

DÉPARTEMENT du MORBIHAN

=====

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mercredi 5 avril 2023 au vendredi 5 mai 2023

AYANT POUR OBJET LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE EMPORTANT DEROGATION POUR LES ESPECES ET HABITATS PROTEGES DANS LE DOSSIER D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DE PARK NEVEZ A PLESCOP

=====

Arrêté préfectoral du 9 mars 2023

=====

2/2 CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Mathilde COUSSEMACQ - Commissaire-enquêtrice

E.P. N°E23000026/35

TABLE DES MATIERE

I.	RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE.....	4
II.	Appréciation générale sur le déroulement de l'enquête	5
II.1	Les mesures de publicité	5
II.2	Les conditions de consultation du dossier et de dépôt d'observations	5
II.3	Les échanges avec les différents interlocuteurs de l'enquête	6
III.	APPRECIATION GENERALE SUR LE DOSSIER	8
III.1	Les différentes pièces du dossier	8
III.2	Conclusion	10
IV.	LES REPONSES AUX OBSERVATIONS	11
IV.1	L'augmentation de la population et les besoins en logements	11
IV.2	L'artificialisation des sols	13
IV.3	La préservation des éléments naturels	14
IV.4	La gestion des eaux pluviales et des eaux usées	15
IV.5	Les paysages	17
IV.6	La mobilité	17
IV.7	Climat et énergie	18
IV.8	Archéologie	19
IV.9	Incidences sites natura 2000	19
IV.10	Mesures ERC	20
IV.11	Gestion des déchets	22
IV.12	Santé publique	22
IV.13	Les espaces verts et de loisirs au sein de la ZAC	23
V.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	24

Préambule

Dans la première partie « rapport de la commissaire-enquêtrice » (document 1/2), j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, le contenu du dossier soumis à enquête, les différents avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier.

J'ai également présenté l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite exposé le bilan des observations recueillies et j'ai fait une analyse factuelle de celles-ci.

Dans cette seconde partie (document 2/2), je rappellerai brièvement le projet, objet de l'enquête et j'apporterai mon appréciation générale sur le déroulement de l'enquête et sur la forme du dossier soumis à l'enquête. J'exposerai ensuite mon point de vue personnel aux observations du public, je tiendrai compte pour cela des éléments de réponse fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Je formulerai ensuite mes conclusions et donnerai mon avis personnel sur le projet.

I. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE

Plescop est située dans la périphérie urbaine nord-ouest de Vannes, à proximité immédiate de la RN165 et du Golfe du Morbihan. Ce contexte attractif favorise son développement tant économique que démographique. Afin de répondre aux besoins en logements, la commune a approuvé la création de la ZAC du Park Nevez en 2015 dont la concession d'aménagement a été confiée à la SEM Morbihan Habitat. Le projet se situe sur une surface totale de 24,9ha en extension sud ouest du bourg. 17,6ha seront aménagés pour recevoir un quartier à vocation principale d'habitat puisque 630 logements y sont prévus, soit une densité de 35,8 logements par hectare.

Le secteur, à dominante agricole, est constitué de prairies, de zones humides et d'un maillage bocager assez bien conservé. Le secteur présente une richesse en termes de biodiversité et de continuités écologiques.

Le projet est soumis à une demande d'autorisation environnementale et à une demande de dérogation relative aux espèces protégées. C'est dans ce cadre que le Préfet a imposé la réalisation d'une enquête publique.

A l'issue de la procédure, le Préfet du Morbihan pourra délivrer ou non une autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 du code de l'environnement emportant dérogation espèces et habitats protégés.

II. APPRECIATION GENERALE SUR LE DEROULEMENT D E L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans l'arrêté préfectoral à savoir du mercredi 5 avril 2023 au vendredi 5 mai 2023 et détaillées dans le document « rapport d'enquête ».

II.1 Les mesures de publicité

Les affichages de l'avis d'enquête réalisés dans les 3 communes concernées (Plescop Vannes et Ploeren) en mairie et à proximité du site de projet me semblent des lieux suffisamment fréquentés pour susciter l'attention du public. Un constat d'affichage réalisé par le Maire de Plescop permet de s'assurer du maintien jusqu'au terme de l'enquête de l'affichage réalisé sur cette commune, ce que j'ai pu constater également à chacune de mes visites.

L'insertion dans la presse de l'avis d'enquête m'a été confirmée par le mail que m'a adressé Mme Bourgine, en charge du dossier à la Préfecture et autorité organisatrice de l'enquête, qui comprenait les extraits des pages d'annonces légales des journaux Ouest France et Le Télégramme du 20 mars 2023 et du 7 avril 2023. Je constate donc que cette insertion a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'environnement qui prévoit que la parution de l'information dans la presse soit réalisée quinze jours avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours suivant le début de celle-ci.

J'ai pu constater que l'enquête avait été également annoncée sur le site de la Préfecture du Morbihan comme le prévoit la législation.

Outre cette publicité légale, la commune de Plescop a également annoncé l'enquête sur son site internet alors qu'aucune obligation ne lui en était faite, ce qui contribue à la bonne information du public. Pour une communication encore plus large, le porteur de projet aurait pu envisager, comme je l'avais suggéré, de faire paraître un article de presse rappelant la tenue de l'enquête publique en page locale des journaux d'information les plus consultés.

Toutes les mesures réglementaires de publicité semblent avoir été prises pour que l'information du public soit conforme aux textes en vigueur. La publicité de l'enquête ne me semble pas avoir fait défaut même si quelques mesures supplémentaires auraient pu être mises en place.

II.2 Les conditions de consultation du dossier et de dépôt d'observations

Les modalités de mise à disposition du dossier mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 9 mars 2023 me semblent avoir été respectées.

Les conditions d'accueil du public en mairie de Plescop, Ploeren et Vannes m'ont paru satisfaisantes, le dossier papier et un poste informatique étant à disposition du public à l'accueil des mairies de Plescop et Vannes et sur demande dans un bureau en mairie de Ploeren.

Un registre d'enquête figurait dans chaque commune avec le dossier d'enquête. Les adresses mail et postale communiquées au public étaient strictement dédiées à l'enquête, ce qui était appréciable afin d'éviter les pertes et les confusions.

