

**Département du MORBIHAN**

**Commune de PLESCOP**

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

du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

**I - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Camille HANROT-LORE

Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 20 octobre 2025

Fait le 17 janvier 2025

## Sommaire

### PREMIERE PARTIE

#### RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

<b>I - PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>3</b>
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
<b>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>13</b>
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
<b>III - AVIS DE LA MRAE</b>	<b>16</b>
<b>IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES, DU SAGE GOLFE DU MORBIHAN ET RIA D'ETEL ET POINT DE VUE DE LA COMMUNE</b>	<b>16</b>
<b>V - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>45</b>
<b>VI - CONCLUSION DU RAPPORT</b>	<b>83</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>85</b>
1 - Localisation des avis d'enquête	
2 - Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public	
<b>3 - Tableaux des observations du public : annotation et thèmes</b>	
<b>4 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage</b>	

### DEUXIEME PARTIE

#### APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

<b>I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>3</b>
<b>II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>5</b>
<b>III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET</b>	<b>89</b>

## I - PRESENTATION DU PROJET

### **1.1 - OBJET DE L'ENQUETE**

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plescop a été arrêté en conseil municipal le 1<sup>er</sup> 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.

### **1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE**

Le projet est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

Le projet d'élaboration du PLU est soumis à enquête publique selon les articles L153-1 et suivants, et les articles R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, vise à garantir la gestion économe des sols par le PLU qui en devient l'un des outils de mise en œuvre. La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 renforce la lutte contre l'étalement urbain. La loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), qui a été promulguée le 23 novembre 2018, comporte plusieurs objectifs qui visent à construire plus de logements et simplifier les normes. La Loi Climat & Résilience, promulguée le 22 août 2021, s'articule autour de mesures touchant à la consommation, la rénovation énergétique, la préservation des sols et la gouvernance environnementale.

### **1.3 - PRESENTATION DU PROJET**

La commune de Plescop est située dans le secteur Nord-Ouest du cœur de l'agglomération de Vannes ; elle bénéficie d'une attractivité importante.

#### **1.3.1 - DIAGNOSTIC**

##### **Environnement et paysage**

La commune comprend un patrimoine naturel connu limité ; aucun zonage lié à un habitat ou une espèce particulière n'y est recensé. Cependant, elle appartient au Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan dont la charte pose différents principes environnementaux.

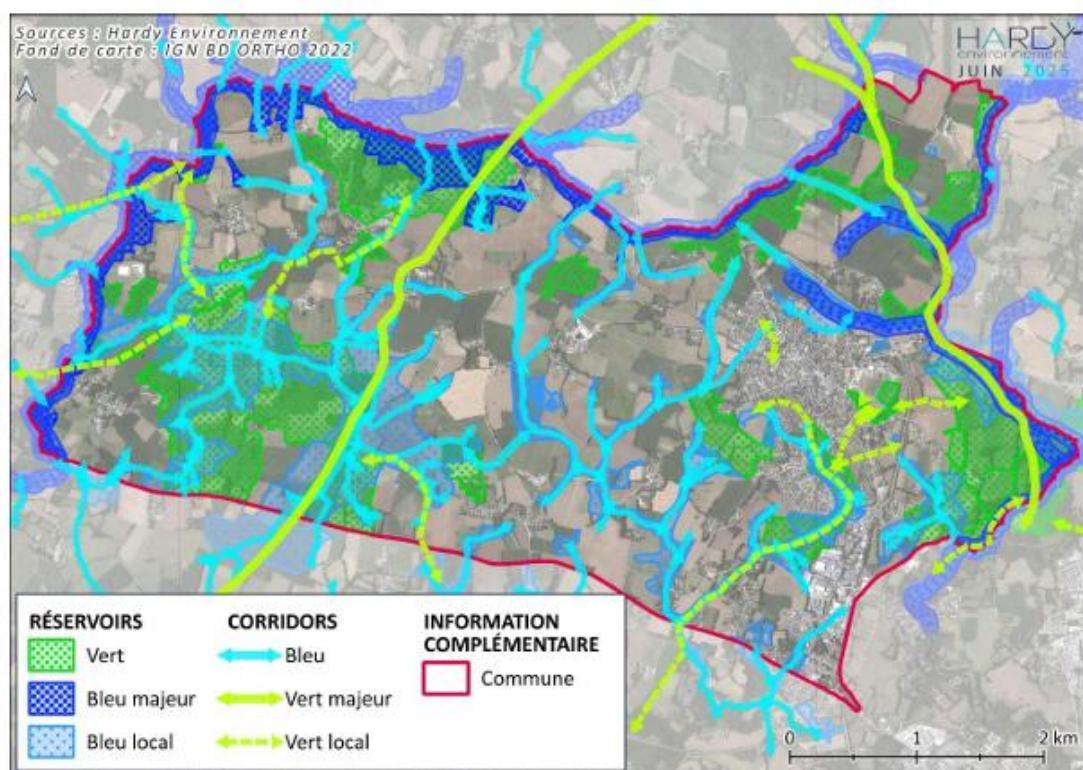
Elle est exposée au risque d'inondation, et de ce fait, concernée par le PPRI des bassins versants vannetais pour les cours d'eau situés à l'est et au sud du territoire, et par l'Atlas des zones inondables du Loc'h et du Sal pour le Sal, correspondant aux limites nord et ouest de son territoire.

Six sites potentiellement pollués situés à proximité et au cœur de la zone urbaine, ainsi qu'à proximité de voies bruyantes, seront à prendre en compte par les projets.

Concernant les perspectives d'évolution, les équipements de gestion des eaux usées, des eaux pluviales, de l'eau potable et des déchets présentent un bon fonctionnement. Leurs capacités sont globalement suffisantes pour accueillir de nouvelles populations et activités. 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.

Enfin, la limitation des émissions de gaz à effet de serre nécessitera de recourir à une urbanisation de qualité, favorisant les modes de déplacement doux, des maisons à basse consommation énergétique (orientation, matériaux, dispositifs d'énergie renouvelable individuels...) et la limitation de la consommation d'espace.

Il s'agit de continuer à préserver et valoriser le cadre de vie plescopais tout en maintenant le dynamisme démographique de la commune qui induit de pouvoir répondre aux besoins de tous (équipements, logement, ...).



## Démographie et habitat

La commune comptait 6225 habitants en 2021 (données Insee en vigueur en 2025). Sa population a été multipliée par 5 depuis 1968. Elle a accueilli environ 100 nouveaux habitants par an ces dernières années. L'attractivité de Plescop a été boostée par l'offre en terrains abordables que la commune a proposé depuis plusieurs décennies ainsi que par la présence d'équipements scolaires d'envergure. En 10 ans, le profil de la population a évolué. La population est vieillissante ; la pyramide des âges atteste du nombre croissant d'habitants retraités de + de 60 ans.

En 2021 (données Insee en vigueur en 2025), la commune compte 3 528 logements. C'est en moyenne 70 logements qui sont autorisés par an. Parmi ces logements, plus de 60% sont des logements collectifs. L'opération récente de « Saint Hamon » située dans le bourg a permis de proposer plus de 150 logements très majoritairement collectifs parmi lesquels une résidence intergénérationnelle.

Le bourg compte peu de gisements fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine du fait d'une politique déjà engagée depuis plusieurs années d'optimisation du foncier disponible via des opérations de renouvellement urbain et de densification. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération fixe la production de logements à 1700 logements annuels. Cet objectif est réparti entre toutes les communes, soit un effort de production pour la commune qui s'élève à 700 logements sur 10 ans.

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. La ZAC a été autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. L'aménagement de la première tranche a débuté en septembre 2024. L'analyse des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine montre que 112 logements peuvent être mobilisés en tout ou partie dans le cadre du projet de PLU.

HYPOTHESES DE SIMULATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2025 - 2037		Hypothèse cohérente PLH 840 logts à 12 ans		Hypothèse se maintien tendance actuelle	Hypothèse accélération faible à moyenne	Hypothèse accélération forte
		Hypothèse ralentissement fort	Hypothèse ralentissement faible à moyen			
Année		Population envisagée avec un taux de + 1% par an	Population envisagée avec un taux de + 1,3% par an	Population envisagée avec un taux de +1,7% par an	Population envisagée avec un taux de +1,85% par an	Population envisagée avec un taux de + 2% par an
<i>Habits en plus 2025-2037 ?</i>		<b>845</b>	<b>1 116</b>	<b>1 493</b>	<b>1 638</b>	<b>1 786</b>
<b>Quels besoins en logements ?</b>						
Pour maintenir la population actuelle (point mort) Prise en compte 50%		250	250	250	250	250
Logts pour accueillir la nouvelle population (Nb habitants/Taille des ménages à 1,9 selon l'Insee 2021)		444	588	786	862	940
<b>Total besoin en logements</b>		<b>694</b>	<b>838</b>	<b>1036</b>	<b>1112</b>	<b>1190</b>
<b>Où trouver ces logements?</b>						
Logts gisements hors ZAC - prise en compte 60%		67	67	67	67	67
Logts St Hamon - prise en compte 100%		165	165	165	165	165
Logts Park Nevez en zone U - T1 et T2 - prise en compte 100%		393	393	393	393	393
Logts Park Nevez en zone TAU - T3 et T4 - prise en compte 80%		201	201	201	201	201
Résorption vacance - prise en compte 20%		23	23	23	23	23
Changement de destination - prise en compte 30%		9	9	9	9	9
<b>Total</b>		<b>858</b>	<b>858</b>	<b>858</b>	<b>858</b>	<b>858</b>

La commune est bien dotée en équipements. Son niveau correspond davantage à une commune ayant un fonctionnement autonome qu'à une commune de proximité. Cela est notamment dû à la qualité de ses équipements sportifs et à la présence de 2 équipements qui rayonnent au-delà de ses limites communales : le collège créé en 2012 et le crématorium en 2007. 98% des équipements sont localisés dans le bourg.

Dans le centre-bourg, habitants et visiteurs peuvent trouver plusieurs commerces de proximité regroupés autour de la Rue du Général de Gaulle et de la Rue du Verger essentiellement. Des services de proximité y sont également présents : médecins, infirmiers, auto-école etc. Au total, ce sont environ 20 activités qui sont ainsi répertoriées dans le secteur du bourg.

L'analyse des densités au sein de l'enveloppe urbaine montre une diversité des formes et des tissus urbains. La densité moyenne dans le bourg est d'environ 20 logements/ha. Les quartiers d'habitat collectif réalisés ces 15 dernières années ont permis d'augmenter cette moyenne avec certains programmes de plus de 80 logements/ha. Les opérations de Saint-Hamon et de Park Nevez vont également y contribuer.

## Les besoins en foncier

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 pour la décennie 2021-2031 soit 12,65 hectares.

Elle a déjà consommé 3,4 hectares depuis août 2021 elle estime son besoin foncier à l'horizon 12 ans à environ 23 hectares en intégrant la consommation d'espaces 2021-2024 et l'opération Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023.

## **Mobilité**

Le territoire communal, bénéficie d'une bonne desserte grâce à l'axe structurant de contournement à l'Est qui est la liaison avec Vannes et Grand-Champ (RD779). Il est longé sur toute sa limite Sud par la RD19.

Les pôles générateurs de déplacements (écoles, collège, équipements sportifs, zone d'activités de Tréhuinec et Kerluherne) sont situés dans le centre-bourg ou à proximité de l'axe structurant ou d'axes secondaires. Les futurs quartiers d'habitat de Saint-Hamon et Park Nevez ne devraient pas générer de trafic de transit dans le centre-ville pour les déplacements en direction de Vannes.

Dans le bourg, le réseau de voies douces est dense ; la circulation automobile y est apaisée (zone 30). Des continuités douces existent sur certains secteurs de la commune, notamment vers Vannes. ~~Un~~ Le réaménagement récent du centre favorise les déplacements piétons, mais c'est plus difficile à pratiquer pour les vélos.

La municipalité veut renforcer le maillage des chemins ; des emplacements réservés sont institués pour les cheminements doux.

## **Développement économique**

La commune compte 3 zones d'activités d'importance (zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne ainsi que le centre-bourg) dont une zone commerciale. L'économie locale est portée par le secteur tertiaire (commerces, services, ...) et artisanal.

En dehors de ces pôles urbains, l'agriculture est l'activité économique qui prédomine avec 24 exploitations agricoles. Par ailleurs, Plescop a des atouts sur le plan touristique.

### **1.3.2 - Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

La commune est peu concernée par des zonages environnementaux ou patrimoniaux. Toutefois, elle offre un environnement naturel et agricole diversifié, ainsi qu'une qualité paysagère qu'il convient de préserver et de valoriser.

#### **A - Un environnement préservé en faveur d'un développement durable**

La commune souhaite :

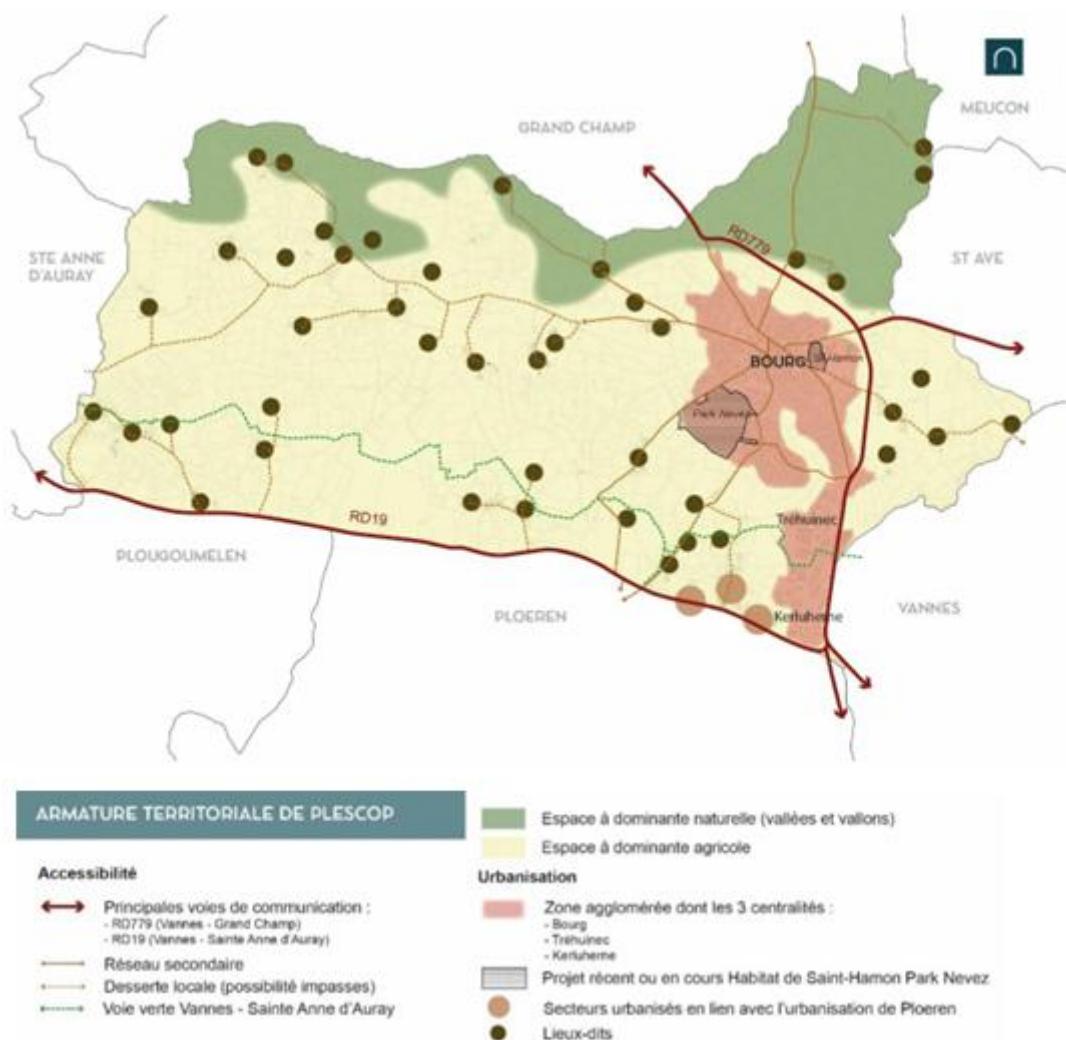
- Préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire ;
- Valoriser le caractère rural et agricole ;
- Favoriser la transition énergétique ;
- Préserver le patrimoine arboré urbain permettant la création et/ou préservation d'îlots de fraicheur ainsi que la renaturation de certains secteurs ciblés ;
- Préserver les mares, vergers, pierres sèches, etc. ;
- Prendre en compte les risques connus notamment, la prise en compte du risque d'inondation dans les aménagements en proximité directe avec les cours d'eau ;
- Favoriser le développement numérique en facilitant le déploiement des réseaux.

## B - Une organisation urbaine confortée

La commune participe au développement du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et de la communauté d'agglomération (Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération). Il a redéfini en 2020, pour les 34 communes qui la composent, ses règles d'organisation et de développement, notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du territoire, qui avait été approuvé le 13 février 2020, a été annulé par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes daté du 18 mars 2025. Un nouveau SCOT-AEC (« Air Energie Climat ») est en cours d'élaboration.

Le développement de Plescop doit également s'inscrire dans le principe général fixé par la loi : engager la trajectoire en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.



La commune souhaite conforter l'armature urbaine existante :

- Son réseau de communication : la RD 779 vers Vannes, la RD 19 qui longe le territoire au Sud, la RD 135 (route de Mériadec), le tronçon de la voie verte vers Ste-Anne d'Auray.
- 3 centralités situées en continuité les unes des autres :
  - o Une centralité historique : le bourg conforté par la ZAC de Park Nevez et l'opération récente Saint-Hamon ;

- o Une centralité à dominante artisanale et commerciale : Tréhuinec ;
- o Une centralité à dominante économique et de services : Kerluherne / entrée Nord de Vannes.
- Une quarantaine de lieux-dits correspondant à un habitat dispersé sous forme de hameaux ou d'écart.

La commune ambitionne de :

- Privilégier le développement de l'urbanisation au Sud-Ouest du bourg en intégrant la ZAC de Park Nevez dans le PLU en compatibilité avec les orientations supracommunales.
- Poursuivre la densification et le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ~~afin~~ d s'engager sur la trajectoire en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Sur la période 2025-2037, la commune consommera des espaces naturels et agricoles pour la réalisation de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. La ZAC prévoit la construction d'un nombre conséquent de logements sociaux et/ou abordables répondant à un réel besoin de territoire ; une fois cette opération réalisée, la consommation foncière diminuera de manière très significative dans la droite ligne de la loi Climat et Résilience.
- Encadrer le développement de l'hyper centre (secteur mairie – centre commercial) afin de :
  - Anticiper d'éventuelles mutations sur des emprises à enjeux (emprise du centre commercial),
  - Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti qui méritent de l'être,
  - Garantir l'insertion des nouvelles constructions dans un environnement urbain et paysager où le tissu est qualitatif (dense, mitoyenneté des constructions, importance des espaces publics).
- Ne pas permettre l'étalement urbain. Toutefois, les éventuelles activités isolées sur le territoire doivent pouvoir être autorisées.

## C - Une ville accueillante offrant des logements pour tous

La commune comptait plus de 6200 habitants en 2021 (données Insee en vigueur en 2025). Sa population a été multipliée par 5 depuis 1968. Le taux d'évolution démographique constatée entre 2015 et 2021 est de +1,7% par an.

Elle a accueilli environ 100 nouveaux habitants par an ces dernières années. Son attractivité a été boostée par l'offre en terrains abordables que la commune a proposé depuis plusieurs décennies ainsi que par la présence d'équipements scolaires d'envergure. En 10 ans, le profil de la population a évolué. La population est vieillissante et la pyramide des âges tend à gonfler le nombre d'habitants retraités de + de 60 ans.

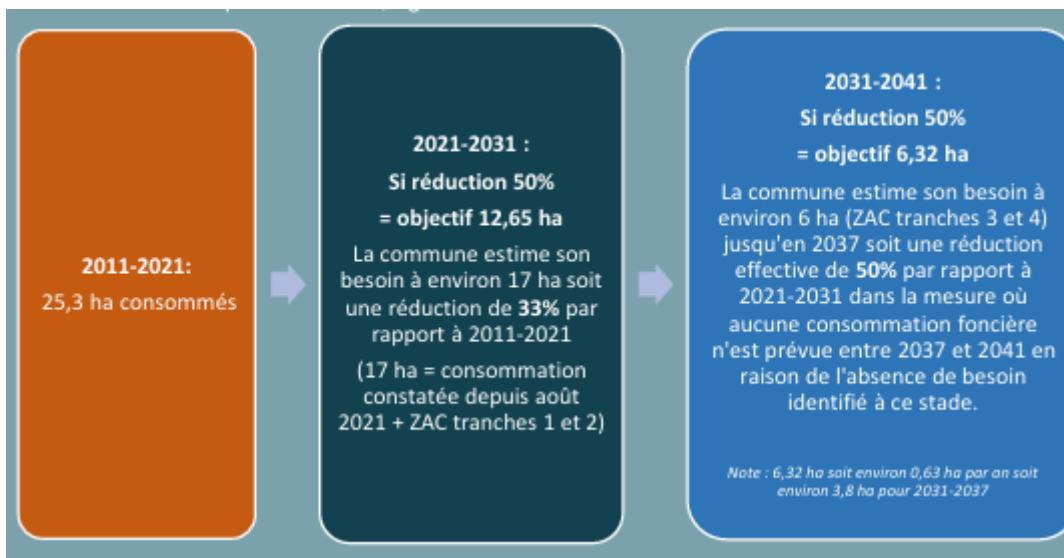
En 2021 (données Insee en vigueur en 2025), la commune comptait 3 528 logements. C'est en moyenne 70 logements qui sont autorisés par an. Parmi ces logements, plus de 60% sont des logements collectifs. L'opération récente de « Saint Hamon » située dans le bourg a permis de proposer plus de 150 logements très majoritairement collectifs parmi lesquels une résidence intergénérationnelle.

Le bourg compte peu de gisements fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine du fait d'une politique déjà engagée depuis plusieurs années.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération fixe la production de logements pour Plescop à 700 logements sur 10 ans.

Les données issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) établies par la Région indiquent que 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 pour la décennie 2021-2031 soit 12,65 hectares. La commune a 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.

L'estimation du besoin foncier de Plescop (notamment au regard du développement économique) pourra être réévaluée en fonction de la territorialisation des objectifs fixés par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience. Il est à noter que le projet de PLU dévolue moins d'espace à l'urbanisation que le PLU actuel.

La commune souhaite :

- Poursuivre un rythme compatible avec le PLH soit environ +1,3% d'évolution démographique par an.
- Permettre la mise en œuvre de Park Nevez à court et moyen terme (projet déjà engagé depuis 2015).

Pour répondre à ses besoins sur la période 2025-2037, elle souhaite :

- Proposer un projet d'aménagement et de développement durable à horizon 12 ans
- Fixer sa consommation d'espaces NAF à environ 19 ha pour la durée de vie du PLU.

Ainsi la commune va :

- Poursuivre la démarche déjà engagée depuis plusieurs années visant à proposer un logement pour tous ;
- Maintenir un rythme de production de logements cohérent avec la dernière décennie, à savoir 70 logements par an ;
- Fixer un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 35 logements/ha ;
- En dehors de la centralité, l'extension modérée des habitations existantes et des annexes pourra être permise.

## D - Une ville au cadre de vie préservé

La commune ambitionne de :

- Préserver les paysages ruraux ainsi que la nature en ville ;
- Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire :

- ✓ Préserver le patrimoine bâti remarquable, mais aussi ordinaire ;
- ✓ Permettre le changement de destination des anciens corps de ferme ou granges agricoles ;
- Conforter les équipements publics déjà renforcés ces dernières années ;
- Anticiper la problématique du stationnement sur la zone d'Atlanpark ;
- En matière de sécurité, mener une réflexion concernant l'accueil d'une caserne de pompiers au Nord-Est du centre ;
- Viser, à son échelle, à atténuer le changement climatique avec une organisation et un développement qui limitent les déplacements automobiles.

## **E - Une ville active et attractive**

La commune compte environ 4000 habitants de 15 à 64 ans susceptibles de travailler ~~Parmi eux~~ dont 76,6% sont actifs. Elle compte 3 zones d'activités d'importance dont une zone commerciale.

L'économie locale est portée par le secteur tertiaire (commerces, services, ...) et artisanal.

En tant que commune au profil historique rural, la commune possède une dynamique agricole ancienne portée par 24 exploitations agricoles.

Le centre-bourg répond de manière efficace aux besoins des habitants avec près de 30 commerces et services en activité. Il contribue à une offre de services répondant aux besoins courants de manière diversifiée.

L'attractivité économique s'inscrit au cœur de l'action de l'agglomération et de la commune :

- Maintenir les emplois et valoriser la vocation économique de chaque secteur, tout en optimisant le foncier économique dédié ; dans le centre-bourg : pérenniser et développer les commerces et services existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles enseignes.
- Conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVA.
- Maintenir le secteur commercial des 3 soleils dans son emprise actuelle ; l'accueil de nouveaux commerces de proximité en dehors du centre sera interdit.
- Conforter les conditions de l'activité agricole existante en permettant son évolution.
- Développer l'offre touristique « quatre saisons » notamment en permettant l'accueil d'une aire de camping-car à proximité du stade de football de Leslégot.

