

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

**DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 5 MAI AU 6 JUIN
2025**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE PLESCOP	2
2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	2
2.1 DESCRIPTION DU PROJET ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT	2
2.2 AVIS DE LA MRAE.....	5
2.3 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES.....	6
2.4 LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE	7
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
3.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	8
3.2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	8
3.3 PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC.....	9
3.4 DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE	9
3.5 BILAN DE L'ENQUETE. AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	10

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE PLESCOP

Située au Nord-Ouest de Vannes, au coeur de l'agglomération, la commune de Plescop qui est intégrée au territoire de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA) bénéficie d'une attractivité résidentielle importante.

Sa population totale atteint désormais les 5 999 habitants (chiffres INSEE population légale 2018).

La commune a connu une croissance considérable de sa population ces dernières années. Fortement attractive par la proximité du bassin d'emploi vannetais, la population a été quasiment multipliée par 5 entre 1968 et 2018 passant de 1 209 à 5 999 habitants. La commune répond à toutes les caractéristiques des communes dites "périurbaines" :

- un solde naturel positif,
- une population composée de jeunes ménages,
- un nombre de personnes par ménage qui réside et qui s'établit autour de 2.
- Une part des résidences principales majoritaire : 86% des logements sont des résidences principales et 61% des résidences principales sont des maisons.

La commune a diversifié son parc de logements, la proportion des appartements étant passée de 5,3% en 1990 à 38,7% en 2014. La part de logements sociaux est de 12.7% en 2018 (source PLH). Le territoire n'est pas concerné par **aucun zonage environnemental** de type ZNIEFF, ou Natura 2000.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Plescop a été approuvé le 12 novembre 2013. Le document a évolué à trois reprises dans le cadre de procédures de modification. Le 30 mars 2021, Plescop a décidé d'engager une procédure de révision générale de son PLU et une procédure de modification du PLU. Cette dernière fait l'objet de la présente enquête. Elle vise à **transférer le zonage d'une zone Ube (Equipements) en zonage Uba (Habitat)**.

2. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

2.1 DESCRIPTION DU PROJET ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Plescop prévoit plusieurs secteurs en zone U : Ua, Ub, Uc, Ui, Ut.

Le secteur Ub est destiné à l'habitat et aux activités et équipements compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Il comprend les 3 sous-secteurs suivants :

- **Uba** destinés à l'**habitat** et aux activités compatibles de plus forte densité et situés dans la périphérie des pôles de centralité.
- **Ubb** destinés à l'**habitat** et aux activités compatibles, de moyenne densité, dont les constructions doivent être intégrées à un environnement naturel dominant.
- **Ube** destinés aux **équipements d'intérêt public ou collectif**.

Le sous-secteur **Ube** concerné par la présente modification du PLU accueille jusque-là **le centre technique municipal**. Le déplacement de ce dernier est en cours sur un site identifié en 1AUe dont la localisation est plus cohérente en termes d'accessibilité et de potentielles nuisances. Le nouveau bâtiment sera livré au 1er semestre 2025.

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

La parcelle concernée par la présente modification du PLU est la parcelle cadastrée AD 0172 (voir plan ci-dessous).



Le site actuel du centre technique municipal n'est concerné par **aucune protection particulière** ou servitude de type :

- Zone humide,
- Espace paysager à préserver,
- Espace boisé classé,
- Nuisances sonores,
- Patrimoine à préserver,
- Servitudes d'utilité publique.

Il est par ailleurs desservi par les réseaux d'eau potable, eaux usées. Le système de traitement des eaux usées fonctionne avec un système de type boue activée utilisé depuis le 12/02/2004. Des travaux de mise aux normes ainsi qu'une extension de cette station, sous maîtrise d'ouvrage de

GMVA (Golfe Morbihan Vannes Agglomération) seront entrepris en 2025. La station passera ainsi d'une capacité de 6000 EH à 7700 EH.

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer les intentions de la commune sont les suivantes :

- Evolution du règlement graphique avec transfert d'une zone Ube (équipements) en Uba (habitat). Le dossier expose que le zonage **Ube de l'actuel centre technique municipal (0,49 ha)** n'est plus pertinent. Il est donc proposé de **le transférer en zone Uba** destinée à l'accueil d'habitat, en cohérence avec les quartiers résidentiels alentour. Le périmètre de l'OAP créé apparaîtra sur le règlement graphique.

- Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il s'agit de créer une nouvelle OAP pour la zone Uba (surface= 0,49 ha) destinée à guider son aménagement et le programme à accueillir. L'OAP prévoit une zone destinée à l'habitat avec une typologie variée (individuel, groupé, intermédiaire), avec une densité attendue de 35 logements à l'ha minimum, soit un nombre de logements à créer de 17 logements minimum.

Le fonctionnement du site :

- 1 accès principal depuis la rue de Ploeren,
- 1 voie de desserte principale,
- La création d'une continuité piétonne
- Une gestion intégrée des eaux pluviales : les eaux de pluie seront conservées et infiltrées à la parcelle selon le principe du zéro-rejet.

Le cadre de vie :

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

Incidences de la modification sur l'environnement

La modification envisagée vise à transférer une zone constructible destinée aux équipements en zone constructible destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur concerné est **déjà bâti et imperméabilisé**. Il accueille actuellement le centre technique municipal.

Il s'agit d'une **opération de renouvellement urbain**. A ce titre, selon le dossier, elle n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement.

Les incidences négatives et permanentes éventuelles pourraient être l'augmentation de la circulation et des flux du fait de l'accueil de nouveaux foyers, et l'augmentation des eaux usées à traiter.

Au regard de l'absence d'incidences notables de la modification sur l'environnement, aucune mesure spécifique n'est envisagée dans le dossier selon la séquence « Eviter, Réduire, Compenser ».

Transférer un sous-secteur Ube et Uba pour l'accueil de nouvelles habitations permet de ne pas artificialiser de nouvelles terres agricoles et/ou naturelles en extension. En cela, la procédure de modification du PLU à un effet positif.

Elle veille à **valoriser le foncier existant mutable** au sein de l'enveloppe urbaine.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Accès au site |  | Préservation des haies ou des sujets arborés existants |
|  | Voie principale |  | Création d'un espace paysager public non bâti |
|  | Principe de création d'une connexion douce | | |

2.2 AVIS DE LA MRAE

Dans le cadre de cette procédure, une demande d'examen au cas par cas a été transmise le 25 juillet 2024 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Cette dernière dans son avis conforme annexé au dossier, en date du 30 septembre 2024, confirme que cette modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE du 27 juin

2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Cependant la MRAE recommande :

- De délimiter avec précision la zone humide associée au cours d'eau, jouxtant au sud le secteur considéré, et de prescrire dans le règlement ou l'OAP une distance de recul par rapport à la zone humide ainsi définie pour en préserver l'étendue et les fonctionnalités.
- D'évaluer la qualité des sols en place et leur compatibilité avec le projet de construction de logements.

2.3 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Avis de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Les objectifs de la modification proposée sont compatibles avec les politiques communautaires traduites notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, le Programme Local de l'Habitat, le Plan Climat Air Energie Territorial et le Plan de Déplacement Urbain. Avis favorable du 13 septembre 2024.

Avis du syndicat mixte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan :

Avis favorable du 6 septembre 2024, au regard des orientations et mesures de la Charte applicable et des engagements de la commune, en particulier l'article 22 de la Charte : assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :

Pas d'objection à formuler.

Région Bretagne

Invite à prendre en compte les dispositions de la loi Climat et Résilience et du SRADDET (trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette). Avis du 5 août 2024.

Chambre de Commerce et d'Industrie

Pas de remarque particulière à formuler. Avis du 18 juillet 2024.

Préfet du Morbihan

Avis favorable au projet de modification sous réserves de la prise en compte des remarques suivantes :

- L'article L 211-1 du code de l'Environnement vise à assurer la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et notamment la préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides et l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme précise que « *les OAP définissent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable(PADD), les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ». Les données SIG dont je dispose identifient la présence de zones humides localisées au sud de la parcelle

cadastrale AD 172 faisant l'objet de l'OAP. En l'absence d'identification de cette zone humide au sein du règlement graphique, il convient soit d'intégrer cet élément dans la description de l'OAP afin de garantir sa préservation, soit de vous rapprocher du syndicat mixte du SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Etel pour obtenir les inventaires les plus récents disponibles et si besoin adapter le périmètre de l'OAP.

- L'article L 113-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Les éléments de préservation des EBC situés à l'ouest de ce projet d'équipement doivent être précisément situés dans le support qui sera présenté à l'enquête publique.