La mise en place d'un registre dématérialisé par le porteur de projet dénote sa volonté de faciliter l'accès au dossier par le public et semble avoir été appréciée de celui-ci puisque, en dehors de mes permanences, ce mode d'information a été privilégié par rapport aux consultations en mairie.

Les possibilités de consultation et de dépôt des observations semblent avoir répondu aux exigences requises par les procédures et correspondre aux pratiques du public davantage tournés vers une consultation numérique.

II.3 Les échanges avec les différents interlocuteurs de l'enquête

Le dialogue avec la commissaire-enquêtrice a été privilégié avant tout dépôt d'observations puisque la majeure partie des observations ont été versées lors des permanences. Ces permanences, dont le nombre (4), les jours et horaires variés m'ont paru être appropriés pour recevoir le public, se sont déroulées dans un climat de confiance et les échanges étaient tout à fait cordiaux.

Les échanges avec le porteur de projet, Morbihan Habitat, étaient ouverts et constructifs. Mme Martin, chargée de mission, s'est attachée à répondre à toutes mes sollicitations et m'a transmis par mail son mémoire en réponse dans les temps qui lui étaient impartis m'apportant des éclairages sur un certain nombre de points.

Comme avec le porteur de projet, les échanges avec la Préfecture, étaient tout à fait cordiaux et l'organisation de l'enquête a été faite en concertation comme le prévoit l'art. R.123-9 du code de l'environnement.

La commune de Plescop, siège de l'enquête, et les communes de Vannes et Ploeren ont veillé au bon déroulement de l'enquête en mettant à ma disposition des locaux appropriés pour recevoir le public lors de mes permanences et/ou en me faisant parvenir régulièrement un bilan des observations apportées aux différents registres.

Les échanges avec le public, l'autorité organisatrice, le porteur de projet et le siège de l'enquête étaient de nature à assurer le bon déroulement de l'enquête.

II.4 -Conclusion

Je considère que l'organisation de l'enquête publique et sa publicité ont été convenablement réalisées. L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, conformément à l'arrêté préfectoral. Le public avait la possibilité de s'informer et de s'exprimer sur le projet dans de bonnes conditions. La clôture du registre, la remise du PVS et la réponse du maître d'ouvrage ont pu être effectuées sans difficultés et dans les délais prévus.

Je constate que l'enquête n'a fait l'objet que de 17 observations, malgré l'importance du projet. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer ce faible nombre de remarques : le dossier a répondu aux interrogations et préoccupations de la population ; le projet convient en grande partie à la population qui se déplace rarement pour exprimer sa satisfaction, le projet est un sujet rebattu depuis de nombreuses années et, aux dires de plusieurs personnes rencontrées, qui suscite un certain désintérêt d'une partie de la population qui doute de son réel aboutissement.

III. APPRECIATION GENERALE SUR LE DOSSIER

Pour rappel, le détail des pièces du projet soumis à l'enquête figure dans la partie rapport.

La composition du dossier m'a paru répondre aux obligations du code de l'environnement que cela soit pour la liste des pièces ou pour leur contenu.

III.1 Les différentes pièces du dossier

Dans l'ensemble des documents, et notamment l'évaluation environnementale, on retrouve des cartes et des tableaux de synthèse. Ils m'ont semblé bien construits, comportant un nombre d'informations qui les rendaient facilement lisibles.

Les méthodes d'inventaires exposées m'ont semblé être rigoureuses, les difficultés rencontrées énoncées avec sincérité. Contrairement à l'avis émis par le CSRPN qui regrette que la méthodologie d'établissement des enjeux naturels ne soit pas plus explicitée, j'ai relevé la présence de nombreuses explications et schémas didactiques pour qualifier les enjeux spécifiques et contextualisés, les états de conservation, les incidences du projet et les impacts résiduels.

Chacune des mesures ERC et des mesures de suivi et d'accompagnement a fait l'objet d'une fiche didactique précise, ce qui en facilite la compréhension.

Le mémoire en réponse du porteur de projet m'a semblé apporté des réponses globalement satisfaisantes aux avis exprimés par la MRAe et le CSRPN. Je remarque avec satisfaction que le porteur de projet s'est engagé à effectuer des modifications du projet par exemple de la palette végétale ou du protocole de suivi des habitats naturels et de la flore) pour tenir compte de ces avis.

En revanche, on se perd parfois dans les documents qui comportent au total plus de 900 pages (sans compter les annexes). Certains chapitres (comme la présentation et la justification du dossier ou l'état initial de l'environnement) sont répétés dans quasiment toutes les pièces du dossier, voire même parfois dans une même pièce avec quelques disparités voire contradictions

D'une manière générale, je considère que l'étude d'impact a été menée de manière rigoureuse et détaillée notamment concernant les enjeux et les impacts. Cependant, les impacts liés à certains enjeux identifiés dans les tableaux ne sont pas toujours mentionnés (exemple l'enjeu lié aux fouilles archéologiques). Les mesures ERC, de suivi et d'accompagnement mises en place sur le milieu physique et le milieu naturel sont bien décrites.

L'état initial de l'environnement n'a pas été réalisé uniquement sur le site de la ZAC mais sur 4 aires d'études, ce qui est appréciable.

J'estime en revanche que les impacts sur le milieu humain auraient pu être mieux analysés. Le besoin en logements aurait pu être davantage étayé (nombre de personnes en attente d'un logement social, tension du parc, vacances, demande des employeurs du secteur, variation des effectifs des écoles, vieillissement de la population, etc.) pour justifier l'intérêt de construire la ZAC. Le dossier se contente d'affirmer qu'il apporte une réponse adaptée aux objectifs d'accueil de la population fixés par le SCoT et aux directives de production de logements inscrites dans le PLH.

Les impacts sur les loisirs et notamment sur le sentier de randonnée « le tour de Plescop » aurait pu être plus détaillés également. Le dossier aurait pu indiquer, par exemple, comme il l'a fait pour la préservation des haies bocagères, le nombre de mètres linéaires du sentier préservés.