### **1.3.3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **A - Risques**

Aucune zone AU n'est concernée par un site ou sol potentiellement pollué. Concernant le risque inondation, le projet de PLU ne prévoit aucune zone AU ou OAP sectorielle en zone inondable (PPRI ou AZI). Le règlement demande pour certains aménagements d'être perméables comme les cheminements, les aires de stationnement.

Le projet de PLU anticipe donc la présence de la majorité des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.

#### **B - Déchets**

La gestion des déchets a été prise en compte lors de l'élaboration du PLU tant du point de vue de la capacité d'accueil que de son intégration dans les projets.

## **C - Bruit et autres nuisances**

Le projet de PLU n'interdit pas l'accueil de nouvelles activités susceptibles de générer des nuisances ; mais pour limiter ce risque, le PLU prévoit des zones dédiées à l'habitat (Ua, Ub, 1AU habitat) et des secteurs dédiées aux activités (Ui) pouvant générer des nuisances. Les incidences seront donc limitées.

## **D - Ressources en eau**

Une marge de recul de 5 m en zone U et 35m en zone A et N renforce cette protection. L'intitulé des emplacements réservés longeant ou traversant des cours d'eau précise que leur conception devra être adaptée pour ne pas impacter les cours d'eau.

D'un point de vue qualitatif, les précautions prises en matière de gestion des eaux usées permettent d'assurer la qualité des cours d'eau.

D'un point de vue quantitatif, le règlement écrit, les annexes sanitaires ainsi que les OAP thématiques rappellent les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment pour les aires de stationnement. De même, l'infiltration ou la gestion à la parcelle sont favorisées, voire imposées. De plus, les aires de stationnement et liaisons douces seront perméables.

Dans les OAP thématiques, il est privilégié la plantation d'essences végétales moins consommatrices d'eau. La protection de la ressource en eau a donc été prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

## **E - Biodiversité**

La mise en œuvre du PLU permet de protéger :

- la totalité des zones humides par le report d'une trame spécifique sur le règlement graphique associé à des dispositions générales les protégeant ;
- les boisements par un zonage N, A et/ou un classement en EBC ou un repérage en Bois à Protéger, y compris au cœur de la zone U ;
- la totalité des haies dans les zones N et A, (ou en limite extérieure de zone U).

Plusieurs emplacements réservés concernant des cheminements doux et une aire de départ de randonnée sont concernés par des zones humides. Ces aménagements auront un impact limité sur l'environnement du fait de leur conception : aménagement léger et non bitumé, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement.

Les marges de recul depuis les berges de cours d'eau viennent renforcer la préservation des corridors et réservoirs.

Le zonage continu en N des principaux corridors permet une bonne identification et protection de ces derniers.

Les différentes OAP thématiques viennent renforcer la protection des milieux naturels et de la faune dans les projets d'aménagement en zone U et AU.

L'impact du projet de PLU sur les milieux naturels est donc positif : il permet de protéger les milieux naturels mais aussi d'améliorer leur prise en compte dans les projets dans les zones U.

## **F - Paysages**

La limitation de l'étalement urbain et les règles d'intégration paysagère des constructions viendront également renforcer la protection de ces paysages.

## **G - Sols et consommation d'espace**

La consommation d'espaces naturels et/ou agricoles sera limitée à environ 20.81 ha et répartie de la façon suivante :

- 13.64 ha en secteur U correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez ;
- 0.64 ha en secteur 1AUz correspondant aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez ;
- 0,27 ha en gisement en zone U n°82 (en limite Sud de l'enveloppe urbaine).

Enfin, les OAP thématiques imposent une optimisation qualitative de toute opération de construction nouvelle.

A échéance du PLU, le projet permet donc une diminution de la consommation d'espace NAF par rapport aux années passées.

## **H - Air et climat**

Le projet de PLU prend en compte la problématique des économies d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables et des émissions des gaz à effet de serre dans le domaine de l'habitat et des déplacements :

- En autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie et de production d'énergie renouvelable ;
- En assouplissant les règles notamment d'implantation pour permettre l'installation de dispositif d'économies d'énergie ou d'énergies renouvelables ;
- En renforçant prioritairement les secteurs agglomérés de la commune plus que les villages et les secteurs d'habitat diffus ;
- En densifiant et renouvelant le centre-bourg ;
- En localisant la zone AU au sein des secteurs équipés ;
- En créant des liaisons douces ;
- En imposant des aires de stationnement qualitatives ;
- En émettant des prescriptions sur la qualité du bâti et des aménagements, et l'intégration de principes de conception bioclimatique dans les OAP thématiques.

Par ailleurs, l'identification et la protection des haies et des bois en zone urbaine permet de préserver un cadre de vie, limiter les îlots de chaleur et améliorer la qualité de l'air.

Toutes ces orientations permettront donc de limiter l'impact du projet de PLU sur la consommation énergétique et l'émission des gaz à effet de serre.

## **I - Patrimoine culturel, architectural et archéologique**

L'ensemble des règles prises dans le PLU permet de prendre en compte le patrimoine culturel, architectural et archéologique, dans les futurs projets du territoire.

## **J - Evaluation environnementale sur les sites Natura 2000**

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

L'ensemble des mesures de protection des zones humides, des haies, des bois, des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité permet d'assurer une continuité avec les sites Natura 2000 les plus proches.

L'incidence du PLU sera donc nulle sur les sites Natura 2000.

## II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### **2.1 - CONTENU DU DOSSIER**

Le dossier mis à disposition du public en mairie était également consultable sur le site internet de la commune et sur le registre dématérialisé.

Il comprenait :

1- Délibération du 01/07/2025 d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et note de synthèse annexe

2- Délibération du 01/07/2025 sur le bilan de la concertation et son annexe

3- Dossier d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme :

- 1. Rapport de présentation

Tome 1 - Diagnostic et état initial de l'environnement

Tome 2 - Justification des choix

Tome 3 - Evaluation environnementale

- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- 3. Règlement

Règlement écrit

Règlement graphique

- 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 5. Annexes

Servitude d'utilité publique

Droit de préemption urbain

Fiscalité- Taxe d'aménagement

ZAC de Park Nevez

Annexes sanitaires (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, déchets)

Inventaire des zones humides

Fiches « patrimoine bâti »

Fiches « petit patrimoine »

Fiches « Bâtiments dont le changement de destination est autorisée »

- 6. Pièces administratives

Délibération du 30 mars 2021 : prescription de la révision du PLU. Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation

Délibération du 26 septembre 2023 : débat sur les orientations du PADD.

Délibération du 29 avril 2025 : 2d débat sur les orientations du PADD.

### **4 - Avis des Personnes Publiques Associées :**

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en date du 13/08/25 accompagné des avis de : l'Agence Régionale de Santé du 06/08/25, du Centre National de la Propriété Forestière du 06/08/25, de GRT Gaz NATRAN du 17/07/25 et de RTE France du 05/08/25.

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 01/09/25.

- Avis du Conseil départemental du 09/09/25.

- Avis de la Chambre d'Agriculture du 03/10/25.
- Avis du Conseil régional du 30/07/25.
- Avis de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération du 12/09/25
- Avis de la commune de Grand-Champ du 29/07/25.
- Avis de Morbihan Habitat du 23/09/25.

5 - Avis hors Personnes Publiques Associées : avis de la CLE du SAGE du 29/09/25

6 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 06/10/25

7 - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 14/10/25

8 - Avis du Préfet sur la demande de dérogation à la constructibilité limitée en l'absence de SCOT du 22/10/25

9 - Tableau de prise en compte des différents avis

10 - Avis d'enquête publique et arrêté d'ouverture du 20/10/25

11 - Mesures de publicité

Les études concernant le PLU ont été réalisées par les bureaux d'étude Cédégis (Nantes 44300), Planen urbanisme de projet, Hardy environnement (Ancenis-Saint Géron 44150).

## **2.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE**

L'avis d'enquête (format A4 et couleur jaune) était affiché en 65 lieux dont la mairie (cf. annexes : plan de localisation). Il était également sur le site internet de la commune en 1<sup>er</sup> page du site, sur facebook.

Le commissaire enquêtrice a constaté l'affichage le 28 octobre 2025 qui a été complété le 29 octobre 2025. La police municipale l'a constaté le 30/10/2025 et a rédigé un rapport le 31 octobre 2025.

L'avis d'enquête a été publié dans les quotidiens :

- « Ouest-France » le 17 octobre et le 18 novembre 2025,
- « Le Télégramme » le 18 octobre et le 18 novembre 2025.

## **2.3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.3.1- Préparation de l'enquête publique**

#### Désignation du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice, a été désignée par le Tribunal Administratif le 15 octobre 2025 par la décision n° E25000247/35. Camille HANROT-LORE est géographe-urbaniste en retraite.

#### Préparation de l'enquête publique

Le 28 octobre 2025 : réunion dont organisation de l'enquête, présentation du projet et visite des lieux avec :

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

### **2.3.2 - L'enquête publique**

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30. Le dossier était également consultable sur le site de la mairie et sur le registre dématérialisé :<https://www.registre-dematerialise.fr/6829>.

L'enquête publique a duré 31 jours, du lundi 17 novembre à 8h30 au mercredi 17 décembre à 17h30.

Les permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu dans la salle du conseil municipal de la mairie :

- 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.

Les observations du public pouvaient être inscrites :

- sur le registre d'enquête,
- par lettre adressée à la commissaire enquêtrice à la mairie,
- par courriel : [enquete-publique-6829@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6829@registre-dematerialise.fr)
- sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6829>

- 17 décembre 2025 : clôture et signature du registre par la commissaire enquêtrice à 18h.

### **2.3.3 - Après enquête publique**

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

- Monsieur Loïc Le Trionnaire, maire,
  - Monsieur Bernard Danet, adjoint à l'urbanisme, aux travaux et au cadre de vie et à la mobilité,
  - Monsieur Pierre Leray conseiller municipal délégué aux affaires communautaires, vice-président urbanisme de GMVA
  - Monsieur Manuel Talairach, responsable du service aménagement, urbanisme et affaires foncières.
- 
- 8 et 12 janvier 2026 : réception du mémoire en réponse de la commune et réponses de la commune aux recommandations et conseils du PNR Golfe du Morbihan.

#### Conditions de réalisation de l'enquête

Lors des sept permanences, la commissaire enquêtrice a reçu 94 personnes.

En dehors des permanences, le dossier était consultable :

- à la mairie,
  - sur le registre dématérialisé :
  - sur le site internet de la commune.
- Il y a eu 82 observations du public.

### III – AVIS DE LA MRAE

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 4 juillet 2025. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

### IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU SAGE GOLFE DU MORBIHAN ET RIA D'ETEL SUR LE PLU ET POINT DE VUE DE LA COMMUNE

Les personnes publiques associées et le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel ont donné leur avis.

*« Dans un souci de transparence, la commune souhaite d'ores et déjà donner à voir les suites qu'elle envisage de donner aux remarques formulées par les PPA et autres instances. Ces propositions résultent des réflexions menées par le groupe de travail communal sur le PLU, en préparation des délibérations du conseil municipal. Les propositions d'évolution du PLU arrêté indiquées dans le présent document seront soumises au conseil municipal lors de la séance relative à son approbation. Elles pourront bien entendu être complétées par d'autres modifications, en fonction des observations formulées par le public et par le commissaire enquêteur.*

#### 4.1 - Avis des personnes publiques associées et point de vue de la commune

## A. DDTM 56 (avis favorable)

Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 <b>Consommation foncière au regard de la loi climat et résilience du 21 août 2021</b> 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 N°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 l'attache 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.	En effet, la commune estime son besoin 2021-2031 à environ 17 ha soit une réduction de 33% par rapport à 2011-2021 (17 ha = consommation constatée depuis août 2021 + ZAC tranches 1 et 2). Puis la commune estime son besoin 2031-2041 à environ 6 ha (ZAC tranches 3 et 4) jusqu'en 2037 soit une réduction effective de 50% par rapport à 2021-2031 dans la mesure où aucune consommation foncière n'est prévue entre 2037 et 2041 en raison de l'absence de besoin identifié à ce stade. 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. L'estimation du besoin foncier de Plescop (notamment au regard du développement économique) sera réévaluée en fonction de la territorialisation des objectifs fixés par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience.	Aucune à ce stade. A voir pour l'approbation.
2 <b>Règlement des zones A et N : réalisation d'annexe</b> La charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan du 13 février 2020, signée par le président de la chambre d'agriculture, le président de l'association des maires et présidents d'EPCI ainsi que Monsieur le préfet, préconise page 29 que chaque habitation ait la possibilité de réaliser une annexe unique de 3,50 m de hauteur au faîtage . Le règlement écrit de l'ensemble des zones A et N (page 79 et 88) définit la possibilité de réaliser des annexes aux habitations qui ne doivent pas excéder 5 mètres au point le plus haut. Il convient d'ajuster ces dispositions pour assurer la cohérence avec les préconisations de la charte.	<b>La commune envisage d'intégrer cette proposition et de réduire la hauteur des annexes autorisées à 3,50m comme le prévoit la Charte.</b>	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2
3 <b>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b> L'article L151-6-2 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	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	Aucune à ce stade. A voir pour l'approbation.
4 <b>Archéologie</b> Le tableau listant l'intégralité des zones de protections archéologiques fourni par les services la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), est absent du rapport de présentation .	<b>Le tableau figurant dans le Porter à connaissance du Préfet listant les 10 zones de protections demandées au titre de l'archéologie sera inséré dans le tome 1 du rapport de présentation.</b>	Rapport de présentation Tome 1
Par ailleurs, sur l'ensemble des pièces graphiques, les zones archéologiques sont identifiées comme « <b>zone de présomption de sensibilité archéologique</b> ». Cette nomenclature utilisée ne traduit pas tous les aspects réglementaires liés à la protection du patrimoine archéologique . Les zones de protections devront être identifiées par leur numéro d'attribution et reportées sur le règlement graphique du PLU en distinguant : <b>Zone 1</b> : « zones de saisine du préfet de région, DRAC Bretagne, service régional de l'archéologie ». Ce zonage identifie les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique . Elles	<b>Le zonage sera modifié pour intégrer les numéro d'attribution (1 ou 2) des zones archéologiques.</b> Il est à noter que le territoire comporte 10 zones dont 9 zones numérotées 1 et 1 zone numérotée 2.	Zonage Rapport de présentation Tome 1 Rapport de présentation Tome 2

	<p>ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive.</p> <p><b>Zone 2</b> : « zones N au titre de l'archéologie &gt;&gt; . Elles concernent des sites archéologiques qui en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.</p>		
5	<p><b>Servitudes d'utilité publiques</b></p> <p>La servitude I1 relative « à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz » et I3 applicables « aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques » sont absentes du règlement graphique du plan des servitudes d'utilité publique .</p> <p>Or, l'article R 151-34 du code de l'urbanisme dispose que le règlement graphique doit faire apparaître notamment les secteurs de risque technologique et les zones de nécessité de fonctionnement des services publics.</p> <p>En application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, il convient d'identifier graphiquement les servitudes I1 et I3 au plan des servitudes d'utilité publique. En complément, il convient de tenir compte de l'ensemble des éléments de prescription du courrier ci-joint émanant du service gestionnaire « NaTran » sur ces deux servitudes d'utilité publique.</p>	<p>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.</p> <p><b>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.</b></p>	Plan des SUP (annexes)

## B.GMVA

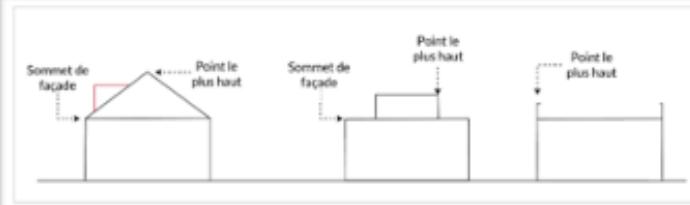
Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
Avis en tant que tel (sans annexe)		
1 Par ailleurs, il est proposé en cohérence avec les travaux d'élaboration du SCOT-AEC en cours : De prévoir, dans certaines OAP sectorielles, la production de logements sociaux , en particulier pour les plus importantes en complément de la disposition prévue dans le règlement écrit	<b>La commune envisage de répondre favorablement à cette demande en faisant évoluer le règlement écrit</b> en retirant la mention « <i>sauf dans les secteurs OAP</i> ». 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.	Règlement écrit OAP secteur 3 Rue du stade Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3
2 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	<b>La commune envisage de répondre favorablement à cette demande.</b> Actuellement, l'OAP densité impose « <i>Toute opération de plus de 20 logements devra respecter une densité brute minimum de 25 logements à l'hectare</i> ». Il est proposé de remplacer par : « <i>Toute opération de plus de 20 logements hors secteur OAP, devra respecter une densité brute minimum de 25 logements à l'hectare</i> ». L'OAP Carrefour Contact indique la mention suivante : « Non imposée mais devra tendre vers 40 logement/ha pour la partie à dominante Habitat ». La commune envisage de supprimer la mention « <i>non imposée</i> ».	OAP Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3
3 De préciser dans l'OAP thématique " commerces et services , ainsi que dans le règlement applicable aux zones UI et Ut, que les ZAE de PLES COP n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces.	<b>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 :</b> Il s'agirait de modifier la règle suivante présente pour les 2 zones UI et Ut pour imposer : - « <i>Est autorisée :</i> ✓ <i>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.</i> ✓ <i>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.</i> »	OAP Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3
Annexe avis		
1 Règlement écrit P6 – les zones d'activités économiques de PLES COP ne sont pas destinées à accueillir de nouveaux commerces. Les descriptions des zones UI et Ut pourront être réécrites en conséquence. De la même façon, l'OAP thématique "commerces et services" et le règlement écrit devront être mis en cohérence.	Voir ligne précédente.	OAP Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3
2 Règlement écrit P13 – la définition de l'attique pourrait préciser le retrait minimum de l'attique par rapport à la façade principale.	<b>Cf réponse n°3 ci-dessous.</b>	Règlement écrit
3 Règlement écrit P17 et suivantes – l'ensemble des définitions relatives aux hauteurs méritent d'être clarifiées. Elles semblent difficilement applicables en l'état. Notamment en ce qui concerne : - Le gabarit, - La détermination du point de référence.	<b>La commune envisage de répondre favorablement à cette demande :</b> <b>Les modifications seront les suivantes :</b> <b>Article DC2 Hauteur des constructions :</b> <i>Dans les cas suivants, sous réserve d'une bonne intégration (...) il est possible de déroger aux règles de hauteur édictées au sein de chaque zone :</i> - Pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au <i>plan vertical sommet de façade ou au point le plus haut (...)</i>	Règlement écrit

	<p><b>Article DC4 Clôtures :</b>          (...)</p> <p><b>2) Annexe</b></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3m <del>eu plan vertical ou à l'acrotère au sommet de façade</del>, et à 5m au point le plus haut.</p> <p><b>Article 4.2 Hauteur maximale des constructions en zone Ub et Ubx :</b></p> <p><b>En Ub :</b></p> <p><b>1) Construction principale et extension</b></p> <p>La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux <del>depuis la voie publique</del> comme suit (...)</p> <p> (...)</p> <p><b>2) Annexe</b></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3m <del>eu plan vertical ou à l'acrotère au sommet de façade</del>, et à 5m au point le plus haut.</p> <p><b>Article 4.5 Hauteur maximale des constructions en zone A :</b></p> <p> (...)</p> <p><b>2) Constructions de logement agricole (point e de l'article A2) et constructions en zone A1 et A12 (STECAL) :</b></p> <p>La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux <del>depuis la voie publique</del> comme suit (...)</p> <p> (...)</p> <p><b>3) Constructions liées aux habitations existants à la date d'approbation du PLU révisé) et aux bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le cadre d'une changement de destination :</b></p> <p><u>Extensions : R+1+combles</u></p> <p><u>Annexes (accolées ou non) : 3m maximum <del>eu plan vertical ou à l'acrotère au sommet de façade</del>, et à 5m au point le plus haut.</u></p> <p><b>Article 4.5 Hauteur maximale des constructions en zone N :</b></p> <p> (...)</p> <p><b>1) Constructions liées aux habitations existants à la date d'approbation du PLU révisé) et aux bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans le cadre d'une changement de destination :</b></p> <p><u>Extensions : R+1+combles</u></p> <p><u>Annexes (accolées ou non) : 3m maximum <del>eu plan vertical ou à l'acrotère au sommet de façade</del>, et à 5m au point le plus haut.</u></p> <p><b>2) Constructions au sein du STECAL Ngv :</b></p> <p>La hauteur maximale est mesurée en nombre de niveaux <del>depuis la voie publique</del> comme suit (...)</p> <p> (...)</p>	
--	---	--

La définition dans le lexique de la HAUTEUR MAXIMALE sera modifiée comme suit :

**Hauteur maximale**

*La hauteur maximale est la différence d'altitude entre la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut (définies sur les schémas ci-après), et le point de référence.*

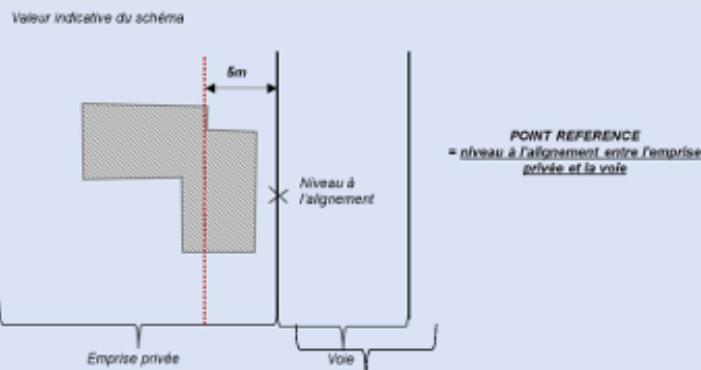


*Elle est fixée au sein du règlement de chaque zone et est exprimée soit en nombre de niveaux, soit en mètres.*

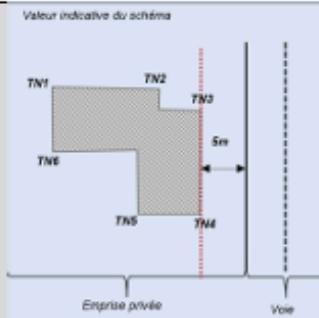
*Le point de référence est le point d'altimétrie servant à l'application de la hauteur du rez-de-chaussée.*

**Méthode calcul du point de référence :**

**Cas 1 :** Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement entre l'emprise privée et la voie, le point de référence correspond au niveau pris à cet alignement au milieu de la façade.

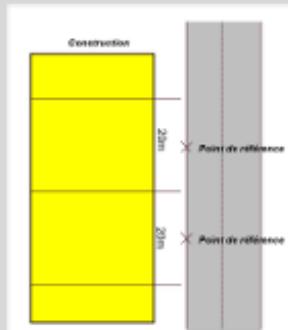


**Cas 2 :** Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à l'alignement entre l'emprise privée et la voie, le point de référence est égal à la moyenne des points de TN (terrain naturel) pris aux angles de la construction.



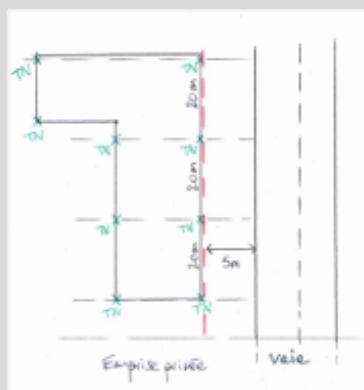
**Cas particuliers :** Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence est calculé par tronçon de 20 m pour prendre en compte les pentes existantes.

Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement entre l'emprise privée et la voie :



Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 5m par rapport à l'alignement entre l'emprise privée et la voie :

Même schéma mais version moyenne des TN

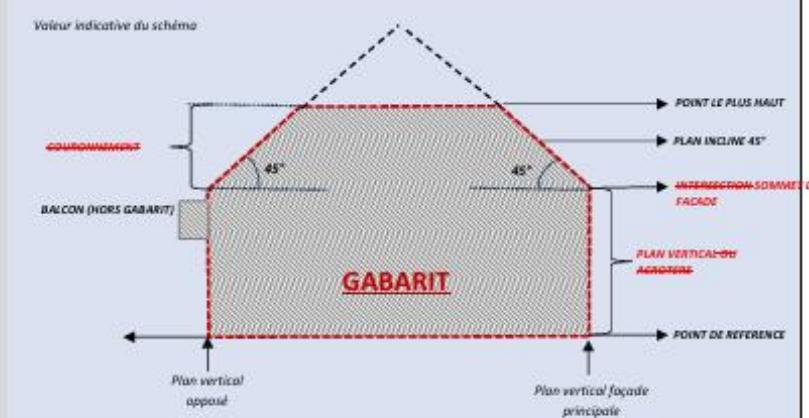


Le gabarit désigne l'enveloppe volumétrique dans laquelle les constructions doivent s'inscrire. Il est composé des éléments suivants (cf. schéma ci-dessous) :

- le point de référence, voir définition précédente
- le plan vertical de la façade principale et sa façade opposée,
- le plan incliné à 45° depuis le sommet du plan vertical de la façade
- le point le plus haut

La définition du « plan vertical » est présentée dans le lexique.

