bâti à préserver au titre du l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU afin d'offrir davantage de souplesse à sa réhabilitation (le règlement écrit page 28 – DG11.2 indique les conditions strictes de rénovation du patrimoine bâti L151-19 qui sont jugées trop restrictives pour envisager un commerce).

Appréciation de la commissaire enquêtrice (patrimoine bâti à préserver)

La longère (8-10 rue du Verger) n'est pas identifiée en tant que patrimoine bâti à préserver au titre du l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU afin d'offrir plus de souplesse pour sa réhabilitation. Mais sa partie Est sera préservée et réhabilitée. La maison est étoilé dans l'OAP.

La commissaire enquêtrice recommande :

- que les 2 maisons anciennes situées sur les parcelles AB 80 et 81 soient inscrites dans le patrimoine ancien de la commune (P74 du diagnostic) comme la maison rue du verger ;
- que la maison de la parcelle AB 80 soit maintenue comme patrimoine bâti à préserver au titre du l'article L151-19 ;
- que lors du projet de l'OAP S5, il soit étudié si la maison (parcelle AB 81) peut être réhabilitée dans le cadre du projet.

2.2.5 - Equipements

Observations du public

R7 - Capitaine Philippe LE TALOUR, chef du centre CIS

La caserne des pompiers n'étant plus adaptée aux exigences actuelles, il serait opportun de flécher un terrain de 5000m² environ en vue de son déplacement futur.

Web 31 - COQUELLE Marc

Opposition au classement de la propriété de leurs parents Monsieur et Madame Jean Coquelle

demeurant 23 rue de sainte Anne en emplacement réservé n°17. Ce changement de zonage aura pour conséquence une dévalorisation des 2 maisons concernées (leur maison, sise n° 21, se trouvant également enclavée par cette réserve).

Web 32 - COQUELLE Jean-Jacques

Opposition au nouveau Plan Local d'Urbanisme, et plus particulièrement à l'emplacement réservé n°17, situé au 23 rue de Sainte-Anne. En tant que fils de Monsieur et Madame Coquelle, ce projet n'apparaît pas acceptable. Âgés respectivement de 93 et 89 ans, il est inconcevable que leur maison puisse se retrouver enclavée, comme le prévoit le projet, avec la suppression de l'intégralité de leur terrain et de leur jardin, la disparition de l'accès à l'entrée

principale ainsi que la suppression de l'accès au garage.

Ce projet remet également en cause la volonté de transmission d'un bien foncier et immobilier de qualité, souhaitée par ses parents. Cette maison, construite par son grand-père, s'inscrit dans une logique de transmission familiale à destination des petits-enfants.

Aucune considération n'est accordée à l'histoire du site : il convient de rappeler que le terrain sur lequel est aujourd'hui implantée l'école était à l'origine une propriété de son grand-père, déjà concédée à la commune.

Ses parents, qui ont toujours vécu à Plescop, n'ont à aucun moment été informés en amont de ce projet.

L'emplacement réservé n°17 entraînerait une dépréciation très significative de la valeur du bien.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

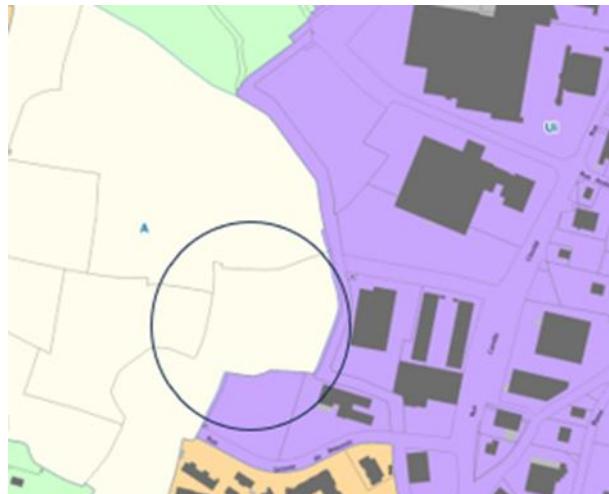
•Question de la commissaire enquêtrice

La caserne des pompiers n'étant plus adaptée aux exigences actuelles ; il serait opportun de flécher un terrain de 5000m² environ en vue de son déplacement futur (R7).

Point de vue de la commune

A ce stade, les surfaces consommées dans le cadre du projet de PLU sont entièrement dévolues à la ZAC de Park Nevez. La prise en compte de l'avis de GMVA concernant les zones d'activités économiques de Plescop et leur renforcement engendrera une extension 1AUi/1AUt de la zone d'activités de Kerluherne d'environ 1,4 ha et une intégration en zone N de certains secteurs de la ZAC de Park Nevez en compensation.

Secteur pressenti pour l'extension de la zone d'activités sans qu'une délimitation précise soit connue à ce stade :



Le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'extension au regard de la loi Climat et Résilience à ce stade. Sauf à ce qu'un projet concret, localisé, de caserne de pompiers avec étude d'impact et justifications de l'intérêt général soit porté à sa connaissance et puisse permettre de l'intégrer dans le PLU.

Toutefois le PADD anticipe ce besoin à plus ou moins long terme via l'orientation suivante : « En matière de sécurité, mener une réflexion concernant l'accueil d'une caserne de pompiers au Nord-est du centre de Plescop ». Le cas échéant, une procédure d'évolution du PLU pourra être mise en œuvre.

• Question de la commissaire enquêtrice

Dans le PADD, il est inscrit que la commune ambitionne « en matière de sécurité, de mener une réflexion concernant l'accueil d'une caserne de pompiers au Nord-Est du centre de Plescop ». Sa localisation est-elle connue ?

Point de vue de la commune

Le site pressenti serait situé en entrée de ville dans le secteur de Flumir. Il n'a pas été prévu de transcription dans le PLU car cela paraît prématuré à ce stade. Voir réponse n°33.

• Question de la commissaire enquêtrice

Quelle est la destination de l'équipement prévu à l'emplacement réservé n°17 ? Pouvez-vous expliquer sa nécessité au vu de l'observation - Web 31, 32 - ? Est-il nécessaire d'avoir toute cette surface ?

Point de vue de la commune

L'emplacement réservé n°17 est constitué d'une parcelle AH 76 qui est en contact direct avec le groupe scolaire public (parcelle AH75). La commune anticipe le besoin futur de renforcement du groupe scolaire en prévoyant d'acquérir cette parcelle en cas de vente.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (2.2.5 - Equipements)

La commissaire enquêtrice **recommande** de limiter l'emplacement réservé n°17 pour le renforcement des équipements publics, à la partie sud de la parcelle 76 (qui est au sud des parcelles 77 et 78) limitrophe du groupe scolaire public (parcelle AH75).

S'il y a une vente, la commune pourra éventuellement préempter l'ensemble de la parcelle.

Comme indiqué ci-dessus par la commune, le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'extension au regard de la loi Climat et Résilience à ce stade pour une caserne de pompiers, sauf à ce qu'un projet concret, localisé, de caserne de pompiers avec étude d'impact et justifications de l'intérêt général, soit porté à sa connaissance et puisse permettre de l'intégrer dans le PLU.

2.2.6 - Zone à urbaniser à vocation économique

Observations du public

R9 - Consorts OLIVIERO

Ils sont surpris de découvrir le déclassement des parcelles destinées à de l'activité à Tréhuinec. Une décision du tribunal administratif de Rennes du 29 avril 2021 a annulé le certificat d'urbanisme non opérationnel délivré le 7 avril 2021. Leurs parcelles sont donc constructibles. Un aménageur les accompagne depuis 2022 sur un projet mais la ville n'a toujours pas donné son feu vert. Merci de revoir les droits à construire.

Web30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Suppression et reclassement du secteur 1AU de KERLUHERNE 2 en zone agricole A

Le futur pôle économique de KERLUHERNE 2, d'une surface de 22 ha, initialement destiné à accueillir des activités tertiaires et de services, est entièrement reclassé en zone agricole A. Pourtant, le site bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité de la RN165 qui en fait un de ses atouts majeurs.

La délibération municipale du 4 juin 2012 (réf. 12-44), toujours valide, avait approuvé un protocole d'accord avec les huit propriétaires de cette zone et permis la création d'une AFUL, toujours active aujourd'hui. Elle donnait pouvoir au maire de procéder à la signature des actes unilatéraux et contractuels par voie de notaire permettant ainsi leur acquisition.

Le 12 avril 2016, cette AFUL a obtenu un récépissé de déclaration de rejet des eaux pluviales pour le secteur 1Au qui leur restait affecté dans le PLU en vigueur.

Ce déclassement est en totale contradiction avec les orientations du PADD, qui affirme la nécessité de renforcer le développement des zones d'activités en lien avec GMVA.

La CCI souligne également le rôle majeur de Plescop dans l'économie locale et l'absolue nécessité de disposer de réserves foncières. Or, dans le cadre de cette nouvelle révision de PLU, aucune zone économique à urbaniser n'est définie. Ce sont plus de 15 hectares de zone 1 AUi et 1AUT qui ont été déclassées.

L'association souscrit pleinement à cette analyse et demande le maintien de l'ensemble des secteurs 1Aui, y compris celui de TREHUINEC 2 qui a fait l'objet également d'une délibération validant le principe d'un protocole d'accord avec les propriétaires concernés.

Avis des PPA et point de vue de la commune

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Zones « Ui » et « Ut » :

Votre projet de PLU définit un zonage « Ui » correspondant au périmètre existant de la zone d'activités économiques de Tréhuinec et un zonage « Ut » pour la zone d'activités de

Kerluherne représentant une surface totale de 50,86 hectares (ha). Ces zones d'activités n'ont plus de parcelles disponibles puisqu'elles sont toutes occupées. A l'échelle du territoire communautaire, votre commune est située en première couronne de la ville-centre et elle est considérée comme un pôle du cœur d'agglomération au sein duquel il convient de permettre aux entreprises existantes de se développer et à de nouvelles entreprises de s'y installer. Or, dans le cadre de votre projet de PLU, aucune zone à urbaniser à vocation économique n'est définie et ce sont plus de 15 ha de zones « 1AUi » et « 1AUT » qui ont été déclassées par rapport au PLU en vigueur.

Au regard des très faibles gisements fonciers en densification au sein de ces zones d'activités économiques existantes et de l'absence de secteur à urbaniser pour permettre leur extension, il nous semble difficile de répondre à l'objectif fixé par votre PADD visant à « conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVA ». Nous regrettons que cet objectif ne soit pas traduit dans votre règlement graphique par la possibilité de développer ces zones d'activités.

Cette disposition prévoit que « les espaces libres de construction ne devront pas être imperméabilisés. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux... ». Nous tenons à attirer votre attention sur le cas spécifique des terrains à vocation économique dont le stationnement des véhicules (poids lourds, véhicules utilitaires, engins de manutention) et les espaces de stockage nécessitent des revêtements adaptés à ces usages. Ainsi, nous préconisons de prévoir une dérogation pour les zonages « Ui », « Ut » et « Ai » correspondant aux espaces économiques.

Point de vue de la commune

La commune est favorable à la dérogation pour les zonages « Ui », « Ut » et Ai correspondant aux espaces économiques pour le stationnement des véhicules (poids lourds, véhicules utilitaires, engins de manutention qui nécessitent des revêtements adaptés à ces usages).

Questions de la commissaire enquêteuse et points de vue de la commune

•Questions de la commissaire enquêteuse

La CCI indique que Plescop est considérée comme pôle du cœur d'agglomération au sein duquel il convient de permettre aux entreprises de se développer. Aucune zone à urbaniser à vocation économique n'est définie ; ainsi, il est difficile de répondre à l'objectif du PADD de « conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVA ».

La commune indique que des zones N seraient plus importantes à Park Nevez que prévu (6,4 ha au lieu de 4,6 ha) et que le projet de territorialisation de GMVA (arrêté en décembre 2025) projette une enveloppe foncière de plus de 2ha au titre du développement économique. Ainsi la commune envisage de présenter une zone d'extension 1AUi/1AUT de 1,4 ha à l'approbation du PLU en compensation de l'augmentation des zones N sur Park Nevez.

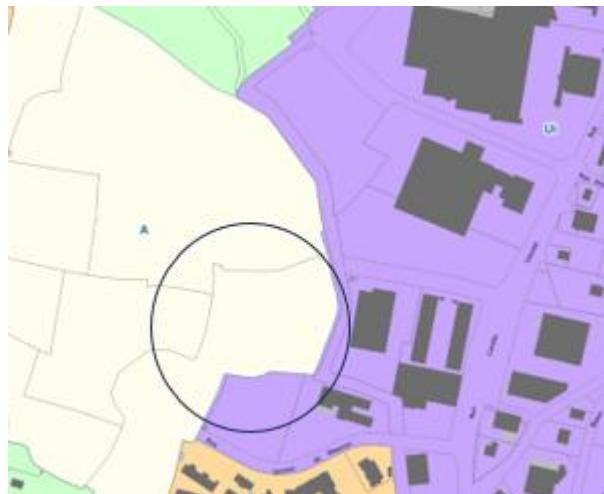
L'association « Plescop Pour Tous Avec Tous » demande le maintien de l'ensemble des secteurs 1AUi, y compris celui de TREHUINEC 2 (web 30).

L'arrêté de décembre 2025 de GMVA est-il pris ? Une zone d'extension est-elle prévue ? Quel est le secteur précis qui est délimité ?

Point de vue de la commune

A ce stade, les surfaces consommées dans le cadre du projet de PLU sont entièrement dévolues à la ZAC de Park Nevez. La prise en compte de l'avis de GMVA concernant les zones d'activités économiques de Plescop et leur renforcement engendrera une extension 1AU_i/1AU_t de la zone d'activités de Kerluherne d'environ 1,4 ha et une intégration en zone N de certains secteurs de la ZAC de Park Nevez en compensation.

Secteur pressenti pour l'extension de la zone d'activités sans qu'une délimitation précise soit connue à ce stade :



Le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'extension au regard de la loi Climat et Résilience à ce stade. Sauf à ce qu'un projet concret, localisé, de caserne de pompiers avec étude d'impact et justifications de l'intérêt général soit porté à sa connaissance et puisse permettre de l'intégrer dans le PLU.

Toutefois le PADD anticipe ce besoin à plus ou moins long terme via l'orientation suivante : « En matière de sécurité, mener une réflexion concernant l'accueil d'une caserne de pompiers au Nord-est du centre de Plescop ». Le cas échéant, une procédure d'évolution du PLU pourra être mise en œuvre.

La délimitation des secteurs en extension des zones d'activités économiques doit être réalisée en collaboration avec GMVA qui détient la compétence économique. Le SCoT-AEC (qui prévoit notamment la territorialisation en application de la loi Climat et Résilience) a été arrêté en conseil communautaire le 18 décembre 2025. Dans ce cadre, une enveloppe foncière peut être prévue sur le territoire communal de Plescop au titre du développement économique.

Au regard de l'observation de la CCI et du projet d'extension de la ZAE de GMVA, la commune envisage de présenter une zone d'extension 1AU_i/1AU_t de 1,4 ha à l'approbation de la révision du PLU en compensation de l'augmentation des zones N sur Park Nevez. Le rapport de présentation du PLU sera amendé afin d'intégrer les éléments relatifs à la délibération du 8 février 2024 de GMVA concernant l'inventaire des ZAE du territoire communautaire accompagnée de ses annexes.

- Question de la commissaire enquêtrice

Les consorts Oliviero sont surpris de découvrir le déclassement des parcelles G329, G521 destinées à de l'activité à Tréhuinec. « Une décision du tribunal administratif de Rennes du 29 avril 2021 a annulé le certificat d'urbanisme non opérationnel délivré par la ville le 7 avril 2021 ». Leurs parcelles sont donc constructibles. Le certificat d'urbanisme est-il encore applicable (R9) ?