L'impact du projet sur l'ambiance sonore conclut à des impacts uniquement vus sous l'angle de l'augmentation du trafic routier¹ alors que d'autres impacts sonores me semblent avoir été négligés : jeux et cris des enfants, rencontres festives, tondeuses, pompes à chaleur, etc...

Les enjeux liés à l'archéologie sont indiqués comme faibles ce qui me semble en contradiction avec les conclusions du rapport final d'opération de diagnostic archéologique réalisé par la Direction de l'action territoriale et de la culture du Morbihan en septembre et octobre 2020.

Comme l'Ae, je regrette que l'adaptation au changement climatique n'ait pas été abordée dans l'évaluation environnementale, le porteur de projet renvoyant cette thématique à la réalisation d'un cahier des charges en cours de finalisation, ce qui ne permet pas, à la lecture du dossier d'enquête, de juger de la bonne prise en compte de ce thème dans le projet.

L'analyse des solutions alternatives m'a paru cohérente. A la demande de l'Ae et du CSRPN, une nouvelle formulation de ce chapitre est proposée par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse. J'estime pourtant que cette nouvelle version ne reprend pas certains arguments présents dans la version initiale et qui m'apparaissaient pourtant importants : la présence d'une ligne haute tension, d'une départementale au trafic routier important, etc...

La présentation retenue pour l'étude du scénario de référence avec ou sans projet (pièce 4.2 p 419) peut laisser à penser au lecteur que c'est la mise en œuvre du projet qui a les meilleurs effets sur le milieu en comparaison de l'évolution naturelle du site et qu'il faut donc réaliser le projet pour le protéger au mieux, ce qui est pour le moins surprenant...

¹ Dont les calculs pourraient être affinés.

Il est regrettable que le projet urbain de 146 logements à l'est du centre bourg n'ait été pris en considération que sous l'angle du Plan de Déplacement Urbain dans l'étude des impacts cumulés.

III.2 Conclusion

J'estime que le dossier, dans sa globalité, était de bonne facture et qu'il permettait de trouver toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Néanmoins, un surplus d'informations inutiles dû à de nombreuses redites encombre le dossier qu'il aurait été bon de simplifier pour en diminuer la densité et le rendre moins confus.

En outre, le traitement des impacts sur le milieu humain manquait à mon sens de consistance, ce qui m'a conduit dans mon PVS à demander essentiellement des précisions sur ce thème.

IV. LES REPONSES AUX OBSERVATIONS

Les observations du public et mes propres interrogations sont regroupées ici par thème avec pour chacun d'eux, les éléments de réponse apportés par le porteur de projet suivi de mon appréciation personnelle.

IV.1 L'augmentation de la population et les besoins en logements

Réf Q1 – Chiffres de répartition des différents types de logements

Réponse de Morbihan Habitat :

Le SCOT de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a défini un objectif de 30% de logements locatifs sociaux parmi la production neuve pour la commune de Plescop. Sont considérés entre autres comme logements locatifs sociaux les logements appartenant à des organismes HLM, des bailleurs de logements sociaux, les logements foyers, résidences pour personnes âgées ou handicapées et l'accession sociale dans le cas de la mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire.

Les objectifs du PLH de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération visent à assurer dans l'ensemble du territoire une diversification de l'offre de logement en intégrant outre la part de locatifs sociaux, une part de logements en accession abordable, en accession libre et en locatif privé. Pour PLESCOP, les objectifs sont : 45% d'accession libre, 15% d'accession abordable, 25% locatifs sociaux, 15% locatifs privés. La production locative sociale est répartie entre le PLUS, PLAI et PLS. L'accession abordable intègre les logements en accession sociale type PSLA (location accession), des terrains à prix minorés sur certaines opérations à cibler dans les PLU / ZAC et les logements dans le cadre de la mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire.

La ZAC Park Nevez prévoit la création de 630 logements répartis comme suit :

- 60% d'accession libre dont une part, non déterminée à ce stade d'avancement du projet, sera dédiée au locatif privé conformément au PLH.

- 15% de logements en accession abordable conformément au PLH dont à minima 5% dans le cadre de la mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire. Ces 5% permettent d'atteindre les 30% de logements locatifs sociaux du SCOT (25% LLS + 5% BRS)

- Ainsi que 25% de logements locatifs sociaux (type PLUS, PLAI, PLS) conformément au PLH

Ainsi, le projet respecte les grandes orientations du SCOT et du PLH en matière de production de logements neufs.

Réf Q2 – Atteinte de l'objectif de rattrapage imposé par la loi SRU

Réponse de Morbihan Habitat :

Pour la période 2019 – 2024, le PLH fixe un objectif de rattrapage SRU 2025 à hauteur de 206 nouveaux logements locatifs sociaux pour Plescop. Pour la période 2019-2024, les objectifs sont de 126 nouveaux LLS (soit 21 logements par an).

Depuis 2019, plusieurs programmes en locatifs sociaux ont été livrés (49 logements) ou le seront prochainement (lotissement Saint Hamon 80 logements), permettant de répondre aux objectifs du PLH en matière de rattrapage SRU.

La ZAC Park Nevez prévoit la création à minima de 25% de LLS soit 158 nouveaux logements permettant de poursuivre la réponse aux objectifs du PLH (dont environ 34 LLS sur la tranche 1 Ilet du verger).

Réf Q15 – Etablissement de la compatibilité du projet avec le PLH en tenant compte des autres projets immobiliers en cours et à venir

Réponse de Morbihan Habitat :

Le PLH prévoit une production de 420 logements neufs pour la commune de Plescop sur la période 2019/2024, dont 126 logements locatifs sociaux.

Depuis 2020, les programmes immobiliers achevés ou en cours sur Plescop ne permettent pas d'atteindre l'objectif fixé par le PLH. La réalisation, à minima de la 1ère tranche de la ZAC Park Nevez dans cette période devait permettre d'atteindre cet objectif avec la création de 147 logements.

Le projet de Park Nevez permettra de répondre aux objectifs du futur PLH 2025-2030, dont la révision a été votée en mars 2023 par le Conseil Communautaire de GMVA.

Réf Q5 – Dimensionnement des équipements actuels pour accueillir les nouveaux habitants

Le projet de ZAC Park Nevez est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Plescop et donc dans sa stratégie de développement depuis 2013.