Le couronnement du gabarit est délimité par les plans inclinés à 45° et le point le plus haut. Il permet d'inscrire la toiture de la construction ainsi que l'attique dans cette volumétrie.



Le gabarit est limité par les hauteurs maximales pour chaque zone du règlement.

#### Peuvent être hors gabarit :

Peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme :

- les souches de cheminée ;
- les ventilations ;
- les lucarnes qui doivent prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture ;
- les cages et machineries d'ascenseur ;
- les cages d'escaliers ;
- les ouvrages d'intérêt collectif de type antenne relais téléphone ;
- les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes de type garde-corps ;
- les éléments architecturaux (saillies\* traditionnelles, terrasses, balcons\*, pignons, autres) ; les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques)

Dans le but d'une meilleure cohérence architecturale, en cas d'édition d'extensions, le niveau du rez-de-chaussée de l'extension peut être calé sur le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment existant.

	<p><b>La définition dans le lexique de la FAÇADE PRINCIPALE sera modifiée comme suit :</b></p> <p><i>La façade principale est la façade <del>la plus longue</del> qui accueille la ou les portes d'entrées. Exceptionnellement, dans le but d'une meilleure insertion urbaine, la façade sur rue peut être considérée comme la façade principale, même si elle <del>n'est pas la plus longue</del> n'accueille pas la ou les portes d'entrée.</i></p> <p><b>Ajout d'une définition dans le lexique pour PLAN VERTICAL :</b></p> <p><i>Le plan vertical est la projection verticale des murs d'une construction. Il part du sol et va jusqu'au sommet de façade. Se reporter au schéma « gabarit » dans la définition « HAUTEUR MAXIMALE ».</i></p>		
	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à la demande de GMVA précisée dans l'annexe commentée envoyée directement à la commune :</b></p> <p>Au sein de l'article DG9.4. Diversité commerciale à préserver et linéaires commerciaux à préserver ou à créer (R151-37 CU) : page 23, ajouter une exception en préambule la mention suivante : <i>les dispositions ci-dessous ne concernent pas les STECALS A11 et A12.</i></p>	Règlement écrit	
i	<p><b>Règlement écrit</b> P26 – les marges de recul relatives aux cours d'eau pourraient être indiquées sur le règlement graphique.</p>	<p>La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande dans la mesure où la couche des cours d'eau apposée sur le règlement graphique est informative. C'est une donnée Etat qui pourrait être actualisée ultérieurement. Cela aurait pour effet de changer les marges de recul sur le plan de zonage. Cela n'est souhaitable.</p>	
i	<p><b>Règlement écrit</b> P30 – il conviendrait de préciser le quatrième tiret des exceptions concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. La bande paysagère est-elle à "préserver" ou à "créer"?</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à la demande de GMVA.</b></p> <p>Le règlement écrit DC1.1. Par rapport aux voies et emprises publiques prévoit qu'une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise exceptionnellement ou imposée notamment afin « de réservier une bande paysagère en front de rue (bande d'au moins 1m de large permettant de planter une haie arbustive) ». Il est proposé d'ajouter « <i>cette bande paysagère pourra viser à préserver une bande existante ou à en créer une.</i> »</p>	Règlement écrit
i	<p><b>Règlement écrit</b> P32 – DCS – il pourrait être précisé que les plantations existantes <i>de qualité</i> doivent être maintenues ou remplacées ...</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à la demande de GMVA via un renvoi du règlement écrit vers l'OAP thématique listant des essences locales pour identifier les plantations de qualité.</b></p>	Règlement écrit
i	<p><b>Règlement écrit</b> P33 – le dernier paragraphe précisant les mesures spécifiques prévues par la loi climat et résilience pourrait être repris afin d'être en adéquation avec les termes de la loi.</p>	<p><b>La commune répond favorablement à la demande de GMVA.</b></p> <p>Il s'agit de supprimer le paragraphe sur la loi climat p33 :</p> <p><i>« 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 m<sup>2</sup> 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'ombrages photovoltaïques ».</i></p>	Règlement écrit
i	<p><b>Règlement écrit</b> P34 – il est souligné que la rédaction proposée rend aisément le non-respect des obligations en matière de stationnement. Elle pourrait être revue.</p>	<p><b>La commune répond favorable à la demande de GMVA.</b></p> <p>Supprimer le paragraphe qui n'est pas au bon endroit, cette mesure ne concerne que le périmètre de centralité :</p> <p><b>Si les obligations de stationnements ne sont pas réalisables sur l'unité foncière concernée par l'activité, le demandeur pourra se voir dispensé de ces obligations. Le demandeur devra s'assurer que cette dispense ne soit pas source d'insécurité et de dysfonctionnement pour les usagers du domaine public (véhicules sur les trottoirs, accès difficile pour les secours, etc...).</b></p>	Règlement écrit
i	<p><b>Règlement écrit</b> P44 – il est écrit que l'implantation des constructions à l'alignement doit être privilégiée. Si la volonté est de la rendre obligatoire, il conviendra de reprendre la rédaction.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à la demande de GMVA.</b></p> <p>L'implantation à l'alignement sera obligatoire (sauf cas DC1.1)</p>	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2

10	<b>Règlement écrit</b> P45 et 53 – il est précisé que la toiture à deux pans est à privilégier, sans toutefois que cette recommandation ait un caractère obligatoire. Cette formulation pourra être réexaminée.	<b>La commune envisage de répondre favorablement à la demande de GMVA.</b> P45, 53, 80 et 88 : Indiquer que les toitures à 4 pans sont proscrites. Idem pour les toitures arrondies ou courbées. Le règlement écrit interdit les toits plats en dehors des logements collectifs.	Règlement écrit
11	<b>Règlement écrit</b> P65 – L'hébergement à vocation sociale est autorisé en zone Ut. Nous supposons qu'il s'agit d'une erreur matérielle	<b>La commune envisage de répondre favorablement à la demande de GMVA. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle.</b>	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2
12	<b>Règlement écrit</b> P77 – le règlement évoque des activités économiques touristiques et/ou évènementielles. Pour rappel, il ne s'agit d'une destination qui ne relève pas de celles prévues par le code de l'urbanisme.	La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande dans la mesure où le tableau des destinations de l'article A1 «Destinations et sous-destinations » indique « SC2 » pour la destination « Commerce et activités de service » au sein du STECAL A1.  L'article A2 ne concerne pas les destinations/sous-destinations mais bien les types d'activités à autoriser comme le précise le code de l'urbanisme et l'intitulé de l'article A2 « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». La rédaction actuelle est donc légale et à maintenir.	
13	<b>Règlement écrit</b> P77 – une incohérence est relevée entre les pages 23 et 77 : la sous-destination "hôtel" n'étant pas concernée par la mesure relative à la diversité commerciale.	<b>La commune envisage de répondre favorablement à cette demande.</b> Au sein de l'article DG9.4. Diversité commerciale à préserver et linéaires commerciaux à préserver ou à créer (R151-37 CU) : page 23, ajouter une exception en préambule la mention suivante : <i>les dispositions ci-dessous ne concernent pas les STECALS A1 et A2.</i>	Règlement écrit
14	<b>Règlement écrit</b> P77 – dans les STECAL zonés A1 et A2, les bâtiments qui peuvent changer de destination dans l'espace agricole ou naturel doivent être identifiés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.	La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande car la création d'un STECAL vise justement à ne pas identifier chaque bâtiment concerné. La destination du STECAL étant suffisante pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment en cohérence avec la destination du STECAL et son règlement écrit. De plus, l'avis de la CDPENAF est favorable concernant les STECAL.	
15	<b>Règlement écrit</b> P79 – l'emprise au sol autorisée pour les constructions, extensions et annexes peut être fixée en nombre dans le règlement écrit plutôt qu'en taux relatif à l'emprise au sol existante.	La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande par contre elle souhaite rajouter la mention « à la date d'approbation du PLU révisé » comme ceci :  En zones A1 et A2 : « Constructions, extensions et annexes : 50% maximum de l'emprise au sol totale du bâti existant <i>à la date d'approbation du PLU révisé au sein du STECAL</i> ».	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2
16	<b>Règlement écrit</b> P85 – l'avis de la CDNPS doit être requis pour tout changement de destination en zone naturelle.	La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande car aucun bâtiment identifié n'est situé au sein de la zone N.	
17	<b>OAP</b> Les OAP thématiques sont denses. Il pourrait être intéressant de prévoir un code spécifiant dans le document, les éléments qui s'opposent dans un rapport de compatibilité, comme cela est indiqué pour l'OAP "qualité urbaine".	<b>La commune envisage de faire ressortir dans un encadré noir les prescriptions suivantes :</b>  ➔ Toute construction agricole est interdite dans une bande de 100m depuis les limites des zones U et AU du PLU.  ➔ Toute opération de plus de 20 logements devra respecter une densité brute minimum de 25 logements à l'hectare.  <b>Utiliser le terme « interdire » pour les espèces invasives ci-dessous avec un encadré noir afin que cela soit entendu comme une prescription :</b>  Eviter certaines espèces végétales invasives (avérées et potentielles) pour les clôtures	OAP

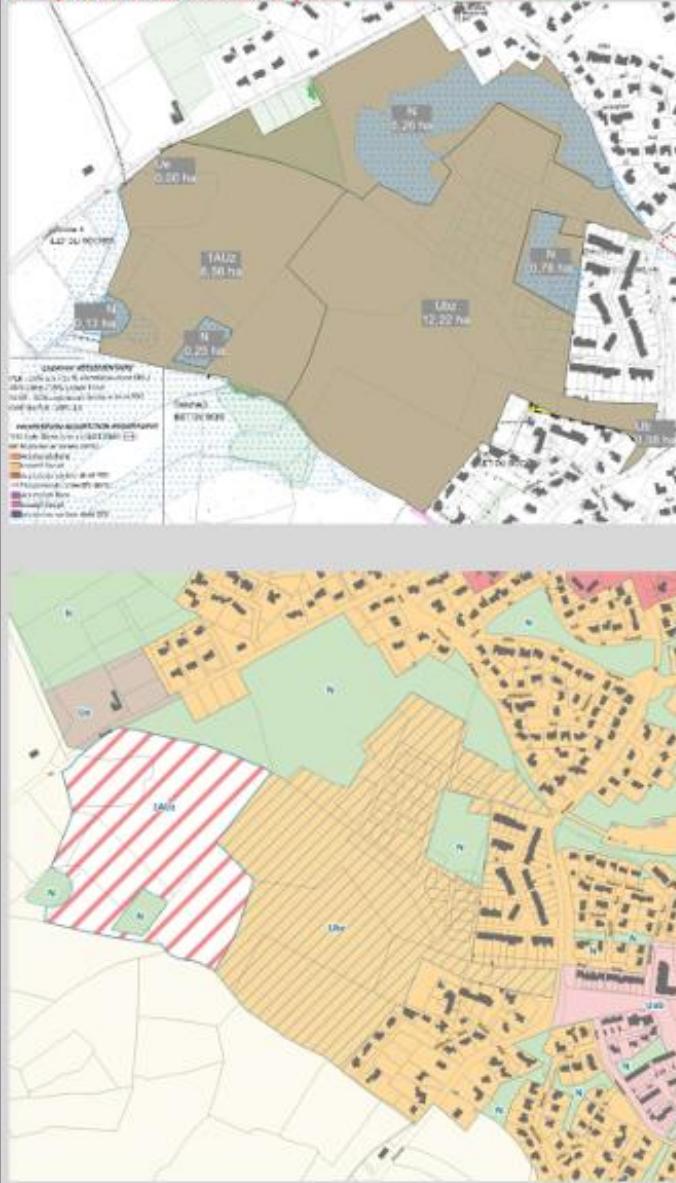
18	<p><b>OAP</b> P40 – l'OAP thématique "mobilités" encourage la réalisation de parkings enterrés ou semi-enterrés. Du fait de la présence de la nappe phréatique à faible profondeur, il est conseillé de supprimer cette mention.</p>	<p>La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande car le terme « ou » permet le stationnement en RDC.</p> <p><b>3 Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez-de-chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.</b></p> 	OAP
19	<p><b>OAP</b> L'OAP thématique "commerces et services" devra être mise en cohérence avec les dispositions du règlement écrit (DG 9.4 et règles des zones U1 et Ut).</p>	<p><b>La commune entend supprimer l'OAP « Commerces et services ».</b></p>	OAP Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3
20	<p><b>OAP</b> En ce qui concerne les OAP sectorielles, il serait intéressant de préciser si l'opération attendue doit se faire sur la totalité de l'OAP (ou de la tranche le cas échéant).</p>	<p>La commune n'envisage pas de modifier le projet de PLU.</p> <p>Les OAP précisent si l'opération doit se faire en tranches. Sont concernées les OAP suivantes :</p> <p>OAP S1 - Rue des Pins (2 tranches imposées p80)</p> <p>OAP S3 – Rue du stade (4 tranches imposées sur 2 secteurs p88)</p> <p>Aucune tranche n'est prévue pour l'OAP Carrefour Contact à ce stade (80% du foncier appartient à un seul propriétaire).</p>	
21	<p><b>OAP</b> Il existe des constructions sur plusieurs secteurs d'OAP. Il semble nécessaire de préciser ce qui est possible de faire pour ces constructions (extensions, annexes, ...).</p>	<p>Pour connaître les conditions de réhabilitation des constructions existantes, il conviendra de se reporter au règlement écrit. L'ensemble des OAP portant sur des secteurs en densification (donc au sein de tissus urbains déjà constitués), cela est cohérent.</p>	
22	<p><b>OAP</b> P 93 – il manque l'étoile sur le bâtiment à réhabiliter.</p>	<p><b>La commune répond favorablement à cette demande et corrigera cette erreur.</b></p>	OAP

## C.CCI 56

Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 <b>Remarques portant sur le rapport de présentation :</b> Le chapitre 2 du rapport de présentation aborde l'approche socio-démographique et économique permettant de cerner les dynamiques qui s'exercent sur votre commune. Concernant le volet économique , il aurait été intéressant de mettre davantage en exergue les tendances observées en matière de création d'emplois et d'établissements . D'après l'INSEE, la commune comptait 2017 emplois en 2022 contre 1656 emplois en 2016 soit un nombre d'emplois qui progresse plus vite que le nombre d'actifs occupés sur la commune . De la même manière, la création d'établissements (111 en 2024) est particulièrement importante ces dernières années permettant d'atteindre 660 établissements actifs en 2024. Ces données témoignent de l'attractivité de la commune sur le plan économique et de la nécessité de conforter cette belle dynamique en permettant l'accueil de nouveaux établissements et en favorisant la création de nouveaux emplois.	La commune propose de compléter la diagnostic socio-économique avec les données Insee relatives à l'emploi et à la création d'établissements.	Rapport de présentation Tome 1
2 Ce même chapitre traite du sujet du tourisme où la commune bénéficie d'une capacité d'hébergement significative. Il est indiqué parmi les enjeux de « confirmer l'attractivité touristique excursionniste de la commune en valorisant les atouts [...] » et de « préserver la capacité d'accueil du territoire ». A notre sens, il conviendrait de promouvoir également le tourisme en séjour générant davantage de retombées économiques sur la commune et permettant de soutenir les hébergements touristiques existants et de motiver la création d'une aire de camping-cars .	La commune prend note de cette observation. Le projet de PLU, à travers les zones Ut prévoit de maintenir et de renforcer les entreprises du secteur tertiaire dont les hébergements hôteliers. L'attractivité touristique excursionniste de la commune passe aussi par le fait de proposer des secteurs d'accueil touristiques via la création de 2 STECAL A1 (secteurs de Ninis / Jardins des Acanthes et de la ferme de Kerluherne), via la valorisation des espaces naturels et de loisirs et le règlement de la zone A qui 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, gîte). Le PADD du PLU prévoit de développer l'offre touristique « quatre saisons » notamment en permettant l'accueil d'une aire de camping-car à proximité du stade de football de Leslégot. Ce type d'équipements n'a pas nécessité un zonage dédié.	
3 <b>Remarques portant sur le règlement graphique :</b> <b>Périmètre de diversité commerciale</b> 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 foncières et immobilières pour étoffer l'offre commerciale en continuité immédiate.	La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette observation dans la mesure où est engagé un projet d'immeuble avec rez-de-chaussée commerciaux à l'Est (donc maintien du périmètre de diversité tel que proposé à l'arrêt).	
4 <b>Linéaire de diversité commerciale</b> Nous nous interrogeons 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 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'ilot Avenue De Gaulle » (se référer à l'OAP sectorielle n°5).	 <p>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation et envisage de supprimer ce linéaire commercial à créer.</p>	Zonage Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2

5	<p><b>Zones « Ut » et « Ut » :</b>      Les zones d'activités Ut et Ut 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 « 1AUt » 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.</p>	<p>Au stade de l'arrêt, le projet de PLU ne prévoit pas de zones d'urbanisation future pour les activités économiques afin de concentrer la totalité de l'enveloppe foncière de consommation des espaces naturels et agricoles pour la mise en œuvre de la ZAC Park Nevez.</p> <p>Toutefois, la répartition des zones consommant des espaces NAF au sein de la ZAC (1AUz, Ubz) sera probablement revue <u>et réduite</u> avant l'approbation pour tenir compte du projet de Park Nevez (notamment la délimitation des zones humides et des zones N à actualiser en prenant en compte le plan de référence du projet), l'avis de GMVA sur le projet de PLU, et bien sûr la territorialisation fixée par GMVA. En fonction du besoin intercommunal et de la réduction de la consommation d'espaces NAF sur Park Nevez (environ 1,4 ha), <b>le zonage concernant les zones d'activités économiques de Plescop et la création d'une éventuelle extension urbaine pourrait donc évoluer avant l'approbation.</b></p> <p>L'éventuel développement des zones d'activités de Plescop avait ainsi été anticipé via l'orientation du PADD évoqué par la CCI à savoir : « conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVA ».</p> <p><b>Zonage Park Nevez arrêt (zone N = environ 4,6 ha)</b></p>	<p>PADD (pas de modification des chiffres de la conso NAF mais suppression du fait que toute la conso NAF est dévolue à Park Nevez)</p> <p>Zonage</p> <p>Règlement écrit</p> <p>Rapport de présentation Tome 2</p> <p>Rapport de présentation Tome 3</p>
---	--	---	--

Zonage potentiel Park Nevez Approbation (zone N = environ 6,4 ha)  
Soit 1,4 ha de zones naturelles en plus.



Zonage proposé pour approbation avec plan de référence en dessous :



La collectivité a été informée de la territorialisation de GMVA qui devrait être arrêtée par délibération du Conseil en décembre 2025. Dans ce cadre, une enveloppe foncière de plus de 2 ha serait dévolue à la commune au titre du développement économique. Cette information pourrait être intégrée au PADD dans la partie contexte.

Au regard de l'observation de la CCI et du projet de territorialisation de GMVA, la commune envisage de présenter une zone d'extension 1AU/1AUt de 1,4 ha à l'approbation en compensation de l'augmentation des zones N sur Park Nevez.

Le secteur ci-dessous est à privilégier sans pouvoir délimiter un périmètre plus précis à ce stade :

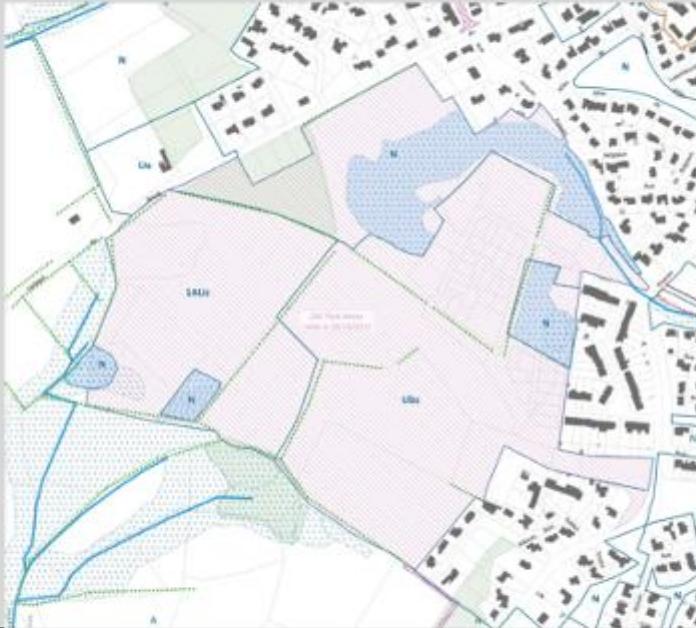


6	<b>Remarques portant sur le règlement écrit</b> <b>Dispositions générales - Diversité commerciale et linéaires commerciaux</b> Observations favorables au projet		
7	<b>Dispositions communes applicables à toutes les zones - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties</b>  Cette disposition 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 « <b>Ui</b> », « <b>Ut</b> » et « <b>Ai</b> » correspondant aux espaces économiques	<b>La commune est favorable à la prise en compte de cette observation. Elle modifiera le règlement (Dispositions communes) écrit en ce sens.</b>  « Dans les zones <b>Ui</b> / <b>Ut/Ai</b> , il pourra être dérogé aux règles afin de répondre aux impératifs techniques des activités concernées ».	Règlement écrit
8	<b>Dispositions communes applicables à toutes les zones – Stationnement</b>  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 m <sup>2</sup> de fixer un minimum d'1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> 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.	Cette dérogation est déjà intégrée dans le règlement écrit. Aucune modification n'est nécessaire.	
9	<b>Dispositions applicables aux zones « <b>Ub</b> » et « <b>Ubz</b> »</b>  <u>Concernant le zonage « <b>Ub</b> »</u> , 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 ».  <u>Pour le zonage « <b>Ubz</b> »</u> 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 « <b>Ubz1</b> » 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.	<u>Concernant la zone <b>Ub</b></u> : la commune ne souhaite pas réduire le périmètre de diversité commerciale (cf réponse CCI)  <u>Concernant la zone <b>Ubz</b></u> : 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.	
10	<b>Dispositions applicables à la zone « <b>Ui</b> »</b>  Dans l'article <b>Ui2</b> , il est prévu d'autoriser la création de certaines activités commerciales dont le 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 « <b>Ui</b> » 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.	<b>Cf réponse précédente n°3 de l'avis GMVA</b>	Règlement écrit OAP thématique Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3 ?
11	<b>Dispositions applicables à la zone « <b>Ut</b> »</b>  A l'instar des remarques formulées précédemment à propos du zonage « <b>Ui</b> », 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 « <b>Ut</b> » ainsi que les activités de services et ce, à condition	<b>Cf réponse précédente n°3 de l'avis GMVA</b>	Règlement écrit OAP thématique Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3 ?

	de justifier l'impossibilité d'implanter l'activité au sein du périmètre de diversité commerciale .		
12	<b>Dispositions applicables à la zone « Aï »</b> 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 « Aï ». 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 ».	<b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation et proposera un chapitre séparé au sein du règlement écrit pour les STECAL Aï.</b>	Règlement écrit
13	<b>Remarques portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b> <b>Concernant l'OAP thématique « commerces et services »</b> Dans votre projet de PLU, vous avez défini plusieurs secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites thématiques et sectorielles pour les zones urbaines et à urbaniser définies . Vous avez ainsi défini une OAP thématique « commerces et services » visant à lister précisément les activités interdites et celles autorisées en zones « UI » et « Ut ». Nous nous interrogeons sur l'intérêt de cet outil pour cet effet car à notre sens , il n'a pas vocation à être plus prescriptif que les règlements écrit et graphique du PLU et s'applique dans un rapport de compatibilité. Par ailleurs, les critères de sélection des activités autorisées parmi la liste des codes APE (Activité Principale Exercée) ne sont pas expliqués. Ainsi, 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	<b>Cf réponse précédente à l'avis GMVA : l'OAP thématique « Commerces et services » sera supprimée.</b>	Règlement écrit OAP Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3 ?
14	<b>Concernant l'OAP sectorielle « S4 - Carrefour contact »</b> , nous sousscrivons 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.	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.	