Point de vue de la commune

Les consorts Oliviero ont obtenu deux certificats d'urbanisme informatifs sur chacune de ces parcelles le 10/02/2022. Aujourd'hui, le délai de validité de ces certificats d'urbanisme est dépassé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (2.2.6 - Zone à urbaniser à vocation économique)

Plescop « est située en première couronne de la ville-centre et elle est considérée comme un pôle du cœur d'agglomération au sein duquel il convient de permettre aux entreprises existantes de se développer et à de nouvelles entreprises de s'y installer. Or, dans le cadre de du (votre) projet de PLU, aucune zone à urbaniser à vocation économique n'est définie et ce sont plus de 15 ha de zones « 1AUi » et « 1AUT » qui ont été déclassées par rapport au PLU en vigueur. Au regard des très faibles gisements fonciers en densification au sein de ces zones d'activités économiques existantes et de l'absence de secteur à urbaniser » ; la CCI indique qu'il est difficile de répondre à l'objectif fixé par le PADD visant à conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVa.

La délimitation des secteurs en extension des zones d'activités économiques doit être réalisée en collaboration avec GMVA qui détient la compétence économique. Le SCoT-AEC (qui prévoit notamment la territorialisation en application de la loi Climat et Résilience) a été arrêté en conseil communautaire le 18 décembre 2025. Dans ce cadre, une enveloppe foncière peut être prévue sur le territoire communal de Plescop au titre du développement économique.

La commissaire enquêtrice **prend acte** que la commune envisage de présenter une zone d'extension 1AUi/1AUT de 1,4 ha à l'approbation de la révision du PLU en compensation de l'augmentation des zones N sur Park Nevez, comme indiqué et localisé en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées dans le dossier d'enquête publique (plan ci-dessus).

Etant donné que la circulation automobile est saturée aux heures de pointe dans le secteur, et que l'OAP « Mobilités » vise à diminuer le trafic, la commissaire enquêtrice **recommande** de ne pas continuer à développer les zones d'activités existantes. Toutefois, si un équipement de sécurité devenait nécessaire comme le déménagement de la caserne de pompiers, une nouvelle procédure du PLU pourra être mise en œuvre.

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice **recommande** d'ajouter au règlement (dispositions communes) pour les zonages « Ui », « Ut » et Ai correspondant aux espaces économiques la dérogation portant sur le stationnement des véhicules professionnels (poids lourds, véhicules utilitaires, engins de manutention, qui nécessitent des revêtements adaptés à leurs usages).

2.2.7 - Espaces naturels et agricoles extérieurs au bourg : constructibilité et bâtiment pouvant changer de destination

Observations du public et point de vue de la commune

Web 25 - Anonyme

Il s'interroge sur la délimitation d'un périmètre sanitaire agricole au village de Lescran alors qu'il n'y a plus d'activité agricole.

Web 37 - Indivision LE MERO

Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole sur ce site et aucun animal dans les bâtiments adjacents. Les hangars attenants aux longères sont appelés à être démolis lors de cette rénovation.

Ils demandent que le périmètre sanitaire agricole situé à Leslegot soit retiré (capture de la zone ci-jointe).

Point de vue de la commune

Les périmètres sanitaires apposés sur le règlement graphique sont issus du diagnostic mené par la chambre d'agriculture. La commune a souhaité les apposer sur le zonage à des fins informatives pour l'enquête publique. Toutefois, la couche qui les identifie sera supprimée pour l'approbation du PLU afin d'éviter toute information erronée. Une annexe informative sera ajoutée au PLU indiquant sur un grand plan que ces périmètres sont issus du diagnostic agricole à la date du 29/11/2022.

La légende du plan indiquera que les périmètres peuvent évoluer sans que cela entraîne une modification du plan annexé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (périmètres sanitaires agricoles)

La commissaire enquêtrice **prend acte** que les périmètres sanitaires agricoles seront supprimés du règlement graphique et qu'une annexe informative sera ajoutée au PLU indiquant sur un plan les périmètres issus du diagnostic agricole à la date du 29/11/2022.

La commissaire enquêtrice **recommande**, si possible, d'actualiser les périmètres. Les périmètres sanitaires agricoles de Lescran et de Leslegot ne sont plus d'actualité : pour le premier, il n'y a plus d'activité agricole ; pour le second, il n'y a plus d'animaux dans les bâtiments et les hangars sont appelés à être démolis.

A - Constructibilité

32 contributions font des demandes concernant la constructibilité.

Avis des PPA et point de vue de la commune

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La commission a émis le 26 septembre 2025 au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent

faire l'objet d'extensions ou d'annexes) un avis favorable avec l'observation suivante : les annexes ne devront pas excéder 3,50 m de hauteur.

Point de vue de la commune

La commune envisage de répondre favorable à cette demande et de limiter les annexes à 3,50 m de hauteur.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

•**Question de la commissaire enquêtrice**

Comment ont été réalisées les limites entre les zones Ub et A au Moustoir et au Grand Moustoir ?

Point de vue de la commune

Elles sont fonction de la réalité de la destination des terrains ainsi que de la trame verte et bleue.

•**Questions de la commissaire enquêtrice**

De nombreuses observations demandent de pouvoir construire dans les hameaux. Quelles sont les justifications de la commune d'avoir mis les hameaux en zone agricole et d'interdire de nouveaux logements ?

Quels sont les arguments en réponse aux lettres L12, L13, L20 concernant les hameaux et les constructions en zone agricole ?

Point de vue de la commune

La loi ALUR a fixé les conditions de constructibilité de nouveaux logements au sein de la zone agricole et naturelle. Dans ces zones A et N peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés notamment à accueillir des logements neufs. La création de STECAL doit rester exceptionnelle selon la loi. Le SCOT annulé fixait des conditions à la constructibilité des hameaux au sein de STECAL. En l'absence de SCOT en vigueur, la commune maintient l'absence de STECAL autre qu'économique : les STECAL économiques créés restent exceptionnels dans le projet de PLU au regard du nombre de hameaux existants. Le choix de la commune a été de maintenir avant tout le caractère rural et agricole du territoire et de privilégier les activités primaires.

Le choix d'organiser le développement de la commune vient en application des lois récentes (ALUR et Climat & Résilience en particulier) qui visent à densifier les centralités pour limiter les déplacements, la consommation d'espaces naturels et agricoles,...

Toutefois, afin de préserver l'intérêt patrimonial de certains bâtiments agricoles désaffectés, le PLU offre la possibilité de réhabiliter d'anciennes granges agricoles pour accueillir des logements. C'est la seule possibilité de nouveaux logements au sein de la zone agricole et naturelle.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (constructibilité)

La commune explique ci-dessus les conséquences de la loi ALUR et de l'annulation du SCoT sur la constructibilité.

Les lois récentes visent à densifier les centralités pour limiter les déplacements, la consommation d'espaces naturels et agricoles...

L'extension de l'urbanisation n'est pas autorisée par la loi ELAN du 23/11/2018 en zone agricole ou naturelle. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.

La loi ALUR a fixé les conditions de constructibilité de nouveaux logements au sein de la zone agricole et naturelle. Le SCOT annulé fixait des conditions à la constructibilité des hameaux au sein de STECAL. En l'absence de SCOT en vigueur, la commune maintient l'absence de STECAL autre qu'économique. La création de STECAL doit rester exceptionnelle selon la loi.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose une réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de -50 % entre les périodes 2021 et 2031 établie à partir des données de référence 2011-2021. Elle décline la trajectoire du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 années, jusqu'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. (Cf avis des PPA 2.2.1 -Demande de dérogation à la constructibilité limitée et densifier le bourg- A)

Etant donné l'urbanisation de la ZAC de Park Nevez arrêté pour environ 600 logements, la commune a décidé de consacrer l'enveloppe foncière prévue des espaces naturels et agricoles pour cette ZAC et pour les STECAL économiques ; celles-ci sont destinées à des activités touristiques ou/et événementielles (Ai1) ou artisanales et/ou de services (Ai2). Il n'est pas autorisé de nouvelles constructions dans la zone agricole et naturelle.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **confirme** que toute demande de construction au sein des zones agricoles et naturelles, dans un lotissement ou dans un hameau, n'est pas possible. Les demandes faites pendant l'enquête publique sont présentées ci-dessous et dans le mémoire en réponse de la commune (partie Rapport, réponses de la commune sur fond bleu).

Par ailleurs, les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet de changement de destination d'habitations dans les zones agricoles (A) ou dans les zones naturelles (N) sont possibles sous certaines conditions indiquées dans le règlement, notamment de l'absence d'usage agricole. Ils doivent présenter un caractère patrimonial breton, un intérêt architectural ou patrimonial de qualité, l'essentiel des murs porteurs ; leur changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable, permis de construire...).

Aussi, les extensions et les annexes des constructions liées aux habitations existantes et aux bâtiments identifiés (ci-dessus) sont possibles en zone agricole et naturelle : 50m² d'emprise au sol maximum totale par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

La commissaire enquêtrice **recommande** que les annexes des habitations n'excèdent pas 3,50 m de hauteur.

Des habitants indiquent qu'ils n'ont pas été informés des modifications réalisées dans le PLU. Le bilan de la concertation indique les différents moyens qui ont été utilisés : les bulletins municipaux, la presse, la site internet de la commune, les réseaux sociaux, l'exposition, le registre à la disposition du public, ainsi que les réunions publiques (11 janvier 2023, 21 novembre 2023, 18 juin 2025), les 3 permanences du bureau d'études, le groupe bocage, l'inventaire du patrimoine bâti de caractère en zone agricole.

L'enquête publique est destinée à tout public, notamment les propriétaires de parcelles classées en zone agricole qui ont pu demander des explications et s'exprimer.

Réf.	Auteur	Adresse à Plescop	Observations	Appréciation de la commissaire enquêtrice
R2	Sylvie Delisle	La Fontaine au Beurre	Demande que sa parcelle qui est en agricole, reste constructible pour faire 2 lots dans la parcelle C 197. Elle était en zone UBB. Un sursis à statuer pour un permis d'aménager a été obtenu le 22 août 2015.	La parcelle C 197 est actuellement classée en zone Nzh et zone Ab. Maintien de la grande parcelle inconstructible.
R5	Marcelle HUCHET GAUTIER	42 route de Kerizouet	Désire que sa parcelle AC 84 soit constructible comme auparavant et construire une maison de plain-pied tout en vendant une petite partie pour financer.	Parcelle construite dans un lotissement en zone agricole et naturelle. La parcelle AC84 est actuellement classée en zone Ubb au sein d'un hameau d'une vingtaine de maisons. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.
R6	M et Mme LATOUCHE	80 rue de Guersal d'en Bas	Désire que leur terrain 639 reste constructible. Depuis qu'ils sont à Plescop (1993), ce terrain a toujours été constructible. Ils ont assisté à plusieurs réunions, ils n'ont jamais entendu parler d'un éventuel changement de zonage.	Parcelle construite dans un hameau. La parcelle située 80 rue d'Ersal d'en Bas est actuellement classée en zone Ubb au sein d'un hameau d'une vingtaine de maisons. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.

R8	Consorts LAVENTURE Odile, Anne-Marie, André, Adèle LE RET	Guersal d'en Haut	Renouvellement de modification du zonage de la parcelle A 737 de 6572m ² situé à Guersal d'en Haut pour la rendre constructible.	Grande parcelle à côté d'un lotissement. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.
R10	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo	Désirent que leur terrain P 441 agricole d'environ 1600m ² soit constructible. C'est le seul terrain non constructible du hameau.	Parcelle 441 en extension de hameau en zone agricole et naturelle. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.
R11	Anita BAGEOT	37 route du Grand Moustoir	Pourquoi ce décroché entre la zone Ub et A au niveau de sa parcelle A 105 alors qu'à côté il y a des maisons ? Elle demande que sa parcelle soit constructible car ce terrain trop grand est agricole, enclavé et demande trop d'entretien.	A examiner si la règle est bien utilisée pour la délimitation de la zone constructible de la parcelle A 105 au Grand Moustoir, étant donné le décroché. La commissaire enquêtatrice recommande de mettre la grande parcelle AO 121 en zone A.
R14	Loric J.	Kerfuns	Demande de construire dans l'angle de la route descendant au pont de Kerfuns (dent creuse). Pour information, il laisse le libre accès dans le chemin privé dans l'espace boisé classé. Celui-ci pourrait être supprimé.	Grandes parcelles dans lotissement ou hameau en zone agricole et naturelle. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.

R15	Anonyme	Bois du Pont	Dans le hameau du Bois du Pont, il leur reste des lots en terrain constructible dont certains enclavés et un de 765m ² viabilisé. On leur avait dit que ces lots resteraient constructibles. Aujourd'hui il n'y a plus de lots constructibles en campagne.	Lotissement avec de grandes parcelles en campagne (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)
R18	Gildas OLIVIERO	n°159 Le Guernic	Propriétaire d'une maison sur un terrain de 1400m ² au milieu d'un lotissement de 21 maisons, désire faire une division de ce terrain. Les terrains de ce lotissement sont pour la majorité de 400 à 600m ² , l'eau, le téléphone et l'électricité sont à proximité.	Lotissement avec de grandes parcelles séparé du bourg par la D 779 et le giratoire de Kermaria. Il est entouré de parcelles agricoles. (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)

R19	Paul BOUEDO	avenue Charles de Gaulle	Pourquoi les parcelles 785, 787 située au Nord de la limite de la zone constructible le long de l'avenue du Général de Gaulle ne sont pas constructibles ? Ce n'est pas un terrain agricole.	Parcelles en extension au Nord du bourg le long du bld du général de Gaulle. Elles seraient constitutives d'une « extension de l'urbanisation » linéaire. Or, la commune utilise déjà la totalité de l'enveloppe foncière qui lui est dévolue pour la réalisation de la ZAC Park Nevez et le renforcement des activités économiques (STECAL).
L5	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo	Même observation que R10. Plan joint.	Cf. R10
L6	Pierre LUCAS, Annie PREVAIRE		Pourquoi la marge de recul passe de 20m à 35m, pourquoi ne continue-t-elle pas à suivre le merlon (AC 189, 187, 319) ? Demandent que les parcelles AC 189, 187 et une partie de AC 319 soient constructibles.	<p>La marge de recul de la D 779 est du ressort du département, qui est le gestionnaire des routes départementales.</p> <p>Le lotissement Le Guernic a de grandes parcelles et est séparé du bourg par la D 779 et le giratoire de Kermaria et classées en zone Aa1. Maintien du zonage agricole. (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)</p>
L7	Anne-Marie OLIVIERO	Plouharnel	Demande que ses parcelles AC 136, 139 (antérieurement AC 26,25) et également 325 rue du Roitelet au Guernic soient urbanisables.	Espace naturel dans le prolongement du lotissement Le Guernic non constructible. Il est actuellement zoné en zone Ab. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle.
L8	Chantal ALLIOUX	Béléan	Demande que les parcelles 258 et 259 en copropriété avec son frère Gilbert ALAIN à Béléan de 15415m ² soient constructibles. Ce terrain est adjacent à un terrain qui a été constructible en créant une sortie.	Le hameau de Béléan est constitué d'une douzaine de maisons au sein de la zone agricole. (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)
L10	Denis HERVE née PORONO	7 allée Prad Lannec- Le Grand Moustoir	Environ 1000m ² de sa parcelle AN 117 était constructible devant sa maison et ne l'est plus. Le terrain est viabilisé et a un accès direct sur l'allée. Il n'y a pas d'arbre en son centre. Il est bordé d'une servitude desservant la parcelle AN 118. Demande qu'il soit remis constructible.	Grande parcelle avec une maison entourée de zones humides et de bois. Maintien du classement en zone N naturelle.