Chambre d'agriculture du Morbihan :

Précise que la parcelle est bordée au sud et à l'est par un cours d'eau et comporte en son sein des zones humides comme le précise l'inventaire des zones humides annexé au PLU de 2013. Précise que la parcelle en question s'inscrit dans un espace à dominante naturelle et classé au PLU en zone Ne. Considère que l'opération envisagée n'est pas indispensable, n'a pas de caractère d'intérêt général et peut être évitée ou pour le moins réduite. En l'absence d'une analyse permettant de clarifier les tenants et aboutissants du projet sur le milieu et de précisions quant à l'éventualité de mesures compensatoires, l'avis est négatif.

Commune de Grandchamp

Indique que le sous-secteur Uba concerné accueille jusque-là le centre technique municipal. Ce dernier va être déplacé sur un site identifié 1AUe, dans un bâtiment livré au cours du 1^{er} semestre 2025. Le foncier libéré, d'une surface d'environ 4900 m2 et situé entre deux quartiers résidentiels (Uba) sera transféré en zone Uba, permettant ainsi une cohérence au sein de l'îlot. Avis favorable.

Commune de Plumergat

Précise que les modifications envisagées n'ont pas d'incidence significative pour la commune de Plumergat. N'émet aucune remarque sur le projet de modification du PLU.

2.4 LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

La procédure rentre dans le cadre de l'application des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. Elle a été engagée par le maire de Plescop comme prévu à l'article L.153-37 du même code. Une procédure de modification d'un PLU peut être menée lorsque les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, ne créent pas des orientations d'aménagement de programmation valant création de zone d'aménagement concerté. Nous sommes bien ici dans un cas de figure de modification de PLU. L'article L.153-19 dispose que le projet de PLU est soumis à enquête publique selon les règles posées par les articles L.123-1 à L.123-9 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement. C'est dans ce cadre qu'est intervenu l'arrêté du 28 mars 2025 de M. le maire prescrivant l'enquête publique objet du présent rapport.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

La modification du PLU de Plescop a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2021.

Par décision du 17 mars 2025, le tribunal administratif de Rennes a désigné Mr Jean-Yves Kerdreux en qualité de commissaire enquêteur.

Une réunion s'est tenue le 28 mars 2025 à la mairie de Plescop en présence de Mr Manuel Talairach en charge de l'urbanisme à la mairie et Mr Jean-Yves Kerdreux.

Cette réunion a porté sur la présentation du dossier soumis à enquête publique, et la définition des modalités pratiques d'organisation de l'enquête : dates d'enquête, nombre de permanences, lieu et accueil du public, réception des courriers.

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

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

Il indique que les observations pourront être formulées :

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

Le commissaire enquêteur a effectué une visite des lieux le 28 mars 2025.

3.2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes :

- L'arrêté municipal du 28 mars 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- L'avis d'enquête publique,
- La notice explicative du projet de modification du PLU,
- L'avis conforme de l'autorité environnementale en date du 30 septembre 2024 et la délibération du conseil municipal du 11 mars 2025,
- L'avis des personnes publiques associées (cf supra)
- Le rapport d'étude du BE Hardy environnement avril 2025 (inventaires zones humides et potentialité faune/flore),
- Les mesures de publicité de l'avis et de l'arrêté,
- Le registre d'enquête.

3.3 PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Un avis d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché dans les lieux suivants :

- Sur le site du projet
- A la mairie,
- Au complexe sportif rue du stade,
- A la médiathèque.

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune et sur le panneau lumineux place de la mairie.

Les avis dans la presse ont été publiés de la façon suivante :

1^{er} avis :

- Journal Ouest-France le 14 avril 2025
- Journal Le Télégramme le 14 avril 2025

2^{ème} avis :

- Journal Ouest-France le 5 mai 2025
- Journal Le Télégramme le 5 mai 2025

Une copie des attestations de parution et des affichages des avis figure en annexe des rapports.

3.4 DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE

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

Le commissaire enquêteur a tenu trois séances de permanence :

- Lundi 5 mai de 9h à 12h,
- Vendredi 16 mai de 14h à 17h30,
- Vendredi 6 juin de 14h à 17h30.

Au cours de la permanence du 16 mai, le commissaire enquêteur a pu s'entretenir assez longuement avec Mr Bernard Danet, adjoint à l'urbanisme, aux travaux, au cadre de vie et à la mobilité.

Les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes. Les permanences ont été organisées dans la salle du conseil ou dans un bureau au rez-de-chaussée. Le public a pu exprimer ses observations et se renseigner auprès du commissaire enquêteur.

Au total, les moyens mis à disposition du commissaire enquêteur ont été appropriés, permettant un bon déroulement de l'enquête.

3.5 BILAN DE L'ENQUETE. AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de mes trois permanences, j'ai procédé à quatre entretiens, soit neuf personnes reçues.

- 3 personnes reçues lors de la permanence du 5 mai 2025,
- 6 personnes reçues lors de la permanence du 16 mai 2025,
- Pas de visite lors de la permanence du 6 juin 2025.

5 observations ont été recueillies. Une contribution par mail est arrivée hors délai et n'a pas été prise en compte.

Dans le tableau ci-après, les observations sont classées avec les abréviations suivantes :

- Observations écrites sur le registre d'enquête : R
- Observations écrites reçues par courriel : M (reçus sur la boîte mail dédiée de la commune)
- Observations reçues par courrier : C

ref	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1	Mr Pineau Michel 1clos Saint Simon	Locataire du jardin potager qui longe la voie d'accès au site. Est venu prendre des informations sur le projet et le calendrier
R2	Mme Guichard accompagnée de Mr Frédéric Créach	Propriétaire de la parcelle cadastrée AD 173, actuellement classée en zone Ne. Souhaite que ce terrain devienne constructible pour réaliser un projet de construction de maison individuelle.
R3	Mr X 4 rue Bertrand du Guesclin	Propriétaire d'une maison au 4 rue Bertrand du Guesclin, indique que lorsqu'il a acheté cette propriété, il lui a été répondu qu'il ne serait pas concerné par une construction nouvelle. Le terrain concerné par l'enquête est boisé. Il n'y a pas de rapport de décontamination de l'ancienne station d'épuration. Souhaite connaître la distance entre le futur projet et sa propriété.
R4	Mr Dano Jean-Claude 4 clos St Simon	S'interroge sur la cohérence du projet avec la mise en place de la coulée verte qui va des Trois Soleils à la route de Lesvégot. Les constructions prévues constituent un îlot au milieu de la coulée verte. De plus, on est à proximité d'un ruisseau au Sud et à l'Est. Signale l'existence de talus anciens au Nord et à l'Est du site, qu'il convient de préserver ainsi que les arbres et haies existants. S'interroge sur la création du grand lotissement en amont, qui risque d'entraîner des écoulements plus importants en cas de précipitations exceptionnelles.

M1	Mr Jean-Louis Renaud 22 lotissement Coëdic	<p>S'oppose à la construction de logements sur cette parcelle et souhaite la garder en espace vert :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette parcelle se situe au milieu d'espaces verts entourés d'arbres, - Signale que l'accès au terrain est dangereux et rappelle un accident grave il y a quelques années, - Lors d'une réunion concernant Parc Néves, il avait été annoncé qu'il n'y aurait aucune construction sur cette parcelle. - La réalisation de Parc Néves et du lotissement Saint Hamon devrait fournir suffisamment de logements à la ville à court terme, - Propose de réaliser sur cette parcelle des aménagements ludiques, par exemple un parcours santé, une piste pour skate board, un kiosque à musique, etc , - La construction de logements sur cette parcelle imperméabilisera un peu plus les sols qui, ces derniers temps ont déjà fait l'objet de bitumage.
----	---	--

Fait à Séné le 6 juin 2025

Le commissaire-enquêteur

Jean-Yves Kerdreux

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

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 MAI AU 6 JUIN 2025

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

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

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

1.1 LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

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

Le projet de modification n°3 vise à :

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

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



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Accès au site |  | Préservation des haies ou des sujets arborés existants |
|  | Voie principale |  | Création d'un espace paysager public non bâti |
|  | Principe de création d'une connexion douce | | |

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

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

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

1.2 DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

Il indique que les observations pourront être formulées :

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

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

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

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

2. ANALYSE THEMATIQUE-REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

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

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

2.1 LA JUSTIFICATION DU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

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

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

2.2 CAPACITES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

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

2.3 PROTECTIONS PAYSAGERES

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

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

2.4 ZONES HUMIDES-COURS D'EAU

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

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

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

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

2.5 SECURITE ROUTIERE

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

Réponses de la commune :

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

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

3. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Après avoir,

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

Estime :

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

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

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

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

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

Le site est bâti et artificialisé, raccordé aux réseaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Séné le 1^{er} juillet 2025

Le commissaire-enquêteur

Jean-Yves Kerdreux