## D.Morbihan Habitat

Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 <b>Pièce 3.1 Règlement écrit</b> Concernant les toitures, nous regrettons l'absence d'autorisation d'une toiture en bac acier, certains systèmes pouvant être qualitatifs (ex : PLX -GreenCoat PLX - « Le choix du couvreur » - SSAB).	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation</b> en autorisant le bac acier qualitatif sur les toitures.</p> <p>La règle sera la suivante dans toutes les zones : « <i>L'aspect des toitures devra être de type ardoise naturelle, zinc ou bac acier qualitatif</i> ».</p>	Règlement écrit
2 <b>Pièce 3.2 Règlement graphique</b> La zone N, côté rue du Presbytère, comprend un secteur de la ZAC initialement envisagé pour l'accueil d'un équipement de quartier / infrastructure de loisirs et de plein air, de jardins partagés et/ou d'un parking public. Le classement de cet espace en zone N ne permettra plus de réaliser certains de ces aménagements. Ainsi, est-il possible d'étudier une réduction de l'emprise de la zone N, en tout ou partie sur sa frange sud, afin d'offrir davantage de possibilité de valorisation de cet espace pour les habitants du quartier et les pescopais	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation</b> .</p> <p>Le zonage de la ZAC Park Nevez sera revu en cohérence avec le plan de référence.</p> <p>Cf réponse précédente n°5 CCI</p>  <p>Règlement graphique Projet de Révision du PLU de PLESSCO (juillet 2029) avec localisation de l'espace à créer, en tout ou partie, en zone UMr</p>  <p>Extrait du plan A VP de la ZAC Park Nevez</p>	Zonage Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3

<p>3</p> <p>Sur ce secteur, nous attirons également votre attention sur une erreur matérielle relative aux linéaires de haies à préserver selon l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. En effet, le linéaire de haie figurant sur votre règlement graphique ne correspond pas totalement aux linéaires de haies préservés et supprimés tels que définis dans le dossier d'Autorisation Environnementale relatif aux travaux d'aménagement de la ZAC Park Nevez sur la commune de PLESCOP et accordé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2023.</p> <p></p> <p><i>Règlement graphique (Projet de Révision du PLU de PLESCOP (juillet 2020) avec superposition des linéaires de haies supprimés dans le cadre du projet)</i></p> <p>Toujours sur ce secteur, l'emprise des zones humides sur votre règlement graphique ne correspond pas aux emprises des zones humides figurant dans l'autorisation environnementale de la ZAC Park Nevez. Ces dernières sont plus étendues et font suite à de nouvelles investigations menées en 2022.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>Les linéaires de haies à préserver au titre du L151-23 CU et les zones humides au sein de la ZAC seront revus de la façon suivante :</p> <p></p>	
<p>4</p> <p>Dans l'OAP thématique « Qualité urbaine », des orientations sont données afin de développer une conception bioclimatique des bâtiments. Dans ce cadre, il est recommandé de limiter les menuiseries aluminium et en matière synthétique. Nous souhaitons vous indiquer que les menuiseries bois, en alternative aux menuiseries aluminium et PVC, représentent un coût important en investissement ce qui fragilise l'équilibre économique notamment des programmes de construction de logements locatifs sociaux.</p>	<p>La commune en prend note mais ne souhaite pas faire évoluer le projet de PLU sur ce point.</p>	

## E. Conseil départemental 56

Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 <b>Accès sur routes départementales</b>  Il importe pour la commune d'assurer une cohérence dans la rédaction du règlement en matière d'accès de son document d'urbanisme avec les conditions évoquées dans le règlement départemental de voirie. Conformément à l'article 3.2 du chapitre 3 du règlement départemental de voirie, sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales par propriété riveraine est limité à un. Si le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès peut être imposé sur celle où il sera le moins dangereux notamment au regard du trafic supporté.	la commune envisage d'intégrer les préconisations du Département au sein de la disposition « DC7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES » du règlement écrit.	Règlement écrit
2 <b>Marges de recul départementales</b>  Pour rappel, le plan local d'urbanisme de la commune de Plescop définit les prescriptions en matière de marge de recul issues des préconisations du règlement départemental de voirie. Le règlement départemental de voirie est un outil de gestion et de protection du domaine public routier départemental et des conditions d'occupation de celui-ci mais n'est nullement un document opposable en matière de marges de recul. Ainsi, la commune de Plescop demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, y compris en matière d'implantation de constructions au sein des marges de recul édictées par le PLU de la commune.	Cette observation n'appelle aucun commentaire ou modification du projet de PLU.	
3 <b>Il serait judicieux de rappeler les éléments suivants au sein du règlement du PLU :</b>  - Conformément à l'article 3.1 et suivants ainsi qu'à l'annexe 6 du règlement départemental de voirie, les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés, voire refusés, pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental ; - Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes ; - Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet au fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Par ailleurs, cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire. - Conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie s'appuyant sur l'article R116-26-5° du code de la voirie routière, les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du DPRD sont interdites.	La commune envisage d'intégrer les préconisations du Département au sein de la disposition « DC7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES » du règlement écrit.	Règlement écrit
4 <b>Schéma départemental des mobilités :</b>  Concernant la commune de Plescop, un itinéraire cyclable est programmé reliant Plescop à Saint-Avé.	Cette observation n'appelle aucun commentaire ou modification du projet de PLU.	
5 <b>Espaces bocagers</b>  Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.	Cette observation n'appelle aucun commentaire ou modification du projet de PLU. L'inventaire bocager s'inscrit dans la méthodologie prescrite par le SAGE.	
6 <b>Inventaire cours d'eau et zones humides</b>  Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec l'inventaire du SAGE concerné, et de la cohérence entre les inventaires des cours d'eau et des zones humides validés par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU	Cette observation n'appelle aucun commentaire ou modification du projet de PLU. Il s'inscrit dans la méthodologie prescrite par le SAGE. Les cours d'eau identifiés sont issus des données Etat. <b>Concernant les zones humides, seront intégrées sur le zonage les zones humides de la ZAC et celles issues des sondages du Breau d'Etudes Hardy Environnement.</b>	Zonage Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3

## F. Conseil Régional

	Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer												
1	<p>Le Conseil Régional rappelle le contexte dans lequel s'inscrit la révision du PLU :</p> <p>Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027. et les PLUI le 22 février 2028.</p> <p>Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.</p>	<p>Cet avis n'appelle pas de réponse particulière de la part de la commune. Celle-ci ne propose qu'une zone à urbaniser 1AUz correspondant à la mise en œuvre de la ZAC Park Nevez (aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez) autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Les tranches 1 et 2 de la ZAC sont intégrées aux zones Ubz. Ces deux types de zones (1AUz et Ubz) sont décomptées de la consommation NAF du projet de PLU comme l'indique le rapport de présentation Tome 2 à la page 20.</p> <p><b>La consommation NAF du règlement graphique du PLU</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteurs</th> <th>Surface NAF consommée ha</th> <th>Total ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Secteur U correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez</td> <td>Tranche 1 = 6,4 ha Tranche 2 = 7,2 ha Soit environ 13,64</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Secteur 1AUz correspondant aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez</td> <td>6,54 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gisement en zone U n°82 (en limite Sud de l'enveloppe urbaine) – voir localisation ci-dessous</td> <td>0,27 ha</td> <td>20,81 ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les surfaces indiquées sur la cartographie ci-dessous correspondent aux surfaces qui consomment des ENAF</p> 	Secteurs	Surface NAF consommée ha	Total ha	Secteur U correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez	Tranche 1 = 6,4 ha Tranche 2 = 7,2 ha Soit environ 13,64		Secteur 1AUz correspondant aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez	6,54 ha		Gisement en zone U n°82 (en limite Sud de l'enveloppe urbaine) – voir localisation ci-dessous	0,27 ha	20,81 ha	
Secteurs	Surface NAF consommée ha	Total ha													
Secteur U correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez	Tranche 1 = 6,4 ha Tranche 2 = 7,2 ha Soit environ 13,64														
Secteur 1AUz correspondant aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez	6,54 ha														
Gisement en zone U n°82 (en limite Sud de l'enveloppe urbaine) – voir localisation ci-dessous	0,27 ha	20,81 ha													

## G. Chambre d'agriculture 56

	Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1	<b>Les emplacements réservés</b> 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 gênes pour les activités agricoles qui n'ont pas été évaluées. 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	La collectivité note l'observation de la chambre d'agriculture mais n'envisage pas de réduire le nombre d'emplacements réservés relatifs aux cheminements doux. La création de ces cheminements est une volonté politique forte qui s'inscrit également dans les objectifs supracommunaux et nationaux. Des échanges avec les agriculteurs concernés seront initiés avant la réalisation de tout projet.	
2	<b>Règlement de la zone A :</b> A l'article A2-SC1-1 <sup>er</sup> le titre et l'alinéa a font référence aux constructions liées à une activité agricole. L'article R151-23 du Code de l'urbanisme et la charte de l'agriculture et de l'urbanisme font référence à l'exploitation agricole et au lien de nécessité. Nous vous demandons donc de remplacer « liées » par « nécessaires » et « activité agricole » par « exploitation agricole ».	<b>La collectivité entend répondre favorablement à cette demande</b> en remplaçant « liées » par « nécessaires » et « activité agricole » par « exploitation agricole » au sein de l'article A2.	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2
3	<b>Règlement de la zone A :</b> L'alinéa d (article A2) permettrait des constructions en extension ou annexe de constructions principales sans préciser leur destination et des aménagements dans du bâti existant sans faire de lien avec un éventuel changement de destination, le tout à des fins de diversification de l'activité d'une exploitation agricole. Pour nous les dispositions du PLU permettent des extensions et annexes de bâtiment à usage d'habitation, des changements de destination de bâtiment identifié au document graphique du PLU et le cas échéant des STECAL d'activités touristiques, événementielles, artisanales et de services. Nous ne voyons pas comment la préservation des espaces et des activités agricoles dans un document d'urbanisme peuvent s'accommoder des dispositions de l'alinéa d. Nous demandons donc de le retirer.	La commune 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation</li> <li>- 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</li> <li>- qu'elles respectent les règles de réciprocité (article L 111-3 du Code Rural)</li> <li>- qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation</li> <li>- qu'elles soient intégrées à leur environnement.</li> </ul>	
4	<b>Règlement de la zone A :</b> A l'alinéa e vous ne prévoyez qu'un seul logement par exploitation agricole. Pour nous, il peut arriver que des exploitations agricoles constituent de fait des regroupements d'exploitations individuelles. En effet la structure sociétaire peut permettre une organisation du travail à plusieurs associés. Ainsi l'élément fondamental pour la question du logement professionnel agricole doit rester la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'agriculteur dans le fonctionnement de l'exploitation agricole. Nous vous demandons de prévoir, comme dans la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan la possibilité d'aller au-delà d'un seul logement pour les exploitations sociétaires	<b>La commune envisage de répondre favorablement à cette demande en modifiant le règlement de la zone A (article 2) concernant le logement de fonction de la manière suivante :</b> <i>La création d'un logement professionnel agricole peut être octroyée dans :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>la limite d'un seul logement par exploitation individuelle</i></li> <li>• <i>au-delà d'un seul logement professionnel agricole, dans la limite d'un par associé, pour les GAEC.</i></li> <li>• <i>tous les cas la nécessité de logement professionnel agricole devra être clairement démontrée par le porteur de projet et obtenir un avis favorable écrit de la Chambre d'agriculture.</i></li> </ul>	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2

## H. Commune de Grand Champ (avis favorable)

Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 Avis favorable sans commentaires daté du 29/07/2025		

## I. CDPENAF (avis favorable)

Avis	Réponse envisagée par la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 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.	La commune envisage de répondre favorable à cette demande et de limiter les annexes à 3,50 m de hauteur.	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 2 Rapport de présentation Tome 3
2 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>les STECAL Ai 1 - secteurs de Ninis (Jardins des Acanthes) et de la ferme de Kerluherne,</li> <li>le STECAL Ai 2 - secteur de Kerango, destiné à des activités économiques, artisanales et/ou de services,</li> <li>le STECAL Ngy - aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>	Cet avis n'appelle aucune observation.	
3 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 l'attache 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.	La commune en prend note et prendra attache auprès de GMVA.	

## J - Avis sur la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée

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 préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable le 26 septembre 2025.

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

## 4.2 - Avis du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, et point de vue de la commune

Recommendations SAGE (hors PPA)	Souhait de la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
<p>1 L'annexe sanitaire comporte une carte du réseau d'eaux pluviales puis le règlement sanitaire des eaux pluviales de GMVA. Pour éviter toute confusion (laisser à penser que si un réseau des eaux pluviales est présent il convient de s'y raccorder), <b>il est conseillé de mettre en premier le règlement des eaux pluviales et en dernier la carte du réseau.</b></p> <p>Un rappel du règlement écrit du PLU pourrait être ajouté sur la carte : Tout projet d'aménagement et de construction d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles devra être élaboré sans rejet au domaine public, a minima, pour une pluie de période de retour 10 ans sur 240 minutes soit 35mm.'</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p><b>Le plan du réseau EP sera mis en dernier dans le PDF « EAUX PLUVIALES ».</b></p> <p><b>La mention suivante sera apportée sur le plan :</b> « Tout projet d'aménagement et de construction d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles devra être élaboré sans rejet au domaine public, a minima, pour une pluie de période de retour 10 ans sur 240 minutes soit 35mm.'</p>	Annexes EAUX PLUVIALES
<p>2 Le règlement écrit stipule que « <i>Une marge de recul devra être respectée de part et d'autre des rives et berges du cours d'eau</i> ». Il n'y a pas de prescriptions mentionnées dans cette marge de recul telles que l'interdiction de construire, d'imperméabiliser. Il pourrait également être mentionné que les 5 premiers mètres 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.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>L'article DG10.3. Cours d'eau (L151-23 CU) sera modifié ainsi :</p> <p><i>En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel, une marge de recul <b>inconstructible et non imperméabilisée</b> devra être respectée de part et d'autre des rives et berges des cours d'eau :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>35 mètres en zones A et N (et secteurs indiqués)</i></li> <li>• <i>5 mètres en zone U (et secteurs indiqués)</i></li> </ul> <p><i>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.</i></p>	Règlement écrit Rapport de présentation Tome 3
<p>3 Un tronçon de cours d'eau ayant fait l'objet de travaux de restauration par GMVA a vu son tracé modifié. Il est conseillé d'intégrer le millésime 2025 de la cartographie officielle des cours d'eau (sortie en juillet) afin de matérialiser le nouveau tracé.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>La couche SIG des cours d'eau sera actualisée.</p>	Zonage
<p>4 Le règlement écrit interdit la création de plans d'eau au sein des zones soumises à la règle 3 du SAGE. La règle du SAGE prévoit des exceptions à cette interdiction. Afin de ne pas bloquer certains projets, il est souhaitable d'ajouter la partie soulignée ci-après : 'La création de plan d'eau, hors exception prévue par la règle 3 du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, est interdite dans le secteur identifié en rose ci-après.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>L'article DG10.3. Cours d'eau (L151-23 CU) sera modifié ainsi :</p> <p><i>« La création de plan d'eau, hors exception prévue par la règle 3 du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, est interdite dans le secteur identifié en rose ci-après ».</i></p>	Règlement écrit
<p>5 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.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>Il est proposé d'ajouter la mention suivante dans l'OAP TVB :</p> <p><i>Au sein de la trame bleue, dans un objectif de restauration, la remise à ciel ouvert des cours d'eau busés est privilégiée.</i></p>	OAP Rapport de présentation Tome 3
<p>6 Le tome 2 du rapport de présentation (p80), stipule « <i>Les zones humides identifiées sur le plan de zonage sont celles qui ont été validées par Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine. ... Elles sont toutes préservées et localisables via une trame spécifique.</i> ». Cette affirmation n'est pas exacte. La rédaction suivante est suggérée : « <i>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.</i> ».</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>Le tome 2 du rapport de présentation sera modifié selon la rédaction proposée en page 80.</p>	Rapport de présentation Tome 2
<p>7 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 hydroéconomie, utilisation d'eau non conventionnelle pour les usages autorisés (toilettes, arrosage, ...), ...) aurait pu être encouragée.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>Le tome 3 du rapport de présentation pourrait y faire mention.</p>	Rapport de présentation Tome 3
<p>8 Le règlement du PPRI n'est pas dans l'annexe SUP comme stipulé dans le règlement écrit.</p>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette observation.</b></p> <p>L'annexe SUP sera complétée avec le règlement du PPRI</p>	Annexe SUP

9	<p>L'alinéa 14<sup>e</sup> de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme stipule que doit figurer en annexe du PLU, le document identifiant les objectifs et les dispositions du règlement du schéma d'aménagement et gestion des eaux susceptibles d'avoir une incidence sur les orientations des schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme. Ce document vous sera transmis par mail.</p>	<p><b>La commune en prend note et annexera au PLU le document transmis par le SAGE dans les annexes sanitaires.</b></p>	<p>Annexe (nom à prévoir) Rapport de présentation Tome 3</p>
---	--	---	--

Le SAGE indique également que le règlement écrit interdit les remblais et sous-sols dans les zones définies par 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.

#### **4.3 – Autres avis des personnes publiques associées**

##### **5.3.1 - Agence Régionale de Santé de Bretagne**

###### **Légalité et sécurité juridique**

Compléter la liste des espèces invasives de l'OAP « trame verte et bleue » par :

- Les arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces végétales et animales invasives (arrêtés du 1er avril 2019 prescrivant la lutte contre l'ambroisie à feuille d'armoise et la berce du Caucase, du 31 juillet 2020 contre le baccharis) qui ne sont pas cités ;
- Les obligations de lutte qui ne sont reprises ni dans le règlement ni dans les documents de présentation ;

Il est par ailleurs recommandé d'intégrer la liste des espèces allergisantes et de faire référence au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site de l'ARS : Guide-Vegetation.pdf. En Bretagne, les graminées, le bouleau, le chêne et l'aulne sont les principales espèces allergisantes, mais d'autres pourraient apparaître. Pour réduire les risques sanitaires, il est important de planifier l'aménagement du territoire en favorisant des espèces moins allergisantes.

Également, les espèces animales invasives ne sont pas mentionnées dans les documents d'urbanisme. L'arrêté préfectoral du 24 avril 2024 qui définit les obligations de lutte contre les Chenilles processionnaires peut être ajouté.

###### **Conseils et recommandations**

###### **Concernant la qualité de l'air extérieur et les mobilités douces :**

- Ajouter les émissions des principaux polluants atmosphériques (dioxyde d'azote, particules fines, dioxyde de souffre, ozone) présents au niveau de la commune et leur concentration. L'absence de données chiffrées empêche en effet toute comparaison avec les valeurs guides actuelles, ainsi qu'avec les futures valeurs réglementaires qui entreront en vigueur en 2030.
- l'OAP S7 destiné à la création de parking pour véhicules motorisés sur presque 1 ha s'inscrit en contradiction avec l'OAP thématique « Mobilités » : la création de parking est en effet susceptible d'augmenter le trafic automobile depuis et vers la commune.

###### **Concernant les nuisances sonores :**

- le document d'urbanisme inclue 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.
- il conviendra d'étudier les futurs aménagements de l'OAP S3c en prenant 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).

Concernant les sites et sols pollués : il est recommandé de considérer la même approche préventive 'sites et sols pollués' pour l'OAP S6 que pour l'OAP S4 en raison de la nature du lieu avant changement d'activités et réaménagement (centre technique municipal).

Concernant le risque radon : la commune est classée en catégorie 3, 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).

Concernant la lutte contre les espèces nuisibles à la santé : dans le cadre de l'OAP thématique 'Favoriser et protéger la biodiversité locale', il recommande de prendre particulièrement en compte la problématique du moustique-tigre.

Concernant la réutilisation des eaux impropres à la consommation humaine (EICH) : dans le cadre des futures opérations de développement urbain et dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux EDCH, il attire à ce titre 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.

### **5.3.2 - Centre National de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Loire**

Le CRPF Bretagne – Pays de la Loire émet un avis défavorable sur ce projet arrêté du PLU, et invite la commune à prendre en compte l'ensemble des remarques formulées.

Le CRPF suggère :

- 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.

### **5.3.3 – NATRAN**

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NATRAN.

#### **- Rapport de Présentation**

- Pages 16 et 151 du Tome 1 :

Page 16 : Veillez à changer les informations ci-dessous

- Le tableau correspond à nos ouvrages mais pas au SUP I3 comme indiqué

- L'adresse électronique est incorrecte

- Il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

- SUP d'implantation I3
- SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

- PADD

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

- Règlement :

La présence des ouvrages NATRAN doit être signalée dans les dispositions générales en précisant des règles et interdictions mentionnés.

En tête du règlement des zones du PLU, il est souhaitable de mentionner la mention suivante: « *Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.* »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NATRAN, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

- Document graphique du règlement – Plan de zonage :

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NATRAN (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones.

- Changement de destination :

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NATRAN et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets.

- Emplacements réservés :

L'emplacement réservé N°15 est traversé par nos canalisations.

Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

- Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :

La présence des canalisations et leur servitude d'implantation, non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.

La présence d'un Espace boisé classée est incompatible avec la servitude ; les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

#### - Plan des Servitudes d'Utilité Publique

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes : I3 et I1. Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

- Liste des Servitudes d'Utilité Publique : préciser les détails des servitudes. La servitude I1 n'est pas précisé.

Il est nécessaire de remplacer les fiches 'GRTgaz' par les fiches 'NATRAN'.

#### **5.3.4 – RTE**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts) sont les suivants :

- . Ligne aérienne 225kV N0 1 BEZON-POTEAU-ROUGE
- . Ligne aérienne 225kV N0 1 PLUVIGNER - PRINQUIAU
- . Ligne aérienne 225kV N0 1 POTEAU-ROUGE – THEIX
- . Ligne aérienne 63kV N0 1 AURAY-THEIX
- . Ligne aérienne 63kV N0 2 AURAY – THEIX

Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :  
RTE Groupe Maintenance Réseaux Bretagne

ZA de Kerourvois Sud  
29556 QUIMPER

#### - Le Règlement

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Uaa, Uab, Ub, A, N, Ngv du territoire.

Il est nécessaire d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### - Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

#### - Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que « les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ».

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

**IV - PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**Département du MORBIHAN**

**Commune de PLESCOP**

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

du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

Camille HANROT-LORE

Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 20 octobre 2025

Fait le 23 décembre 2025

Ce procès-verbal est une synthèse des observations écrites dans les registres, lettres et courriels, reçus pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 à 17h30 et concernait le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Il est remis le 23 décembre 2025 à la commune de Plescop conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

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).

Ce procès-verbal comporte deux parties : les observations du public et les questions de la commissaire enquêtrice.

## I - OBSERVATIONS DU PUBLIC

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.

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 :

- 1.1 - Déroulement de l'enquête et dossier
- 1.2 - 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

- 1.2.1 - Densifier le bourg (OAP)
- 1.2.2 - Patrimoine bâti à préserver dans le bourg
- 1.2.3 - Equipements
- 1.2.4 - Zone à urbaniser à vocation économique

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

1.2.6 - STECAL

1.3 - Biodiversité et eau

1.4 - Déplacements

1.5 - Autres éléments à prendre en compte : localisation des commerces et services

1.5.1 - Localisation des commerces et services

1.5.2 - Marges de recul

Nota : Les observations sont présentées ci-après de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle.

### **1.1 - Déroulement de l'enquête publique, dossier**

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.

### **1.2 - 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 - Densifier le bourg**

30 observations concernent les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le bourg qui ont comme objectif de pouvoir aménager ces secteurs et de les densifier.

**OAP S1 rue des Pins**

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 Anaës

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 Blevenc), 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, des difficultés pour les piétons (les trottoirs disparaissent aussi), les cyclistes et les services de secours (source : les pompiers de Plescop). Cette situation risque d'engorger Plescop sur cet axe déjà très fréquenté, comme le reconnaît la mairie. Bon nombre de véhicules agricoles passent aussi par ces voies. Il n'y a pas d'étude d'impact sur ce sujet.

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 de cette perte d'espaces verts ailleurs. Il y a aussi le problème du stationnement. Une OAP devrait prendre en compte la desserte et les réseaux : ce n'est pas le cas ici.

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.

#### **OAP S2 Le Clos du Bois**

#### 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.

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

### 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.

### **AOP S4 - Carrefour Contact**

#### 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 800m<sup>2</sup> et ils ont 1500m<sup>2</sup> de réserves. En cas de transfert du fonds de commerce qui est possible, il est nécessaire de prévoir un minimum de 500m<sup>2</sup> de surface de vente et un minimum de 300m<sup>2</sup> 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 (400m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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°12-800m<sup>2</sup> 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.

#### **OAP S5 – Ilot avenue de Gaulle**

##### 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.

#### **OAP S6 - Centre technique municipal**

#### 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.

#### **2.2.2 - Patrimoine bâti à préserver dans le bourg**

##### R1 - S. PINÉE

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.

##### R12 - Alice et Joël MOUNY

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

##### 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.

### **2.2.3 - Equipements**

#### **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 5000m<sup>2</sup> 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.

### **2.2.4 - Zone à urbaniser à vocation économique**

#### **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.

## **2.2.5 - Espaces naturels et agricoles extérieurs au bourg : constructibilité et bâtiment pouvant changer 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.

### **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).

### **A - Constructibilité**

32 contributions font des demandes concernant la constructibilité.

<b>Référence</b>	<b>Auteur</b>	<b>Adresse à Plescop</b>	<b>Observations</b>
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.
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.
R6	M et Mme LATOUCHE	80 rue d'Ersal 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.
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 <sup>2</sup> situé à Guersal d'en haut pour la rendre constructible.
R10	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo	Désirent que leur terrain P 441 agricole d'environ 1600m <sup>2</sup> soit constructible. C'est le seul terrain non constructible du hameau.
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.
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.