L12	Marie-Annick LORIC	1 résidence Nominoé	<p>Demande de construire 85 m² sur sa parcelle 423 (AA 188, 189) au Guersal d'en Bas actuellement en zone agricole A. Sa parcelle n'est pas exploitée, elle est au centre d'un hameau équipé en réseaux, présentant un tissu résidentiel continu. Le maintien en zone agricole apparaît disproportionné au regard de la réalité du terrain et des objectifs légaux de gestion économe de l'espace. La construction supplémentaire de 85m² entraînera aucune fragmentation supplémentaire des espaces agricoles. Elle est donc compatible avec les objectifs des articles L 101-2 et L141-1 relatifs à la sobriété foncière et à la préservation des continuités écologiques. Son classement A peut freiner la dynamique résidentielle indispensable à la vie du hameau. Demande un classement U ou AU ou une autorisation sur le fondement de l'article L151-13 du code de l'urbanisme lorsque cela est applicable. Aucun intérêt agricole n'est démontré, mais l'intérêt urbanistique du maintien en zone U est manifeste. Il demande que sa parcelle soit maintenue en zone U.</p>	<p>Grande parcelle agricole extérieure au hameau de Guersal d'en Bas, actuellement classées en zone Ubb. Maintien du classement en zone agricole. (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)</p>
-----	--------------------	---------------------	--	--

L13	Xavier Le BLEVEC	Guergelo	<p>Il demande que sa parcelle C 1626 soit constructible. Sa parcelle bâtie est dans un hameau présentant un caractère marqué d'urbanisation structurée. La jurisprudence administrative exige que le zonage du PLU soit fondé sur une appréciation fidèle des caractéristiques physiques du secteur.* Ainsi le conseil d'Etat rappelle qu'un terrain déjà bâti ne peut être classé en zone agricole qu'en présence d'un motif objectif et cohérent, démontré par la collectivité (CE, 18 décembre 2017, n°401384 ; CE 27 juillet 2008 n°313768).</p> <p>* Le juge sanctionne les erreurs manifestent les erreurs manifestes d'appréciation lorsqu'un hameau est classé en zone A sans justification (CAA Lyon 20 janvier 2015 n°13LY02353 ; CAA de Marseille, 7 juin 2018 n°16MA01804). Rien dans le dossier d'enquête ne démontre la nécessité de déclasser ce secteur comme agricole active ou potentielle. Le PADD valorise les hameaux existants. Il n'y a pas d'exploitation à proximité de la parcelle, pas de nécessité de sanctuariser le terrain pour l'agriculture, et ni expliquer pourquoi un hameau serait assimilé à un espace agricole.</p> <p>Le code de l'urbanisme impose à tout PLU la densification des secteurs déjà construits, la limitation de consommation d'espace agricole et l'optimisation du bâti existant. Classer en zone agricole un secteur déjà bâti va à l'encontre de l'objectif d'utilisation économique de l'espace (CE 10 février 2016 n°372531). Aucun intérêt agricole n'est démontré, mais l'intérêt urbanistique du maintien en zone U est manifeste.</p> <p>Tout PLU doit favoriser la densification des secteurs déjà construits, la limitation de la consommation de l'espace, et l'optimisation du bâti existant.</p> <p>Aucun intérêt agricole n'est démontré, mais l'intérêt urbanistique du maintien en zone U est manifeste.</p> <p>Il demande que sa parcelle soit maintenue en zone U.</p>	<p>Grande parcelle construite dans un lotissement d'une vingtaine de maisons en zone agricole. Les parcelles situées au sein du lieu-dit La lande de Guerguelo (dont la parcelle C1626) sont actuellement classées en zone Ubb dans le PLU en vigueur. (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)</p>
-----	------------------	----------	--	---

L15	Mme NOHEC	LE 748 rue de Belian	Elle conteste que son terrain AN 23 n'est plus constructible.	Espace naturel à proximité de parcelles construites route de Sainte Anne. La parcelle AN23, non construite, est actuellement classée en zone Ubb. Elle jouxte un quartier pavillonnaire et une zone humide à l'ouest, et constitue une extension d'urbanisation située au sein de la trame verte et bleue. Maintien du classement en N.
L17	Odette ONNO	PLUMELIN	Demande que sa parcelle AO-113 Parc Béléan classée en zone agricole soit reclassée en zone constructible.	Parcelle entourée de parcelles agricoles. Le hameau de Béléan est constitué d'une douzaine de maisons au sein de la zone agricole. Il est actuellement zoné en zone Ubb. Maintien du classement agricole.
L20	Catherine LE BLEVEC	5 route de Guergelo	Demande que sa parcelle C 1045 soit constructible car elle se situe au sein d'un groupe de bâtiments constituant un hameau structuré. Son classement en zone A ne correspond pas à l'usage actuel, à la configuration spatiale réelle, et ni à l'environnement immédiat qui est clairement urbanisé. Elle demande la réintégration de sa parcelle en zone U. cf L13 qui a la même argumentation.	Lotissement de grandes parcelles en zone agricole. Les parcelles situées au sein du lieu-dit La lande de Guerguélo (dont la parcelle C1045) sont actuellement classées en zone Ubb au sein d'un hameau d'une petite vingtaine de maisons.
L22	Francois MOURAUD et Fabrice BOLEIS	Le Bois du Pont Plescop et Grand-Champ	Demande que leurs parcelles AA 124 et AC 129 qui sont en zone agricole à l'est de la commune entre le bourg et la déviation ait un zonage plus adapté. En effet ces parcelles sont enclavées au sein d'un secteur fortement urbanisé et ne disposent que d'un accès par la route de Kerizouet pour l'une et par le giratoire de Flumir (circulation dense) pour l'autre. L'exploitation agricole de ces terrains implique le passage d'engins agricoles par le centre-ville, secteur dans lequel leur passage est difficile, voire incompatible avec les conditions de sécurité et d'organisation de la circulation.	Les parcelles AA 124 et AC 129 sont actuellement classées en zone Azh (humide) et Ab. Etant donné la loi Climat et Résilience, les surfaces urbanisées entre 2011 et 2021 doivent être divisées par 2 sur la période 2021-2031. Le maintien de la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) n'est pas autorisé par la loi ELAN du 23/11/2018. La commissaire enquêtrice demande le maintien du classement des parcelles en zone agricole.
35web	Anonyme		Il est inconcevable que la plupart des hameaux de la commune pour lesquels existait une zone Ubb soit déclassée en zone agricole. Si tel est le cas, il deviendrait impossible de réhabiliter de vieilles bâties dans ces hameaux ou d'agrandir des maisons existantes.	Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitation est possible sous certaines conditions indiquées dans le règlement.

				Les extensions et les annexes des constructions liées aux habitations existantes sont aussi possibles en zone agricole : 50m ² d'emprise au sol maximum totale par unité foncière.
--	--	--	--	---

28 web	Anonyme		<p>Opposition au déclassement des zones UB en zones agricoles (A) non constructibles.</p> <p>Cette orientation aura pour conséquence directe de rendre non constructibles certains terrains jusqu'alors classés comme tels, sans que les propriétaires et habitants concernés aient été informés de manière claire et spécifique en amont. Une telle évolution, aux impacts juridiques, patrimoniaux et personnels importants, aurait nécessité une communication plus transparente et ciblée. Chaque personne concernée par ce changement aurait dû être informé !</p> <p>Les villages de campagne font partie intégrante de l'équilibre et de l'identité de la commune. Une approche plus mesurée, permettant un développement limité et encadré, serait plus adaptée pour concilier les préservation des terres agricoles et maintien des villages vivants.</p>	<p>La loi Climat et Résilience demande que les surfaces urbanisées entre 2011 et 2021 soient divisées par 2 pour la période 2021-2031.</p> <p>Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Le maintien de la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) n'est pas autorisé par la loi ELAN du 23/11/2018. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester strictement exceptionnelle.</p> <p>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit. La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai2,3 pour conforter des activités économiques.</p>
24 web	BALDESCHI	1807 route de Ploeren	<p>La communication autour du PLU et des conséquences de sa révision notamment sur les terrains privés devenus zones agricoles et donc non constructibles, semble très insuffisante.</p> <p>Les personnes de Plescop rencontrées semblent pas non plus au courant pour leurs propres parcelles et des conséquences sur la valeur de leurs biens.</p>	Réponse : Cf. web 28
22 web	Latouche Anne-Marie et Jean-Yves	80, Guersal d'en Bas	<p>Ils souhaitent formuler la présente réclamation concernant le classement en zone agricole (A) de notre parcelle bâtie numérotée 639 section A, alors qu'elle est intégrée dans un hameau présentant un caractère marqué d'urbanisation.</p> <p>Même argumentation que L13: cf. L13.</p>	<p>La grande parcelle A 639 est construite au sein du lieu-dit Guersal d'en Bas, classé en UBb au PLU en vigueur. Le maintien de la constructibilité des hameaux n'est pas autorisé par la loi ELAN du 23/11/2018. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux doit rester strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est</p>

				<i>proscrit (cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau).</i>
20 web	M. et Mme HOREL Philippe et Corinne	120 Avenue du Général de Gaulle	Ils souhaiteraient que la ligne de délimitation soit tracée au droit des parcelles cadastrées AI 329 et AI 52, conformément au schéma joint au présent courrier (ligne indiquée en rouge). Cette modification permettrait d'obtenir une délimitation rectiligne et cohérente, évitant ainsi la création d'une zone triangulaire ou irrégulière. Elle se rapprocherait par ailleurs de la délimitation existante lors de notre acquisition du bien.	La parcelle AI329 est actuellement zonée en Aa2 (zone agricole). Il en est de même pour la parcelle AI 52. Ces parcelles non construites situées au Nord du centre-ville, en marge de la zone Uba constituerait des extensions de l'urbanisation si elles intégraient la zone constructible. La demande est ainsi non recevable. Etant donné la loi Climat et Résilience demandant de diviser par 2 les surfaces urbanisables, la commune consomme la totalité de l'enveloppe foncière qui lui est dévolue à 10-12 ans pour la réalisation de la ZAC de Park Nevez et le renforcement des activités économiques. Il n'est pas possible de prévoir d'autres extensions urbaines.
7 web	Julien Le Bouffo	11 résidence de Kergoix	Il ne comprend pas la décision de faire passer les zones précédemment Ub en zones agricoles. Ils habitent depuis peu dans le hameau de Kergoix sur la commune de Plescop. Ils ont acheté une maison avec un terrain leur permettant d'agrandir leur habitation dans les années à venir. Le terrain étant jusqu'à présent en classification Ub. Quel est l'intérêt de passer les zones déjà construites en zones agricoles et ainsi nous empêcher d'effectuer des agrandissements ?	Les extensions et les annexes des constructions liées aux habitations existantes sont possibles en zone agricole : 50m ² d'emprise au sol maximum totale par unité foncière.
6 web	Le Méro Maxime	1 route de Leslegot	S'il comprend l'objectif de préservation du foncier agricole et de maîtrise de l'étalement urbain, le déclassement total de ces secteurs aura des conséquences importantes sur l'attractivité et la vitalité du territoire. Les villages de campagne constituent une part essentielle de l'identité de Plescop : ils participent à l'équilibre entre urbanisation et ruralité, accueillent des habitants investis dans la vie locale, et représentent un patrimoine bâti et social qu'il convient de préserver. Les rendre entièrement non constructibles limiterait fortement la possibilité de rénover, d'adapter ou de développer raisonnablement l'habitat existant. Cela risque de provoquer :	Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitation sont possibles sous certaines conditions indiquées dans le règlement. Les extensions et les annexes des constructions liées aux habitations existantes sont aussi possibles en zone agricole : 50m ² d'emprise au sol maximum totale par unité foncière.

			<ul style="list-style-type: none"> - une fragilisation de ces villages, faute de renouvellement des générations - une perte de valeur et d'usage du bâti existant - un déséquilibre entre les zones urbaines, concentrant tout le développement, et les villages périphériques, figés et peu attractifs - une pression renforcée sur d'autres secteurs déjà urbanisés, alors que des solutions équilibrées existent. 	
5web	BOURHIS ARNAUD	29 lieu-dit KERLEHUAN	Sa parcelle cadastrée D 478, située 29 LIEU DIT KERLEHUAN à PLES COP classée en zone A dans le Plan Local d'Urbanisme est clôturée et entretenue, elle ne sera plus jamais cultivée car elle fait partie intégralement de sa propriété. Il désire qu'elle soit mise en terrain constructible.	La parcelle D 478 est une parcelle isolée avec un hangar en espace agricole et classée en zone Aa1. Maintien en zone agricole.
2Email	Laurent EVENO		<p>Ils demandent à ce que le terrain de 3980 m² cadastré AO 38 (et/ou le terrain de 10 685 m² cadastré AO 37) au Petit Moustoir en tant que terrain agricole soit classé en tant que terrain constructible. Ce terrain n'est pas en zone naturelle et n'est plus cultivé par notre famille depuis longtemps. Il n'est pas non plus loué à un agriculteur.</p> <p>Il est situé dans la continuité d'une zone construite dans un secteur déjà urbanisé. Cela fait donc 20 ans qu'ils patientent et qu'ils remarquent que les familles voisines obtiennent le classement de leurs terres agricoles en terrains constructibles.</p> <p>Ils espèrent pouvoir vendre ces terrains afin de faire face aux dépenses liées au vieillissement de ses parents.</p>	<p>Les parcelles AO 37, 38, 39 forment une coupure d'urbanisation entre le Petit Moustoir et Béléan. Les parcelles AO37 et AO38 sont actuellement non construites, non intégrée à un secteur bâti, et classée en zone Aa1.</p> <p>Leur constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation qui n'est pas autorisée par la loi ELAN du 23/11/2018 en zone agricole ou naturelle. (<i>cf appréciation dans la partie encadrée au-dessus de ce tableau</i>)</p>

B - Bâtiment pouvant changer de destination à la campagne

Il y a 10 demandes de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du code de l'urbanisme).

Observations du public

Web 10 - CLOEREC Serge

Souhaite apporter une observation concernant deux de ses biens identifiés dans les fiches de changement de destination N°28 et N°29 localisés à Bornolo. Les bâtiments concernés sont aujourd'hui classés dans la catégorie non habitable. Or, ces biens étaient historiquement des maisons d'habitation, utilisés et reconnus comme telle pendant de nombreuses années (alimentation électrique en façade et alimentation en eau potable). Il sollicite donc la requalification directe de ces bâtiments en "habitation" dans le PLU révisé, sans nécessité de procédure ultérieure de changement de destination.

Web 25 - Anonyme

Il s'interroge sur la délimitation d'un périmètre sanitaire agricole au village de Lescran alors qu'il n'y a plus d'activité agricole. En revanche, il y a un patrimoine bâti intéressant (longère avec pierres sculptées) qui n'est pas indiqué comme patrimoine bâti à préserver. Peut-il être envisagé un changement de destination de ces bâtiments agricoles et d'habitation ? Les propriétaires et/ou exploitants ont-ils été consultés ?

Web 35 - Anonyme

Il est inconcevable que la plupart des hameaux de la commune pour lesquels existait une zone UB soit déclassée en zone agricole. Si tel est le cas, il deviendrait impossible de réhabiliter de vieilles bâties dans ces hameaux ou d'agrandir des maisons existantes.

Web 37 - Indivision LE MERO

Ils souhaiteraient réhabiliter les longères situées au lieu-dit Leslegot. Ces bâtiments sont appelés à changer de destination (photos des bâtiments ci-jointes). Voici les numéros de parcelle :

- Longère 1 : N° parcelle : 0020 - Feuille : 1 - Section : 0E
- Longère 2 : N° parcelle : 0019 - Feuille : 1 - Section : 0E

Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole sur ce site et aucun animal dans les bâtiments adjacents. Les hangars attenants aux longères sont appelés à être démolis lors de cette rénovation.

Ils demandent que le périmètre sanitaire agricole situé à Leslegot soit retiré (capture de la zone ci-jointe), et que les 2 longères soient classées en « bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

Web 39 -Serge CLOEREC

Dans les fiches de changement de destination la maison de gauche dont la toiture est tombée est localisée à Bornolo. Le bâtiment concerné est aujourd'hui classé dans la catégorie non habitable. Or, ce bien était historiquement une maison d'habitation (trace d'alimentation électrique et d'alimentation en eau).

Afin de garantir une cohérence avec son usage réel et son caractère bâti, il sollicite donc la requalification directe de ce bâtiment en "habitation" dans le PLU révisé, sans nécessité de procédure ultérieure de changement de destination.

R3 - Marie-Noelle LE DOUARIN

Désire inscrire le bâtiment avec ses 4 murs sans toit comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination Parcalle C61 au Palastre.

R4 - Stéphane TUAL

Demande que sa longère en pierre servant d'atelier M 456 au Gouascoin soit inscrite comme bâtiment pouvant changer de destination pour passer en habitation.