Les équipements communaux actuels et récents sont en mesure d'accueillir les nouveaux habitants voire ont même besoin du projet de Park Nevez pour continuer d'offrir un service de qualité aux plescopais. En témoignent les récents articles dans la presse concernant la fermeture prévisionnelle d'une classe dans l'école élémentaire publique.

Les nouveaux équipements tels que l'Espace Culture (travaux en cours) et le pôle raquette (en études) ont été dimensionnés en considérant l'accueil des nouveaux habitants liés à Park Nevez.

Des équipements sont prévus dans la ZAC mais non définis à ce stade d'avancement du projet. Les réserves foncières prévues dans l'opération permettront à terme, d'enrichir et/ou de renforcer l'offre en équipement à destination des plescopais.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Je comprends par les réponses apportées par le porteur de projet, que la commune n'a pas atteint les objectifs fixés dans le PLH 2019-2024 en matière de création de logements et notamment de logements sociaux et que la ZAC est un outil indispensable pour tenter de rattraper ce retard.

La commune semble avoir intégré l'augmentation de la population du fait de la création de la ZAC dans la gestion des équipements publics.

Je suis pleinement convaincue du bien-fondé du projet, les problèmes de logements dans l'agglomération vannetaise étant largement admis, les données du PLH et la plupart des observations lors de l'enquête le confirmant. Toutefois, je recommande au porteur de projet de compléter le dossier de données observées à Plescop (liste d'attente pour l'octroi d'un logement, baisse des effectifs scolaires, vieillissement de la population, etc.) pour appuyer ces besoins avérés.

IV.2 L'artificialisation des sols

Réf Q14 – Accord de GMVA sur la consommation supplémentaire, non conforme au SCOT

Réponse de Morbihan Habitat :

Le SCOT de GMVA donne un objectif de limitation de la consommation foncière à vocation résidentielle de 15 hectares sur la période 2020-2035 pour la commune de PLESCOP (DOO, page 22). En outre, le SCOT GMVA prévoit un volume complémentaire de 15 hectares à l'horizon 2035 pour les « équipements et services de proximité nécessaires au cœur d'agglomération » (DOO, page 82).

Depuis 2020, les programmes immobiliers achevés ou en cours sur Plescop se sont réalisés au sein de l'enveloppement urbaine, en renouvellement ou en densification du tissu urbain et n'ont donc pas consommé cette enveloppe maximale d'urbanisation en extension urbaine.

La consommation foncière en extension de la ZAC Park Nevez est de 17,6 hectares, aucun autre projet en extension urbaine n'étant envisagé par la commune.

Le SCOT et le PLU entretiennent un rapport de simple compatibilité, c'est-à-dire que les dispositions du SCOT ne doivent pas être mécaniquement reprises par le PLU (ce qui équivaldrait à un rapport de conformité), les collectivités conservant une marge d'adaptation.

Lors d'échanges avec la DDTM et l'Agglomération, il a été considéré que la consommation supérieure de 2,6 hectares par rapport à l'objectif du SCOT reste dans un rapport de compatibilité mais qu'il convenait de démontrer que seuls ces 17,6 hectares seraient consommés sur cette période, a fortiori compte tenu du fait qu'une partie de la consommation

globale peut être affectée à l'enveloppe « équipements et services de proximité nécessaires au cœur d'agglomération ».

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Sans éléments sur l'artificialisation des sols à l'échelle du SCoT, il n'est pas possible de savoir si les objectifs de celui-ci seront respectés, l'accumulation de « marges d'adaptation » par chaque commune pouvant s'avérer problématique ou source de tension entre communes. Néanmoins, je souligne l'effort de sobriété foncière réalisé depuis de nombreuses années par la commune qui a eu une politique foncière volontariste pour éviter l'étalement urbain. Ceci peut justifier une souplesse dans l'application du SCoT a fortiori compte tenu du fait qu'une partie de la consommation globale peut être affectée à l'enveloppe « équipements et services de proximité nécessaires au cœur d'agglomération ».

IV.3 La préservation des éléments naturels

Réf D2 – Projet à l'encontre de la préservation de l'environnement

Réf R9 – doute de la préservation des sentiers, boisements, talus, ruisseaux existants sur le site ou en périphérie

Réponse de Morbihan Habitat :

La commune a privilégié depuis plusieurs années une densification de son centre bourg, et non une progression de son enveloppe en extension urbaine, mais elle souhaite également préserver des îlots de verdure et de fraîcheur, publics et bénéficiant à tous les plescopais.

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Ville de Plescop a identifié de nouvelles possibilités de mobilisation de foncier dans son tissu urbain existant. Il serait possible d'y construire en densification 100 logements environ. Ce potentiel ne permet toutefois pas à moyen et long terme de satisfaire les objectifs du PLH et du SCOT en termes de production de logements sur la Ville.

Face à ce constat, la concrétisation du projet de ZAC Park Nevez permettra de répondre aux besoins de création de logements identifiés par le PLH, SCOT et PLU.

La conception du projet de ZAC Park Nevez est définie par les diagnostics environnementaux réalisés en études préalables du projet et qui induisent la préservation et la valorisation des boisements, zones humides et haies existants, après analyse des alternatives en présence et en retenant l'option la moins impactante pour l'environnement. Les études environnementales menées depuis plusieurs années sur ce projet ont également permis de définir des mesures en faveur de la préservation et du développement de la biodiversité.

Le projet s'inscrit donc pleinement dans la démarche éviter / réduire / compenser (ERC) consacrée par le Code de l'environnement.

La carte insérée en page 77 de l'évaluation environnementale montre le réseau de haies à l'échelle du quartier, identifie celles conservées et montre également les haies nouvellement plantées (822 mètres linéaires de haies nouvelles).

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

J'ai traité la question de l'artificialisation des sols dans la précédente question.

En ce qui concerne le doute sur la préservation des éléments naturels, la carte à laquelle fait référence le porteur de projet me paraît claire. Si l'autorisation environnementale est accordée par le Préfet, le projet sera réalisé sur la base de ces plans qui devront être respectés.

En ce qui concerne la préservation du sentier « le tour du bourg », le porteur de projet aurait pu, comme il l'a fait pour les haies, décrire le nombre de mètres linéaires préservés, supprimés et de sentiers créés.