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 <sup>2</sup> viabilisé. On leur avait dit que ces lots resteraient constructibles. Aujourd'hui il n'y a plus de lots constructibles en campagne.
R18	Gildas OLIVIERO	n°159 Le Guernic	Propriétaire d'une maison sur un terrain de 1400m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , l'eau, le téléphone et l'électricité sont à proximité.
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.
L5	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo	Même observation que R10. Plan joint.
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.
L7	Anne-Marie OLIVIERO	Plouharnel	Demande que ses parcelles 136, 139 (antérieurement AC 26,25) et également 325 rue du Roitelet au Guernic soient urbanisables.
L8	Chantal ALLIOUX	Béléan	Demande que les parcelles 258 et 259 en copropriété avec son frère Gilbert ALAIN à Béléan de 15415m <sup>2</sup> soient constructibles. Ce terrain est adjacent à un terrain qui a été constructible en créant une sortie.
L10	Denis HERVE née PORONO	7 allée Prad Lannec- Le Grand Moustoir	Environ 1000m <sup>2</sup> 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.

L12	Marie-Annick LORIC	1 résidence Nominoé	Demande de construire 85 m <sup>2</sup> 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 85m <sup>2</sup> 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.
Suite L12			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.
L13	Xavier Le BLEVEC	Guergelo	Il demande que sa parcelle C 1626 soit constructible. Il indique que sa parcelle bâtie 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).* Le juge sanctionne les erreurs manifestant les erreurs manifestes d'appréciation lorsque 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>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 économe 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>
L15	Mme LE NOHEC	748 rue de Belian	Il conteste que son terrain AN 23 n'est plus constructible.
L17	Odette ONNO	PLUMELIN	Demande que sa parcelle 06AO-113 parc Béléan classée en zone agricole soit reclassée en zone constructible.
L20	Catherine LE BLEVEC	5 route de Guergelo	Demande que sa parcelle C 1045 soit constructible car elle se située 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.

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.
-----	------------------------------------	--	---

Réf.		Nom	Adresse	Observations
35	Web	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.
28	Web	Anonyme		Opposition au déclassement des zones UB en zones agricoles (A) non constructibles. 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 informée ! 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 préservations des terres agricoles et maintien des villages vivants.

24	Web	BALDESCHI Nicolas	1807 route de Ploeren	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. Les personnes de Plescop rencontrées semblent pas non plus au courant pour leurs propres parcelles et des conséquences sur la valeur de leurs biens.
22	Web	Latouche Anne-Marie et Jean-Yves	80, Guersal d'en Bas	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. Même argumentation que L13 : cf. L13.
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.
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 ?
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 : - 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.
5	Web	BOURHIS ARNAUD	29 LIEU DIT KERLEHUENAN	Sa parcelle cadastrée D 478, située 29 LIEU DIT KERLEHUENAN à PLESCOP 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.
2	Email	Laurent EVENO		<p>Ils demandent que le terrain de 3980 m<sup>2</sup> cadastré AO 38 (et/ou le terrain de 10 685 m<sup>2</sup> 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. Ils espèrent pouvoir vendre ces terrains afin de faire face aux dépenses liées au vieillissement de ses parents.</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).

### Web 10 - CLOREC 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 Parcelle 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 parcelle 594 soit étoilée comme bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination (parcelle 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 paragraphe2 (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.

#### 1.2.6 - STECAL

##### M29 - 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 PLES COP (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.

#### 1.3 - Biodiversité et eau

7 contributions concernent la biodiversité et l'eau.

##### 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.

#### 1. 4 - Déplacements

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 (manœuvres, 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 Mr 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 sur la commune de Plescop).

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.

### **1.5 - Autres éléments à prendre en compte**

#### **1.5.1 - Localisation des commerces et services**

##### 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 TREHUNEC 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 TREHUNEC 2 demeure en zone Nc.

#### **1.5.2 - Marges de recul**

##### 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) ?

#### **1.5.3 - Autre observation**

##### L21 - Patrick JACOB

Une observation concerne Kerhubé de 190m<sup>2</sup> car il souhaite faire un échange d'une partie du chemin communal avec la parcelle B n°20 ou acquérir cette partie de chemin communal (cf. plan).

## **II – QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

### **2.1 - Enquête publique, déroulement, dossier**

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 et en décembre par la décision du Conseil d'Etat. Ne serait-il pas opportun de surseoir le vote du PLU en attendant l'établissement du nouveau SCOT ? Les délais sont-ils compatibles (web 24) ?

### **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 - Densité**

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 ?

#### **2.2.2 - Logements sociaux**

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) ?

#### **2.2.3 - OAP habitat**

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 ?

- **OAP S1 Rue des Pins**

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) ?

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 ? 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 ?

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).

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 ?

- **OAP S2 Le Clos du Bois**

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 du à une ancienne carrière, et d'un accès éventuellement possible à partir de l'avenue du Général de Gaulle (Web 9) ?

- **OAP S3 rue du Stade**

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) ?

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 ?

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 ?

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 ?

- **OAP Carrefour contact S4**

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 l'emplacement réservé n°12 (L4, L11, L14) ? Quelle en est la nécessité ?

L'emplacement réservé n°12 (800 m<sup>2</sup>) 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) ?

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 m<sup>2</sup> l'emprise de l'emplacement réservé et de l'OAP (L11) ?

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 ?

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) ?

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) ?

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 800m<sup>2</sup> et ils ont 1500m<sup>2</sup> de réserves. En cas de transfert du fonds de commerce, il est nécessaire de prévoir un minimum de 500m<sup>2</sup> de surface de vente et un minimum de 300m<sup>2</sup> de réserves pour pouvoir répondre aux besoins futurs de la commune. Qu'est-il envisagé ?

- **OAP S5 îlot Avenue de Gaulle**

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) ?

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) ?

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) ?

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) ?

- **Centre technique municipal S6**

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) ?

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) ?

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) ?

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

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 ?

#### **2.2.4 - Patrimoine bâti à préserver**

Pourquoi la maison (parcelle AB 81) construite avant 1850 n'est-elle pas inscrite dans le patrimoine bâti à conserver (R1) ? Pourquoi les 2 maisons (AB 80, 81) ne sont-elles pas inscrites sur la carte (p76) du diagnostic (R1, L2) ?

Ne faudrait-il pas inscrire la partie de la longère rue du Verger en tant que patrimoine bâti à préserver comme indiqué dans l'OAP S4 (p 92) ?

#### **2.2.5 - Equipements**

La caserne des pompiers n'étant plus adaptée aux exigences actuelles ; il serait opportun de flécher un terrain de 5000m<sup>2</sup> environ en vue de son déplacement futur (R7).

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 ?

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 ?

#### **2.2.6 - Zone à urbaniser à vocation économique**

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 ?

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) ?

## **2.2.7 - Campagne : constructibilité et bâtiment pouvant changer de destination**

### **Constructibilité**

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

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 ?

### **Bâtiment pouvant changer de destination**

Le périmètre sanitaire agricole au village de Lescran peut-il être supprimé puisque qu'il n'y a plus d'activité agricole (Web 25) ?

Le périmètre sanitaire agricole situé à Leslegot peut-il être supprimé (Web 37) ?

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 ?

## **2.3 - Biodiversité et eau**

### **2.3.1 - Biodiversité**

Le Centre National de la Propriété Forestière 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-avant.

Ces remarques seront-elles prises en compte ?

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 fraîcheur (dérèglement climatique) ?

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) ?
- 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) ?

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 ?

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) ?

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 ?

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) ?

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) ?

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

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

#### Recommandations et conseils du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (Web 12) « a décidé D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE à ce projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte par la commune de PLESCOP des 6 recommandations et de 8 conseils détaillés dans son avis ». Comment la commune envisage-t-elle de répondre aux 6 recommandations et au 8 conseils (observations p 21 de ce document) ?

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 ?

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 coefficent de pleine terre qui seraient définis selon les zones urbaines du PLU ?

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

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 ?

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 ?

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'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. 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 ?

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 ?

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,..) ?

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 » ?

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) ?

## **2.4 - Prise en compte des risques et limitation des nuisances**

### **2.4.1 - Nuisances sonores**

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) ?

### **2.4.2 - Déplacement**

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

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

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) ?

L'emplacement réservé n°1 pour cheminement doux est-il toujours utile ? Pourquoi l'emplacement réservé n°6 s'arrête-t 'il au niveau du talus sans rejoindre l'emplacement réservé n°1 (R16) ?

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) ?

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) ?

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 (ARS). Quelles en sont les raisons et envisagez-vous de la maintenir ?

## **2.5 - Autres éléments à prendre en compte**

### **2.5.1 - Localisation des commerces et services**

Le périmètre de diversité commerciale qui prévoit le projet d'immeuble avec rez-de-chaussée commerciaux, ne peut-il pas être plus ajusté dans sa partie Est pour ne pas diluer le tissu commercial (CCI) ?

La commune prévoit-elle de mettre un linéaire de diversité commerciale dans l'OAP n°5 rue du Stade en remplacement de celui localisé de l'autre côté de la rue (CCI) ?

Suite aux observations de GMVA et la CCI et de la suppression de l'OAP « commerces et services », la commune prévoit-elle de mettre uniquement dans le règlement des articles Ut2 et Ui2 SC2 « 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. » et d'ajouter « Tout nouveau commerce est interdit » ?*

Concernant les nouvelles activités, la CCI suggère en zone Ui 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. Quel est l'avis de la commune ?

La commune peut-elle expliquer pourquoi la suppression du secteur de développement de TREHUINEC 2 n'offre plus la possibilité de créer des activités commerciales nécessaires à la population attendue dans les dix prochaines années (web 30) ?

### **2.5.2 - Servitude d'utilité publique**

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

## **VI - CONCLUSION DU RAPPORT**

La présente enquête s'est déroulée du lundi 17 décembre 2025 de 8h30 au mercredi 17 décembre à 17h30.

Elle a donné lieu à 7 permanences pendant lesquelles la commissaire enquêtrice a reçu le public, soit 94 personnes. 82 contributions du public ont été enregistrées.

- Le 23 décembre 2025, Remise du procès-verbal des observations du public.

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,
- La commissaire enquêtrice.

- 8 et 12 janvier 2026 : réception du mémoire en réponse de la commune et les réponses aux recommandations et conseils du PNR Golfe du Morbihan (annexe 4).

Après cette première partie du rapport intitulée « rapport de la commissaire enquêtrice », la commissaire enquêtrice donnera ses appréciations par thèmes et ses conclusions sur le projet dans la partie intitulée « appréciations et conclusions de la commissaire enquêtrice ».

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêtrice

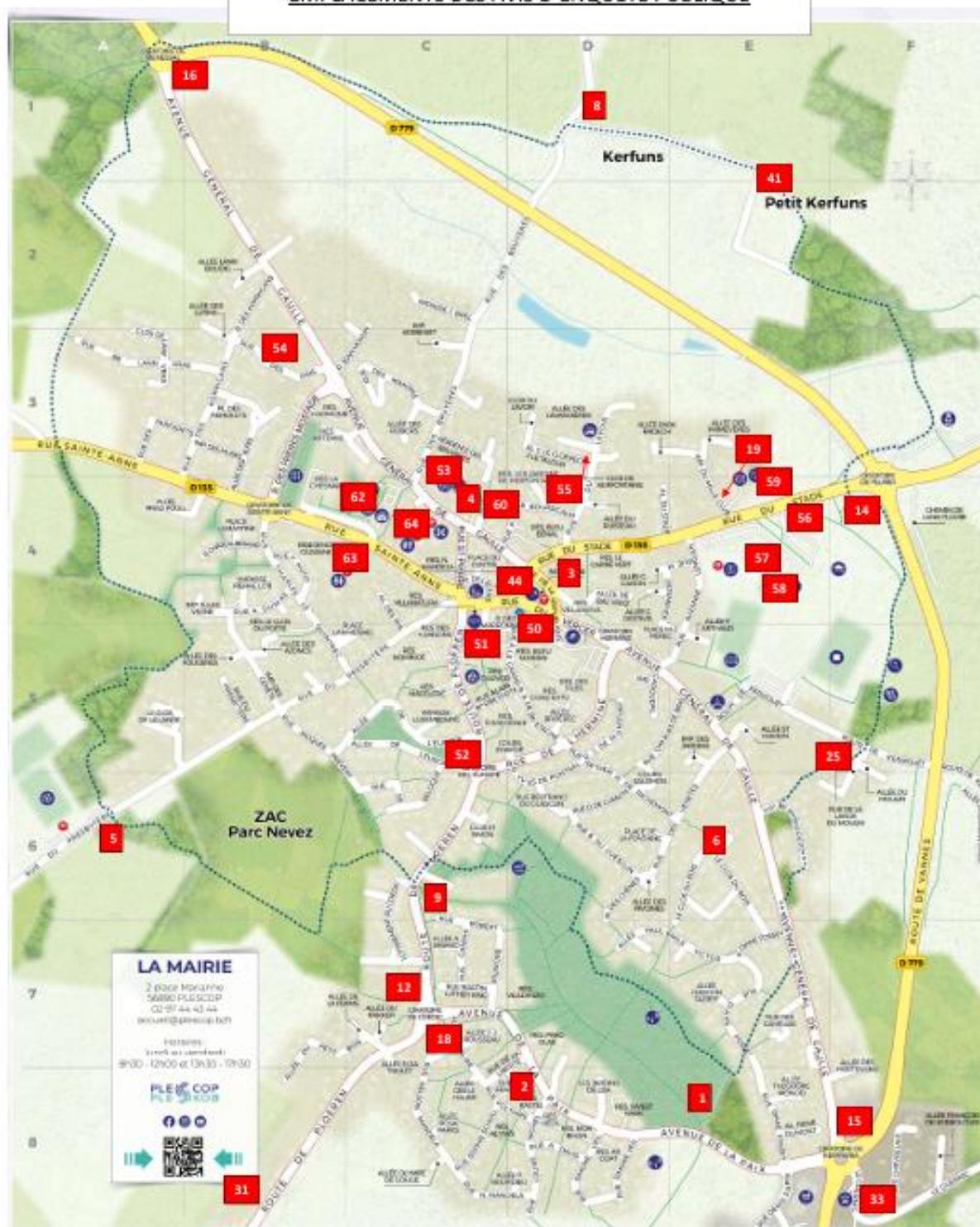
## **ANNEXE**

## 1 - Localisation des avis d'enquête



**PLAN 2 : ZOOM « CENTRE »**

**EMPLACEMENTS DES AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**



**PLAN 3 : ZOOM « ZONES D'ACTIVITES »**  
**EMPLACEMENTS DES AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**



2 - Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public

Camille HANROT - LORE  
Commissaire enquêtrice  
38 rue Henri Jumelais  
56000 - VANNES  
06-51-79-46-38  
camille.hanrot.lore@free.fr

Réf : Commune de Plescop  
Arrêté du Maire du 20 octobre 2025

PJ : 3

Monsieur le Maire  
Mairie  
2 place Marianne  
56890 PLESCOP

Vannes, le 23 décembre 2025

Monsieur le Maire,

L'arrêté de référence a prescrit une enquête publique qui s'est déroulée du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 portant le projet de révision du plan locale d'urbanisme.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal de synthèse des observations du public de l'enquête auquel j'ai joint des questions complémentaires. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Camille HANROT-LORE

**3 -Tableaux des observations du public annotations et thèmes registre papier et registre dématérialisé**

Référence	Auteur	Adresse	Enq. Publique, dossier	Thèmes des interventions							Annotations			
				Commerce et services et a	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économiq	Equipements	Patrimoine bâti à préserver			
R1	S. Pinee	66 av. Du Général de Gaulle		*	*							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. Elle doit être exclue de l'OAP S5 comme M.Dano (AB 80).		
R2	Sylvie Delisle	La Fontaine au beurre-Plescop					*					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.		
R3	Marie-Noelle Le Douarin	Le Palastre n°7					*	*				Désire inscrire le bâtiment avec ses 4 murs sans toit comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination Parcelle C61, ou pouvoir construire sur la parcelle C61 ou C62 à côté de sa mère âgée.		
R4	Stéphane Tual	Gouascoin					*					Demande que sa longère en pierre servant d'atelier M 456 soit inscrite comme bâtiment pouvant changer de destination pour passer en habitation.		
R5	Marcelle HUCHET GAUTIER	42 route de Kerizouet				*						Désire que sa parcelle AC 84 soit constructible comme auparavant. Il désire construire une maison de plain-pied et vendre une petite partie pour financer.		
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 en 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.		
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 5000m <sup>2</sup> environ en vue de son déplacement futur.		
R8	Consorts LAVENTURE Odile, Anne-Marie, André.	Guersal d'en haut				*						Renouvellement de modification du zonage de la parcelle A 737 de 6572m <sup>2</sup> situé à Guersal d'en haut pour la rendre constructible.		
R9	Consorts OLIVIERO	Tréhuinec			*							Ils sont surpris de découvrir le déclassement des parcelles destinées à de l'activité. 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.		

Référence	Auteur	Adresse	Enq. Publique, dossier	Annotations							
				Thèmes des interventions	Commerce et services et artisanat	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économique	Equipements
				Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg						
R10	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo			*						Désirent que leur terrain P 441 agricole d'environ 1600m <sup>2</sup> soit constructible. C'est le seul terrain non constructible du hameau.
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.
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 Carrefour Contact. 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 reconsiderer la place Marianne pour réaliser un aménagement plus propice aux habitants.
R13	Stéphanie HUGUET	1 Resto Marville-Plumergat						*			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 nivellement moins important. Elle demande que les parcelles B95, B600 et 602 ne soient pas classées en zone humide au-delà de 25m du ruisseau.
R14	LORIC J.	Kerfuns			*						Demande de construire dans l'angle de la route descendant au pont de Kerfuns, c'est une dent creuse. Pour information il laisse le libre accès dans le chemin privé dans l'espace boisé classé. Celui-ci pourrait être supprimé.
R15	Anonyme	Bois du Pont			*						Dans le hameau du Bois du Pont, il leur reste des lots en terrain constructible dont des lots enclavés dont un de 765m <sup>2</sup> viabilisé. On leur avait dit que ces lots resteraient constructibles. Aujourd'hui il n'y a plus de lots constructibles en campagne.
R16	Mélanie SERRE, Anthony LAMY	8 bis rue Chateaubriand						*	*		Désirent que le talus derrière l'emplacement réservé n°6 soit protégé. Ils sont étonnés que l'emplacement réservé n°6 s'arrête dans le talus sans rejoindre l'emplacement réservé n°1.

Référence	Auteur	Adresse	Enq. Publique, dossier	Thèmes des interventions							Annotations			
				Commerce et services et a	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économiq	Equipements	Patrimoine bâti à préserver			
	Dominique ROGALA	8 rue Chateaubriand												
R17	A. HERVE	centre ville		*								A la place du Carrefour Market, va-t-il avoir une reflexion 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 événements 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?		
R18	Gildas OLIVIERO	n°159 Le Guernic					*					Propriétaire d'une maison sur un terrain de 1400m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , l'eau, le téléphone et l'électricité sont à proximité.		
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.		
R20	LE BLUMEOC Denis, ETORE Jérôme, ETORE Joseph			*								OAP S1 rue des pins 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.		
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 filial de carrefour propriétaires des murs. * Ils souhaiteraient savoir si un rachat de leur fond de commerce a 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 fond de commerce? * Quelle est la possibilité de rachat pour leur société? * Ils sont étonnés par la quantité de nouveaux logements prévus sur Plescop.		

Référence	Auteur	Adresse	Thèmes des interventions	Annotations									
				Commerce et services et a	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économiq	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Enq. Publique, dossier	
L1	Nidal FARES	10 route de Saint Avé					*				Désire que sa dépendance servant de garage supplémentaire sur la parcelle 594 soit étoilée comme bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination (parcelle auparavant (G386). Cette demande intervient dans le cadre de la déclaration préalable de division parcellaire DP n°056 158 25 00118.		
L2	Dominique DANO	rue du stade (AB 80)		*	*						OAP" S5 av. de Gaulle"- 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). * que ses 2 maisons soient exclues de l'OAP S5.		
L3	Jean-Pierre Le MAROLLEC	Le Moustoir					*	*			Demande que ses parcelles 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. En mettant en zone naturelle, il ne pourra pas entretenir financièrement autant physiquement car tous les propriétaires autour de la parcelle AM11 ne veulent pas de branches qui empiètent sur leur terrain. Par ailleurs, il sera nécessaire de supprimer le bois à protéger sur cette parcelle car il n'y a plus de bois.		
L4	Alice et Joël MOUNY			*							Mitoyens du supermarché Carrefour Market, 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. Sur la parcelle AD 27 il ont l'accès qui est "un droit de passage à tous usages" et un "droit de puits". Le notaire les a informé 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 ).		

Référence	Auteur	Adresse	Enq. Publique, dossier	Thèmes des interventions							Annotations			
				Commerce et services et a	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économiq	Equipements	Patrimoine bâti à préserver			
L5	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo										Même observation que R10. Plan joint.		
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.		
L7	Anne-Marie OLIVIERO	Plouharnel			*							Demande que ses parcelles 136, 139 (antérieurement AC 26,25) et également 325 rue du Roitelet au Guernic soient urbanisables.		
L8	Chantal ALLIOUX	Béléan			*							Demande que les parcelles 258 et 259 en copropriété avec son frère Gilbert ALAIN à Béléan de 15415m <sup>2</sup> soient constructibles. Ce terrain est adjacent à un terrain qui a été constructible en créant une sortie.		
L9	M. et Mme GUIRIZEC	14 Clos du Bois	*									Leur parcelle 790 est directement impactée par une voie traversant le lot pour desservir la parcelle 69 ( lot 794). Le terrain 69 n'est pas enclavé car il est desservi par la rue du général de Gaulle. De plus il y a un dénivélé de 6 à 7m entre les 2 parcelles. De plus l'accès direct par la parcelle 69 donnant rue du général de Gaulle facilite les déplacements.		
L10	Denis HERVE née PORONO	7 allée Prad Lannec- Le Grand Moustoir			*							Environ 1000m <sup>2</sup> 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.		
L11	Alice et Joël MOUNY		*									Demande de soustraire 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 sera dévalorisé. 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. Ils sont mitoyens de cet habitat.		

Référence	Auteur	Adresse	Annotations						
			Thèmes des interventions	Commerce et services et agriculture	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économique
L12	Marie-Annick LORIC	1 résidence Nominoé	Enq. Publique, dossier	Patrimoine bâti à préserver	Equipements		*		
				Densifier le bourg					

Référence	Auteur	Adresse	Thèmes des interventions							Annotations
			Commerce et services et a	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer	de destination	Constructibilité	Zones à vocation économiq	
L13	Xavier Le BLEVEC	Guergelo	Enq. Publique, dossier	Patrimoine bâti à préserver	Equipements	Constructibilité	Batiment pouvant changer	de destination	Zones à vocation économiq	* Il demande que sa parcelle C 1626 soit constructible. Il indique que 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). * Le juge sanctionne les erreurs manifestes d'appréciation lorsque 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. 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.
										Tout PLU doit favoriser la densification des secteurs déjà construits, la limitation de la consommation de l'espace, et l'optimisation du bâti existant. 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.

Référence	Auteur	Adresse	Enq. Publique, dossier	Thèmes des interventions							Annotations			
				Commerce et services et artisanat	Déplacements	Biodiversité et eau	Bâtiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économique	Equipements	Patrimoine bâti à préserver			
L14	JOSSIC Liliane née THOMAS, JOSSIC Laetitia, JOSSIC Sylvain	5 rue des maronniers		*								Il n'ont pas été informés qu'une OAP était prévu 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 qui dessert la parcelle AD 30 et sur le puit. D'après la légende le chemin est en emplacement réservé et également pour une programmation mixte à dominante habitat. Ils ne comprennent pas ses légendes qui se superposent. La parcelle AD 30 a 3 légendes (emplacement réservé, espace public avec éventuellement des espaces de stationnement, espace public conviviale). Qu'en est-il? Avis défavorable à l'OAP n°4.		
L15	Mme LE NOHEC	748 rue de Belian				*						Il conteste que son terrain AN 23 n'est plus constructible.		
L16	M. et Mme PASCO Dominique	6 rue des Korigans		*								Même observation que Web 14, 16, 17, 18... en tant que riverain à proximité immédiate du secteur concerné par l'OAP S1: opposition motivée à ce projet d'urbanisation. cf. argumentation Web 14.		
L17	Odette ONNO	PLUMELIN				*						Demande que sa parcelle 06AO-113 parc Béléan classée en zone agricole soit reclassee en zone constructible.		
L18	Olivier LE LABOUSSE	Kerhero					*					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	Kerhéro					*					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 paragraphe2 (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.		

Référence	Auteur	Adresse	Thèmes des interventions	Annotations								
				Commerce et services et a	Déplacements	Biodiversité et eau	Batiment pouvant changer de destination	Constructibilité	Zones à vocation économiq	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Enq. Publique, dossier
L20	Catherine LE BLEVEC	5 route de Guergelo						*				
L21	Patrick JACOB	Kerscap						*		*		
L22	Francois MOURAUD et Fabrice BOLEIS	Le bois du Pont Plescop et Grand-Champ						*				

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Constructibilité	Zone à vocation économique
39	Web	Serge	21 route de Kerizouet	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 .				X	
38	Web	LE MAIRE Daniel	6b rue du lavoir	Propriétaire des parcelles cadastrées AB 387, 462 et 500, situées dans l'OAP S3, il a engagé une réflexion commune avec le propriétaire voisin situé au sud de son terrain. 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, de rendre possible la réalisation des logements sociaux, et de concevoir un projet urbain cohérent, qualitatif et acceptable pour l'ensemble des propriétaires concernés.	X				

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Constructibilité	Zone à vocation économique	
37	Web	Indivision LE MERO	Leslegot	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longère 1 : N° parcelle : 0020 - Feuille : 1 - Section : 0E</li> <li>• Longère 2 : N° parcelle : 0019 - Feuille : 1 - Section : 0E</li> </ul> <p>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.</p> <p>Ils demandent à ce 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 »</p>						

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commences et services et autres
					Déplacements
					Biodiversité et eau Document pouvant changer de destination
36	Web	LE BOUQUIN Marion		<p>OAP S5 - Ilot Avenue de Gaulle</p> <p>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.</p> <p>La partie jardin et stationnement de la parcelle AB 409 visée par le projet d'OAP implique de sacrifier le seul et unique 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 comme avis le fait de créer le linéaire commercial prévu initialement rue du stade sur l'ilot de l'avenue de Gaulle. La commune envisageant de répondre favorablement à cette observation et envisage de supprimer ce linéaire commercial à créer sans préciser si ce linéaire serait créé ou non sur l'ilot avenue de Gaulle.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il demande de bien vouloir réévaluer l'opportunité de création de cette OAP et de minimiser l'impact de cette OAP sur la parcelle AB 409 (OAP plutôt à l'ouest de la parcelle) étant donné que la parcelle ne servirait qu'à un éventuel accès secondaire au site ou une simple connexion. Cela devrait être pris en compte dans la réévaluation de cette OAP.</p>	<p>Zone à vocation économique</p> <p>Equipements</p> <p>Patrimoine bâti à préserver</p> <p>Densifier le bourg</p> <p>Enq. publique, dossier</p>
					X

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Constructibilité	Zone à vocation économique
35	Web	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 bâtisses dans ces hameaux ou d'agrandir des maisons existantes.			changer de destination	X	

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Changer de destination	Constructibilité	Zone à vocation économique	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg	Enq. publique, dossier	
34	Web	LE BLEVEC Alain	13 rue du Stade	<p>Dans le cadre de l'OAP S3, il souhaite, en tant que propriétaire des parcelles AB226, AB227, AB228, et AB463 formuler les observations suivantes.</p> <p>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.</p> <p>Or, ce secteur sud est lié à sa propriété et à sa maison existante, tant en terme d'usage que de configuration foncière. Il constitue un espace privé, et ne se prête ni à l'accueil d'une densité majoré, ni à la création d'un accès publique.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ainsi les dispositions rédactionnelles seraient ajustées ainsi que les schémas.</p>									X		





Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Constructibilité	Zone à vocation économique	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg	Enq. publique, dossier
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>	X					
27	Web	Zannier Anaïs	7 rue des korrigans	En tant que riverain à proximité immédiate du secteur concerné par l'OAP S1 elle souhaite formuler une opposition motivée à ce projet d'urbanisation. Même argumentation que L14.		X				



Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerces et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	changer de destination	Constructibilité	Zone à vocation économique	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg	Enq. publique, dossier	
24	Web	BALDESCHI Nicolas	1807 route de ploeren	<p>En tant qu'habitant de Plescop, je souhaite formuler une opposition motivée aux différents projets d'urbanisation présentés dans le PLU sur les points suivants :</p> <p>1- Le contournement de Plescop par le nord ouest en provenance de Grandchamp ne sera plus envisageable. Cela risque d'entraîner 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 difficile à prendre aux heures de pointe. L'ajout de logements augmentera le trafic dans cette zone, des difficultés pour les piétons (les trottoirs disparaissent aussi), les cyclistes et les services de secours (source : les pompiers de Plescop). Cette situation risque d'engorger Plescop sur cet axe déjà très fréquenté, comme le reconnaît déjà la mairie. Bon nombre de véhicules agricoles passent aussi par ces voies. Il n'y a pas d'étude d'impact sur ce sujet.</p> <p>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 de cette perte d'espaces verts ailleurs. Il y a aussi le problème du stationnement. Une OAP devrait prendre en compte la desserte et les réseaux : ce n'est pas le cas ici.</p> <p>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, demande au commissaire enquêteur de rendre un avis défavorable sur l'OAP S1.</p> <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. 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>	X	X				X					

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerces et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Document pourtant changer de destination	Constructibilité
				Il y a aussi le problème du stationnement. Une OAP devrait prendre en compte la desserte et les réseaux ce qui n'est pas le cas ici. 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 enquêtatrice de rendre un avis défavorable sur l'OAP S1.					
23	Web	Guiquéro Elodie	11 rue des korrigans	En tant que riveraine à proximité immédiate du secteur concerné par l'OAP S1 elle souhaite formuler une opposition motivée à ce projet d'urbanisation. Même argumentation que L14.		X			
22	Web	Latouche Anne-Marie et Jean-Yves	80, Guersal d'en Bas	Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Plescop, nous souhaitons 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. Même argumentation que L13: cf. L13.				X	
21	Web	Hervis Erwan	11 rue des korrigans	En tant que riveraine à proximité immédiate du secteur concerné par l'OAP S1 souhaite formuler une opposition motivée à ce projet d'urbanisation. Son habitation est située rue des korrigans en proximité immédiate de la rue des pins. terrains visés (fonds de jardins, terrain cultivé, parcelles Etoré et Le Blevenec). Même argumentation que web 14.		X			





Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Document pouvant changer de destination	Constructibilité	
14	Web	Le Quillec	Allée des Elfes	<p>En tant que riverain directement mitoyen du secteur concerné par l'OAP S1, il souhaite 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'insécurité routière accrue,</li> <li>• des nuisances sonores,</li> <li>• des carences en stationnement,</li> <li>• des risques sur les réseaux,</li> <li>• de l'inadaptation de la densité au tissu existant,</li> <li>• et de la faible justification urbanistique du projet.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Enq. publique, dossier	X				

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commences et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Document pouvant changer de destination	Constructibilité
				<p>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.</p>	Enq. publique, dossier				
				<p>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 enquêtatrice 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.</p>	Enq. publique, dossier				
13	Web	BOCHER	ALLEE DES ELFES	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.	X				

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	Constructibilité	Zone à vocation économique
					Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg	Enq. publique, dossier	
12	Web	MARCEAU Julien	8 boulevard des îles - CS 50213	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.					X
11	Web	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".		X			X
10	Web	Cloerec Serge	21 route de Kerizouet	Souhaite apporter une observation concernant deux de mes 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.					X
9	Web	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?		X			

Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Commerce et services et autres	Déplacements	Biodiversité et eau	changer de destination	Constructibilité	Zone à vocation économique	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg	Enq. publique, dossier	
8	Web	Serge	21 route de Kerizouet	<p>Demande de retirer le chemin doux No 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 .</p> <p>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.</p>		X									
7	Web	Julien Le Bouffo	11 résidence de Kergoix	<p>Il ne comprend pas la décision de faire passer les zones précédemment Ub en zones agricoles.</p> <p>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?</p>						X					



Référence	Lieu	Auteur	Adresse	Annotation	Constructibilité	Zone à vocation économique	Equipements	Patrimoine bâti à préserver	Densifier le bourg	Enq. publique, dossier
2	Email	Laurent EVENO		<p>Ils demandent à ce que le terrain de 3980 m<sup>2</sup> cadastré AO 38 ( et/ou le terrain de 10 685 m<sup>2</sup> 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. 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>	X					



**Annexe 4 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

**Département du MORBIHAN**

**Commune de PLESCOP**

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

du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025

**MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

Camille HANROT-LORE

Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 20 octobre 2025

Fait le 8 et 12 janvier 2026

Ce procès-verbal est une synthèse des observations écrites dans les registres, lettres et courriels, reçus pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 à 17h30 et concernait le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Il est remis le 23 décembre 2025 à la commune de Plescop conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

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).

Ce procès-verbal comporte deux parties : les observations du public et les questions de la commissaire enquêtrice.

## I - OBSERVATIONS DU PUBLIC

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.

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 :

- 1.1 - Déroulement de l'enquête et dossier
- 1.2 - 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

- 1.2.1 - Densifier le bourg (OAP)
- 1.2.2 - Patrimoine bâti à préserver dans le bourg
- 1.2.3 - Equipements
- 1.2.4 - Zone à urbaniser à vocation économique
- 1.2.5 - Espaces naturels et agricoles extérieurs au bourg : constructibilité et bâtiment pouvant changer de destination
- 1.2.6 - STECAL

1.3 - Biodiversité et eau

1. 4 - Déplacements

1.5 - Autres éléments à prendre en compte : localisation des commerces et services

1.5.1 - Localisation des commerces et services

1.5.2 - Marges de recul

Nota : Les observations sont présentées ci-après de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle.

### **1.1 - Déroulement de l'enquête publique, dossier**

#### **Web 3 et 4 - Anonyme**

Les plans sont incompréhensibles, sans le nom des rues.

Réponse Web 3 et 4

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.

#### **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.

Réponse Web 24 - BALDESCHI Nicolas

Voir réponse n°1 à la question n°1 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

### **1.2 - 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 - Densifier le bourg**

30 observations concernent les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le bourg qui ont comme objectif de pouvoir aménager ces secteurs et de les densifier.

#### **OAP S1 rue des Pins**

##### **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.

**Réponse Web 13 - M. BOCHER**

**L'existence d'une OAP sectorielle n'imposent pas l'utilisation ou la réquisition des terrains concernés (pas d'expropriation) par la commune.**

**Le ou les propriétaires sont libres de s'engager dans un ou plusieurs projets lorsqu'ils le souhaiteront, mais en compatibilité avec l'OAP.**

Les OAP définissent des principes d'aménagement. Elles sont à interpréter avec une certaine souplesse pour permettre, au moment de l'urbanisation effective du secteur, de concevoir un projet plus précis respectant les principes définis.

**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".

**Réponse Web 15 - ETORE Jérôme**

Voir réponse Web 13 - M. BOCHER.

Suite à cette observation, le Maire a reçu les propriétaires le 06/01/26 pour clarifier les principes de l'OAP.

**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.

**Réponse R20 - LE BLUMEOC Denis, ETORE Jérôme, ETORE Joseph**

Voir réponse Web 13 - M. BOCHER.

La commune est disponible pour tout échange concernant les OAP sectorielles.

**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 Blevenc), 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.

Réponse web 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 27, L16
Voir réponse n°6 à la question n°6 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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, des difficultés pour les piétons (les trottoirs disparaissent aussi), les cyclistes et les services de secours (source : les pompiers de Plescop). Cette situation risque d'engorger Plescop sur cet axe déjà très fréquenté, comme le reconnaît la mairie. Bon nombre de véhicules agricoles passent aussi par ces voies. Il n'y a pas d'étude d'impact sur ce sujet.

**Réponse Web 24 - BALDESCHI Nicolas**

Voir réponse n°8 à la question n°8 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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 de cette perte d'espaces verts ailleurs. Il y a aussi le problème du stationnement. Une OAP devrait prendre en compte la desserte et les réseaux : ce n'est pas le cas ici.

**Réponse Web 24 - BALDESCHI Nicolas**

Voir réponse n°9 à la question n°9 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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.

**Réponse Web 24 - BALDESCHI Nicolas**

Voir réponse n°6 à la question n°6 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

## **OAP S2 Le Clos du Bois**

### 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 ?

#### Réponse Web 9 - anonyme

Voir réponse n°10 à la question n°10 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### 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.

#### Réponse L9 - M. et Mme GUIRIZEC

Voir réponse n°10 à la question n°10 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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

##### 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.

#### Réponse Web 33 - Anonyme

Voir réponse n°12 à la question n°12 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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. 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.

#### 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.

#### Réponse Web 34 - LE BLEVEC Alain

Voir réponse n°12 à la question n°12 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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. 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.

#### 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.

#### Réponse Web 38 - LE MAIRE Daniel

Voir réponse n°12 à la question n°12 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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. 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.

#### AOP S4 - Carrefour Contact

##### 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.

#### Réponse R12 -Alice et Joël MOUNY

Voir réponses n°15 et n°18 aux questions n°15 et 18 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document concernant ce secteur. Il y est indiqué les justifications d'intégrer la parcelle AD30 dans l'OAP sectorielle et au sein d'un emplacement réservé.

##### 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 ?

#### Réponse R17 - A. HERVE

Voir réponse n°19 à la question n°19 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui explique qu'afin d'évaluer ses problématiques et ses besoins en matière de stationnement notamment, la commune a réalisé, parallèlement au PLU, une enquête en janvier 2020. Au global, sur un rayon de 400m autour du centre-ville, le taux d'occupation des places de stationnement est de 50%. C'est le constat du parking du Carrefour (82 places). 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.

#### 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 800m<sup>2</sup> et ils ont 1500m<sup>2</sup> de réserves. En cas de transfert du fonds de commerce qui est possible, il est nécessaire de prévoir un minimum de 500m<sup>2</sup> de surface de vente et un minimum de 300m<sup>2</sup> de réserves pour pouvoir répondre aux besoins futurs de la commune avec les projets de nouveaux logements.

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

Voir réponse n°21 à la question n°21 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que les choix présentés dans l'OAP ont été fixés en lien avec une étude et un échange précédent organisés avec les gérants actuels du Carrefour Contact.

#### 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.*

#### Réponse L4 - Alice et Joël MOUNY

Voir réponses n°15 et n°18 aux questions n°15 et 18 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document concernant ce secteur. Il y est indiqué les justifications d'intégrer la parcelle AD30 dans l'OAP sectorielle et au sein d'un emplacement réservé.

#### 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.

#### Réponse L11 - Alice et Joël MOUNY

Voir réponses n°15 et n°18 aux questions n°15 et 18 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document concernant ce secteur. Il y est indiqué les justifications d'intégrer la parcelle AD30 dans l'OAP sectorielle et au sein d'un emplacement réservé.

#### 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.

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

Voir réponse n°16 à la question n°16 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Enquête publique sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Plescop (56). N°25000247/35

#### 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 re classe 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 (400m<sup>2</sup>) avec possibilité de logements à l'étage.
- Secteur Ouest =logements collectifs (dominante habitat)

#### Réponse Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Voir réponse n°20 à la question n°20 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

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

L'emplacement réservé n°12 (800 m<sup>2</sup>) 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°12-800m<sup>2</sup> 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.

#### Réponse Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Voir réponse n°16 à la question n°16 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui explique qu'il n'y a en réalité pas d'incohérence : 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).

#### OAP S5 – Ilot avenue de Gaulle

##### R1 – S. PINEE

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

#### Réponse R1 – S. PINEE

La parcelle AD 81 est située en angle de la rue du stade et de l'avenue du Gaulle. Son emplacement est stratégique. Les caractéristiques architecturales des constructions existantes (2 habitations) sur les parcelles AD80 et AD81 ne sont pas similaires : la construction de la parcelle AD80 présente un intérêt patrimonial (vieilles pierres apparentes, implantation traditionnelle de bourg à l'alignement de la voie). La construction de la parcelle AD81 ne présente pas de telles caractéristiques urbanistiques et patrimoniales.

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. 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.

#### 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.

#### Réponse L2 - Dominique DANO

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.

La maison de la parcelle AB80 est 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 pas significatives des bâtiments patrimoniaux identifiés (au minimum pierres apparentes autour des menuiseries en façade) et qui a par ailleurs connu des remaniements.

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).

#### 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.

#### Réponse Web 36 – M. LE BOUQUIN

Voir réponse L2 - Dominique DANO.

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.

#### Réponse Web 36 – M. LE BOUQUIN

Voir réponse n°25 à la question n°25 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que le schéma de l'OAP pointe cet accès comme « une possibilité » (non imposée) qui sera analysée au stade opérationnel. Cet accès s'intègre dans une démarche globale (aménagement cohérent).

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.

#### Réponse Web 36 – M. LE BOUQUIN

Voir réponse n°24 à la question n°24 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que la commune envisage de supprimer le linéaire commercial à créer rue du stade.

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.

#### OAP S6 - Centre technique municipal

##### 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".

#### Réponse Web 11 – Anonyme

Voir réponse n°27 à la question n°27 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que cet espace est déjà entièrement bâti et occupé (pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mais une opération de renouvellement urbain).

#### 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.

#### Réponse Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Voir réponses n°26, 27, 28 et 29 aux questions n°26, 27, 28 et 29 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

### **2.2.2 - Patrimoine bâti à préserver dans le bourg**

#### 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.

#### Réponse R1 – S. PINEE

La parcelle AD 81 est située en angle de la rue du stade et de l'avenue du Gaulle. Son emplacement est stratégique. Les caractéristiques architecturales des constructions existantes (2 habitations) sur les parcelles AD80 et AD81 ne sont pas similaires : la construction de la parcelle AD80 présente un intérêt patrimonial (vieilles pierres apparentes, implantation traditionnelle de bourg à l'alignement de la voie). La construction de la parcelle AD81 ne présente pas de telles caractéristiques urbanistiques et patrimoniales.

#### R12 - Alice et Joël MOUNY

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

#### Réponse R12 - Alice et Joël MOUNY

Voir réponse n°18 à la question n°18 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que seule la partie Est de la longère sera préservée et réhabilitée.

#### 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.

#### Réponse L2 - Dominique DANO

La maison de la parcelle AB80 est 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 pas significatives des bâtiments patrimoniaux identifiés.

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).

#### 2.2.3 - Equipements

#### 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 5000m<sup>2</sup> environ en vue de son déplacement futur.

#### Réponse R7 - Capitaine Philippe LE TALOUR, chef du centre CIS

Voir réponses n°33 et 34 aux questions n°33 et 34 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### 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).

#### Réponse Web 31 - COQUELLE Marc

Voir réponse n°35 à la question n°35 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique l'intérêt à long terme d'acquérir ce foncier en cas de vente uniquement. Il n'est pas question de saisir le foncier privé.

#### 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.

#### Réponse Web 32 - COQUELLE Jean-Jacques

Voir réponse n°35 à la question n°35 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique l'intérêt à long terme d'acquérir ce foncier en cas de vente uniquement. Il n'est pas question de saisir le foncier privé.

### 2.2.4 - Zone à urbaniser à vocation économique

#### 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.

#### Réponse R9 - Consorts OLIVIERO

Voir réponse n°37 à la question n°37 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

### 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.

### Réponse Web30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Voir réponse n°36 à la question n°36 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que la délimitation des secteurs en extension des zones d'activités économiques doit être réalisée en collaboration avec GMVA qui détient la compétence économique.

La territorialisation de GMVA a été délibérée en décembre 2025, soit après l'arrêt du PLU. Dans ce cadre, une enveloppe foncière a été dévolue à la commune au titre du développement économique.

Au regard de l'observation de la CCI et du projet de territorialisation de GMVA, la commune envisage de présenter une zone d'extension 1AUt de 1,4 ha à l'approbation.

## 2.2.5 - Espaces naturels et agricoles extérieurs au bourg : constructibilité et bâtiment pouvant changer 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.

Réponse Web 25 - Anonyme
Voir réponse n°41 à la question n°41 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que les périmètres sanitaires apposés sur le règlement graphique sont issus du diagnostic mené par la chambre d'agriculture. Ils sont présentés <u>à des fins informatives</u> uniquement pour l'enquête publique et seront retirés pour l'approbation du PLU.

### 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).

Réponse Web 37 - Indivision LE MERO
Voir réponse n°41 à la question n°41 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que les périmètres sanitaires apposés sur le règlement graphique sont issus du diagnostic mené par la chambre d'agriculture. Ils sont présentés <u>à des fins informatives</u> uniquement pour l'enquête publique et seront retirés pour l'approbation du PLU.

## **A - Constructibilité**

32 contributions font des demandes concernant la constructibilité.

Référence	Auteur	Adresse à Plescop	Observations
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. Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro

			artificialisation » en 2050. Ainsi, les seules zones constructibles sont identifiées en zones U (urbaines) et au sein de 3 STECAL économie identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. La parcelle C 197 est actuellement classée en zone Nzh et zone Ab et restera inconstructible dans le nouveau PLU. La demande est ainsi non recevable.
R5	Marcelle HUCHET GAUTIER	42 route de Kerizouet	<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. 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 <b><u>strictement exceptionnelle</u></b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
R6	M et Mme LATOUCHE	80 rue d'Ersal d'en bas	<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. 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 <b><u>strictement exceptionnelle</u></b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune</p>

			a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.
R8	Consorts LAVENTURE Odile, Anne-Marie, André, Adèle LE RET	Guersal d'en Haut	<p>Renouvellement de modification du zonage de la parcelle A 737 de 6572m<sup>2</sup> situé à Guersal d'en haut pour la rendre constructible.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Les parcelles situées au sein du lieu-dit Guersal d'en haut sont actuellement classées 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 <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
R10	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo	<p>Désirent que leur terrain P 441 agricole d'environ 1600m<sup>2</sup> soit constructible. C'est le seul terrain non constructible du hameau.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Il n'existe pas de parcelle références P441. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
R11	Anita BAGEOT	37 route du Grand Moustoir	<p>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.</p> <p>Réponse : La parcelle A105 est située en zone Azh (humide) dans le PLU en vigueur. Au regard de son caractère humide, elle sera classée en</p>

			zone naturelle N dans le futur PLU (inconstructible). Elle fait partie de la trame verte et bleue du territoire. La demande est ainsi non recevable.
R14	Loric J.	Kerfuns	<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
R15	Anonyme	Bois du Pont	<p>Dans le hameau du Bois du Pont, il leur reste des lots en terrain constructible dont certains enclavés et un de 765m<sup>2</sup> viabilisé. On leur avait dit que ces lots resteraient constructibles. Aujourd'hui il n'y a plus de lots constructibles en campagne.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Le hameau du Bois du Pont est constitué d'une vingtaine de maisons au sein de la zone agricole. Il est actuellement zoné en zone Ubb. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>

R18	Gildas OLIVIERO	n°159 Le Guernic	<p>Propriétaire d'une maison sur un terrain de 1400m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, l'eau, le téléphone et l'électricité sont à proximité.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Le hameau de Guernic est constitué d'une poignée de maisons au sein de la zone agricole. 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 <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
R19	Paul BOUEDO	avenue Charles de Gaulle	<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les parcelles situées au Nord de la limite de la zone constructible le long de l'avenue du Général de Gaulle ne sont pas construites et seraient constitutives d'une « extension de l'urbanisation » (consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers) si leur zonage était constructible. 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. La demande est ainsi non recevable.</p>
L5	DANO Alain, Frédéric et Stéphanie TARDIVEL	Trézélo	<p>Même observation que R10. Plan joint.</p> <p>Réponse : voir réponse R10</p>

L6	Pierre LUCAS, Annie PREVAIRE		<p>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> <p>Réponse : La marge de recul le long de la RD779 est fixée selon les observations du Département. Les parcelles AC189 et AC187 sont actuellement non construites, situées le long de la RD779, et classées en zone Aa1. Elles resteront en zone agricole. La demande est ainsi non recevable.</p>
L7	Anne-Marie OLIVIERO	Plouharnel	<p>Demande que ses parcelles 136, 139 (antérieurement AC 26,25) et également 325 rue du Roitelet au Guernic soient urbanisables.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Le hameau de Guernic est constitué d'une poignée de maisons au sein de la zone agricole. 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 <b>strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.</b> La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
L8	Chantal ALLIOUX	Béléan	<p>Demande que les parcelles 258 et 259 en copropriété avec son frère Gilbert ALAIN à Béléan de 15415m<sup>2</sup> soient constructibles. Ce terrain est adjacent à un terrain qui a été constructible en créant une sortie.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Le hameau de Béléan est constitué d'une douzaine de maisons au sein de la zone agricole. Il est actuellement zoné en zone Ubb. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.</b> La demande est ainsi non recevable. La commune</p>

			a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.
L10	Denis HERVE née PORONO	7 allée Prad Lannec- Le Grand Moustoir	Environ 1000m <sup>2</sup> 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. Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. La parcelle AN117 est actuellement non construite, zonée en zone Ubb et en zone Nzh (humide). La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b> . <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b> . La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.
L12	Marie-Annick LORIC	1 résidence Nominoé	Demande de construire 85 m <sup>2</sup> 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 85m <sup>2</sup> 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. Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions

			<p>et/ou des annexes. Les parcelles situées au sein du lieu-dit Guersal d'en bas sont actuellement classées 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 <b>strictement exceptionnelle</b>. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
Suite L12			<p>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. Réponse : voir réponse L12 ci-dessus.</p>
L13	Xavier Le BLEVEC	Guergelo	<p>Il demande que sa parcelle C 1626 soit constructible. Il indique que sa parcelle bâtie 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).* Le juge sanctionne les erreurs manifestant les erreurs manifestes d'appréciation lorsque 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. Le code de l'urbanisme impose à tout PLU la densification des secteurs déjà construits, la limitation de consommation d'espace agricole et</p>

			<p>l'optimisation du bâti existant. Classer en zone agricole un secteur déjà bâti va à l'encontre de l'objectif d'utilisation économe 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>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Les parcelles situées au sein du lieu-dit La lande de Guerguélo (dont la parcelle C1626) sont actuellement classées en zone Ubb au sein d'un hameau d'une petite vingtaine de maisons. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
L15	Mme LE NOHEC	748 rue de Belian	<p>Il conteste que son terrain AN 23 n'est plus constructible.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. 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. Le futur PLU la classe en zone naturelle N. La demande est ainsi non recevable.</p>
L17	Odette ONNO	PLUMELIN	<p>Demande que sa parcelle 06AO-113 parc Béléan classée en zone agricole soit reclassée en zone constructible.</p>

			<p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Le hameau de Béléan est constitué d'une douzaine de maisons au sein de la zone agricole. Il est actuellement zoné en zone Ubb. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
L20	Catherine LE BLEVEC	5 route de Guergelo	<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Les parcelles situées au sein du lieu-dit La lande de Guerguéro (dont la parcelle C1045) sont actuellement classées en zone Ubb au sein d'un hameau d'une petite vingtaine de maisons. La loi ELAN du 23/11/2018 dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>

L22	Francois MOURAUD et Fabrice BOLEIS	Le Bois du Pont Plescop et Grand-Champ	<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Les parcelles AA 124 et AC 129 sont actuellement classées en zone Azh (humide) et Ab. Leur constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation qui n'est pas autorisée par la loi ELAN du 23/11/2018 en zone agricole. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle. L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.</b> La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
-----	------------------------------------	--	--

Réf.		Nom	Adresse	Observations
35	Web	Anonyme		<p>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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. 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</p>

				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 <b>strictement exceptionnelle</b> . 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 Ai23 pour conforter des activités économiques.
28	Web	Anonyme		<p>Opposition au déclassement des zones UB en zones agricoles (A) non constructibles. 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 informée ! 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 préservations des terres agricoles et maintien des villages vivants.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. 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 doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. 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 Ai23 pour conforter des activités économiques.</p> <p>La procédure de révision d'un PLU ne prévoit pas de prévenir individuellement les propriétaires des changements législatifs et réglementaires apportés au PLU autrement qu'au cours d'une enquête publique et des temps de concertation organisés (ateliers,</p>

				<p>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.</p>
24	Web	BALDESCHI Nicolas	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. 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> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. 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 <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p> <p>La procédure de révision d'un PLU ne prévoit pas de prévenir individuellement les propriétaires des changements législatifs et réglementaires apportés au PLU autrement qu'au cours d'une enquête publique et des temps de concertation 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.</p>
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>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. La parcelle A 639 est située au sein du lieu-dit Guersal d'en Bas. 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 <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
20	Web	M. et Mme HOREL Philippe et Corinne	120 Avenue du Général de Gaulle	<p>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.</p> <p>Réponse : 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. 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.</p>
7	Web	Julien Le Bouffo	11 résidence de Kergoix	<p>Il ne comprend pas la décision de faire passer les zones précédemment Ub en zones agricoles.</p> <p>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</p>

				<p>agricoles et ainsi nous empêcher d'effectuer des agrandissements ?</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. <b>Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes.</b> 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 doit rester <b>strictement exceptionnelle.</b> <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit.</b> La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
6	Web	Le Méro Maxime	1 route de Leslegot	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une fragilisation de ces villages, faute de renouvellement des générations</li> <li>- une perte de valeur et d'usage du bâti existant</li> <li>- un déséquilibre entre les zones urbaines, concentrant tout le développement, et les villages périphériques, figés et peu attractifs</li> <li>- une pression renforcée sur d'autres secteurs déjà urbanisés, alors que des solutions équilibrées existent.</li> </ul> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. 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</p>

				nouvelles maisons) n'est pas autorisé par la loi ELAN du 23/11/2018. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux doit rester <b>strictement exceptionnelle</b> . <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b> . La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.
5	Web	BOURHIS ARNAUD	29 LIEU DIT KERLEHUENAN	<p>Sa parcelle cadastrée D 478, située 29 LIEU DIT KERLEHUENAN à PLESkop 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.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. La parcelle D478 est actuellement isolée, non construite, non intégrée à un secteur bâti, et classée en zone Aa1. Sa constructibilité constituerait une extension de l'urbanisation qui n'est pas autorisée par la loi ELAN du 23/11/2018 en zone agricole. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b>strictement exceptionnelle</b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</p>
2	Email	Laurent EVENO		<p>Ils demandent que le terrain de 3980 m<sup>2</sup> cadastré AO 38 (et/ou le terrain de 10 685 m<sup>2</sup> 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. Ils espèrent pouvoir vendre ces terrains afin</p>

				<p>de faire face aux dépenses liées au vieillissement de ses parents.</p> <p>Réponse : Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'août 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. Les habitations existantes en zone agricole ou naturelle pourront toujours accueillir des extensions et/ou des annexes. Les parcelles AO37 et AO38 sont actuellement non construites, non intégrée à un secteur bâti, et classée en zone Aa1. 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. Cette loi dispose que la constructibilité des hameaux (construction de nouvelles maisons) doit rester <b><u>strictement exceptionnelle</u></b>. <b>L'habitat diffus en zone agricole et naturelle est proscrit</b>. La demande est ainsi non recevable. La commune a ainsi choisi de ne maintenir que la constructibilité de 3 secteurs identifiés en zones Ai1 et Ai23 pour conforter des activités économiques.</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).

### 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.

### Réponse Web 10 - CLOEREC Serge

Les bâtiments en question ont fait l'objet d'une fiche « changement de destination » afin de permettre de les réhabiliter en habitation s'ils n'ont plus d'usage agricole. 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.

### 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 ?

#### Réponse Web 25 - Anonyme

Voir réponse n°41 à la question n°41 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que les périmètres sanitaires apposés sur le règlement graphique sont issus du diagnostic mené par la chambre d'agriculture. Ils sont présentés **à des fins informatives** uniquement pour l'enquête publique et seront retirés pour l'approbation du PLU.

### 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.

#### Réponse Web 35 - Anonyme

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans la trajectoire dictée par la loi Climat et résilience d'aout 2021 qui tend vers le « zéro artificialisation » en 2050. 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 doit rester **strictement exceptionnelle. 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 Ai23 pour conforter des activités économiques.

### 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 ».

#### Réponse Web 37 - Indivision LE MERO

##### **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)

##### **Concernant les périmètres sanitaires agricoles :**

Voir réponse n°41 à la question n°41 de la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que les périmètres sanitaires apposés sur le règlement graphique sont issus du diagnostic mené par la chambre d'agriculture. Ils sont présentés **à des fins informatives** uniquement pour l'enquête publique et seront retirés pour l'approbation du PLU.

#### 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.

Réponse Web 39 -Serge CLOEREC

Voir réponse Web 10 - CLOEREC Serge

### 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 Parcelle C61 au Palastre.

Réponse R3 - Marie-Noelle LE DOUARIN

Selon les critères d'identification d'un bâtiment d'intérêt patrimonial pouvant changer de destination, celui en question reste à l'état de ruine et ne peut être présenté en l'état à la CDPENAF.

### 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.

Réponse R4 - Stéphane TUAL

Si le bâtiment remplit l'ensemble des critères, il pourra être identifié 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).

### L1 -Nidal FARES

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

Réponse L1 -Nidal FARES

Le bâtiment en question est une annexe d'une habitation existante et n'a jamais eu de destination agricole. Un changement de destination agricole en habitation ne paraît pas nécessaire. De plus, le bâtiment ne présente pas un caractère patrimonial breton et un intérêt architectural qui permet de répondre aux critères de classement des bâtiments repérés en ce sens.

### L18 - Olivier LE LABOUSSE

Enquête publique sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Plescop (56). N°25000247/35

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.

**Réponse L18 - Olivier LE LABOUSSE**

Si le bâtiment remplit l'ensemble des critères, il pourra être identifié 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).

**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 paragraphe2 (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.

**Réponse L19 - Joël LE LABOUSSE**

Les bâtiments ne présentent pas de caractère patrimonial breton et d'intérêt architectural qui permet de répondre aux critères de classement des bâtiments repérés pour un changement de destination. S'il s'agit d'une nouvelle activité, une demande d'autorisation sera à déposer quand le projet sera défini. Il sera alors étudié par les services instructeurs.

**1.2.6 - STECAL**

**M29 - 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 (56890) 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.

Réponse M29 - Lucie LE BORGNE pour Me CHABRAN

L'ensemble des bâtiments d'intérêt patrimonial ont été intégrés à ce stecal 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.

### **1.3 - Biodiversité et eau**

7 contributions concernent la biodiversité et l'eau.

**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.

Réponse R13 - Stéphanie HUGUET

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage sont issues de l'inventaire communal. Leur déclassement n'est pas envisagé par la commune.

**R16 - Mélanie SERRE, Anthony LAMY Dominique ROGALA**

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

Réponse R16 - Mélanie SERRE, Anthony LAMY Dominique ROGALA

Voir réponse n°54 à la question n°54 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

**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.

Réponse L3 - Jean-Pierre LE MAROLLEC

La parcelle AN46 est actuellement classée en zone Nzh (humide). Son classement en zone naturelle N est maintenu dans le PLU du fait de son caractère humide. Cette parcelle est également classée en « bois à protéger » dans le projet de PLU.

La parcelle AN44 est actuellement classée en zone 1AUb (zone d'extension). Son caractère naturel justifie un zonage N.

La parcelle AM11 est actuellement classée en zone 1AUb (zone d'extension). Son caractère naturel et boisé justifie un zonage N et une intégration en « bois à protéger » (voir vue aérienne ci-dessous qui le justifie). De plus, la partie Est de cette parcelle est concernée par la zone rouge du PPRi.

L'ensemble de ces 3 parcelles restera classé en zone naturelle N.

*Caractère boisé de la parcelle AM11 :*



#### 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.

#### Réponse L21 - Patrick JACOB

La commune émet un avis défavorable à cette demande. En effet, le boisement présent sur les parcelles présente un intérêt en termes de continuité écologique et a été repéré comme tel par le bureau d'études en charge du recensement. Ce classement n'empêche pas l'entretien des sujets paysagers. En revanche, l'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité avérées et certifiées par un professionnel agréé type élagueur-grimpeur.

#### 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 indiquée 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.

#### Réponse Web 12 - Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Voir réponse n°55 à la question n°55 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### 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.

#### Réponse Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

Voir réponse n°51 à la question n°51 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que cet emplacement réservé est devenu sans objet du fait des travaux de renaturation du ruisseau du Moustoir réalisé par GMVA.

### 1. 4 - Déplacements

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.

#### Réponse R16 - Mélanie SERRE, Anthony LAMY Dominique ROGALA

Les 2 emplacements réservés sont reliés par un espace vert communal, la continuité entre les 2 est bien assurée.

#### 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 (manœuvres, 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.

#### Réponse Web 1 - MONNIER Arthur

Voir réponse n°67 à la question n°67 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### Web 8 -EARL LES 2 RIVES Représenté par Mr 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.

#### Réponse Web 8 -EARL LES 2 RIVES Représenté par Mr CLOEREC Gérant

Voir réponse n°67 à la question n°67 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### 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 sur la commune de Plescop).

#### Réponse Web 26 - Thierry CHATRY

Voir réponse n°69 à la question n°69 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document.

#### 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.

#### Réponse Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

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.

#### 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.

#### Réponse Web 24 - BALDESCHI Nicolas

Voir réponse n°8 à la question n°8 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique qu'il n'est pas prévu, dans le pas de temps du PLU, de contournement Nord-Ouest (compétence départementale), dès lors notamment que la loi Climat et Résilience s'applique sur le territoire.

### 1.5 - Autres éléments à prendre en compte

#### 1.5.1 - Localisation des commerces et services

##### 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 TREHUNEC 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 TREHUNEC 2 demeure en zone Nc.

#### Réponse Web 30 - Association Plescop Pour Tous Avec Tous

##### **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.

**Concernant le renforcement des activités économiques à Tréhuinec :** Voir réponse n°33 à la question n°33 posée par la commissaire-enquêtrice dans le présent document qui indique que la prise en compte de l'avis de GMVA concernant les zones d'activités économiques de Plescop et leur renforcement engendrera une extension 1AU<sub>i</sub>/1AU<sub>t</sub> de la zone d'activités de Kerluherne d'environ 1,4 ha.

### **1.5.2 - Marges de recul**

#### **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) ?

#### **Réponse L6 - Pierre LUCAS, Annie PREVAIRE**

Les marges de recul présentées dans le projet de PLU sont issues des demandes du Département qui est le gestionnaire des routes départementales.

### **1.5.3 – Autre observation**

#### **L21 - Patrick JACOB**

Une observation concerne Kerhubé de 190m<sup>2</sup> car il souhaite faire un échange d'une partie du chemin communal avec la parcelle B n°20 ou acquérir cette partie de chemin communal (cf. plan).

#### **Réponse L21 - Patrick JACOB**

La demande ne concerne pas la procédure de révision du PLU.

## II – QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

### **2.1 - Enquête publique, déroulement, dossier**

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 et en décembre par la décision du Conseil d'Etat. Ne serait-il pas opportun de surseoir le vote du PLU en attendant l'établissement du nouveau SCOT ? Les délais sont-ils compatibles (web 24) ?

#### Réponse 1

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.

### **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 - Densité**

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 ?

## Réponse 2

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).

### **2.2.2 - Logements sociaux**

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) ?

## Réponse 3

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.

### **2.2.3 - OAP habitat**

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 ?

## Réponse 4

**Concernant le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>ère</sup> 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 2<sup>ème</sup> 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.

### • OAP S1 Rue des Pins

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) ?

## Réponse 5

**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.

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 ?

#### Réponse 6

**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 parcelle et des 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.

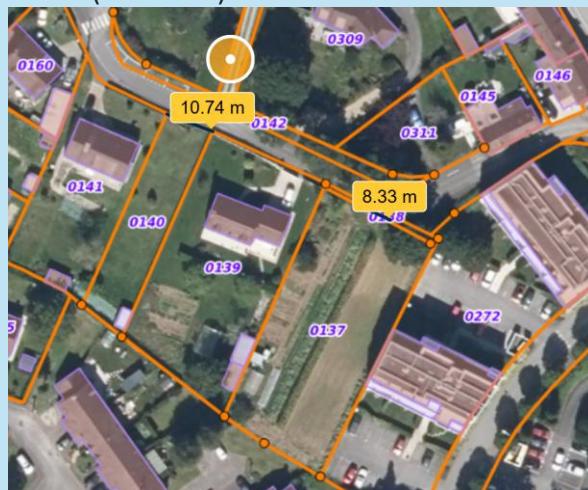
Est-il possible de réduire la densité, garantir l'étude des réseaux, repenser les accès, préserver les fonds de jardins, maintenir un équilibre avec le quartier existant ?

#### Réponse 7

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.

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).

#### Réponse 8

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.

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 ?

#### Réponse 9

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.

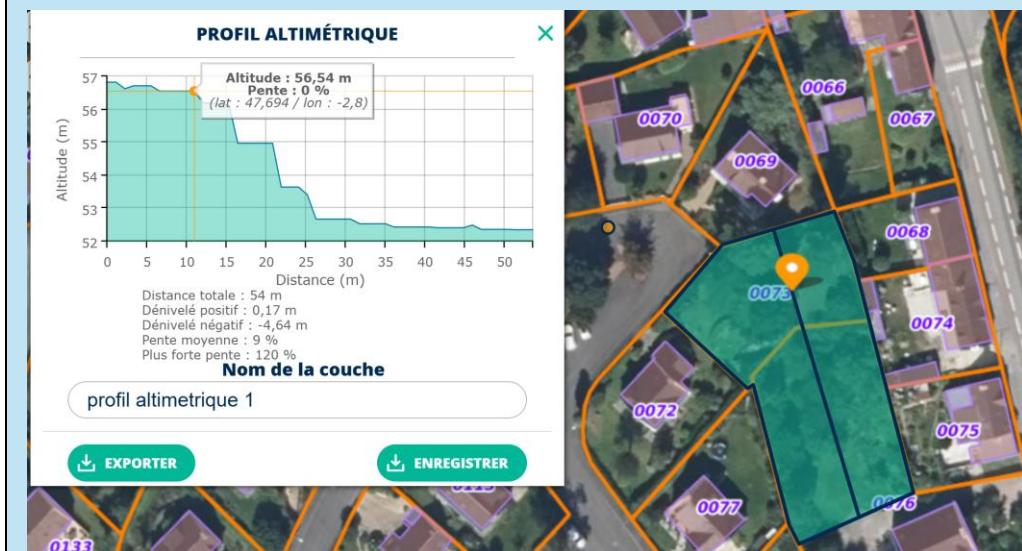
#### • OAP S2 Le Clos du Bois

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 du à une ancienne carrière, et d'un accès éventuellement possible à partir de l'avenue du Général de Gaulle (Web 9) ?

## Réponse 10

Le profil altimétrique de ce secteur OAPS2 Clos du Bois (voir ci-dessous) indique que l'aménagement du secteur est possible avec un dénivélé 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 dénivélé, la commune envisage **de modifier l'OAP en permettant deux accès**, tout en maintenant la densité de 4 logements sur le secteur



### • OAP S3 rue du Stade

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) ?

## Réponse 11

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.

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 ?

#### Réponse 12

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.

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 ?

#### Réponse 13

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.

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 ?

#### Réponse 14

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.**

- **OAP Carrefour contact S4**

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 l'emplacement réservé n°12 (L4, L11, L14) ? Quelle en est la nécessité ?

#### Réponse 15

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).



L'emplacement réservé n°12 (800 m<sup>2</sup>) 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) ?

#### Réponse 16

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.

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 m<sup>2</sup> l'emprise de l'emplacement réservé et de l'OAP (L11) ?

#### Réponse 17

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.

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 ?

#### Réponse 18

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).



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) ?

## Réponse 19

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.

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) ?

## Réponse 20

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 m<sup>2</sup> 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.**

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 800m<sup>2</sup> et ils ont 1500m<sup>2</sup> de réserves. En cas de transfert du fonds de commerce, il est nécessaire de prévoir un minimum de 500m<sup>2</sup> de surface de vente et un minimum de 300m<sup>2</sup> de réserves pour pouvoir répondre aux besoins futurs de la commune. Qu'est-il envisagé ?

#### Réponse 21

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.

#### • OAP S5 îlot Avenue de Gaulle

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 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) ?

#### Réponse 22

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.

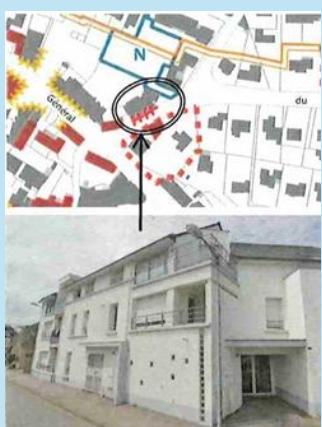
Cette OAP concerne quatre parcelles dont une seule ne respecte pas la densité attendue de 50 logements par hectare. Cette OAP suppose, la démolition des trois maisons existantes qui sont en bon état. De plus, l'habitation construite sur la parcelle AB 80 est classée en patrimoine bâti à préserver ; or,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

#### Réponse 23

**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).

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) ?

#### Réponse 24



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.

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) ?

#### Réponse 25

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).

#### • Centre technique municipal S6

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) ?

#### Réponse 26

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.

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) ?

#### Réponse 27

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.

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) ?

#### Réponse 28

Voir réponse précédente n°27.

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 »**

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

#### Réponse 29

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 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 ?

#### Réponse 30

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).

## **2.2.4 - Patrimoine bâti à préserver**

Pourquoi la maison (parcelle AB 81) construite avant 1850 n'est-elle pas inscrite dans le patrimoine bâti à conserver (R1) ? Pourquoi les 2 maisons (AB 80, 81) ne sont-elles pas inscrites sur la carte (p76) du diagnostic (R1, L2) ?

### **Réponse 31**

Voir réponse précédente n°22 concernant les bâtiments des parcelles AB80 et AB81.

Ne faudrait-il pas inscrire la partie de la longère rue du Verger en tant que patrimoine bâti à préserver comme indiqué dans l'OAP S4 (p 92) ?

### **Réponse 32**

Voir réponse précédente n°18 concernant la longère.

## **2.2.5 - Equipements**

La caserne des pompiers n'étant plus adaptée aux exigences actuelles ; il serait opportun de flécher un terrain de 5000m<sup>2</sup> environ en vue de son déplacement futur (R7).

### **Réponse 33**

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<sub>i</sub>/1AU<sub>t</sub> 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.

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 ?

#### Réponse 34

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.

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 ?

#### Réponse 35

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.

## **2.2.6 - Zone à urbaniser à vocation économique**

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 ?

#### Réponse 36

Voir réponse n°33 + compléments apportés ci-après.

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 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. 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.

**Le secteur ci-dessous est à privilégier sans pouvoir délimiter un périmètre plus précis à ce stade :**



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) ?

#### Réponse 37

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.

### **2.2.7 - Campagne : constructibilité et bâtiment pouvant changer de destination**

#### **Constructibilité**

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

#### Réponse 38

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

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 ?

#### Réponse 39

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.

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

Réponse 40

Voir réponse précédente n°39.

### Bâtiment pouvant changer de destination

Le périmètre sanitaire agricole au village de Lescran peut-il être supprimé puisque qu'il n'y a plus d'activité agricole (Web 25) ?

Réponse 41

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.**

Le périmètre sanitaire agricole situé à Leslegot peut-il être supprimé (Web 37) ?

Réponse 42

Voir réponse précédente n°41.

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

Enquête publique sur la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Plescop (56). N°25000247/35

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 ?

#### Réponse 43

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.

### 2.3 - Biodiversité et eau

#### 2.3.1 - Biodiversité

Le Centre National de la Propriété Forestière 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 ?

#### Réponse 44

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.)

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 fraîcheur (dérèglement climatique) ?

#### Réponse 45

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.

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) ?

#### Réponse 46

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.

- 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) ?

#### Réponse 47

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

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 ?

#### Réponse 48

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

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) ?

#### Réponse 49

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.

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 ?

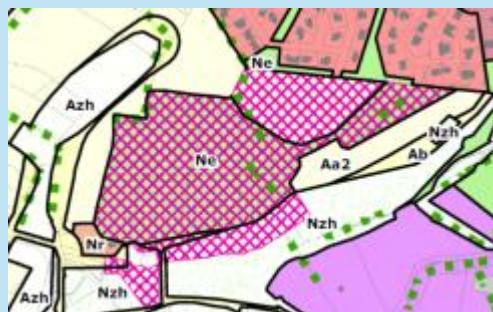
#### Réponse 50

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

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) ?

#### Réponse 51

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.



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) ?

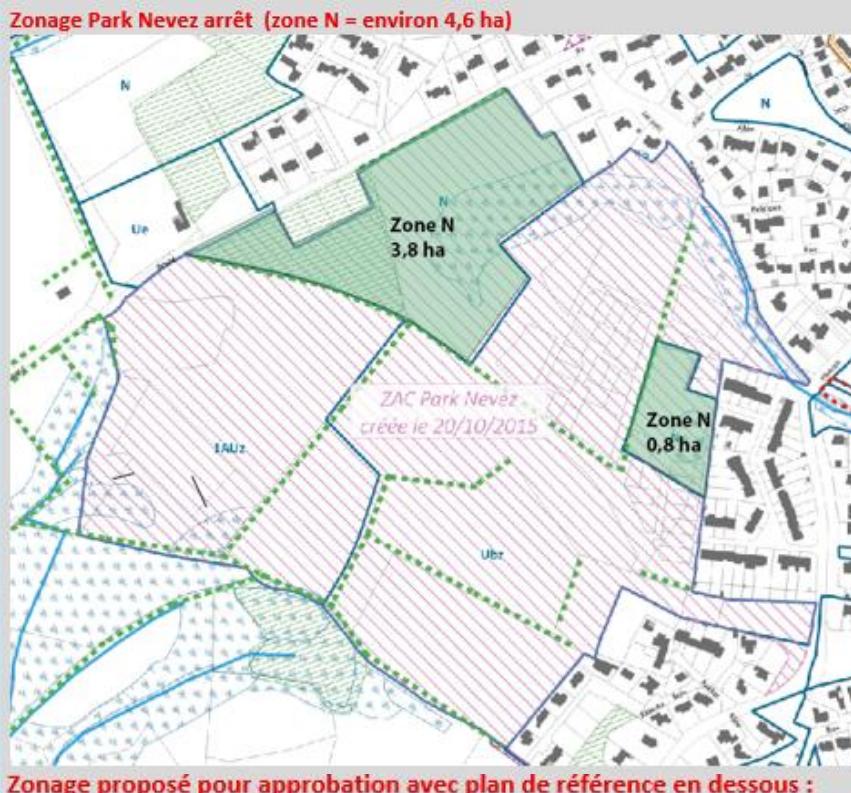
#### Réponse 52

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.

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

## Réponse 53

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 :



**Zonage proposé pour approbation avec plan de référence en dessous :**



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

Réponse 54

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



Recommandations et conseils du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (Web 12) « a décidé D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE à ce projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte par la commune de PLESCOP des 6 recommandations et de 8 conseils détaillés dans son avis ». Comment la commune envisage-t-elle de répondre aux 6 recommandations et au 8 conseils (observations p 21 de ce document) ?

Réponse 55

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.

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 ?

Réponse 56

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) ».*

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 coefficients de biotope et un coefficient de pleine terre qui seraient définis selon les zones urbaines du PLU ?

Réponse 57

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.

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

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 ?

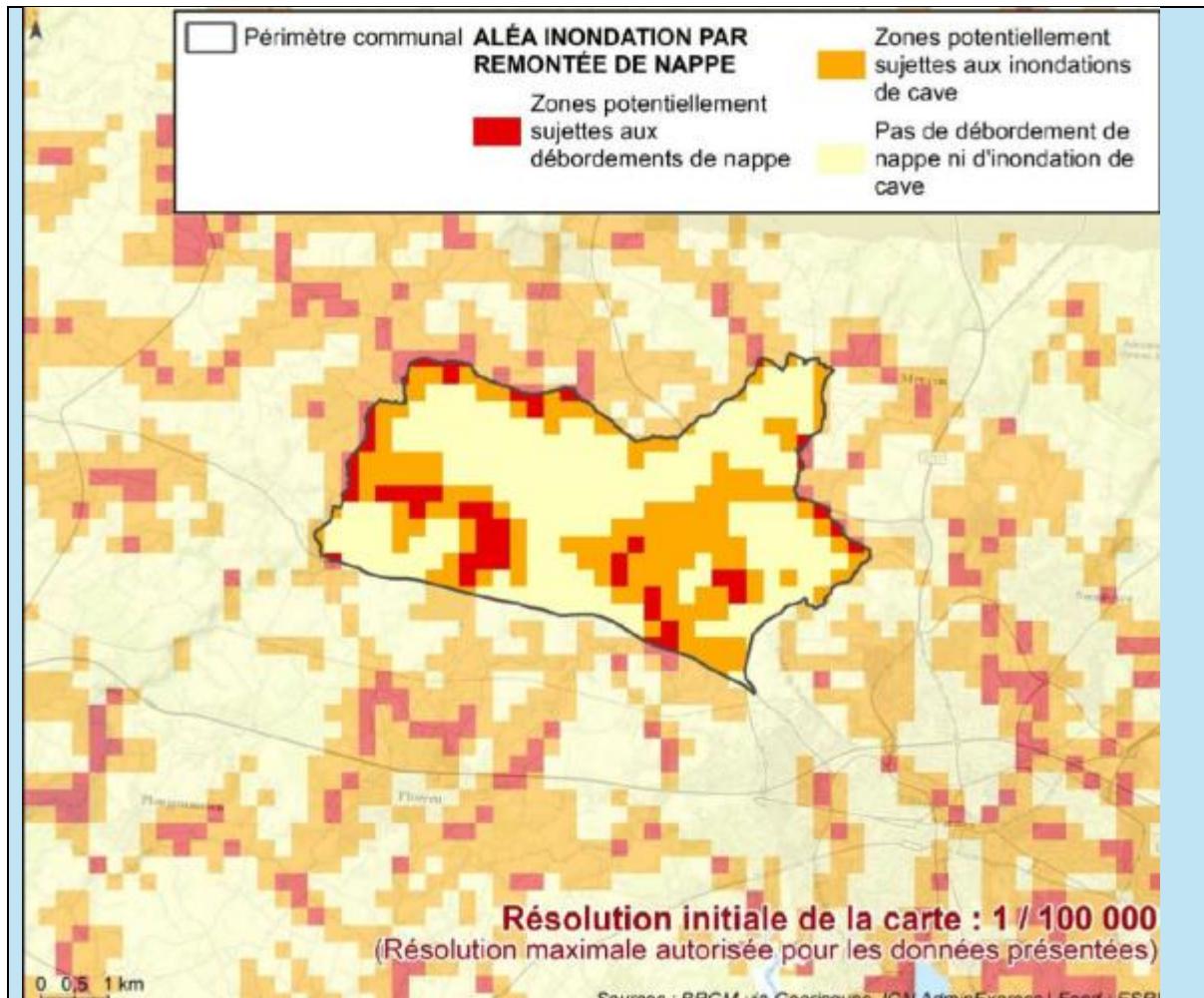
Réponse 58

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.

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 ?

Réponse 59

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 :



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'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. 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 ?

#### Réponse 59

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.

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 ?

#### Réponse 60

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.*

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,..) ?

#### Réponse 61

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.

Concernant la réutilisation des eaux impropre 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 » ?

#### Réponse 62

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).

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) ?

#### Réponse 63

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 <sub>5</sub>	22,1	23,8	8%
DCO	104	95,1	-9%
MES	32,5	31,7	-2%
NH4 <sup>(1)</sup>		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

#### 2.4 - Prise en compte des risques et limitation des nuisances

##### 2.4.1 - Nuisances sonores

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) ?

## Réponse 64

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 réalisée 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.

### **2.4.2 - Déplacement**

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

## Réponse 65

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.

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

## Réponse 66

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.

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) ?

#### Réponse 67

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

L'emplacement réservé n°1 pour cheminement doux est-il toujours utile ? Pourquoi l'emplacement réservé n°6 s'arrête-t'il au niveau du talus sans rejoindre l'emplacement réservé n°1 (R16) ?

#### Réponse 68

L'emplacement réservé n°1 est toujours utile car il est situé sur une emprise privée et le chemin existe (« Tour du Bourg »).

Les 2 emplacements réservés sont reliés par un espace vert communal, la continuité entre les 2 est bien assurée.

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) ?

#### Réponse 69

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.

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) ?

#### Réponse 70

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 satisfaire 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.

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 (ARS). Quelles en sont les raisons et envisagez-vous de la maintenir ?

Réponse 71

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.

## 2.5 - Autres éléments à prendre en compte

### 2.5.1 - Localisation des commerces et services

Le périmètre de diversité commerciale qui prévoit le projet d'immeuble avec rez-de-chaussée commerciaux, ne peut-il pas être plus ajusté dans sa partie Est pour ne pas diluer le tissu commercial (CCI) ?

Réponse 72

Comme indiqué dans le tableau d'analyse des avis des PPA, la commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette observation de la CCI de réduction du périmètre dans la mesure où est engagé un projet d'immeuble avec rez-de-chaussée commerciaux à l'Est (donc maintien du périmètre de diversité tel que proposé à l'arrêt).

La commune prévoit-elle de mettre un linéaire de diversité commerciale dans l'OAP n°5 rue du Stade en remplacement de celui localisé de l'autre côté de la rue (CCI) ?

Réponse 73

Voir réponse précédente n°24 (pas de nouveau linéaire créé sur l'OAP S5).

Suite aux observations de GMVA et la CCI et de la suppression de l'OAP « commerces et services », la commune prévoit-elle de mettre uniquement dans le règlement des articles Ut2 et Ui2 SC2 « 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. » et d'ajouter « Tout nouveau commerce est interdit » ?*

Réponse 74

**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 uniquement comme indiqué dans le tableau d'analyse des avis des PPA :

**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. »*

Concernant les nouvelles activités, la CCI suggère en zone UI 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. Quel est l'avis de la commune ?

#### Réponse 75

Voir réponse précédente n°74. La collectivité ne prévoit pas de n'autoriser uniquement que les showrooms et magasins d'usine.

La commune peut-elle expliquer pourquoi la suppression du secteur de développement de TREHUINEC 2 n'offre plus la possibilité de créer des activités commerciales nécessaires à la population attendue dans les dix prochaines années (web 30) ?

#### Réponse 76

Une extension de la zone d'activités sera finalement prévue. Voir réponse précédente n°33.

### **2.5.2 - Servitude d'utilité publique**

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

#### Réponse 77

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.

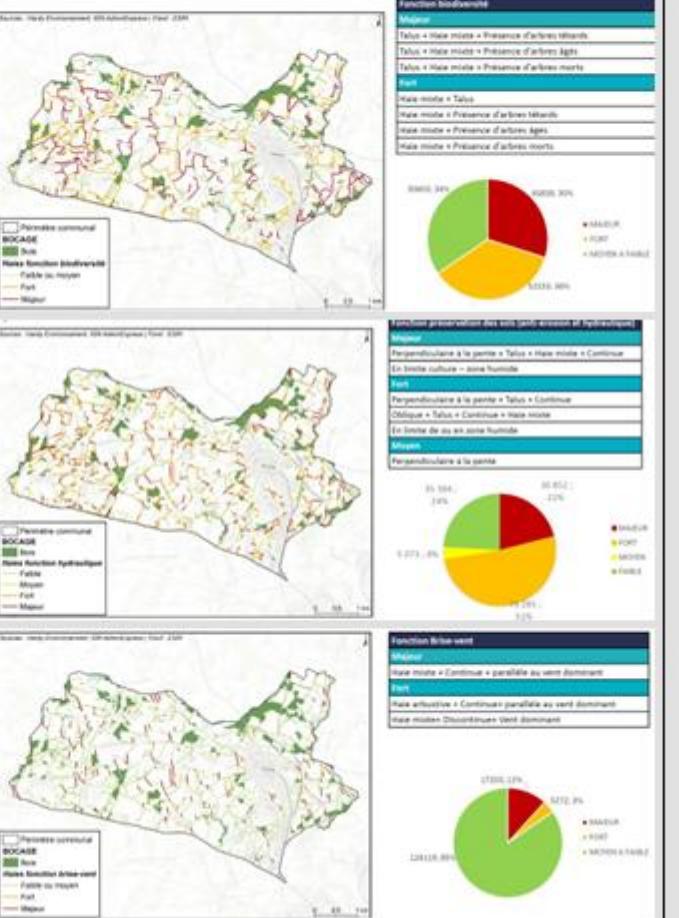
## M. Demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique

### 1. Parc Naturel Régional (PNR) Golfe du Morbihan (avis favorables avec 6 recommandations et 8 conseils)

Les observations du PNR sont formulées sous formes soit de « réserves », soit de « recommandations », soit de « conseils ».

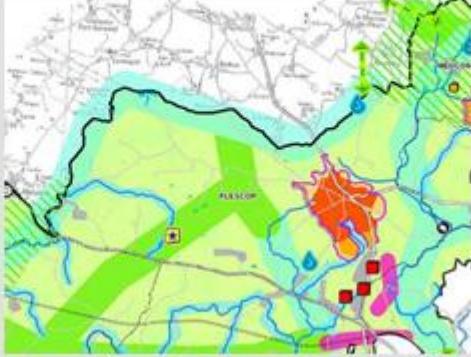
Observations PNR (contribution n°12 Web)	Souhait de la collectivité	Pièces PLU à faire évoluer
1 <b>Conseil :</b> La commune est invitée, en application de l'article R151-22 du code de l'urbanisme, à envisager la mise en place d'une zone agricole indiquée inconstructible à protéger en raison du potentiel biologique des terres agricoles contigües au site en propriété du Département.	<p>Ce conseil n'appelle aucune évolution du projet de PLU.</p> <p>La commune rappelle que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet de PLU a délimité les zones agricoles après avoir réalisé un diagnostic agricole par la chambre d'agriculture 56.</li> <li>- La zone A délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles. La zone A regroupe les bâtiments agricoles existants, qu'ils soient en activité ou que leur usage ait été changé sans remettre en cause la possibilité d'une utilisation future agricole. La localisation et le nombre de ces secteurs sont fonction du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture en 2022. Du fait de la réduction des zones à urbaniser : les surfaces agricoles ont augmenté autour de la centralité là où les zones à urbaniser ont été réduites ou supprimées. Les quelques secteurs agricoles inscrits en espace naturel, car localisés au sein de réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques, sont maintenus dans le zonage N considérant l'intérêt supérieur de la protection environnementale sur l'aspect agricole.</li> <li>- Le règlement écrit de la zone A reprend les dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme.</li> <li>- L'OAP thématique « Frange urbaine et constructions agricoles » interdit toute construction agricole dans une bande de 100m de largeur depuis la limite des zones U et AU.</li> </ul>	Aucune

2	<p><b>Recommandation :</b></p> <p>Afin d'améliorer les continuités écologiques au sein des enveloppes bâties et de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces urbains construits où des alignements bocagers ont été conservés, la commune est invitée à protéger l'ensemble de linéaires relictuels en milieu urbain au titre des articles L151-19 ou 23.</p> <p>Afin de préserver la qualité d'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activité Kerluherne et en particulier de pouvoir appliquer le principe compensatoire du « 1 pour 1 » mise en place qui impose que pour tout arbre ou haie abattu, le sujet doit être remplacé par un arbre ou un linéaire de haies d'essences locales (liste des essences préconisées par l'OAP thématique Trame Verte et Bleue), la commune est invitée à identifier au titre de l'article L151-19 les arbres et haies en bordure de la RD 779.</p>	<p>La commune rappelle qu'un inventaire bocager a été réalisé dans le cadre de la révision du projet de PLU. 100% des haies identifiées sur le territoire en zones A et N sont préservées soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme relatif à la préservation de leur intérêt écologique (rôle brise-vent, rôle hydraulique, faune, ...) soit au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme relatif à préservation de leur intérêt paysager.</p> <p>Les éléments paysagers présents au sein des OAP sectorielles sont préservés.</p> <p>Concernant la recommandation relative à la préservation des arbres et haies en bordure de la RD 779 au sein de la zone d'activités de Kerluherne identifiée en zone Ui et Ut, <b>la commune envisage de répondre favorablement à cette observation en identifiant au titre de l'article 151-23 le linéaire des haies indiquées « autres haies » dans l'inventaire bocager qui bordent la RD779 (voir ovale noir ci-dessous – 1 linéaire concerné)</b>:</p>	<p>Zonage</p> <p>Rapport de présentation Tome 2</p> <p>Rapport de présentation Tome 3</p>
---	--	---	---

3	<p><b>Conseil :</b>          Si la donnée a été produite lors de l'inventaire de 2022 et pour permettre l'application opérationnelle du PLU et notamment l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, le rôle et la fonctionnalité de chaque linéaire de haie (antiérosive, favorable à la biodiversité, strate arbustive d'avenir, en bordure d'éléments patrimoniaux ...) pourrait être reportée dans la table attributaire des données SIG.</p>	<p>Ce conseil n'appelle aucune évolution du projet de PLU.</p> <p>La commune indique que la méthodologie du SAGE a été respectée concernant l'inventaire des haies. Les données attributaires de l'inventaire permettent de connaître la fonction de chaque haie préservée comme l'illustrent les cartes ci-dessous extraites de l'inventaire : fonction hydraulique, fonction biodiversité, fonction brise-vent. Pour chaque fonction, un niveau a été identifié (faible, fort, majeur).</p>  <table border="1"> <caption>Fonction Biodiversité</caption> <thead> <tr> <th>Majeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Talus + Haie mûre + Présence d'arbres morts</td> </tr> <tr> <td>Talus + Haie mûre + Présence d'arbres âgés</td> </tr> <tr> <td>Talus + Haie mûre + Présence d'arbres morts</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>Fonction Hydraulique</caption> <thead> <tr> <th>Majeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Haie mûre + Talus</td> </tr> <tr> <td>Haie mûre + Présence d'arbres morts</td> </tr> <tr> <td>Haie mûre + Présence d'arbres âgés</td> </tr> <tr> <td>Haie mûre + Présence d'arbres morts</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>Fonction Brise-vent</caption> <thead> <tr> <th>Majeur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Haie mûre + Continue + parallèle au vent dominant</td> </tr> <tr> <td>Fort</td> </tr> <tr> <td>Haie effractive + Continue parallèle au vent dominant</td> </tr> <tr> <td>Haie mûre Discontinue Vent dominant</td> </tr> </tbody> </table>	Majeur	Talus + Haie mûre + Présence d'arbres morts	Talus + Haie mûre + Présence d'arbres âgés	Talus + Haie mûre + Présence d'arbres morts	Majeur	Haie mûre + Talus	Haie mûre + Présence d'arbres morts	Haie mûre + Présence d'arbres âgés	Haie mûre + Présence d'arbres morts	Majeur	Haie mûre + Continue + parallèle au vent dominant	Fort	Haie effractive + Continue parallèle au vent dominant	Haie mûre Discontinue Vent dominant	Aucune
Majeur																	
Talus + Haie mûre + Présence d'arbres morts																	
Talus + Haie mûre + Présence d'arbres âgés																	
Talus + Haie mûre + Présence d'arbres morts																	
Majeur																	
Haie mûre + Talus																	
Haie mûre + Présence d'arbres morts																	
Haie mûre + Présence d'arbres âgés																	
Haie mûre + Présence d'arbres morts																	
Majeur																	
Haie mûre + Continue + parallèle au vent dominant																	
Fort																	
Haie effractive + Continue parallèle au vent dominant																	
Haie mûre Discontinue Vent dominant																	

4	<p><b>Recommendation :</b> Concernant les Espèces exotiques envahissantes . la commune est invitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Annexer au règlement et pas seulement au sein d'une OAP la liste des espèces exotiques envahissantes avérées, potentielles interdites ou déconseillées afin de lui donner une portée plus forte de conformité et non de compatibilité en précisant : <ul style="list-style-type: none"> <li>La liste des essences interdites par l'arrêté ministériel du 14 février 2018 et d'en extraire la liste des espèces que l'on peut retrouver sur le territoire du Golfe du Morbihan (liste que le PNR peut fournir sur demande),</li> <li>La liste des essences interdites par arrêtés préfectoraux sur le département du Morbihan (Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie trifide, Ambroisie à épis lissés, Berce du Caucase, le Bacccharis (déjà concerné par l'arrêté ministériel) .</li> <li>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,</li> <li>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, et celles pour lesquelles il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme, des invasions avérées comme par exemple le Rhododendron pontique, le Robinier faux-acacia ou le Laurier sauce (liste que le PNR peut fournir sur demande) ,</li> <li>Les 5 plantes invasives potentielles portant atteinte à la santé humaine (Ambroisie à feuilles d'armoise, Datura stramonium, Berce du Caucase, Panais urticant, Raisin d'Amérique).</li> </ul> </li> <li>Corriger le renvoi à la liste des espèces exotiques envahissantes du Conservatoire Botanique National de Brest de 2016 par celle actualisée en 2024 par un lien vers le site interne pour éviter toute caducité de la liste intégrée au PLU.</li> </ul>	<p><b>La commune envisage de répondre favorablement à cette recommandation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En demandant au PNR : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ la liste des <u>essences interdites</u> par l'arrêté ministériel du 14 février 2018 que l'on peut retrouver sur le territoire du Golfe du Morbihan,</li> <li>➔ la liste des <u>plantes non indigènes (EEE P)</u> 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,</li> <li>➔ la liste des <u>essences exotiques envahissantes potentielles (EEE P)</u> non indigènes présentant une tendance au développement d'un caractère envahissant sur le territoire du Golfe ou en Bretagne</li> </ul> </li> <li>En remplaçant les essences listées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue par les éléments fournis par le PNR.</li> <li>En corrigeant dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue le renvoi à la liste des espèces exotiques envahissantes du Conservatoire Botanique National de Brest de 2016 par celle actualisée en 2024 par un lien vers le site interne</li> </ul>	OAP
5	<p><b>Recommendation :</b> La commune est invitée à mener une actualisation de l'inventaire et à étudier la potentielle présence de zones humides en zones U. Ainsi, ces secteurs auraient pu être investigués afin de se prémunir de toutes destructions par densification des tissus urbains notamment</p>	<p>Cette recommandation n'appelle aucune évolution du projet de PLU.</p> <p>La commune indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs d'OAP sectorielles en zone U sont de taille très réduite et portent sur des secteurs déjà bâties ou artificialisés. Ce constat n'a donc pas entraîné de sondages pédologiques. Des sondages ont toutefois été réalisés lorsque les secteurs étaient situés à proximité d'un élément identifié par la trame verte et bleue. Exemple : le site de l'ancien centre technique municipal où des sondages étaient réalisés sur le pourtour de la zone aménagée et utilisée actuellement. Aucune trace d'horizon réodoxique n'a été observée dans les 25 premiers cm.</li> </ul>	Aucune
6	<p><b>Recommendation :</b> La commune est invitée à mettre en place des mesures prescriptives , adaptées aux secteurs et zonages (en particulier en zone U), visant à limiter l'imperméabilisation des sols telles que la mise en place d'un Coefficient d'imperméabilisation ou Coefficient de pleine terre.</p>	<p>Cette recommandation n'appelle aucune évolution du projet de PLU.</p> <p>Le PLU prévoit dans le règlement écrit (dispositions générales) que « tout projet devra se conformer aux préconisations des annexes sanitaires du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales » conformément aux recommandations de GMVA qui est compétent en matière d'eaux pluviales et qui a été établi un règlement de gestion des eaux pluviales en 2022. Les OAP (thématisé TVB et certaines OAP sectorielles telles que les OAPS4 et OAPS7) prévoit une incitation à la désimperméabilisation des sols.</p>	Aucune
7	<p><b>Conseil :</b> Les objectifs de qualités paysagères définis par le Plan de paysage « Campagne des transitions » pourraient être repris et prendre une portée réglementaire dans le règlement écrit et opérationnel à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>Ce conseil n'appelle aucune évolution du projet de PLU.</p> <p>La commune rappelle que le projet de PLU a pris en compte la dimension paysagère du territoire dans les OAP thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>« <u>Trame verte et bleue</u> » qui repose sur une carte « TVB » annexée aux OAP. Des préconisations et recommandations permettent de mettre en œuvre la préservation du</li> </ul>	Aucune

8	<p><b>Conseil :</b></p> <p>Cette mesure s'appuie sur un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire, qui est en cours de réalisation. Le classement des éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets ... sera à intégrer dans le PLU à l'occasion d'une modification ou d'une révision future.</p>	<p>patrimoine naturel et paysager, que ce soit à l'échelle d'une opération, d'une parcelle ou d'un jardin. Cette OAP veille également à préserver la « nature en ville ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>« <b>Qualité urbaine</b> » réalisée en collaboration avec GMVA. L'objectif de cette OAP thématique est de permettre aux projets de s'intégrer avec respect dans le contexte urbain et paysager mais également d'assurer la perméabilité avec le contexte existant.</li> <li>« <b>Frange urbaine et constructions agricoles</b> ». Cette OAP vise à préserver les abords de l'enveloppe urbaine des constructions agricoles.</li> </ul> <p>La commune en prend note. Ce conseil n'appelle aucune évolution du projet de PLU à ce stade.</p>	Aucune
9	<p><b>Recommandation :</b></p> <p>Dans tous secteurs, le règlement écrit devrait prescrire des objectifs de performance environnementale et énergétique des bâtiments renforcés et préciser pour l'ensemble des zones du PLU que l'amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (isolation par l'extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bioclimatisme, énergies renouvelables, ...). De même, le règlement devrait encourager le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l'acier.</p> <p>En particulier dans les secteurs d'aménagement (OAP) et la ZAC où il est envisagé l'essentiel de la production de logement en extension mais pour toutes les constructions neuves autorisées en densification spontanée, la commune est invitée à renforcer les ambitions des futures opérations en matière de performance énergétiques. Ainsi, notamment, elle pourrait imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées à définir au titre des articles L151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Cette recommandation n'appelle aucune évolution du projet de PLU.</p> <p>La commune indique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement écrit tel qu'il est rédigé n'a pas vocation à encourager le recours à des matériaux à faible énergie grise dans la mesure où il pose des règles prescriptives.</li> <li>A l'inverse, l'OAP thématique « <b>Qualité urbaine</b> » fixe déjà les recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>« Utiliser de préférence des matériaux à faible énergie grise (c'est la quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie du matériau)</li> <li>Privilégier les matériaux naturels, biosourcés : le bois, la terre, la paille, le chanvre</li> <li>Limiter la part du béton et de l'acier</li> <li>Limiter les menuiseries en aluminium et en matière synthétique, les plastiques divers pour lesquels des alternatives existent</li> <li>Recourir à des matériaux locaux si possible et essayer de limiter les transports »</li> <li>Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables : solaire, micro éolien, biomasse, géothermie)</li> </ul> </li> <li>Concernant la ZAC, celle-ci disposera de son propre règlement qui encourage de telles dispositions dans le projet.</li> </ul>	Aucune

10	<p><b>Conseil :</b> Pour la 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 3 secteurs identifiés au Plan de Parc sont bien mis en œuvre (secteurs d'intensité moyenne et faible).</p>	<p><b>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.</b></p> <p>Le Plan de Parc prévoit les 3 zones d'intensités urbaines sur la commune de Plescop selon la carte de la Charte du PNR dont l'échelle ne permet pas une analyse fine :</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Intensité forte A :</b> + 3 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 35 logts/ha dans les nouvelles opérations</li> <li>- <b>Intensité forte B :</b> + 2 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 28 logts/ha dans les nouvelles opérations</li> <li>- <b>Intensité moyenne :</b> + 1 point de densité sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logts/ha dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres</li> <li>- <b>Intensité faible :</b> pas d'augmentation de la densité dans les espaces construits et vers une densité moyenne de 10 logts/ha dans les nouvelles opérations</li> </ul>	Rapport de présentation Tome 2
----	--	--	--------------------------------