L1 -Nidal FARES

Désire que sa dépendance servant de garage supplémentaire sur la parcalle 594 soit étoilée comme bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination (parcalle auparavant (G386). Cette demande intervient dans le cadre de la déclaration préalable de division parcellaire DP n°056 158 25 00118.

L18 - Olivier LE LABOUSSE

Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole (écurie) en un logement Section A dite de Guersal n°776-792 située sur sa propriété Kerhero.

L19 - Joël LE LABOUSSE

Des bâtiments à usage agricole comprennent une porcherie, des stabules ainsi que hangars sur les parcelles cadastrées A n°265, 582, 588, 783. Il exerçait une activité d'élevage bovins et d'engraissement porcins, aujourd'hui elle est définitivement arrêtée. Etant en retraite depuis 2 ans, il souhaite anticiper l'avenir de ces bâtiments. Ainsi il envisage leur changement de destination en entrepôts de stockage, conformément aux dispositions de L151-11 paragraphe 2 (version 2023) qui permettent sous conditions la réutilisation de bâtiments agricoles existants lorsque l'activité agricole a cessé. Ce projet s'inscrit dans une volonté de valorisation du bâti existant sans création de nouvelles constructions et pourrait permettre l'émergence d'une nouvelle activité au sein du village de Kerhéro en limitant l'impact sur l'environnement et le paysage.

Web 12 - Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

L'assurance que chacun des 32 changements de destination rendus possibles ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Question de la commissaire enquêtrice et point de vue de la commune

Question de la commissaire enquêtrice

Ayant exercé une activité d'élevage bovins et d'engraissement porcins définitivement arrêtée et étant en retraite depuis 2 ans, Joël LE LABROUSSE souhaite anticiper l'avenir de ces bâtiments à usage agricole (porcherie, des stabules ainsi que hangars parcelles cadastrées A n°265, 582, 588, 783), ainsi il envisage leur changement de destination en entrepôts de stockage, conformément aux dispositions de L151-11 paragraphe 2 (version 2023) qui permettent sous conditions la réutilisation de bâtiments agricoles existants lorsque l'activité agricole a cessé. Ce projet s'inscrit dans une volonté de valorisation du bâti existant sans création de nouvelles constructions et pourrait permettre l'émergence d'une nouvelle activité au sein du village de Kerhéro en limitant l'impact sur l'environnement et le paysage (L19).

Quelle est la volonté de la commune ?

Point de vue de la commune

La collectivité n'a identifié uniquement des bâtiments ayant un intérêt patrimonial pour autoriser leur changement de destination en logement.

En l'absence de SCOT en vigueur et de son volet économique notamment, mais aussi selon la doctrine de la chambre d'agriculture, la commune n'a pas souhaité identifier les bâtiments agricoles désaffectés pour l'accueil d'activités économiques. Cela pourrait donner lieu à une modification ultérieure du PLU une fois que les éventuels critères posés par le SCOT seront approuvés.

Concernant la demande de nouveaux bâtiments dont le changement de destination pourrait être autorisé :

Les bâtiments identifiés dans le projet de PLU doivent répondre aux critères suivants :

- *Absence d'usage agricole,*

- *Distance d'au moins 100m depuis les bâtiments d'élevage ou générant un périmètre sanitaire*
- *Obtenir, au stade opérationnel l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole ou l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.*
- *Présenter un caractère patrimonial breton et un intérêt architectural ou patrimonial de qualité qui permet de justifier le maintien*
- *Exister l'essentiel des murs porteurs du bâtiment objet de la demande*
- *Sa restauration ne doit pas compromettre le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole*

*Si les nouveaux bâtiments remplissent l'ensemble de ces critères, ils pourront être identifiés sur le plan de zonage (sous réserve de l'avis de la CDPENAF / CDNPS) **lors d'une prochaine évolution du PLU et une fois le SCOT approuvé**. En effet, tout nouveau changement de destination identifié dans le PLU doit être soumis à l'avis (avis simple) préalable de la CDPENAF ou de la CDNPS. Ces commissions étant consultées à nouveau au stade opérationnel (dans ce cas avis conforme)*

Appréciation de la commissaire enquêtrice (B - Bâtiment pouvant changer de destination à la campagne)

La commune a répondu à chacune de ces observations dans le mémoire en réponse de la commune (annexe 4 du rapport).

- Deux observations (Web 10 et Web 39 du même auteur) demandent la requalification de bâtiments situés à Bornolo (fiches 28 et 29) en habitation (pièce 5 - annexes - fiches dont le changement de destination est autorisé). Le fait de repérer ces anciens bâtiments ne les classe pas dans une catégorie « non-habitable » ; au contraire, cela permet de les rénover et de leur donner une destination d'habitation même si de par leur ancienneté un doute sur leur destination d'origine (agricole ou habitat) peut être difficile à lever. Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** le maintien de ces fiches de changement de destination dans l'annexe 5.

- Six observations demandent le classement de leurs bâtiments en bâtiments pouvant changer de destination (L151-11 CU). Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet de changement de destination d'habitations dans les zones agricoles (A) ou dans les zones naturelles (N) sont possibles sous certaines conditions indiquées dans le règlement notamment de l'absence d'usage agricole ; le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial breton et son intérêt architectural ou patrimonial de qualité doit en justifier le maintien ; il doit exister l'essentiel des murs porteurs.

Si les nouveaux bâtiments remplissent l'ensemble de ces critères, ils pourront être identifiés sur le plan de zonage (sous réserve de l'avis de la CDPENAF / CDNPS) lors d'une prochaine

évolution du PLU et une fois le SCOT approuvé. En effet, tout nouveau changement de destination identifié dans le PLU doit être soumis à l'avis (avis simple) préalable de la CDPENAF ou de la CDNPS. Ces commissions étant consultées à nouveau au stade opérationnel (dans ce cas avis conforme).

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** lors d'une prochaine évolution du PLU d'ajouter ces bâtiments comme bâtiments pouvant changer de destination qui seront soumis à l'avis (avis simple) préalable de la CDPENAF ou de la CDNPS :

- R 4 Stéphane Dual au Gouascoin désirant changer de destination une longère en pierre en bon état servant d'atelier en habitation.
- L18 Olivier LE LABROUSSE Kerhero A 776-792 : changer de destination un bâtiment agricole (écurie) en logement. Il indique qu'il n'est plus agriculteur depuis 2 ans.
- Web 37-Indivision LE MERO : réhabiliter 2 longères au Leslegot, les hangars attenants aux longères seront démolis lors de la rénovation OE 20, OE19 (pas de siège d'exploitation, pas d'animaux dans les bâtiments adjacents)
- Web 25 Anonyme à Lescran : plus d'activité agricole, longère avec pierre sculptée.

-Deux demandes ne peuvent pas être retenues dans cette catégorie :

-R3 LE DOUARIN au Palastre : Il n'est pas possible d'inscrire ces restes de murs en pierre, prolongé par un hangar comme bâtiment pouvant changer de destination. En effet, il doit exister l'essentiel des murs porteurs du bâtiment.

- L1 Nidal FARES : le bâtiment avec deux garages n'est pas un bâtiment présentant un caractère patrimonial breton et n'a pas d'intérêt architectural ou patrimonial de qualité justifiant ce classement. C'est une annexe d'une habitation existante. Un changement de destination agricole en habitation ne paraît pas nécessaire.

P85 du règlement en zone N, il est indiqué que le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitation est sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF. La commissaire enquêtrice **recommande** de corriger et d'indiquer la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) p 85 au lieu de la CDPENAF en zone N.

Suite à l'observation L19 (Joël LE LABOUSSE) et « *en l'absence de SCOT en vigueur et de son volet économique notamment, mais aussi selon la doctrine de la chambre d'agriculture, la commune n'a pas souhaité identifier les bâtiments agricoles désaffectés pour l'accueil d'activités économiques. Cela pourrait donner lieu à une modification ultérieure du PLU une fois que les éventuels critères posés par le SCOT seront approuvés* ». Ainsi la commissaire enquêtrice ne retient pas cette possibilité dans le cadre de la révision du PLU.

2.2.8 - STECAL

Observation du public

Web 29 - Lucie LE BORGNE pour Me CHABRAN

En qualité de notaire conseil de Mesdames Armelle CONAN, épouse LE GARGASSON et Annie CONAN, épouse COLINEAUX, toutes deux indivisaires d'une propriété sise à PLESkop (56\$90) Lieudit Kerluherne cadastrée sous les numéros 90, 120 et 122 de la section AM sollicite pour modifier l'emplacement de la limite entre les zonages Ai et N sur ladite propriété de Kerluherne.

Cette modification permettrait d'inclure en totalité la parcelle numéro 90 de la section AM sous le zonage Ai afin de tenir compte de l'existence de bâti ainsi justifié par le plan de cadastre et les photos que je vous joins en annexe.

Avis des PPA et point de vue de la commune

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

La commission a émis le 26 septembre 2025 :

- au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) un avis favorable avec l'observation suivante : les annexes ne devront pas excéder 3,50 m de hauteur.
- au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), un avis favorable pour :
 - les STECALAi 1 -secteurs de Ninis (Jardins des Acanthes) et de la ferme de Kerluherne,
 - le STECAL Ai 2 - secteur de Kerango, destiné à des activités économiques, artisanales et/ou de services,
 - le STECAL Ngv - aire d'accueil des gens du voyage.

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Dispositions applicables à la zone « Ai »

Le règlement écrit applicable au zonage « A » intègre également les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation économique définis par un zonage « Ai ». Afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par le pétitionnaire, il nous semblerait judicieux de proposer un chapitre spécifique aux STECAL identifiés pour mieux distinguer leurs dispositions de celles applicables aux zones agricoles « A ».

Point de vue de la commune

La commune envisage de répondre favorablement à cette observation (CCI) et proposera un chapitre séparé au sein du règlement écrit pour les STECAL Ai.

L'ensemble des bâtiments d'intérêt patrimonial ont été intégrés à ce stecal (Kerluherne) pour permettre leur rénovation et d'y développer une activité touristique et/ou événementielle. De plus, le règlement écrit permet des extensions.

Le bâti en question est de type léger et ne peut être incorporé dans ce zonage particulier.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (STECAL)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose une réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de -50 % entre les périodes 2021 et 2031 (rythme établi à partir des données de référence 2011-2021). Elle décline la trajectoire du rythme de l'artificialisation des sols par tranche de 10 années, jusqu'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Compte tenu de la ZAC de Park Nevez qui a été arrêtée pour environ 600 logements, la commune a décidé de consacrer l'enveloppe foncière de consommation des espaces naturels et agricoles pour cette ZAC et les STECAL.

La commune indique que « l'ensemble des bâtiments d'intérêt patrimonial ont été intégrés à ce stecal (Kerluherne) pour permettre leur rénovation et d'y développer une activité touristique et/ou événementielle. De plus, le règlement écrit permet des extensions. Le bâti en question est de type léger et ne peut être incorporé dans ce zonage particulier ». Ainsi, la commissaire enquêtrice ne peut pas donner une suite favorable à la demande de madame Lucie LE BORGNE (web29).

La commissaire enquêtrice recommande

- d'ajouter au règlement (p79) après la phrase « en zones Ai1 et Ai2, constructions, extensions et annexes : 50% maximum de l'emprise au sol total du bâti existant au sein du STECAL », « à la date d'approbation du PLU révisé au sein du STECAL »,
- d'autoriser pour la ferme de Kerluherne les sous-destinations « restauration et hôtels » (p23-24 comme autorisé p77),
- d'ajouter le nom complet des appellations des STECAL sur les plans graphiques en Ai1 et Ai2 notamment à Kerluherne pour en faciliter la compréhension.

2.3 - Biodiversité et eau

7 contributions concernent la biodiversité et l'eau.

2.3.1 – Biodiversité

Observations du public

R13 - Stéphanie HUGUET

Les parcelles agricoles B95, B600 et 602 sont en zone humide sur le plan graphique du PLU. Elles bordent le ruisseau de Goal Kerulsé. Ses terres ne sont pas à 100% en zone humide. Après une distance de 25 m du ruisseau, le sol est plus élevé. D'autres parcelles longeant ce cours d'eau et même plus proche du SAL ne sont pas classées en zone humide pour certaines, malgré un nivellation moins important. Elle demande que les parcelles B95, B600 et 602 ne soient pas classées en zone humide au-delà de 25m du ruisseau.

R16 - Mélanie SERRE, Anthony LAMY Dominique ROGALA

Désirent que le talus derrière l'emplacement réservé n°6 soit protégé.

L3 - Jean-Pierre LE MAROLLEC

Demande que ses parcelles au Moustoir demeurent classées en Nzh pour AN 46, en AUb pour AN 44 et en Ubb pour AM11 comme actuellement. Ces terrains sont entourés de maisons. Il ne pourra pas entretenir la parcelle AM11 car tous les propriétaires autour ne veulent pas de branches qui empiètent sur leur terrain. Il sera nécessaire de supprimer « bois à protéger » sur cette parcelle car il n'y a plus de bois.

L21 - Patrick JACOB

Demande que le classement en bois à protéger soit supprimé :

- * pour la partie Est de la parcelle 83 car il n'y a pas d'arbre dans ce triangle.
- * pour l'Est de la parcelle n°66 et le Sud de la parcelle 608 qui sont des prairies en zone humide couverte de saules.

Web 12 - Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Suite à l'arrêt du 18 mars 2025 de la cour administrative d'appel de Nantes qui a annulé, dans son intégralité, le SCoT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme, la Commune n'est plus couverte par un SCoT opposable.

Ainsi, conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, le PLU de PLESCOP doit être directement compatible avec les orientations et mesures de la Charte du Parc.

Les membres du bureau syndical du parc naturel régional du Golfe du Morbihan émettent un avis favorable au PLU sous réserve de la prise en compte par la commune des 6 recommandations et des 8 conseils.

Les recommandations portent sur des engagements des communes à traduire, à travers les politiques qu'elles mènent, les orientations et mesures de la charte à savoir :

- La protection de l'ensemble de linéaires relictuels en milieu urbain au titre des articles L151-19 ou 23 afin d'améliorer les continuités écologiques au sein des enveloppes bâties et de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces urbains construits
- La qualité d'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité Kerluherne et en particulier l'application du principe compensatoire du « 1 pour 1 » avec des essences locales et l'identification au titre de l'article L151-19 des arbres et haies en bordure de la RD 779,
- L'actualisation de l'inventaire des zones humides sur certains secteurs en zones U présentant une forte probabilité de présence de zones humides (d'après la donnée nationale INPN) afin de se prémunir de toutes destructions par densification des tissus urbains notamment,
- La mise en place de mesures prescriptives visant à limiter l'imperméabilisation des sols adaptées aux secteurs et zonages en particulier en zone U de type Coefficient d'imperméabilisation ou Coefficient de pleine terre,
- L'incitation à l'atteinte d'objectifs de performance environnementale et énergétique des bâtiments renforcés et pour l'ensemble des zones du PLU par exemple en permettant aux

opérateurs de déroger à certaines règles de constructibilités au titre des articles L151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme.

- L'assurance que chacun des 32 changements de destination rendus possibles ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU. Ces observations portent sur :

- les espèces exotiques envahissantes. La commune est invitée à annexer au règlement la liste des espèces exotiques envahissantes avérées, potentielles interdites ou déconseillées afin de lui donner une portée plus forte de conformité ;
- La mise en place d'une zone agricole indicée inconstructible à protéger en raison du potentiel biologique des terres agricoles ;
- L'information du rôle et la fonctionnalité de chaque linéaire de haie (antiérosive, favorable à la biodiversité, strate arbustive d'avenir, en bordure d'éléments patrimoniaux ...) inventorié pourrait être reportée dans la table attributaire des données SIG pour permettre l'application opérationnelle du PLU et notamment l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- La mise en œuvre des orientations du Plan de Paysage « Campagne des transitions » par leur retranscriptions dans le règlement écrit et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La démonstration que les objectifs d'augmentation d'intensité de chacun des 3 secteurs identifiés au Plan de Parc sont bien mis en œuvre ;
- Le renforcement, au sein des OAP sectorielles, de l'expression des attentes municipales pour l'émergence d'une qualité des espaces publics mais aussi pour la mise en œuvre d'une sobriété spatiale à travers les notions d'usage, d'échelle, de fonctionnement et de mutualisation en particulier ;
- La justification de la compatibilité du PLU avec les mesures de la charte relatives à l'optimisation des surfaces de plancher / hectare existantes et possibles en densification ;
- La mise en place d'une zone agricole indicée inconstructible à protéger en raison du potentiel biologique, agronomique des terres agricoles qui présentent les enjeux environnementaux et paysagers de continuité écologique ou coupure d'urbanisation les plus forts.

Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Suppression de l'emplacement réservé de 8 ha au sud de la ZAC du Moustoir. La suppression de cet emplacement réservé en zone Ne, destiné à la renaturation, à la protection des rives du ruisseau du Moustoir et à un usage pédagogique, n'est aucunement justifiée dans les documents du PLU.

Cette suppression remet en cause un projet environnemental cohérent et attendu depuis de nombreuses années par les Plescopais, sans argumentation valable.

Notre association s'interroge sur la suppression de cet emplacement réservé, classé en secteur Ne au PLU en vigueur, situé au sud de la ZAC du MOUSTOIR.

Sa revégétalisation, sa renaturation, et la protection des rives du ruisseau du MOUSTOIR doivent rester une priorité. Son ouverture pédagogique au public est un enjeu majeur pour l'avenir des politiques environnementales.

Nous demandons le maintien de cet emplacement réservé au profit de la commune ainsi que son classement secteur Ne.

Avis des PPA et points de vue de la commune

• PNR GOLFE DU MORBIHAN

Web 12 - Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Suite à l'arrêt du 18 mars 2025 de la cour administrative d'appel de Nantes qui a annulé, dans son intégralité, le SCoT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme, la Commune n'est plus couverte par un SCoT opposable.

Ainsi, conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, le PLU de PLESCOP doit être directement compatible avec les orientations et mesures de la Charte du Parc.

Les membres du bureau syndical du parc naturel régional du Golfe du Morbihan émettent un avis favorable au PLU sous réserve de la prise en compte par la commune des 6 recommandations et des 8 conseils.

Les recommandations portent sur des engagements des communes à traduire, à travers les politiques qu'elles mènent, les orientations et mesures de la charte à savoir :

- La protection de l'ensemble de linéaires relictuels en milieu urbain au titre des articles L151-19 ou 23 afin d'améliorer les continuités écologiques au sein des enveloppes bâties et de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces urbains construits
- La qualité d'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité Kerluherne et en particulier l'application du principe compensatoire du « 1 pour 1 » avec des essences locales et l'identification au titre de l'article L151-19 des arbres et haies en bordure de la RD 779,
- L'actualisation de l'inventaire des zones humides sur certains secteurs en zones U présentant une forte probabilité de présence de zones humides (d'après la donnée nationale INPN) afin de se prémunir de toutes destructions par densification des tissus urbains notamment,

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU. Ces observations portent sur :

- les espèces exotiques envahissantes. La commune est invitée à annexer au règlement la liste des espèces exotiques envahissantes avérées, potentielles interdites ou déconseillées afin de lui donner une portée plus forte de conformité ;
- L'information du rôle et la fonctionnalité de chaque linéaire de haie (antiérosive, favorable à la biodiversité, strate arbustive d'avenir, en bordure d'éléments patrimoniaux ...) inventorié pourrait être reportée dans la table attributaire des données SIG pour permettre l'application opérationnelle du PLU et notamment l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- La mise en œuvre des orientations du Plan de Paysage « Campagne des transitions » par leur retranscriptions dans le règlement écrit et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Point de vue de la commune

Cf. Annexe 4 du mémoire en réponse de la commune dans le rapport.

• SAGE GOLFE DU MORBIHAN ET RIA D'ETEL

Certains secteurs en zones U à forte probabilité de zones humides (d'après la donnée nationale INPN) auraient mérité d'être investigués.

Un rappel mentionnant que la règle du SAGE s'applique sur toutes zones humides même si cette dernière n'est pas cartographiée dans le PLU pourrait être fait.

La rédaction suivante est suggérée tome 2 p80 : 'Les zones humides identifiées dans l'inventaire communal de 2010, inventaire validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel ainsi que celles délimitées dans le cadre du dossier loi sur l'eau de la ZAC Park Nevez sont préservées et localisables via une trame spécifique.'

• CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE émet un avis défavorable sur ce projet arrêté du PLU, et invite la commune de Plescop à prendre en compte l'ensemble de ses remarques.

- le classement N sans surcharge EBC ni « élément du paysage à protéger » pour les bois et forêts d'une surface supérieure à 2.5 ha sauf pour ceux qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.)
- de n'envisager le classement en EBC que pour les bois et forêts d'une surface inférieure à 2.5 ha et également celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation) comme évoqué ci-dessus.

Ces remarques seront-elles prises en compte ?

Point de vue de la commune

L'avis CNPF a été émis sur le projet de PLU de Plescop à la demande de la DDTM56. Il a été adressé à la DDTM56 qui en est destinataire. Il n'est donc pas porté dans le tableau des avis PPA.

La commune accepte les demandes du CNPF de modifier le PLU :

- en maintenant les EBC pour les boisements repérés d'une surface inférieure à 2,5 ha et également celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation).
- en classant en Nf les bois et forêts d'une surface supérieure à 2,5 ha sauf pour ceux qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.)

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue du maître d'ouvrage

•Question de la commissaire enquêtrice

Dans le règlement, il est indiqué que la suppression ou la modification d'un élément identifié comme haies, arbres et éléments de paysage, est soumise à déclaration préalable.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » minimum : tout arbre ou haie abattue doit être remplacé par un arbre ou un linéaire de haies d'essences locales (voir l'OAP thématique Trame Verte et Bleue concernant la liste des essences préconisées).

Ne faudrait-il pas que la compensation double la surface impactée et que 2 arbres de qualité équivalente doivent être plantés pour 1 abattu considérant que le maintien des arbres existants est préférable afin de créer des îlots de fraicheur (dérèglement climatique) ?

Point de vue de la commune

Le principe du 1 pour 1 est un minimum qui a été fixé en compatibilité avec le SAGE pour les éléments recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (sans intérêt écologique – qu'un intérêt paysager).

Pour les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout linéaire de haie abattu devra être remplacé par un linéaire présentant une fonctionnalité équivalente. Les investigations terrain menées par le BE Environnement Hardy ont permis de recenser l'ensemble des haies et des bois du territoire sur les parties agricoles et naturelles (hors zones habitées) et de les qualifier (état, essence, présence de talus, fonction hydraulique/biologique/paysage/brise vent). Ainsi, il est possible lors du dépôt d'une déclaration préalable d'imposer le cas échéant la plantation d'une haie de fonction équivalente.

•Question de la commissaire enquêtrice

Concernant la légalité et sécurité juridique, la liste des espèces invasives de l'OAP « trame verte et bleue » sera-t-elle complétée ainsi que les obligations de lutte (ARS) ? La liste des espèces allergisantes sera-t-elle aussi intégrée (ARS) ?

Point de vue de la commune

La collectivité envisage de prendre en compte la recommandation du PNR Golfe du Morbihan portée à sa connaissance lors de l'enquête publique en intégrant dans l'OAP thématique trame verte et bleue :

- la liste des essences interdites par l'arrêté ministériel du 14 février 2018 que l'on peut retrouver sur le territoire du Golfe du Morbihan,
- la liste des plantes non indigènes (EEE P) ayant sur le territoire du Golfe du Morbihan et dans le Morbihan, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques,

- la liste des essences exotiques envahissantes potentielles (EEE P) non indigènes présentant une tendance au développement d'un caractère envahissant sur le territoire du Golfe ou en Bretagne
- En remplaçant les essences listées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue par les éléments fournis par le PNR.

• Question de la commissaire enquêtrice

Les espèces animales invasives seront-elles mentionnées dans les documents d'urbanisme ainsi que l'arrêté préfectoral du 24 avril 2024 qui définit les obligations de lutte contre les Chenilles processionnaires (ARS) ?

Point de vue de la commune

La collectivité envisage de prendre en compte la recommandation du PNR comme mentionné dans la réponse n°46.

• Question de la commissaire enquêtrice

Concernant la lutte contre les espèces nuisibles à la santé : dans le cadre de l'OAP thématique « Favoriser et protéger la biodiversité locale », sera-t-il recommandé de prendre particulièrement en compte la problématique du moustique-tigre ?

Point de vue de la commune

La collectivité envisage de prendre en compte la recommandation du PNR Golfe du Morbihan portée à sa connaissance lors de l'enquête publique en intégrant dans l'OAP thématique trame verte et bleue :

- la liste des essences interdites par l'arrêté ministériel du 14 février 2018 que l'on peut retrouver sur le territoire du Golfe du Morbihan,
- la liste des plantes non indigènes (EEE P) ayant sur le territoire du Golfe du Morbihan et dans le Morbihan, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques,
- la liste des essences exotiques envahissantes potentielles (EEE P) non indigènes présentant une tendance au développement d'un caractère envahissant sur le territoire du Golfe ou en Bretagne
- En remplaçant les essences listées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue par les éléments fournis par le PNR.

• Question de la commissaire enquêtrice

L'alinéa d (p74) concernant les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité d'une exploitation agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme,...), même avec les conditions cumulatives, risque d'atteindre la préservation des espaces et les activités agricoles. Il n'y a pas de limite de surface autorisée. Ne faut-il pas supprimer cet alinéa (Chambre d'agriculture) ?

Point de vue de la commune

La collectivité souhaite laisser le règlement écrit tel qu'il a été présenté à l'arrêt sur ce point et tel qu'elle prévoit de répondre à l'avis de la Chambre d'agriculture.

Elle apporte une précision concernant cette règle : elle est destinée aux exploitants agricoles et non aux tiers. Les STECAL et les bâtiments identifiés au titre du changement de destination concernent les tiers. L’alinéa d’autorise les constructions et installations entrant dans le cadre d’une diversification de l’activité d’une exploitation agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme, ...) dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l’agriculture reste l’activité principale de l’exploitation
- qu’elles soient réalisées soit dans un bâtiment existant (à la date d’approbation du PLU), soit en extension ou annexe accolée à la construction principale
- qu’elles respectent les règles de réciprocité (article L 111-3 du Code Rural)
- qu’elles ne favorisent pas la dispersion de l’urbanisation
- qu’elles soient intégrées à leur environnement.

• Question de la commissaire enquêtrice

Concernant le risque radon, la commune est classée en catégorie 3 ; ainsi, il est recommandé de construire et rénover en prenant en compte les recommandations émises par l’Autorité de Sûreté Nucléaire et de Radioprotection (ASN) et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Est-il possible de l’ajouter dans l’OAP « qualité urbaine » ou autre ?

Point de vue de la commune

La collectivité explique que la prise en compte du risque Radon est déjà présenté dans les dispositions générales du règlement écrit (DG7 page 9). Le de conformité du règlement écrit étant plus important que le lien de compatibilité des OAP.

• Question de la commissaire enquêtrice

Pourquoi l’emplacement réservé de 8 ha situé au sud de la ZAC du Moustoir en zone Ne et destiné à la renaturation, à la protection des rives du ruisseau du Moustoir et à un usage pédagogique, est-il supprimé dans le projet du PLU (web30) ?

Point de vue de la commune

Cet emplacement réservé ci-dessus dans le PLU actuel est devenu sans objet du fait des travaux de renaturation du ruisseau du Moustoir réalisé par GMVA.

• Question de la commissaire enquêtrice

Quand les zones humides présentes sur les parcelles B95, B600 et 602 ont-elles été délimitées ? Sont-elles passées devant la commission locale de l’eau (CLE)(R13) ?

Point de vue de la commune

Les zones humides présentées sur le zonage sont issues de l’inventaire réalisé en 2006.

La CLE a été consultée le 28/10/25. A ce jour, la commune est toujours en attente de l’avis du bureau.

• Question de la commissaire enquêtrice

Pourquoi la zone N rectifiée au sud-ouest de Park Nevez n’englobe-t-elle pas toutes les zones humides ?

Point de vue de la commune

La délimitation des zones humides au sein de la ZAC de Park Nevez a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact. Elle sera reprise dans le projet de PLU (version approbation) et les zones naturelles N seront redéfinies et étendues telles que présentées ci-dessous :



• Question de la commissaire enquêtrice

Le talus situé derrière l'emplacement réservé n°6 peut-il être protégé (R16) ?

Point de vue de la commune

Le talus situé derrière l'ER6 peut être identifié comme à protéger dans la continuité des autres haies repérées (cf plan ci-après).

• Question de la commissaire enquêtrice

Comment la commune envisage-t-elle de répondre aux 6 recommandations et au 8 conseils du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (observations p 21 de ce document) ?

Point de vue de la commune

Il convient de se reporter au tableau d'analyse des avis PPA joint à ce document qui contient l'avis du PNR transmis lors de l'enquête publique et les suites que la collectivité entend y apporter.

• Question de la commissaire enquêtrice

Ne faut-il pas imposer aux aménageurs le recul des constructions par rapport aux arbres existants dans la limite de la projection au sol de leur couronne afin d'éviter que le système racinaire des arbres ne soit affaibli ?

Point de vue de la commune

L'OAP thématique « Qualité urbaine » anticipe cette préoccupation et comporte l'orientation suivante : « Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade) ».

• Question de la commissaire enquêtrice

Afin de protéger, de renforcer la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols, ne faudrait-il pas mettre en place pour toute opération, un coefficent de biotope et un coefficient de pleine terre qui seraient définis selon les zones urbaines du PLU ?

Point de vue de la commune

La réflexion a été menée dans le cadre de la révision du PLU concernant la création d'un coefficient de biotope ou de pleine terre. Dans la mesure où GMVA venait de réaliser le zonage pluviale, il a été décidé de ne pas imposer de coefficient supplémentaire autre que le règlement du zonage pluvial.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (biodiversité)

Zones humides (R13 - Stéphanie HUGUET)

Les arrêtés ministériels du 24 juin 2008, puis celui du 1er octobre 2009 (MEEDDAT) précisent les critères et protocoles de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement.

Ils se basent sur deux critères :

- Pédologique : les sols doivent correspondre à un ou plusieurs types pédologiques caractéristiques des zones humides ;
- Botanique : la végétation doit être caractérisée, soit par des espèces indicatrices de zones humides, soit par des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides.

Les zones humides présentées sur le zonage dont les parcelles B95, B600 et 602 sont issues de l'inventaire réalisé en 2006.

Le SAGE indique : « les zones humides identifiées dans l'inventaire communal de 2010, inventaire validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel ainsi que celles délimitées dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau de la ZAC Park Nevez sont préservées et localisables via une trame spécifique ». La commissaire enquêtrice recommande cette nouvelle rédaction du tome 2 du rapport de présentation (p80).

Par ailleurs, la CLE a été consultée le 28/10/25 et, à ce jour, la commune est en attente de l'avis du bureau.

Talus (R16 - Mélanie SERRE, Anthony LAMY Dominique ROGALA)

La commissaire enquêtrice **recommande** de protéger (L151-23 du CU) le talus dans le prolongement de celui existant entre l'emplacement réservé n°6 pour une liaison douce et les maisons. Cela permettra d'isoler les maisons du chemin de liaison douce, confortera le corridor de la trame bleue et permettra de répondre au PADD en traitant les franges espaces privés /espaces publics (place importante du végétal dans l'aménagement).

Zonage des terrains (L3 - Jean-Pierre LE MAROLLEC)

- Au Moustoir, la parcelle AN 46 est classée en zone naturelle boisée humide (Nzh) dans le PLU en vigueur. Son classement en zone naturelle N est maintenu du fait de son caractère humide auquel s'ajoute celui de « Bois à protéger ».
- La commissaire enquêtrice s'est rendue sur la parcelle AM 11 qui est classée en zone 1AUb (zone d'extension). C'est une parcelle boisée (comme la parcelle AN 42 voisine) avec un beau talus en limite sud de la parcelle et en limite d'un lotissement.



Son caractère naturel et boisé justifie un zonage N et une intégration en « bois à protéger » (voir vue aérienne). De plus, la partie Est de cette parcelle est concernée par la zone rouge du PPRI. Maintien du classement en zonage N et bois à protéger.