IV.4 La gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Réf C1 – Inquiétude sur le non-raccordement des parcelles de la première tranche au réseau d'eaux pluviales

Réponse de Morbihan Habitat :

Les eaux de ruissellement seront collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est basée sur un principe de 0 rejet hors du périmètre de ZAC, conformément au règlement d'assainissement de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération.

L'ensemble des eaux pluviales sont gérées dans le périmètre du projet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). Les eaux de ruissellement sont infiltrées naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers un réseau ou le milieu naturel.

Sur la première tranche, comme sur les autres tranches :

- Sur le domaine public, les eaux de ruissellement seront collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet : les noues ; les espaces verts creux.

- Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet hors du périmètre de ZAC et donc sur une gestion au lot.

Dans le cadre de l'élaboration des permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique et un plan masse à l'échelle du lot précisant la localisation et explicitant le fonctionnement des ouvrages seront demandés.

Une mission d'avis sur les permis de construire est confiée par Morbihan Habitat à l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet (comprenant l'architecte urbaniste Forma6 et le bureau d'études INFRA Services) pour vérifier la conformité du dispositif de gestion des eaux pluviales mis en œuvre à l'échelle du lot avec les prescriptions précisées ci-après.

De plus, un contrôle a posteriori des aménagements prévus au permis de construire pourra être effectué sur le lot pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sont conformes.

Réf Q3 – Hypothèses d'équivalent habitant pour le dimensionnement de la STEP

Réponse de Morbihan Habitat :

Le terme équivalent-habitant est une unité de mesure qui sert à déterminer la capacité du dispositif d'assainissement. Son dimensionnement réside sur son potentiel d'occupation. Dans le cadre de l'étude de faisabilité pour l'extension de la station d'épuration du Moustoir à Plescop conduite par GMVA, l'équivalence de 2,16 habitants par logement se réfère aux données INSEE de l'époque sur le nombre moyen d'occupants par résidence principale (données de 2015 – 2,16 habitants par résidence principale). Pour information, le dernier recensement INSEE de 2019 donne plutôt un taux d'occupation de l'ordre de 2,03 habitants par résidence principale, soit un taux d'occupation en dessous des hypothèses prises pour le dimensionnement de l'extension de la station d'épuration.

Dans l'évaluation environnementale, l'estimation du nombre d'habitants de la ZAC a été estimée en prenant le ratio de 2,3 habitants par logement observé sur la 1^{ère} couronne de l'agglomération de Vannes et rappelé dans le PLH 2019-2024.

Réf Q4 – Traitement des flux

Réponse de Morbihan Habitat :

L'extension de la STEP de PLESCOP est dimensionnée pour accepter une charge maximale de 7700 EH. Les effluents supplémentaires sont prévus d'être acheminés vers le système d'assainissement de Vannes. Une conduite de refoulement existante pourra être utilisée à cette fin.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

La gestion des eaux de ruissellement étant basée sur un principe de zéro rejet hors du périmètre de ZAC, les habitants du Couëdic devraient voir leur situation s'améliorer (cf pièce 4.2 p 56 à 60) puisque les eaux pluviales qui tombent aujourd'hui sur la zone et

s'écoulent librement seront à l'avenir interceptées et infiltrées directement dans le sol par les différents dispositifs mis en place.

La STEP de Plescop devrait être en mesure de traiter correctement les effluents de la commune, du moins dans un premier temps, après sa rénovation. Le traitement des flux supplémentaires semble avoir été anticipé par GMVA en prévoyant de les renvoyer vers le système d'assainissement de Vannes.

IV.5 Les paysages

Réf Q9 – Vue sur le quartier en venant de Mériadec (rue du Presbytère)

Réponse de Morbihan Habitat :

Rue du Presbytère, l'ensemble des haies existante est conservé. Actuellement, cette haie est discontinuée et laisse entrevoir les futures constructions de la tranche 4 de la ZAC Park Nevez.

Afin de garantir une entrée de ville qualitative, conformément au SCOT, le cahier des prescriptions impose la mise en place de clôture en limite d'espaces publics et de les traiter de manière à donner de l'importance au végétal : haies « buissonnières », arbres, etc.

Ainsi, un aménagement paysager sera imposé au futur propriétaire du macro-lot dédié à de l'habitat collectif en limite de la rue du Presbytère. Le plan de vente contractuel (annexe à l'acte notarié) précisera les prescriptions d'implantation des clôtures en fonction des aménagements publics prévus au droit des limites de propriété (non encore réalisé pour cette tranche 4).

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Les précisions du porteur de projet sur le contenu du cahier de prescriptions indiquent que les impacts du projet et notamment de la tranche 4 sur le paysage d'entrée de ville vu depuis la rue du Presbytère devraient être maîtrisés.

IV.6 La mobilité

Réf R9 – Insuffisance des entrées et sorties sur la ZAC et circulation importante sur les axes permettant de rejoindre le centre bourg

Réponse de Morbihan Habitat :

La desserte viaire retenue dans le cadre du projet de ZAC se doit de respecter l'orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de Plescop qui permet uniquement la création de deux entrées / sorties, l'une route du Couedic et l'autre, route de Leslegot.

Pour limiter la circulation automobile, un réseau de cheminement doux est prévu au sein de l'aménagement et se connecte aux espaces existants, vers le centre bourg, les écoles, les commerces, la zone d'activités de Tréhuinec ou vers Vannes (pistes cyclables). L'objectif est de faciliter les modes actifs (vélos et marche à pied) pour les déplacements de la vie courante. La proximité immédiate du bourg et de ses commerces et services limitera ces petits déplacements automobiles. En ce sens, une connexion piétonne Nord-Sud au sein du projet de ZAC est affirmée.

Le réseau vise également à desservir l'arrêt de bus Coëdic de la ligne L8. Un accès au bus est prévu sur la voie principale de la ZAC.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Je souscris à la réponse du porteur de projet, pour limiter la circulation automobile vers le centre-bourg, il me semble plus judicieux de favoriser les déplacements doux plutôt que de multiplier les accès sur les zones pavillonnaires environnantes.

IV.7 Climat et énergie

Réf Q6 – Incitation à la mise en place de chauffe-eau solaire, carport à toiture photovoltaïque, etc. de manière à réduire les consommations d'énergie. Incitation à la mise en place de dispositif de récupération des eaux pluviales

Réponse de Morbihan Habitat :

Ces mesures en faveur d'une meilleure performance énergétique et environnementale des constructions seront insérées dans le cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales qui s'appliquera à toutes les constructions, individuelles et collectives, de la ZAC Park Nevez.

Ce cahier présente :

- Les principes du bioclimatisme dans la conception même de la future habitation ;*
- Les dispositifs d'installation de panneaux solaires destinés à l'eau chaude sanitaire et autres éléments qui justifient un usage technique de dimension environnementale ;*
- La possibilité d'avoir un stationnement couvert sous forme de carport. La couverture devra être plate et pourra être végétalisées. Il n'y a pas de contre-indication à la pose de panneaux photovoltaïque sur cette toiture.*
- La gestion raisonnée de la ressource en eau par la sensibilisation et l'incitation à la récupération des eaux de pluie à des fins d'usage du logement et d'arrosage des extérieurs, que ce soit en aérien ou bien en système enterré, tout comme le choix des essences à planter*

afin de limiter leur besoin d'arrosage. o Mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales (cuve) pour réduire la consommation d'eau potable.

o La récupération d'eau de pluie doit se faire dans une cuve de stockage non translucide.

o Il est préférable de disposer d'une cuve enterrée (obligatoire pour les usages internes) de manière à limiter les variations de température et de lumière et ainsi d'éviter le gel et le développement des bactéries. La cuve enterrée doit être positionnée à l'écart de toute charge fixe.

o D'une manière générale pour un usage interne à la maison le dispositif technique doit se rapporter aux prescriptions techniques du règlement d'assainissement.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Il est dommage que ce cahier de prescriptions paysagères, architecturales et environnementales n'ait pas été intégré à l'enquête comme l'a été par exemple la palette végétale.

IV.8 Archéologie

Réf Q10 – Considération enjeu archéologique faible

Réponse de Morbihan Habitat :

Un diagnostic archéologique a été mené sur l'ensemble du périmètre de la ZAC en 2020. A l'issue de cette première campagne d'investigation, deux arrêtés de prescriptions de fouilles préventives ont été pris par le préfet afin d'étudier les vestiges archéologiques identifiés. Ce diagnostic n'a pas conduit à la demande de modification du projet en l'état, d'où l'enjeu faible.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Je prends acte de la réponse du porteur de projet. J'estime néanmoins que les fouilles préventives prescrites par le Préfet peuvent avoir un impact non négligeable sur les délais de réalisation du projet même si elles ne le modifient pas et qu'il aurait été intéressant que cet impact soit mentionné dans l'évaluation environnementale.

IV.9 Incidences sites natura 2000

Réf Q11 – Pourquoi certaines espèces d'intérêt communautaire identifiées ne sont plus citées dans l'analyse des incidences

Réponse de Morbihan Habitat :

Dans le cadre de l'étude d'incidences Natura 2000 pour le site « Golfe du Morbihan Côte ouest de Rhuys », il s'agit d'évaluer les impacts du projet sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site considéré, au regard des objectifs de conservation du site (art. L. 414-4 du Code de l'environnement).

Le site en question étant distant de 4,8 km de l'emprise projet qui concerne des milieux non marins, sont susceptibles d'être impactées uniquement les espèces de mobilité importante susceptibles d'interagir entre le site d'implantation du projet et le site Natura 2000, c'est-à-dire :

- *Le groupe des chiroptères (Myotis myotis, Rhinolophus hipposideros, Rhinolophus ferrumequinum, Barbastella barbastellus, Myotis emarginatus, Myotis bechsteinii) ;*
- *La Loutre d'Europe (Lutra lutra).*

Considérant, d'une part, l'absence de gîte au niveau du site impacté pour ces deux groupes, et la responsabilité limitée de ce dernier au regard de la disponibilité d'habitat, d'alimentation et de transit existant au niveau du site Natura 2000 et en prenant en compte l'aire de dispersion des espèces citées (dont certaines peuvent d'étendre à plus de 20 km comme certains chiroptères), il est considéré que les impacts en termes de dégradation et destruction d'habitats de chasse et de transit sur le site projet ne sont pas de nature à remettre en question les objectifs de conservation du site Natura 2000, et permettent donc de conclure à un impact non significatif sur ce site Natura 2000.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Je comprends de la réponse du porteur de projet que sur les 33 espèces animales d'intérêt communautaire du site Natura 2000 golfe du Morbihan Côte ouest de Rhuys, seulement 4 espèces sont susceptibles d'interagir avec le site de projet du fait de leur mobilité importante.

IV.10 Mesures ERC

Réf Q12 – Explication des différences de superficies des mesures compensatoires

Réponse de Morbihan Habitat :

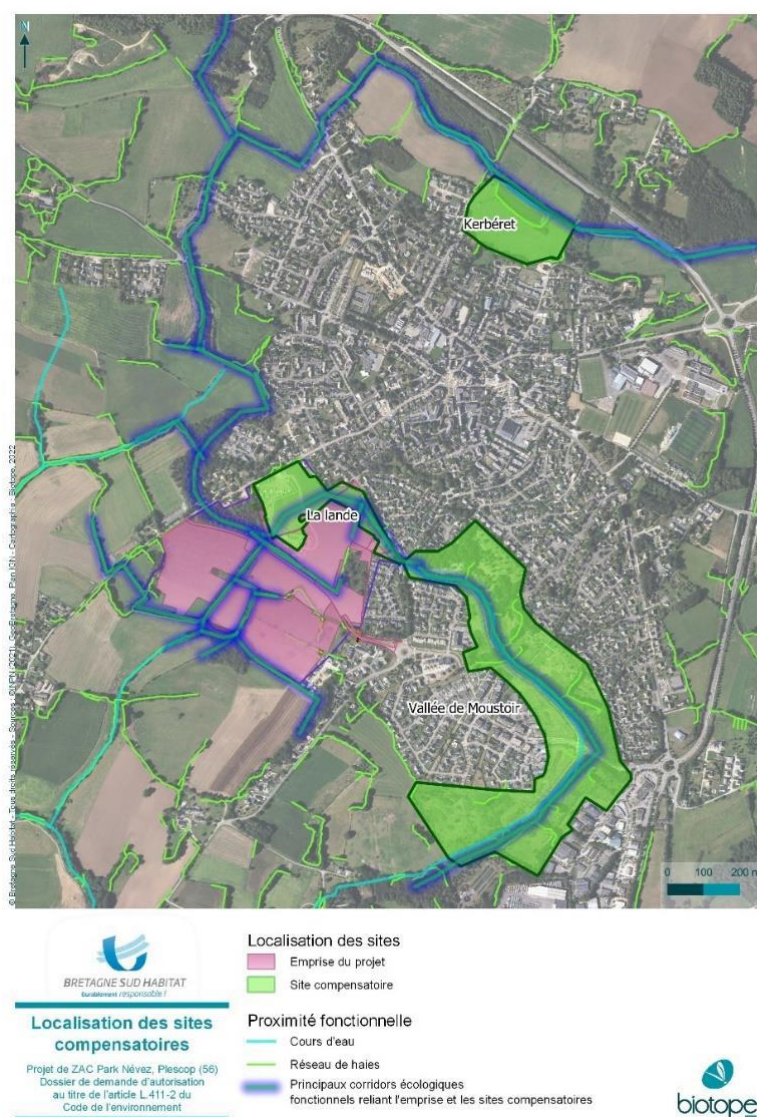
Ce constat relève de la différence entre les surfaces des parcelles cadastrales et les surfaces utiles faisant réellement l'objet des mesures de travaux et de gestion, ces dernières étant inférieures aux surfaces cadastrales.

Il s'agit bien des surfaces utiles qui ont été prises en compte dans les calculs de dimensionnement et d'équivalence de la compensation.

Réf Q13 – Eléments permettant de retenir le site de Kerberet comme site de compensation fonctionnel

Réponse de Morbihan Habitat :

Des connexions existent entre le site du projet et la vallée de Meucon, sur la partie ouest, notamment entre les différents sites compensatoires, via le maillage bocager existant et les milieux aquatiques associés comme présenté dans la carte suivante citée dans les différentes pièces du dossier de demande d'autorisation. Ces connexions confèrent un bon niveau de pertinence au site de Kerberet.



Appréciation de la commissaire-enquêtrice

J'encourage le porteur de projet à indiquer dans le dossier que les mesures compensatoires seront appliquées sur la surface utile des parcelles cadastrales retenues et non la

totalité et de préciser pourquoi le reste de la surface ne fait pas l'objet de mesures de compensation.

IV.11 Gestion des déchets

Réf Q7 – Gestion des déchets

Réponse de Morbihan Habitat :

La collecte des ordures ménagères est prévue à l'intérieur de l'opération. Les voies ont été dessinées et dimensionnées pour permettre la giration de camions poubelles. Des bacs de collecte des ordures ménagères seront positionnés sur les voies de desserte partagée. Des points de regroupement des bacs d'ordures ménagères pour les lots libres sont prévus (carte p64 de l'évaluation environnementale).

La collecte des déchets à Plescop est gérée par Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA)

Des composteurs individuels sont distribués par l'Agglomération à ceux qui en font la demande.

L'agglomération propose aux habitants du territoire un service de broyage des déchets verts. Toute la logistique du service est assurée par une structure d'insertion professionnelle.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Le porteur de projet aborde la gestion des ordures ménagères sous l'angle de la collecte et du compostage pour les lots libres, mais aucune mesure n'est prévue pour faciliter le compostage ou l'évacuation des biodéchets dans les lots de taille réduite et pour les logements collectifs.

IV.12 Santé publique

Réf Q8 – Lutte contre le moustique tigre

Réponse de Morbihan Habitat :

Les solutions techniques de lutte contre le moustique tigre adaptées aux toits terrasses et aujourd'hui opérationnelles (telles que les solutions de rétention d'eau temporaire sous protection) seront indiquées dans les cahiers de prescriptions afin que les propriétaires puissent prendre toutes les mesures aujourd'hui à disposition pour réduire ce risque en cas de choix de toiture terrasse.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Je prends acte de la réponse du porteur de projet. Je lui recommande d’alerter les futurs constructeurs de ce risque et d’être vigilant sur l’application des mesures préventives afin de ne pas entraîner un problème de santé publique. Je rappelle que du fait du réchauffement climatique, le moustique-tigre fait l’objet d’une attention particulière de l’ARS, l’éradication de l’insecte étant difficile une fois celui-ci implanté sur un territoire.

IV.13 Les espaces verts et de loisirs au sein de la ZAC

Réf R6 – Possibilité d’envisager une zone ludique de type skate park dans la ZAC

Réf R9 – Manque d’espaces verts et de jeux pour faciliter les échanges entre habitants

Réponse de Morbihan Habitat : *Le projet de Park Nevez prévoit la création de nombreux espaces publics (placettes, cheminements doux, espaces verts, etc.) répartis sur l’ensemble du futur quartier. Cette trame d’espaces publics sera reliée au centre bourg, aux quartiers voisins et aux équipements.*

A ce stade d’avancement du projet, les usages possibles au sein de ces espaces ne sont pas encore définis. Des temps de concertation seront organisés avec les futurs habitants et habitants actuels afin de préciser les besoins en termes d’équipements de loisirs et jeux sur ces espaces libres (jardins familiaux, aire de jeux, ...).

La conception du projet de ZAC Park Nevez s’est appuyée sur la préservation et la valorisation des boisements, zones humides et haies existants sur le site. Ainsi, bien que s’étendant sur un périmètre de 25 hectares, la surface réellement aménagée est d’environ 17,6 ha (représentant 70% du périmètre). L’ensemble de ces espaces préservés constitue la trame verte du futur quartier. Ils seront ouverts au public et supports de nouveaux espaces collectifs de détente et de loisirs.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice :

30% de l’espace de la ZAC réservés à des zones de nature et de loisirs me semblent un ratio correct dans un contexte de densification de l’habitat.

La concertation prévue avec les habitants pour préciser les besoins d’équipements de loisirs me semble une bonne chose. Néanmoins, la conception des zones de loisirs requiert d’autant plus d’attention que les espaces verts individuels se réduisent. En outre, certains équipements peuvent entraîner des nuisances, notamment sonores, et il serait judicieux de les éloigner des habitations.

L’évaluation environnementale aurait gagné à être plus détaillée sur cet enjeu lié aux loisirs et à leurs impacts, elle ne permet pas de savoir si une réflexion en phase de conception du projet a été menée sur ce thème.

V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Je considère que le projet est d'intérêt général parce qu'il va :

- contribuer à la réduction de la pénurie en logement de l'agglomération vannetaise qui a conduit le SCoT et le PLH à fixer pour Plescop la construction de 420 logements sur la durée du PLH pour conforter le rôle de la commune dans l'accueil de la population. Cette pénurie m'a été confirmée par la plupart des observations parvenues durant l'enquête, à la fois par des habitants et des entreprises.

- contribuer, si ce n'est à la réduction, à la non aggravation du déficit en logements sociaux pour se conformer à la loi SRU. Le projet intégrant 30% de logements sociaux (LLS et BRS).

- contribuer à la maîtrise des prix de vente du fait d'une maîtrise foncière publique, ce qui favorise une diversité d'offres et donc une mixité sociale et générationnelle nécessaires au bon fonctionnement de la commune,

Néanmoins, les atteintes à l'environnement par la création de la ZAC sont indéniables puisque le projet va contribuer à la transformation d'un site naturel et agricole en un quartier résidentiel.

Cette consommation d'espaces en extension est supérieure à la consommation allouée par le SCoT à la commune pour la création de logements. Je constate néanmoins que les possibilités de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont réduites et que les récents programmes immobiliers ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Ce constat peut justifier une souplesse dans l'application du SCoT a fortiori compte tenu du fait qu'une partie de la consommation pourrait être affectée à l'enveloppe « équipements et services de proximité nécessaires au cœur d'agglomération ». En outre, la densité de logements dans le projet sera légèrement supérieure à ce que demande le SCoT, ce qui démontre une volonté de réduire l'artificialisation des sols.

L'emplacement de la ZAC me paraît judicieux notamment pour faciliter les échanges avec le centre-bourg. La démonstration du porteur de projet sur le choix d'implantation à Park Nevez plutôt qu'ailleurs m'a convaincue. Ce site constitue, de mon point de vue, le meilleur compromis environnemental, technique, économique et social et ce choix corrobore celui qui avait été fait par la commune de le classer en zone à urbaniser à vocation de logements lors de l'élaboration du PLU.

Les enjeux et les impacts sur le milieu naturel et physique me semblent avoir été correctement analysés et les mesures d'évitement, de réduction, de compensation, de suivi et d'accompagnement qui seront mises en place, adaptées et proportionnées au projet.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité intégrés au projet me semblent pertinentes et permettent de maintenir les continuités écologiques avec une trame verte, bleue et noire. J'approuve le choix des sites de compensation et des mesures de suivi proposés. J'estime que toutes ces mesures sont de nature à ne pas nuire au maintien des populations des 29 espèces protégées pour lesquelles une dérogation est demandée.

Je constate que l'immobilisation de 15 ha de terres agricoles a fait l'objet d'une étude de compensation agricole collective.

La mise en place de noues pluviales, d'espaces verts creux, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sur le principe de zéro rejet et la gestion des eaux usées devraient garantir la préservation de la ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques.

La qualité paysagère au sein du projet me semble assurée par la mise en place d'une palette végétale appropriée pour les nouvelles plantations, le maintien ou la création de haies et la valorisation des éléments naturels préservés. En outre, la réalisation d'un cahier de prescriptions urbaines, paysagère, architecturale et environnementales, sur lequel je reviendrai, devrait enrichir la qualité paysagère de la future ZAC.

La question des mobilités me semble avoir été traitée correctement. Au sein du futur quartier, la limitation de la vitesse et la part réservée à chaque mode de déplacements grâce aux voies partagées et aux voies cycles-piétons devraient permettre des déplacements apaisés. A l'échelle de la commune, le projet est pris en compte dans un plan de circulation dont on peut attendre qu'il fluidifie le trafic automobile.

Je considère que le projet n'aura pas d'incidences sur les trois sites Natura 2000 les plus proches du site de projet.

En revanche, j'aurais aimé que le projet soit plus abouti sur la conception des espaces verts récréatifs et de détente afin de m'assurer de la prise en compte des demandes mais aussi des impacts sonores liés à la localisation de certaines installations de structures de loisirs.

De même, la prise en compte du changement climatique et la limitation de la consommation énergétique n'apparaissent pas formellement dans le projet. Le porteur du projet renvoie le traitement de ces thèmes à un cahier de prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales qui s'appliquera à toutes les constructions, individuelles et collectives de la ZAC qui est en cours de finalisation. Il aurait été bienvenu que ce cahier soit porté à la connaissance du public, toutefois sa conception conjointe avec l'ADEME et la commune dans le cadre de la démarche « Quartier à Energie Positive et à faible impact Carbone » devrait répondre correctement à cette problématique.

Je regrette que le projet n'intègre pas de mesures visant à faciliter le traitement des biodéchets sur le site de la ZAC afin d'améliorer la gestion des ordures ménagères. Je

recommande au porteur de projet d'étudier les possibilités de faire évoluer le projet sur ce point. De même, je lui recommande de ne pas négliger dans le cahier de prescriptions l'application de mesures préventives visant à empêcher l'implantation du moustique tigre ce qui pourrait entraîner un problème de santé publique.

Néanmoins, j'estime que ces manques ne sont pas de nature à remettre en cause le projet. Par conséquent, je considère que celui-ci est d'intérêt général, que l'ensemble de ses impacts sur l'environnement sont maîtrisés et qu'il ne nuira pas au maintien des populations des espèces protégées.

J'émet donc un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale emportant dérogation pour les espèces et habitats protégés dans le dossier d'aménagement de la ZAC de Park Nevez à Plescop.

Le 5 juin 2023

Mathilde Coussemacq, commissaire-enquêtrice