- La parcelle AN 44 est classée en 1AUb au PLU en vigueur. La commissaire enquêtrice estime que son caractère naturel justifie et **recommande** un zonage N et non A dans le prolongement des parcelles 46 et 117.

Bois à protéger (L21 - Patrick JACOB)

L'Est de la parcelle n°66 et le Sud de la parcelle B 608 sont des zones humides couvertes de saules ; le maintien du classement en « Bois à protéger » est à conserver sachant que les travaux d'entretien (simple élagage) sont possibles.

Comme demandé par monsieur Jacob, la commissaire enquêtrice **recommande** de supprimer la partie Est de la parcelle B 83 (cf. plan) car il n'y a pas d'arbre.

Emplacement réservé de 8 ha au sud de la ZAC du Moustoir (web 30- ass.)

La suppression de cet emplacement réservé en zone Ne, destiné à la renaturation, à la protection des rives du ruisseau du Moustoir et à un usage pédagogique, est devenu sans objet du fait des travaux de renaturation du ruisseau du Moustoir réalisé par GMVA.

Diversification de l'activité d'une exploitation agricole

La commissaire enquêtrice **confirme** l'avis de la Chambre d'agriculture au sujet de l'alinéa d (p74) concernant les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité d'une exploitation agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme,...). Malgré les conditions cumulatives, la commissaire enquêtrice **recommande** de réexaminer cet alinéa car :

- il y a un risque d'atteindre la préservation des espaces et activités agricoles.
- Il n'y a aucune limite de surface autorisée pour les hébergements touristiques ou pour le camping à la ferme.
- Il y a de plus une contradiction car, en zone A, sont interdits les autres hébergements touristiques (p73).

Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Ainsi, conformément à l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT, le PLU de PLESCOP doit être directement compatible avec les orientations et mesures de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

Ce dernier a fait des observations dans le cadre de l'enquête publique et recommande notamment :

- La protection de l'ensemble de linéaires relictuels en milieu urbain au titre des articles L151-19 ou 23 afin d'améliorer les continuités écologiques au sein des enveloppes bâties et de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces urbains construits ;
- La qualité d'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité Kerluherne et, en particulier, l'application du principe compensatoire du « 1 pour 1 » avec des essences locales et l'identification au titre de l'article L151-19 des arbres et haies en bordure de la RD 779.

Aussi, dans le PADD, il est inscrit que la commune souhaite :

- Préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire, support de biodiversité (bocage, bois, zones humides, cours d'eau, ...) et assurer les connexions avec la « nature en ville » ;
- Préserver le patrimoine arboré urbain permettant la création et/ou préservation d'ilots de fraîcheur ainsi que la renaturation de certains secteurs ciblés.

Dans le bourg, sur les plans graphiques des zones N, un espace boisé classé, quelques bois sont protégés. Des haies, des zones humides ainsi que des cours d'eau sont préservés dans le corridor majeur de la trame verte et bleue ainsi que dans la ZAC.

Par ailleurs, « Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » minimum : tout arbre ou haie abattu doit être remplacé par un arbre ou un linéaire de haies d'essences locales (voir l'OAP thématique). Pour les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout linéaire de haie abattu devra être remplacé par un linéaire présentant une fonctionnalité équivalente.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** :

- De cartographier les arbres comme éléments de paysage à préserver dans le bourg, dans la zone d'activité Kerluherne, le long des voies notamment la RD 779, et dans la « résidence de la Chesnais » correspondant au corridor majeur de la trame verte. Ceci permettra d'améliorer les continuités écologiques et de les visualiser au sein des enveloppes bâties, de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces urbains construits et de se protéger des îlots de chaleur.
- d'étudier dans les OAP s'il y a des zones humides lorsque le terrain n'est pas artificialisé afin de se prémunir de toutes destructions par densification des tissus urbains.
- de classer en zone N ou Nzh les zones humides de la zone 1 AUz de la ZAC de Park Nevez.
- de compléter l'OAP « trame verte et bleue » et le règlement, par les listes des espèces invasives, des espèces allergisantes, des plantes interdites, indiquées par l'Agence Régionale de Santé et le Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan.
- d'insérer la carte de la trame verte et bleue à la même échelle que celle existante dans le dossier d'enquête.
- de classer les bois comme suit :
 - maintenir les EBC pour les boisements repérés d'une surface inférieure à 2,5 ha ainsi que ceux qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation).
 - classer en Nf les bois et forêts d'une surface supérieure à 2,5 ha sauf pour ceux qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.).

2.3.2 - Economiser la ressource en eau et préserver le cycle naturel de l'eau

SAGE GOLFE DU MORBIHAN ET RIA D'ETEL

L'OAP thématique 'Trame verte et bleue' (TVB) aurait pu prévoir la restauration des trames bleues en incitant à la remise à ciel ouvert des cours d'eau busés.

Il n'y a aucune mention à la vulnérabilité de la ressource en eau ni à la nécessité de faire appel à des ressources extérieures (interconnexion) dans le rapport de présentation.

Une incitation aux dispositifs permettant des économies d'eau (matériel hydroéconomiste, utilisation d'eau non conventionnelle pour les usages autorisés (toilettes, arrosage, ...), ...) aurait pu être encouragée.

Le règlement écrit interdit les remblais et sous-sols dans les zones de l'Atlas des zones inondables. L'imperméabilisation et les constructions n'assurant pas une transparence hydraulique pourraient également être interdites.

Le risque de remontée de nappes n'est pas évoqué. La connaissance de ce risque n'est pas très fine. Néanmoins, la prise en compte de cette donnée permet de demander à ne pas construire de sous-sols là où ce risque est présent.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

•Question de la commissaire enquêtrice

Le règlement écrit (p29) interdit les remblais et sous-sols dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables. Comment l'imperméabilisation et les constructions prennent-elles en compte la transparence hydraulique ?

Point de vue de la commune

Tout projet devra se conformer aux dispositions du zonage et du règlement pluvial établis par GMVA qui déteint la compétence « eaux pluviales urbaines ».

Le règlement écrit précise dans les dispositions générales que le principe général (section 3 du règlement des zones Ua, Ub, Ue, Ui, Ut) est le « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle.

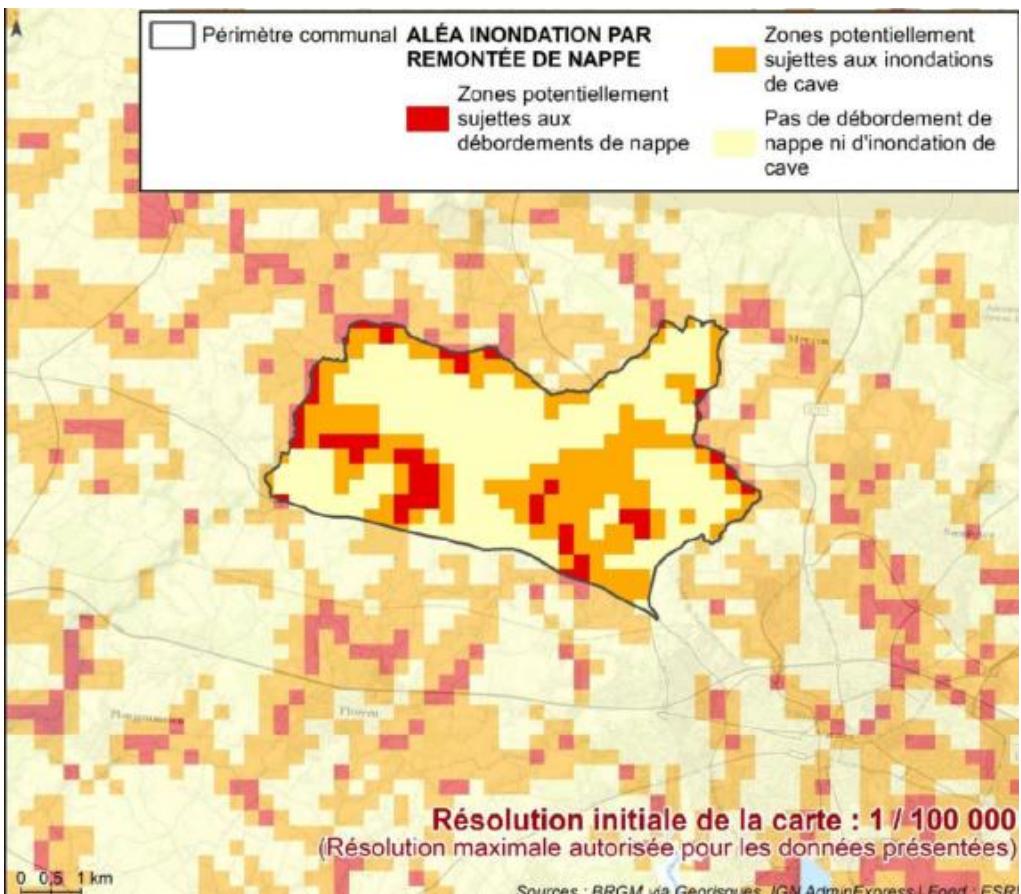
•Question de la commissaire enquêtrice

Le SAGE indique que « le risque de remontée de nappes n'est pas évoqué. La connaissance de ce risque n'est pas très fine. Néanmoins, la prise en compte de cette donnée permet de demander à ne pas construire de sous-sols là où ce risque est présent » (SAGE).

Quelles sont les zones concernées par des risques de remontée de nappes ?

Point de vue de la commune

Selon l'état initial de l'environnement (tome 1 rapport de présentation) et les dispositions générales du règlement écrit (page 10), la commune est concernée par ce risque dans les secteurs identifiés ci-dessous :



• Question de la commissaire enquêtrice

Deux personnes ont fait des observations orales indiquant que des garages en RDC dans certains secteurs ont été inondés. Or, dans le rapport de présentation (tome 1 p 146, 147), il est indiqué que lors d'événements pluvieux exceptionnels avec des évènements d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol ; c'est l'inondation par remontée de nappe. Des cartes de sensibilité aux remontées de nappes ont été établies à l'échelle 1/100 000 ème suivant la méthodologie nationale, mais aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle de ce porter à connaissance.

« Toutefois, des précautions ont été listées afin de limiter le risque, soit :

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires ;
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...) ;
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectif (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs ;
- Mettre en place un système de prévision du phénomène (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles) ».

Ne faut-il pas reprendre ces mesures dans le règlement, et même interdire la réalisation de sous-sol dans ces secteurs ?

Point de vue de la commune

Les dispositions générales du règlement écrit (page 10) prévoient de limiter le risque de la manière suivante sans toutefois interdire stricto sensu les sous-sols :

- « Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles). »

Ce dispositif du règlement écrit permet d'**analyser les projets au cas par cas** (et donc les mesures adéquates comme l'interdiction d'un sous-sol éventuellement) dans la mesure où la localisation du risque n'est pas cartographiée précisément.

• Question de la commissaire enquêtrice

Ne faudrait-il pas modifier le règlement littéral pour porter les marges de recul des cours d'eau au minimum à 10 mètres au lieu de 5m en zone UB et 1AU dans l'objectif d'améliorer leur protection, notamment dans le cadre du dérèglement climatique ?

Point de vue de la commune

Selon les recommandations du SAGE émises dans le cadre des avis PPA (notons que le SAGE n'est pas un PPA), la commune envisage de modifier ainsi (en rouge) le règlement écrit :

L'article DG10.3. Cours d'eau (L151-23 CU) sera modifié ainsi :

En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel, une marge de recul inconstructible et non imperméabilisée devra être respectée de part et d'autre des rives et berges des cours d'eau :

- 35 mètres en zones A et N (et secteurs indicés)
- 5 mètres en zone U (et secteurs indicés)

Les 5 premiers mètres de la marge de recul devront être naturels : en herbe, arbustifs ou arborés. Les liaisons douces (piétonnes, cyclables) devront être implantées, hors contrainte majeure, au-delà de ces 5 premiers mètres.

• Question de la commissaire enquêtrice

Des sécheresses se répètent dans le Morbihan. Ainsi, pour préserver la ressource en eau potable, ne faudrait-il pas :

- limiter le volume des piscines (25m3) ;

- prévoir de développer la récupération des eaux pluviales en toiture en vue de leur réutilisation pour différents usages (arrosage, nettoyage, alimentation des WC,..) ?

Point de vue de la commune

Concernant les piscines, elles sont traitées dans le PLU selon les cas, soit comme des annexes, soit comme des extensions. Les annexes et les extensions sont soumises aux règles de hauteur, implantation et emprise au sol édictées dans le règlement de chaque zone.

De ce fait, la dimension des bassins est limitée.

Concernant la récupération des eaux pluviales, le règlement écrit renvoie au schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines, au zonage pluvial et au règlement de gestion de GMVA.

• *Question de la commissaire enquêtrice*

Concernant la réutilisation des eaux improches à la consommation humaine (EICH) : dans le cadre des futures opérations de développement urbain et dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux d'eau destinées à la consommation humaine (EDCH), l'agence régionale de santé attire l'attention de la commune sur l'évolution récente de la réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie issue des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments (ARS). Est-il possible de reprendre cette recommandation dans l'OAP « qualité urbaine » ?

Point de vue de la commune

L'évolution récente de la réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie issue des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments relèvent, à ce jour, d'expérimentations prévues par l'article 2 du décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Ces expérimentations prévoient d'accroître encore les possibilités pour les types d'eau et d'usages non couverts par la réglementation et pour lesquels les risques sanitaires sont peu ou pas connus. Ces expérimentations auront pour but de vérifier la pertinence de développer des couple d'EICH /usages domestiques aujourd'hui non prévus et de s'assurer de leur compatibilité avec les enjeux de santé publique.

Ce cadre expérimental étant encore peu précis, la commune n'envisage pas, à ce stade, de l'intégrer dans le projet de PLU. Il conviendrait en premier lieu qu'il soit intégré dans les annexes sanitaires relatives à l'eau (compétence GMVA).

• *Question de la commissaire enquêtrice*

Les travaux sur la station d'épuration prévus en 2025 pour passer de 5000 à 7700 habitants sont-ils réalisés ? Permettront-ils ou permettent-ils de limiter les charges organiques (dégradant le bilan oxygène) et les charges phosphorées rejetées dans le Vincin (SAGE) ?

Point de vue de la commune

L'extension d'urbanisation à l'horizon 10-12 ans est déjà prise en compte par le projet d'extension de la station d'épuration du Moustoir. Cette station sera en capacité de recevoir de nouveaux effluents : extension prévue de la station pour la passer à 7 700 EH prochainement (autorisation préfectorale du 14/06/2022) – début des travaux prévue en 2025.

Les travaux d'extension et de mise aux normes de la station d'épuration sont en cours, leur mise en service est prévue courant du 2ème trimestre 2026.

Les valeurs limites maximales de rejet autorisées sont indiquées dans le tableau ci-après.

Bien que la capacité de traitement soit augmentée de 28 %, les valeurs limites maximales de rejet autorisées sont globalement en baisse, tout particulièrement pour le paramètre phosphore (baisse de 38 %).

	Arrêté préfectoral du 09/01/2002 6 000 EH	Arrêté préfectoral du 14/06/2022 7 700 EH	Evolution
Paramètres	Valeurs limites de rejet maxi autorisées (kg/j) (sauf capacité en EH)		
Capacité (EH)	6000	7700	28%
DBO ₅	22,1	23,8	8%
DCO	104	95,1	-9%
MES	32,5	31,7	-2%
NH4 ⁽¹⁾		4,8	
NK	9,1	/	
Pt	2,6	1,6	-38%

(1) - l'arrêté du 14/06/2022 fixe les valeurs en NH4 à respecter en limite de concentration (3 mg/l) uniquement ; la valeur du flux de rejet est calculée sur cette base

Appréciations de la commissaire enquêtrice (Economiser la ressource en eau et préserver le cycle naturel de l'eau)

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SAGE.

Deux personnes ont fait des observations orales indiquant que des garages en RDC dans certains secteurs ont été inondés. Or, dans le rapport de présentation et dans le règlement (tome 1 p 146, 147), il est indiqué que lors d'évènements pluvieux exceptionnels avec des évènements d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol ; c'est l'inondation par remontée de nappe. La commune est concernée par ce risque dans les secteurs identifiés sur la carte.

Or, la carte des aléas de remontée des nappes au 1/100 000 (ci-dessus) ne permettant pas de cartographier précisément les zones à risques, la commissaire enquêtrice **demande** de ne pas construire de sous-sol. C'est une réserve.

Par ailleurs, ce passage du règlement « *Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires* » ne semble pas adapté à la géomorphologie de la commune.

La commissaire enquêtrice **recommande** également :

- d'interdire dans les zones de l'Atlas des zones inondables, l'imperméabilisation et les constructions car elles n'assurent pas une transparence hydraulique ;
- d'indiquer des mesures permettant des économies d'eau (matériel hydroéconomique, utilisation d'eau non conventionnelle pour les usages autorisés (toilettes, arrosage, limitation du volume des piscines à 25m³, récupération des eaux pluviales...) ;
- d'inciter à la remise à ciel ouvert des cours d'eau busés dans l'OAP thématique 'Trame verte et bleue' (TVB) ;
- d'établir une marge de recul inconstructible et non imperméabilisée de part et d'autre des rives et berges des cours d'eau :
 - 35 mètres en zones A et N (et secteurs indicés)
 - 5 mètres en zone U (et secteurs indicés)

Les 5 premiers mètres de la marge de recul devront être naturels : en herbe, arbustifs ou arborés. Les liaisons douces (piétonnes, cyclables) devront être implantées, hors contrainte majeure, au-delà de ces 5 premiers mètres.

2.4 - Prise en compte des risques et limitation des nuisances

2.4.1 - Nuisances sonores

Questions de la commissaire enquêtrice

Le document d'urbanisme inclura-t-il une analyse croisée de l'état des lieux des nuisances sonores (routes et voiries mais également zones industrielles et artisanales, commerces et autres activités du secteur tertiaire, terrains de sports, salle des fêtes...) et des zones ou établissements sensibles sur le territoire (ARS) ?

Point de vue de la commissaire enquêtrice

Le territoire communal comprend plusieurs infrastructures routières classées au sein des CBS. Il s'agit des voies suivantes : RD 135, RD 779. Dans la mesure où le projet de PLU ne prévoit aucun renforcement de la constructibilité au sein de zones exposées aux nuisances sonores, il n'a pas été réalisée d'analyse croisée. L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences sur ce point.

Les aménagements et nouvelles constructions situées dans le périmètre des zones « tampon » identifiées (100 m de part et d'autre de la voie pour la catégorie 3, et 30 m pour la catégorie 4) doivent prendre en compte le bruit. Les bâtiments d'habitation, de santé, d'enseignement et les hôtels à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (nuisances sonores)

Pas d'observation particulières.

2.4.2 – Déplacement

Observations du public

6 contributions concernent les déplacements.

R16 - Mélanie SERRE, Anthony LAMY Dominique ROGALA

Ils sont étonnés que l'emplacement réservé n°6 s'arrête dans le talus sans rejoindre l'emplacement réservé n°1.

Web 1 - MONNIER Arthur

Le tracé de l'emplacement réservé n°4, destiné à la création d'un cheminement doux entre la Route de Kerizouet et la RD135 proposé longe directement les habitations existantes du secteur, notamment la sienne, située au lieu-dit Bornolo.

Cela présente plusieurs inconvénients :

- Il génère une proximité directe avec les habitations, pouvant entraîner des nuisances (bruit, passage fréquent, atteinte à l'intimité) pour les riverains.
- Il crée une contrainte importante pour la vie privée et l'usage du terrain,
- Il impacte l'activité agricole, car le chemin prévu traverse ou longe des parcelles exploitées, entraînant des complications pour les exploitants (manceuvres, pâturages, clôtures, fragmentation des parcelles).

Or, un itinéraire alternatif existe et permettrait de relier de manière fluide le point de départ et le point d'arrivée du cheminement doux sans passer à proximité immédiate des habitations, tout en limitant nettement l'impact sur l'exploitation agricole.

Dans un esprit constructif, il souhaite donc proposer que l'emplacement réservé n°4 soit reconstruit afin de privilégier un tracé plus éloigné des habitations et mieux intégré au contexte rural environnant.

Web 8 -EARL LES 2 RIVES représenté par M. CLOEREC Gérant

Demande de retirer le chemin doux N°4 à BORNOLO qui emprunte sa voirie d'accès à l'exploitation et traverse plusieurs parcelles. Il l'empêche d'accéder aux parcelles G 0514 G 0042 G 0047 G0048 G 0025. Ce chemin n'a aucune utilité car il aboutit sur une route départementale. Il aurait été souhaitable qu'il soit informé sur ce projet avant.

De plus, il a déjà subi cette année des dommages importants sur son troupeau laitier à cause des chiens non tenus en laisse. La Mairie de Plescop a déjà été condamnée pour non-respect de la sécurité, protection des animaux, entretien et signalisation sur un chemin tripartie.

Web 26 - Thierry CHATRY

Concernant l'emplacement réservé N°15 pour l'élaboration d'un cheminement doux, il souhaite que son implantation soit revue et analysée afin de mieux correspondre aux passages naturels existants, aux usages agricoles des riverains ainsi que à la protection des zones humides.

Par ailleurs, il semble indispensable que les tracés soient élaborés en concertation avec les riverains contrairement à la définition des espaces réservés actuels.

Il est particulièrement concerné sur les passages en limite de la commune de Plescop et Saint-Avé le long du Moulin du Guern (Parcelles 327, 325, 323 et 0002 et 0003).

Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Changement de zonage condamnant la liaison routière Ménessal (RD 779) - Kergroix (RD 135)

Le PLU actuel rend possible la création d'une liaison routière stratégique permettant :

- de connecter la RD 779 (giratoire de Menessal) et la RD 135 au lieu-dit Kergroix

- d'éviter le passage des véhicules agricoles et autres poids lourds dans le centre-bourg, notamment dans la rue des Korrigans dont le profil n'est pas adapté.

La révision du PLU condamne définitivement ce projet alors qu'une réunion en mairie en présence de Monsieur le Maire, de son Adjoint à l'urbanisme et des riverains de la rue des korrigans en juin 2025 annonçait le contraire.

En déclassant ce secteur Ne (Naturel équipement) en section Agricole et en y inscrivant une trame boisée à protéger au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme, il est certain que cette décision va à l'encontre des besoins exprimés par les agriculteurs, les entreprises de transport et aux légitimes attentes des riverains.

Nous demandons le maintien du zonage actuel pour préserver la faisabilité de la liaison. Liaison évoquée avec et auprès du Conseil Départemental il y a plusieurs années, et pouvant être relancée à tout moment.

Par ailleurs, la discontinuité de certains maillages piétonniers dans ce secteur interpelle. Nous demandons le maintien du zonage à l'identique du PLU en vigueur.

Web 24 - BALDESCHI Nicolas

Le contournement de Plescop par le Nord-Ouest en provenance de Grand-Champ ne sera plus envisageable. Cela risque d'entrainer une insécurité plus grande liée à l'augmentation du trafic dans la rue des Pins, puis dans la rue des Korrigans.

Avis des PPA, questions de la commissaire enquêtrice et point de vue de la commune

•AGENCE REGIONAL DE LA SANTE

L'OAP S7 destinée à la création de stationnement pour véhicules motorisés sur presque 1 ha s'inscrit en contradiction avec l'OAP thématique « Mobilités » : leur création est en effet susceptible d'augmenter le trafic automobile depuis et vers la commune.

Question de la commissaire enquêtrice

Quelles en sont les raisons et envisagez-vous de la maintenir ?

Point de vue de la commune

L'OAP ne génère pas de trafic, mais cherche à proposer une solution au problème existant de stationnement lié en particulier à la présence de 1400 étudiants à proximité immédiate de ce secteur.

•CHAMBRE d'AGRICULTURE

Le développement de cheminements doux sur le territoire peut avoir des effets qu'il convient de prendre en compte en amont des projets, combien même ces linéaires ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière. Pour nous les aménagements doivent être prioritairement envisagés dans les emprises des voies publiques existantes, en veillant à permettre les accès aux parcelles agricoles, en ne fragmentant pas des îlots agricoles et en

concertation avec la profession agricole et les agriculteurs directement concernés. Les projets d'espaces réservés 1 à 16 prévoient de supprimer au total environ 4.5 ha de surface agricole ou naturelle. Ils vont générer de par leur incursion dans des espaces agricoles des gènes pour les activités agricoles qui n'ont pas été évaluées. Les espaces réservés ont été présentés globalement lors de la réunion PPA du 13/05/2025 dernier avant arrêt du PLU sans pouvoir être localisés. Pour ces raisons notre avis est défavorable au maintien des espaces réservés pour cheminement doux sur votre commune sans un travail préalable d'étude d'incidence sur les activités agricoles et sans études d'alternatives qui consommeraient moins de surface.

Questions de la commissaire enquêtrice et points de vue de la commune

•Question de la commissaire enquêtrice

Est-il possible de cartographier les cheminements doux existants et projetés de la commune?

Point de vue de la commune

Les cheminements doux existants sont présentés dans le tome 1 du rapport de présentation en pages 62 et 63. Les données sont essentiellement issues du PLU en vigueur et du plan communal de circulation et de stationnement.

Les cheminements projetés sont présentés sur le plan de zonage via les emplacements réservés dédiés. La commune n'a pas souhaité faire apparaître les cheminements doux existants directement sur le zonage du PLU dans la mesure où ce dernier est un document réglementaire qui nécessite d'être modifié en cas d'évolution.

•Question de la commissaire enquêtrice

L'emplacement réservé n°4 prévoit la création d'un cheminement doux. Est-il prévu de le prolonger au-delà de la RD135 sur la commune de Saint-Avé ? Pourquoi le chemin doux n°4 à BORNOLO emprunte t'il la voirie d'accès à l'exploitation, traverse plusieurs parcelles et empêche d'accéder aux parcelles G 0514 G 0042 G 0047 G0048 G 0025 ? Y a-t-il eu concertation avec l'agriculteur concerné avant l'enquête publique (web 1, 8) ?

Point de vue de la commune

L'emplacement réservé existe au PLU actuel. Les membres du comité de pilotage souhaitent le maintenir.

•Question de la commissaire enquêtrice

Afin de localiser l'emplacement réservé n°15 pour déterminer le tracé du cheminement doux la commune examinera-t-elle les différentes possibilités en concertation avec les propriétaires et, particulièrement, pour les passages situés en limite de Plescop et Saint-Avé le long du Moulin du Guern (Parcelles 327, 325, 323 et 0002 et 0003 sur la commune de Plescop) (Web 26) ?

Point de vue de la commune

Les différentes possibilités ont déjà été vus avec l'ensemble des propriétaires et le chemin en limite du Moulin du Guern existe depuis plusieurs années.

• Question de la commissaire enquêtrice

Pourquoi le projet de la liaison routière Ménessal (RD 779) Kergroix (RD 135) est-il supprimé (web 24, web 30) ?

Point de vue de la commune

Cette liaison routière n'apparaît pas dans les prospectives d'aménagement du département. Le conseil départemental associé à la procédure de révision du PLU en tant que personne publique associée n'a pas exprimé le souhait d'un tel maintien. C'est pourquoi cet axe n'apparaît pas dans le PLU arrêté.

• Question de la commissaire enquêtrice

Règlement : le dernier paragraphe (p33) concernant les dispositifs végétalisés et/ou d'ombrières sur les aires de stationnement est prévu d'être supprimé. Comment va-t-il être remplacé pour être en adéquation avec la loi Climat et Résilience (GMVA) ?

Point de vue de la commune

Le règlement écrit actuel prévoit que : « Des mesures spécifiques sont prévues par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi « EnR » du 10 mars 2023 pour les aires de stationnement extérieur. Toute aire de stationnement extérieur existante ou future ouverte au public de plus de 500 m² devra respecter les dispositions visées par ces lois et leurs décrets d'application. Il s'agit notamment d'imposer la mise en place de dispositifs végétalisés et/ou d'ombrières photovoltaïques ».

Afin de prendre en compte l'avis GMVA et nouvelles dispositions législatives, la commune entend supprimer ce paragraphe et ajouter en lieu et place la mention suivante :

« L'aménagement des espaces de stationnement extérieur de plus de 500 m² devront satisfaire aux obligations légales en vigueur ».

La loi récente n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement prévoit notamment plusieurs modifications de l'obligation de solarisation des parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés.

Elle prévoit ainsi à son article 8 :

- Que l'obligation de solarisation est remplie lorsque, sur au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement, est mis en place un « procédé mixte » comprenant, d'une part, des ombrières couvrant au moins 35 % de ladite moitié et, d'autre part, des dispositifs végétalisés contribuant à l'ombrage de la surface résiduelle. In fine, les propriétaires pourront donc couvrir 17,5 % de leur parking avec des ombrières photovoltaïques, contre 50 % prévus initialement par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

- Que la mise en place d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ne nécessitant pas d'ombrières peut faire en tout ou partie à l'obligation de solarisation si tant est que ce dispositif produise autant d'énergie qu'une ombrière le ferait.
- Que de nouveaux délais supplémentaires seront applicables pour la mise en œuvre de l'obligation de solarisation des parcs de stationnement extérieurs qui ne relèvent ni d'une gestion en concession ni d'une délégation de service public :
 - Pour les parcs d'une superficie égale ou supérieure à 10.000 mètres carrés, la date est décalée du 1er juillet 2026 au 1er janvier 2028 à la condition qu'un contrat d'engagement prévoyant l'installation de panneaux solaires présentant des performances techniques et environnementales et en termes de résilience d'approvisionnement définie par un futur décret, ait été conclu avant le 30 juin 2026 et un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2026.
 - Pour les parcs d'une superficie inférieure à 10.000 mètres carrés, la date est décalée du 1er juillet 2028 au 1er janvier 2030 à la condition qu'un contrat d'engagement prévoyant l'installation de panneaux solaires présentant les mêmes performances que précédemment décrites ait été conclu avant le 30 juin 2027 et un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2027.

Enfin ce même article 8 précise que les règles des PLU ne peuvent avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation des dispositifs de solarisation des parcs de stationnement extérieurs.

Appréciations de la commissaire enquêtrice (Déplacements)

Quatre observations concernent des emplacements réservés pour la création de cheminements doux : une concerne l'emplacement réservé n°6, deux l'emplacement réservé n°4 et une autre le n°15.

- L'emplacement réservé n°6 pour un cheminement doux traverse un talus, puis rejoint la zone N pour continuer par l'emplacement réservé n°1.
- L'emplacement réservé n°15 réutilise un chemin existant depuis plusieurs années en limite du Moulin du Guern. Des plantations ou aménagements peuvent éventuellement limiter les impacts pour le riverain.
- La chambre d'agriculture a donné un « *avis défavorable au maintien des espaces réservés pour cheminement doux sur votre commune sans un travail préalable d'étude d'incidence sur les activités agricoles et sans études d'alternatives qui consommeraient moins de surface* ». Ainsi la commissaire enquêtrice **demande** de ne pas inscrire l'emplacement réservé n°4 pour cheminement doux au PLU car d'une part il n'a pas été défini en concertation avec la profession agricole et d'autre part il aboutit à quelques mètres en contrebas de la départementale 135.

Comme indiqué par la commune, le contournement de Plescop par le Nord-Ouest en provenance de Grand-Champ est du ressort du Département qui ne souhaite pas son maintien. Ainsi, cet axe n'apparaît plus sur le PLU.

La commissaire enquêtrice **recommande** :

- de modifier le règlement p33 par « L'aménagement des espaces de stationnement extérieur de plus de 500 m² devront satisfaire aux obligations légales en vigueur » comme expliqué par la commune ci-dessus.
- de ne pas créer l'OAP S7 à Atlanparc destinée à la création de stationnement pour véhicules sur presque 1 ha pour répondre à la présence de 1400 étudiants à proximité. Ce secteur étant congestionné, saturé aux heures de pointe, le projet est en contradiction avec l'OAP thématique « Mobilités » en augmentant les flux existants et à venir (cf. Avis de l'ARS). Les étudiants ne peuvent-ils pas s'organiser en covoiturage, venir par la piste cyclable ou utiliser les transports en commun ?

2.5 - Autres éléments à prendre en compte

2.5.1 - Localisation des commerces et services

Observation du public et point de vue de la commune

Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

L'interdiction des commerces hors hypercentre est également incompréhensible et contraire à l'avis de la CCI. Ce règlement peut donc engendrer des départs contraints de commerces et services existants faute de pouvoir se développer sur le territoire communal. Nous demandons en l'état le maintien du classement Uc et l'abandon de l'OAP S4.

Nous constatons également que la suppression du Secteur de développement de TREHUI NEC 2 (pièce n°2), n'offre plus désormais la possibilité de créer des activités commerciales nécessaires à la population attendue dans les dix prochaines années, à savoir 2000 habitants. Plescop, si ce PLU était approuvé en l'état, serait donc la seule commune de la première couronne définie comme « Pôle de cœur d'agglomération » à ne pas proposer une offre commerciale nécessaire aux besoins de sa population. Pour toutes ces raisons, nous demandons que ce secteur de TREHUI NEC 2 demeure en zone Nc.

Point de vue de la commune

Concernant les commerces hors hypercentre :

En compatibilité avec la stratégie intercommunale, afin de maintenir la vitalité des commerces existants dans le centre-ville et complément de l'offre actuelle au sein des zones d'activités économiques, le projet de PLU prévoit de préserver les commerces et services de proximité dans le centre-ville et non de les interdire. L'offre commerciale présente au sein des zones d'activités économiques ne peut pas venir concurrencer les petits commerces du centre-ville. Les 2 offres doivent rester complémentaires.

Avis des PPA et points de vue de la commune

• CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Le projet de PLU prévoit également la mise en place d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Nous souscrivons pleinement à cette instauration permettant de privilégier l'implantation de nouvelles activités commerciales au

sein dudit périmètre et ainsi de renforcer votre centralité commerciale. Concernant la délimitation du périmètre, elle nous semble trop étendue vers l'est car elle encourage la dilution du tissu commercial. A partir de la localisation du tissu commercial existant, il s'agit d'intégrer des opportunités des opportunités foncières et immobilières pour étoffer l'offre commerciale en continuité immédiate.

Nous nous interrogeons sur le linéaire à créer défini en rive nord de la rue du stade car il concerne le rez-de-chaussée 1 d'un immeuble accueillant des logements collectifs. Selon nous, il serait plus opportun de créer ce linéaire de l'autre côté de la voie en lien avec le projet de renouvellement urbain de « l'îlot Avenue De Gaulle » (se référer à l'OAP sectorielle n°5).

Il est prévu par ce chapitre du règlement écrit de fixer des règles minimales sur les aires de stationnement à prévoir pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et ce, quelle que soit la localisation. A titre d'exemple, il est prévu pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300 m² de fixer un minimum d'1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher. Pour lever les freins à l'installation de nouveaux commerces dans votre centralité, nous préconisons d'assouplir cette règle et de ne pas fixer de seuil minimal au sein du périmètre de diversité commerciale pour les activités relevant du commerce et des activités de services.

Point de vue de la commune

Cette dérogation est déjà intégrée dans le règlement écrit. Aucune modification n'est nécessaire.

• CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Dispositions applicables aux zones « Ub » et « Ubz »

Concernant le zonage « Ub », nous préconisons de le retirer du périmètre de diversité commerciale et d'y interdire les constructions et installations relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration ».

Pour le zonage « Ubz » où sont autorisées les constructions et installations relevant de la sous destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », nous préconisons de créer un sous-secteur « Ubz1 » dédié au pôle d'activités médicales et paramédicales prévu afin de circonscrire significativement la possibilité d'implanter des activités de services au sein de la ZAC de Park Nevez.

Point de vue de la commune

Concernant la zone Ub : la commune ne souhaite pas réduire le périmètre de diversité commerciale.

Concernant la zone Ubz : la commune ne souhaite pas « figer » au sein d'un zonage dédié la situation exacte du pôle d'activités médicales. Elle ne souhaite pas donner une suite favorable à cette observation.

• GMVA

De préciser dans l'OAP « commerces et services », ainsi que dans le règlement applicable aux zones Ui et Ut, que les ZAE de Plescop n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces.

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Dispositions applicables à la zone « Ui »

Dans l'article Ui2, il est prévu d'autoriser la création de certaines activités commerciales dont la liste figure à l'OAP thématique « commerces et services » et d'interdire d'autres relevant de la même sous-destination. Dans un souci de cohérence, nous préconisons d'interdire les constructions et installations relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et d'autoriser uniquement la reprise d'activité existante ou fermée depuis moins de 3 ans et l'extension limitée des activités existantes. A notre sens, il convient de ne pas développer l'offre commerciale en secteur « Ui » et de privilégier l'installation d'activités économiques ne pouvant s'implanter dans le tissu urbain en raison de l'incompatibilité avec l'habitat. Par ailleurs, cette possibilité offerte par le règlement et l'OAP vient à l'encontre des outils mis en place en faveur de la dynamisation commerciale du centre-ville de votre commune. Ainsi, concernant les nouvelles activités, nous suggérons d'autoriser uniquement les showrooms et magasins d'usine où l'activité de vente est liée directement à une activité de production et dont la surface de vente reste limitée.

Dispositions applicables à la zone « Ut »

A l'instar des remarques formulées précédemment à propos du zonage « Ui », nous préconisons d'y interdire les nouvelles constructions et installations relevant de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Ainsi, seules les activités tertiaires pourraient s'installer en secteur « Ut » ainsi que les activités de services et ce, à condition de justifier l'impossibilité d'implanter l'activité au sein du périmètre de diversité commerciale.

Dans un souci de cohérence avec les autres dispositions visant à conforter votre centralité commerciale, nous suggérons de préciser davantage les dispositions du règlement écrit et de renoncer à cette OAP thématique.

Point de vue de la commune

La commune envisage de supprimer l'OAP « Commerces et services » et de modifier l'article 2 des zones Ui et Ut de la manière suivante : Il s'agirait de modifier la règle suivante présente pour les 2 zones Ui et Ut pour imposer :

- « Est autorisée :

- La reprise d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé), ou fermée depuis moins de 3 ans, sans changement de destination.
- L'extension d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. »

Appréciations de la commissaire enquêtrice (commerces)

L'objectif est de maintenir la vitalité des commerces et services de proximité, existants dans le centre-ville et même de les développer. L'offre commerciale présente au sein des zones d'activités économiques ne peut pas venir concurrencer les petits commerces du centre-ville. Les 2 offres doivent rester complémentaires.

Ainsi, comme indiqué par la CCI (suppression de l'OAP, linéaire commercial) et la commune, la commissaire enquêtrice **recommande** :

* de supprimer l'OAP « Commerces et services » ;

* de modifier l'article 2 des zones Ui et Ut de la manière suivante :

« *Est autorisée* :

- *La reprise d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé), ou fermée depuis moins de 3 ans, sans changement de destination.*

- *L'extension d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. »*

* de supprimer le linéaire commercial au nord de la rue du Stade car il concerne le rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant des logements collectifs.

2.5.2 - Servitude d'utilité publique

Question de la commissaire enquêtrice

Envisagez-vous de compléter les servitudes de NATRAN et RTE comme demandé dans leurs avis ?

Point de vue de la commune

Les SUP dont les données SIG sont téléchargeables sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) ont été reportées sur le plan des SUP figurant en annexe du PLU. Si les données SIG, propriétés de l'Etat, ne sont pas disponibles sur cette plateforme, il a été impossible de les faire figurer sur le plan.

Le plan des SUP sera modifié pour intégrer les données cartographiées des SUP I1 et I3 si ces dernières sont transmises par l'Etat ou téléchargeables sur le GPU à la commune en SIG.

A ce jour, aucune donnée n'a été transmise à la commune en complément de l'avis DDTM56 qui demande la prise en compte de ces SUP.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (SUP)

La commissaire enquêtrice recommande de compléter le dossier avec les servitudes de NATRAN et RTE.

III - AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

La présente enquête publique porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plescop.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 17 novembre 2025 à 8h30 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h30, la commissaire enquêtrice estime que le public :

- a été informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés à la mairie et sur le terrain, et publiés sur le site internet de la commune ;
- a pu consulter le dossier d'enquête à la mairie, sur le registre matérialisé, sur le site internet de la commune et a pu recevoir les explications nécessaires de la part de la commissaire enquêtrice lors des 7 permanences ;
- a pu exprimer son opinion oralement, par écrit sur le registre d'enquête, par courrier postal ou électronique et par le registre dématérialisé.

Elle a examiné le dossier d'enquête publique y compris les avis des personnes publiques consultées et les réponses faites par la commune, les observations du public récapitulées dans le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse de la commune.

Elle a par ailleurs rencontré le public, le maître d'ouvrage, visité les lieux et donné ses appréciations sur chaque thématique.

Population

Plescop est une commune située en première couronne de l'agglomération vannetaise. Elle accueillait 6225 habitants en 2021 et sa population a été multipliée par 5 depuis 1968. Environ 100 nouveaux habitants par an sont arrivés ces dernières années et c'est en moyenne 70 logements qui sont autorisés par an. La commune s'est engagée par délibération du 20 octobre 2015 à créer et réaliser la ZAC Park Nevez qui permettra la création d'environ 630 logements.

Consommation foncière et densification

La commune a consommé 25,3 hectares sur la période 2011-2021. Selon la trajectoire de la loi Climat et Résilience, une réduction de 50% de cette consommation devrait être mise en œuvre sur la décennie 2021-2031 soit 12,65 hectares. La commune ayant déjà consommé 3,4 hectares depuis août 2021, la collectivité estime son besoin foncier à 12 ans à environ 23 hectares pour intégrer la consommation d'espaces 2021-2024 et l'opération Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023.

Le SCoT de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA) a été annulé par le Conseil d'Etat le 16 décembre 2025. La commune, n'étant plus couverte par un SCoT approuvé, est soumise aux principes de la « constructibilité limitée ».

Le bureau communautaire de GMVA, structure porteuse du SCoT, et la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont émis un avis favorable à cette dérogation.

Ainsi, la Préfecture indique que le projet de PLU est conforme aux dispositions de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme ; elle émet un avis favorable à la demande de dérogation à la « constructibilité limitée ».

Hors secteur OAP, toute opération de plus de 20 logements, devra respecter une densité brute minimum de 25 logts/ha et dans toutes les opérations de plus de 5 logements, une part minimale de 30% de logements sociaux sera imposée.

Dans ce contexte, la commune a prévu 6 OAP habitat pour densifier le bourg avec des densités prévues de 20, 30, 40, 50 logements/ha minimum. La commissaire enquêtrice **recommande** de prendre en compte les appréciations concernant les OAP, d'inscrire dans les schémas des OAP - S1 rue des Pins, S2 Clos du Bois et S3 rue du Stade - les continuités écologiques et la végétation existante, ainsi que de réaliser des études paysagères.

Zone à vocation économique

Le projet ne prévoit aucune zone à urbaniser à vocation économique. Plus de 15 ha de zones « 1AU_i » et « 1AU_t » ont été déclassés par rapport au PLU en vigueur. Au regard des très faibles gisements fonciers en densification au sein des zones d'activités existantes (Tréhuinec et Kerluherne), il est difficile de répondre à l'objectif fixé par le PADD.

Le SCoT-AEC a été arrêté en conseil communautaire le 18 décembre 2025. Dans ce cadre, une enveloppe foncière peut être prévue au titre du développement économique.

Aussi, le projet prévoit une zone d'extension 1AU_i/1AU_t de 1,4 ha (localisation privilégiée p39) soumise à l'approbation de la révision du PLU en compensation de l'augmentation des zones N sur la ZAC de Park Nevez.

Etant donné que le réseau routier est saturé aux heures de pointe dans ce secteur, et que l'OAP « Mobilités » vise à diminuer le trafic, la commissaire enquêtrice **recommande** de ne pas inscrire cette zone d'extension.

Commerces et services de proximité

La vitalité des commerces et services de proximité du centre-bourg ne doit pas être concurrencée par l'offre commerciale des zones d'activités. Les 2 offres doivent rester complémentaires. Ainsi des **recommendations** sont faites concernant la suppression de l'OAP « Commerces et services », et les commerces dans la zone de Tréhuinec.

Zone naturelle et agricole

L'enveloppe foncière disponible étant consommée par la ZAC de Park Nevez, et les STECAL destinées à des activités économiques (Ai1, Ai2), et au vu des dernières lois, les nouvelles habitations en zone naturelle et agricole ne sont pas autorisées.

Par ailleurs, les bâtiments identifiés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet de changement de destination d'habitation dans les zones agricoles (A) ou dans les zones naturelles (N) sont possibles sous certaines conditions. Leurs extensions et leurs annexes ainsi que celles des habitations existantes peuvent avoir une emprise au sol maximum totale de 50m² par unité foncière.

Biodiversité

Dans le bourg, des zones N, un espace boisé classé et quelques bois, sont protégés. Des haies, des zones humides ainsi que des cours d'eau sont préservés dans le corridor majeur de la trame verte et bleue ainsi que dans la ZAC.

Le règlement précise : « Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » minimum : tout arbre ou haie abattue doit être remplacé par un arbre ou un linéaire de haies d'essences locales. Pour les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout linéaire de haie abattu devra être remplacé par un linéaire présentant une fonctionnalité équivalente ». Ainsi, la réflexion sur les nouveaux projets doit intégrer la logique Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

Comme indiqué dans le PADD, la commissaire enquêtrice **recommande** de prendre en compte les appréciations concernant la biodiversité et, notamment, de protéger les linéaires relictuels en milieu urbain. Ceci permettra d'améliorer les continuités écologiques, de les visualiser au sein des enveloppes bâties, de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces urbains construits ainsi que de se protéger des îlots de chaleur.

Aléas de remontée des nappes d'eau

Dans le rapport de présentation et dans le règlement, il est indiqué que, lors d'événements pluvieux exceptionnels avec des évènements d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol ; c'est l'inondation par remontée de nappe. La commune est concernée par ce risque dans les secteurs identifiés dans la carte. Or, la carte des aléas de remontée des nappes au 1/100 000 ne permettant pas de cartographier précisément les zones à risques, la commissaire enquêtrice **demande** de ne pas construire de sous-sol dans la commune. C'est une réserve.

Déplacements et stationnement

Des emplacements réservés ont été définis afin de créer des liaisons douces. La commissaire enquêtrice **demande** de ne pas inscrire l'emplacement réservé n°4 pour cheminement doux au PLU car, d'une part, il n'a pas été défini en concertation avec la profession agricole (incidences sur les activités) et d'autre part, il aboutit à quelques mètres en contrebas de la départementale 135. Une réserve sera faite.

Par ailleurs, la création de stationnement pour véhicules est prévue sur presque 1 ha dans l'OAP S7 Atlanparc pour répondre à la présence de 1400 étudiants. Le réseau routier étant saturé aux heures de pointe, cette création est en contradiction avec l'OAP thématique « Mobilités » car elle va augmenter les flux existants et à venir. La commissaire enquêtrice **recommande** de ne pas inscrire cette OAP S7, les étudiants pouvant s'organiser en covoiturage, utiliser la piste cyclable ou les transports en commun.

En conséquence la commissaire enquêtrice est favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plescop,

sous réserve :

- de ne pas construire de sous-sol,
- de ne pas inscrire l'emplacement réservé n°4 qui concerne la réalisation d'un cheminement doux,

et recommande :

- de supprimer l'OAP S7 Atlanparc qui concerne le stationnement et de ne pas agrandir les surfaces des zones d'activités existantes.
- de protéger les linéaires relictuels et les continuités écologiques en milieu urbain comme indiqué dans les appréciations biodiversité ; d'inscrire dans les schémas des OAP la végétation existante, les continuités écologiques (existantes ou à créer), ainsi que la réalisation d'études paysagères.
- de prendre en compte les recommandations faites dans les encadrés concernant particulièrement les densités et logements sociaux, les OAP, les STECAL, l'eau et les commerces.

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêtrice