



Plan Local d'Urbanisme Commune de Plescop

Pièce 1 : Rapport de
présentation

Tome 2 : Justifications des choix

Vu pour être annexé à la délibération du 09/02/2026

Pour la commune,

Monsieur Le Maire, Loïc LE TRIONNAIRE



PLE COP
PLE KOB

*NOTE GLOBALE :

Par un arrêt du **18 mars 2025**, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci 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. En vertu de ces dispositions, le SCOT doit préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » et notamment déterminer « la capacité d'accueil du territoire » concerné, c'est-à-dire le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

La cour estime que les auteurs du SCOT du « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », n'ont pas présenté, dans le dossier soumis à l'enquête publique, la manière dont ils ont déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales, et qu'ils n'ont pas davantage, après cette enquête, que ce soit dans le rapport de présentation, dans le document d'orientations et d'objectifs ou dans tout autre élément du dossier du SCOT, présenté d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil.

Dans ces conditions, la cour annule, dans sa totalité, la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », approuvant le SCOT, aux motifs qu'en l'absence d'analyse de la capacité d'accueil, le public n'a pas, au cours de l'enquête publique relative au projet de SCOT, été suffisamment informé et que ce schéma a été pris en méconnaissance de la loi « Littoral ».

Conséquence de cette décision sur le projet de PLU de Plescop :

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible ou prendre en compte la liste des documents énumérés au L131-2, L131-5 et L132-1 reportée ci-dessous :

Compatibilité	Prise en compte
Loi Climat & Résilience Schéma de Mise en Valeur de la Mer Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) Charte du parc naturel régional (PNR) Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

SOMMAIRE

*Note globale :	2
PREAMBULE : RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	4
CHAPITRE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	6
1. DU DIAGNOSTIC AU PADD.....	7
2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	16
<i>Dimensionner de manière raisonnée les besoins et la manière dont la commune peut y répondre</i>	<i>16</i>
<i>Le projet de PLU et la loi Climat & Résilience : quelle consommation d'ENAF.....</i>	<i>19</i>
3. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF	22
CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	25
CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT.....	32
1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE FIXE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	34
<i>La délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC).....</i>	<i>34</i>
<i>La délimitation des zones U.....</i>	<i>38</i>
<i>La délimitation des zones AU.....</i>	<i>57</i>
<i>La délimitation des zones A.....</i>	<i>63</i>
<i>La délimitation des zones N.....</i>	<i>70</i>
<i>La prise en compte des risques localisables.....</i>	<i>78</i>
<i>La délimitation des emplacements réservés (L151-41).....</i>	<i>80</i>
<i>Les marges de recul et règles d'implantation vis-à-vis de l'avenue de Gaulle.....</i>	<i>81</i>
<i>La détermination d'un périmètre de diversité commerciale et de linéaires commerciaux à préserver ou à créer (L151-37).....</i>	<i>83</i>
<i>Le dispositif réglementaire visant à préserver les éléments de paysage pour des motifs paysagers, culturels, historiques ou architecturaux (L151-19 du CU) et / ou pour des motifs écologiques (L151-23) ...</i>	<i>85</i>
<i>L'identification de bâtiments dont le changement de destination sera autorisé (L151-11 du CU).....</i>	<i>93</i>
<i>Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement écrit</i>	<i>94</i>
2. PRODUCTION DE LOGEMENTS	96
3. TABLEAU DE SURFACES	97
CHAPITRE 4 : LE PROJET DE PLU ET LES ORIENTATIONS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (L151-4)	98
1. LE SCOT ANNULE : QUELLES CONSEQUENCES ?	99
2. RAPPORT DE COMPATIBILITE.....	100
<i>Loi « Climat & Résilience ».....</i>	<i>100</i>
<i>PDU.....</i>	<i>101</i>
<i>PLH.....</i>	<i>102</i>
<i>Charte du PNR.....</i>	<i>104</i>
<i>SDAGE et SAGE</i>	<i>113</i>
<i>PCAET.....</i>	<i>114</i>
3. RAPPORT DE PRISE EN COMPTE.....	115
<i>SRADDET.....</i>	<i>115</i>
<i>SRCE.....</i>	<i>116</i>

PREAMBULE : RAPPEL REglementaire

Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

Il s'appuie sur **un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les **dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un **inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le PLU fait l'objet d'une **évaluation environnementale** au titre de l'article L104-1 du Code de l'environnement.



Rapport de présentation
Voir le [Tome 2](#)



Rapport de présentation
[Tome 1](#) (présent document)



Rapport de présentation
Voir le [Tome 2](#)



Rapport de présentation
[Tome 1](#) (présent document)



Rapport de présentation
Voir le [Tome 3](#)

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Un cheminement logique

Prescription
Révision PLU



DIAGNOSTIC et Etat Initial de l'Environnement

Etat des lieux

Où habitons-nous? Où consommons-nous? Comment nous nous déplaçons? Quels sont nos espaces de respiration? Quel est notre patrimoine? ...

C'est la détermination des enjeux du territoire et de ses besoins



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel projet pour la ville?

Le PADD présente les objectifs à atteindre pour permettre de satisfaire aux évolutions et aux attentes nouvelles du territoire, dans le domaine de l'habitat, de l'environnement, des activités, etc.

C'est la détermination du projet politique pour demain!



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but?

Traduire les orientations du PADD en déterminant les outils juridiques du PLU qui permettent de répondre aux questions : «Quoi et comment préserver et protéger? Où et comment construire? Pourquoi et pour qui construire?»

Les outils sont (ils peuvent être cumulés) :

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit

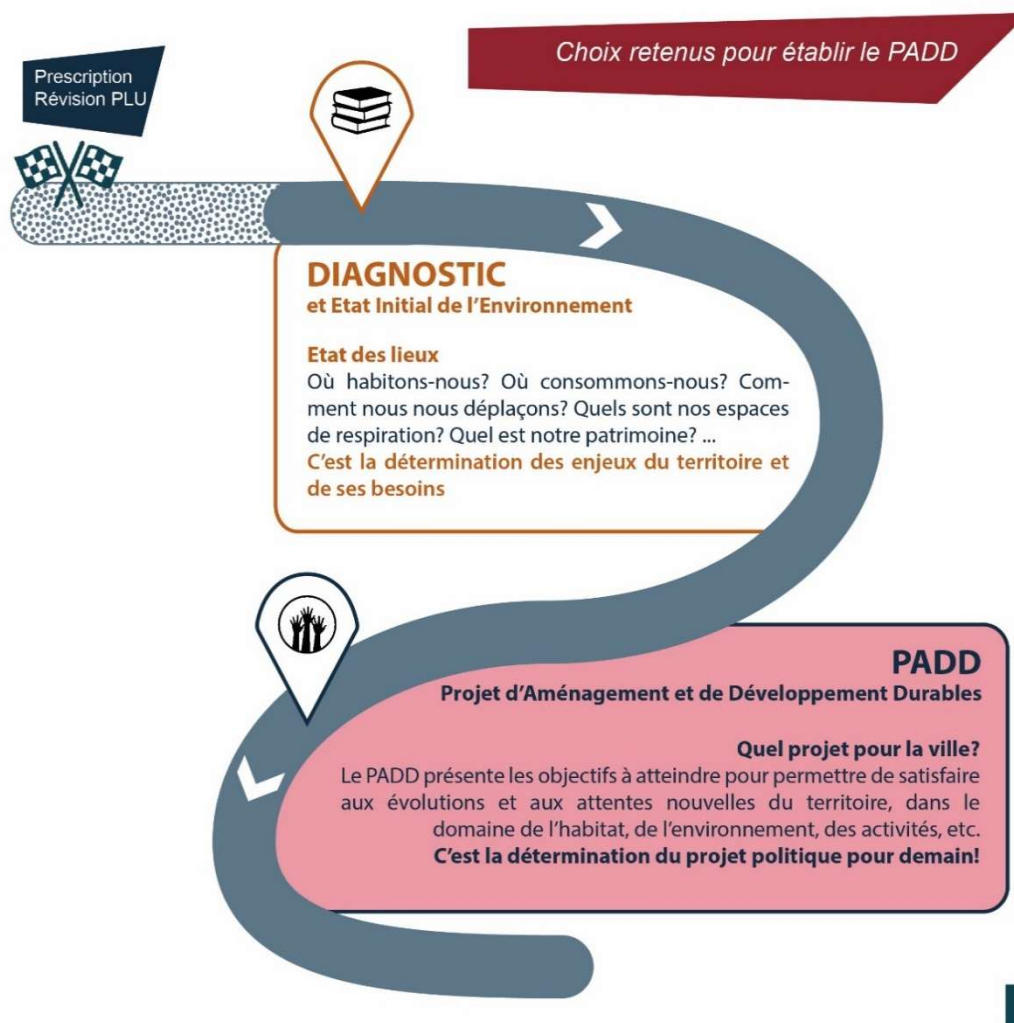




CHAPITRE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Du diagnostic au PADD...

LA JUSTIFICATION DES CHOIX



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Sur la base du diagnostic du territoire et de l'identification à cette occasion des évolutions et des enjeux majeurs, le PADD formalise le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années en définissant des orientations générales dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des équipements, de la protection des espaces et de la préservation ou de la reconstitution des continuités écologiques.

Les choix retenus pour établir le PADD sont présentés ci-après sous forme de tableau **mettant en miroir, pour chaque enjeu et besoin identifié, l'orientation générale du PADD fixé en réponse à cet enjeu ou à ce besoin.**



Afin de gagner en visibilité pour le lecteur, la traduction réglementaire de chaque orientation générale est précisée dans la colonne de droite (choix : OAP / Zonage / Règlement écrit). Elle sera ensuite précisée dans le **chapitre 2 « Choix retenus pour établir les OAP »** et **chapitre 3 « Choix retenus pour établir le règlement »**.

Les OAP















Le zonage














Le règlement écrit














Enjeux et besoins principaux Diagnostic	Orientations principales PADD	Outils de traduction
 <p>Environnement & Paysage</p> <p>Préserver le patrimoine naturel au sein des espaces naturels et/ou agricoles mais aussi au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Préserver plus globalement la « trame verte et bleue ».</p> <p>Préserver la ressource en eau</p>	 <p>Environnement & Paysage</p> <p>Préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire, support de biodiversité (bocage, bois, zones humides, cours d'eau, ...) et assurer les connexions avec la « nature en ville ».</p> <p>Préserver le patrimoine arboré urbain permettant la création et/ou préservation d'îlots de fraîcheur ainsi que la renaturation de certains secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les mares, vergers, pierres sèches, etc.</p> <p>Préserver les paysages ruraux ainsi que la nature en ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En préservant le patrimoine naturel identifié (haies, arbres isolés, ...) • En veillant à prévoir, dans le cadre des futures opérations une large place aux espaces verts et de loisirs mais aussi en veillant au traitement des franges espaces privés / espaces publics (place importante du végétal dans l'aménagement). 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
<p>Préserver le patrimoine bâti, archéologique, le petit patrimoine, ... tous les éléments bâtis qui reflètent l'identité de la commune.</p>	<p>Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine bâti remarquable, mais aussi ordinaire. • Permettre le changement de destination des anciens corps de ferme ou granges agricoles pour préserver le patrimoine sans que celui ne porte atteinte à l'activité agricole. 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
<p>Prendre en compte les risques connus sur le territoire dans le projet de développement de la commune pour les 10 à 12 prochaines années</p>	<p>Prendre en compte les risques connus identifiés sur le territoire :</p> <p>Notamment, la prise en compte du risque d'inondation dans les aménagements en proximité directe avec les cours d'eau (notamment à proximité du ruisseau du Goh Lenn et du Moustoir).</p>	<p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 




Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
Lutter contre le dérèglement climatique	→	<p>Favoriser la transition énergétique.</p> <p>Favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des énergies renouvelables.</p> <p>Viser, à son échelle, à atténuer le changement climatique avec une organisation et un développement qui limitent les déplacements automobiles.</p>	<p>Les OAP</p>  <p>Le règlement écrit</p> 


Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
 <p>Démographie & Habitat</p>	→	 <p>Démographie & Habitat</p>	
Mettre en œuvre la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023	→	<p>Permettre réglementairement la mise en œuvre de Park Nevez à court et moyen terme, projet déjà engagé depuis 2015 et qui doit pouvoir être réalisé.</p> <p>Ne pas permettre l'étalement urbain à destination de l'habitat afin de concentrer l'urbanisation au sein de la centralité et de la ZAC de Park Nevez.</p>	<p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
Maintenir une croissance démographique positive mais ralentie par rapport à la dynamique des dernières années.	→	<p>Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population de manière échelonnée mais de façon modérée selon un rythme compatible avec le PLH soit environ +1,3% d'évolution démographique par an.</p> <p>Veiller à l'adéquation entre l'évolution démographique de la commune et sa capacité d'accueil.</p>	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 
Maintenir une production de logements constante cohérente au maintien du niveau de population actuelle et à l'accueil de nouveaux habitants soit 70 logements/an environ	→	<p>Maintenir un rythme de production de logements cohérent avec la dernière décennie, à savoir 70 logements par an.</p> <ul style="list-style-type: none"> En prévoyant de produire au moins 50% de ces logements au sein de l'enveloppe urbaine. Les tranches 1 et 2 du projet de Park Nevez déjà aménagées seront intégrées en zone urbaine en application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme. En tendant vers la création de 30% de logements sociaux sur 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 









Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
<p>Poursuivre la démarche communale de proposer une offre d'habitat variée cohérente avec les contraintes réglementaires et urbaines de la commune</p> <p>Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages qui permet de faire vivre le territoire à l'année (équipements scolaires, commerces, services, ...)</p>	→	<p>l'ensemble des nouvelles opérations.</p> <p>Poursuivre la démarche déjà engagée depuis plusieurs années visant à proposer un logement pour tous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets. • En anticipant la programmation des logements au sein des zones d'extension et des zones d'accueil de logements de l'enveloppe urbaine. 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 
<p>Poursuivre la démarche d'intensification urbaine déjà engagée par la commune dans le cadre des opérations d'habitat</p> <p>Mobiliser les logements au sein des gisements fonciers dans le projet de PLU</p>	→	<p>Poursuivre la densification et le renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces « NAF ») afin d'engager la trajectoire en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.</p> <p>Fixer un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 35 logements/ha.</p>	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
 <p>Urbanisme & Mobilité</p> <p>Conforter l'armature territoriale de la commune</p>	→	 <p>Urbanisme & Mobilité</p> <p>Conforter l'armature urbaine existante.</p>	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
<p>La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers maximale pour 2021-2031 (objectif de 12,65 ha) doit tendre vers l'objectif de réduction de 50% tout en intégrant l'opération de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Cet objectif est à mettre en corrélation avec le besoin de la commune.</p> <p>Evaluer la manière dont la commune peut répondre à ses besoins pour les 10-12-15 prochaines années</p>	→	<p>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 l'opération de Park Nevez réalisée la consommation foncière diminuera de manière très significative dans la droite ligne de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Pour répondre à ses besoins sur la période 2025-2037, la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Ce besoin s'inscrit dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p>	<p>Le zonage</p>  <p>Les OAP</p> 
<p>Poursuivre la mise en œuvre de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023 en intégrant les tranches 1 et 2 au sein de l'enveloppe urbaine, puis les tranches 3 et 4 en tant qu'extension urbaine</p>	→	<p>Privilégier le développement de l'urbanisation au Sud-Ouest du bourg de Plescop en intégrant la ZAC de Park Nevez dans le PLU.</p> <p>Les tranches 1 et 2 du projet de Park Nevez déjà aménagées seront intégrées en zone urbaine en application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
<p>Conforter les équipements publics déjà renforcés ces dernières années</p> <p>Maintenir les effectifs scolaires</p>	→	<p>Conforter les équipements publics déjà renforcés ces dernières années notamment les équipements scolaires, les équipements sportifs, les équipements liés à la petite enfance, le centre technique municipal et les équipements culturels.</p> <p>Conforter les services à la population dans la ville notamment au sein de la ZAC de Park Nevez (dans le domaine de la petite enfance et de la santé par exemple).</p> <p>En matière de sécurité, mener une réflexion concernant l'accueil d'une caserne de pompiers au Nord-est du centre de Plescop.</p> <p>Favoriser le développement numérique en facilitant le déploiement des réseaux. Le développement des communications numériques est aujourd'hui une nécessité.</p>	<p>Le zonage</p>  <p>Les OAP</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
Poursuivre le renforcement de l'offre commerciale de proximité	→	<p>Encadrer le développement de l'hypercentre (secteur mairie – centre commercial) afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). 	<p>Le zonage</p>  <p>Les OAP</p> 
Préserver le caractère rural des lieux-dits	→	Valoriser le caractère rural et agricole de la commune, vecteur de l'identité de la commune.	<p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
Anticiper le développement des habitations existantes et des exploitations agricoles dans le PLU et sans gêne pour l'activité agricole	→	En dehors de la centralité, l'extension modérée des habitations existantes et des annexes pourra être permise dans l'espace rural pour favoriser l'adaptation du parc de logements, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers.	<p>Le règlement écrit</p> 
Améliorer les conditions de circulation dans le centre-ville Anticiper les attentes et les besoins des futurs habitants concernant les quartiers de Saint-Hamon et Park Nevez (optimisation de la desserte en transport en commun)	→	Décliner le plan de circulation local afin de sécuriser et fluidifier la mobilité de tous dans le centre-ville notamment en permettant la création d'une nouvelle voie au Nord-Est de l'agglomération qui permettra de délester le centre-ville.	<p>Le zonage</p>  <p>Les OAP</p> 
Anticiper les flux en période de saturation notamment concernant la RD779 (saturation – besoin d'être recalibrée)	→	Anticiper la problématique du stationnement sur la zone d'Atlanparc.	<p>Les OAP</p> 
Poursuivre le développement des circuits doux principalement les itinéraires «domicile-travail» Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture	→	<p>Conforter et développer les mobilités actives via des cheminements qualitatifs (tour de bourg et autres sentiers piétons).</p> <p>Identifier les cheminements doux qui doivent être préservés notamment la voie verte Vannes Saint-Anne.</p>	<p>Le zonage</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
		<p>Identifier les tronçons des cheminements doux qui pourraient être créés, notamment ceux en lien avec le réseau existant au sein du territoire et au-delà, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La continuité de l'axe cyclable Vannes/Plescop, qui sera réalisé par GMVA entre Laroiseau et Kerluherne. • La jonction sécurisée entre le bourg et l'itinéraire piéton-vélo Vannes-Sainte Anne. 	<p>Les OAP</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
<p data-bbox="272 282 480 367"></p> <p data-bbox="272 389 480 450">Développement économique</p> <p data-bbox="204 763 549 909">Concernant l'armature économique : Préserver et valoriser la vocation économique de chaque secteur :</p> <ul data-bbox="204 920 549 1211" style="list-style-type: none"> - Accueil des commerces de proximité prioritairement dans le bourg - Accueil des activités artisanales dans la zone de Tréhuinec - Accueil des activités tertiaires dans la zone de Kerluherne 	→	<p data-bbox="783 282 1150 367"></p> <p data-bbox="783 389 1150 427">Développement économique</p> <p data-bbox="687 461 1225 551">Maintenir les emplois et valoriser la vocation économique de chaque secteur, tout en optimisant le foncier économique dédié.</p> <p data-bbox="687 573 1225 640">3 centralités situées en continuité les unes des autres à conforter :</p> <ul data-bbox="735 663 1225 909" style="list-style-type: none"> • Une centralité historique : le bourg conforté par la ZAC de Park Nevez et l'opération récente Saint-Hamon • Une centralité à dominante artisanale et commerciale : Tréhuinec • Une centralité à dominante économique et de services : Kerluherne / entrée Nord de Vannes. <p data-bbox="687 931 1225 1111">Au sein de la ville de Plescop : il s'agit de pérenniser et développer les commerces et services existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles enseignes. Les commerces de proximité doivent être prioritairement accueillis au sein du centre-ville.</p> <p data-bbox="687 1133 1225 1223">Conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVA.</p> <p data-bbox="687 1245 1225 1368">Maintenir le secteur commercial des 3 soleils dans son emprise actuelle. L'accueil de nouveaux commerces de proximité en dehors du centre-ville sera interdit.</p> <p data-bbox="687 1391 1225 1480">Les éventuelles activités isolées sur le territoire doivent être prises en compte et leur évolution doit pouvoir être autorisée.</p>	<p data-bbox="1278 696 1366 719">Les OAP</p> <p data-bbox="1262 730 1366 819"></p> <p data-bbox="1270 842 1366 864">Le zonage</p> <p data-bbox="1262 875 1366 965"></p> <p data-bbox="1270 976 1366 1021">Le règlement écrit</p> <p data-bbox="1262 1021 1366 1111"></p>
<p data-bbox="204 1559 549 1704">Concernant les activités primaires : Préserver l'activité agricole existante afin de faciliter les transmissions à venir</p>	→	<p data-bbox="687 1615 1225 1671">Conforter les conditions de l'activité agricole existante en permettant son évolution.</p>	<p data-bbox="1270 1514 1366 1536">Le zonage</p> <p data-bbox="1262 1547 1366 1637"></p> <p data-bbox="1270 1648 1366 1693">Le règlement écrit</p> <p data-bbox="1262 1693 1366 1783"></p>
<p data-bbox="204 1805 549 1984">Confirmer l'attractivité touristique excursionniste (à la journée) de la commune en valorisant ses atouts : patrimoine et sentiers de promenades</p>	→	<p data-bbox="687 1805 1225 1895">Préserver et développer les liaisons douces à destination des trajets quotidiens comme touristiques.</p> <p data-bbox="687 1917 1225 1984">Développer l'offre touristique « quatre saisons » notamment en permettant l'accueil</p>	<p data-bbox="1270 1827 1366 1850">Le zonage</p> <p data-bbox="1262 1861 1366 1951"></p>

Enjeux et besoins
principaux
Diagnostic



**Orientations principales
PADD**

d'une aire de camping-car à proximité du
stade de football de Leslégot.

**Outils de
traduction**

Le règlement
écrit



2. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Consciente des enjeux futurs en termes de protection du climat et de réduction des consommations foncières, la collectivité a souhaité dimensionner de manière raisonnée et responsable le projet démographique et le prévisionnel de production de logements à l'horizon 2037 en prenant en compte les objectifs supra communaux mais aussi ses besoins et son cadre de vie.

DIMENSIONNER DE MANIERE RAISONNEE LES BESOINS ET LA MANIERE DONT LA COMMUNE PEUT Y REPENDRE

Plusieurs scénarios de développement ont ainsi été « testés » entre 2022 et 2025 à partir des chiffres de population de l'INSEE et des objectifs du SCOT annulé en matière d'accueil de population et de constructions de logements afin de déterminer les objectifs chiffrés suivants :

- L'estimation du nombre potentiel de **nouveaux habitants** en 2037
- L'estimation du besoin potentiel de **logements à produire** en 2037 en tenant compte du contexte particulier de la commune : la ZAC de Park Nevez autorisé par arrêté préfectoral du 28/09/2023 et dont la première tranche est déjà en cours d'aménagement depuis septembre 2024.
- Cela tout en **tendant vers l'objectif du PLH** de production de 70 logements par an.
- Un prenant en compte le **contexte de la commune (risques, capacité d'accueil du territoire, préservation des espaces agricoles et naturels, ...)**

Visualisation des scénarios testés sous forme de tableau page suivante.

Attention :



- *Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessous le sont à des fins informatives pour expliquer au lecteur la démarche d'élaboration du PLU.*
- *Ils ont été présentés en phase PADD*

Insee population légale en vigueur au 01/01/2025						
Taux Evolution démographique	Année	Population INSEE		Taux d'évolution démographique annuel moyen 2010-2021		
Nombre connu	2 010	4 696		Insee 2010		2,6%
3,7	2 011	4 870		extrapolation		
3,7	2 012	5 050		extrapolation		
3,7	2 013	5 237		extrapolation		
3,7	2 014	5 431		extrapolation		
Nombre connu	2 015	5 638		Insee 2015		
1,7	2 016	5 734		extrapolation		
1,7	2 017	5 831		extrapolation		
1,7	2 019	5 930		extrapolation		
1,7	2 020	6 031		extrapolation		
Nombre connu	2 021	6 225		Insee 2021		
1,7	2 022	6 331		extrapolation		
1,7	2 023	6 438		extrapolation		
1,7	2 024	6 548		extrapolation		
1,7	2 025	6 659		extrapolation		

Sur la base d'une estimation du nombre d'habitants en 2025 (ci-dessus : 6659 habitants), plusieurs scénarios ont été analysés :

- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +1% (+845 habitants en 2037)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +1,3% (+1116 habitants en 2037)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +1,7% (+1493 habitants en 2037)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +1,85% (+1638 habitants en 2037)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +2% (1786 habitants en 2037)

Ils sont présentés ci-dessous.

HYPOTHESES DE SIMULATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2025 - 2037	Hypothèse ralentissement fort	Hypothèse ralentissement faible à moyen	Hypothèse maintien tendance actuelle	Hypothèse accélération faible à moyenne	Hypothèse accélération forte
	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
Année					
2025	6 659	6 659	6 659	6 659	6 659
2026	6 726	6 746	6 772	6 782	6 792
2027	6 793	6 833	6 887	6 908	6 928
2028	6 861	6 922	7 004	7 035	7 067
2029	6 929	7 012	7 123	7 166	7 208
2030	6 999	7 103	7 245	7 298	7 352
2031	7 069	7 196	7 368	7 433	7 499
2032	7 139	7 289	7 493	7 571	7 649
2033	7 211	7 384	7 620	7 711	7 802
2034	7 283	7 480	7 750	7 853	7 958
2035	7 356	7 577	7 882	7 999	8 117
2036	7 429	7 676	8 016	8 147	8 280
2037	7 504	7 775	8 152	8 297	8 445
Habts en plus 2025-2037 ?	845	1 116	1 493	1 638	1 786

Scénario de principe sélectionné en phase PADD:

Le scénario démographique qui semble le plus cohérent et qui serait privilégié par la commune, au stade du diagnostic, est le scénario basé sur **+1,3% par an** soit 1116 habitants supplémentaires en 2037 et un **besoin d'environ 838 logements** :

- 588 logements pour accueillir les habitants supplémentaires avec une taille des ménages calée sur l'INSEE en vigueur en 2025 soit 1,9 personne par ménage. Le calcul est donc le suivant = 1116 habts / 1,9
- 250 logements pour maintenir le niveau de la population actuelle (= prise en compte du point mort à hauteur de 50% – voir tome 1 du rapport de présentation),

HYPOTHESES DE SIMULATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2025 - 2037	Hypothèse ralentissement fort	Hypothèse cohérente PLH 840 logts à 12 ans	Hypothèse maintien tendance actuelle	Hypothèse accélération faible à moyenne	Hypothèse accélération forte
		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
Habts en plus 2025-2037 ?	845	1 116	1 493	1 638	1 786
Quels besoins en logements ?					
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 Insee 2021)	444	588	786	862	940
Total besoin en logements	694	838	1036	1112	1190

Ce scénario s'inscrit dans la tendance démographique actuelle tout en intégrant un ralentissement démographique.

Pour pouvoir répondre à ses besoins et atteindre cet objectif et, le projet de PLU prévoit le dispositif suivant :

- De comptabiliser 60% des 112 logements mobilisables au sein des gisements fonciers. Sur les 112 logements, la commune estime qu'environ 60% seront réalisés entre 2025 et 2037 soit **67 logements**.
- De comptabiliser l'ensemble des logements en cours de construction au sein du quartier Saint-Hamon soit **165 logements**.
- De compatibiliser l'ensemble des logements prévus au sein des tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez identifiées en zone U dans le PLU soit **393 logements**.
- De compatibiliser 80% des logements prévus au sein des tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez identifiées en zone U dans le PLU soit **201 logements**.
- De compatibiliser 20% de résorption de vacances soit **23 logements** (données LOVAC : 113 logements vacants en 2024 sur Plescop).
- De comptabiliser 30% des bâtiments dont le changement de destination est autorisé soit **9 logements** sur les 32 identifiés sur le plan de zonage.

HYPOTHESES DE SIMULATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2025 - 2037	Hypothèse ralentissement fort	Hypothèse cohérente PLH 840 logts à 12 ans	Hypothèse maintien tendance actuelle	Hypothèse accélération faible à moyenne	Hypothèse accélération forte
		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
Habts en plus 2025-2037 ?	845	1 116	1 493	1 638	1 786
Quels besoins en logements ?					
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 Insee 2021)	444	588	786	862	940
Total besoin en logements	694	838	1036	1112	1190
Où trouver ces logements?					
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 1AU - 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
Total	858	858	858	858	858

LE PROJET DE PLU ET LA LOI CLIMAT & RESILIENCE : QUELLE CONSOMMATION D'ENAF

Depuis l'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée loi «Climat et Résilience») le 21 août 2021, Plescop est soumise à de nouvelles prescriptions réglementaires. Dans un objectif de sobriété foncière, il est imposé d'atteindre sur le territoire national l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050. Cela suppose dès maintenant de valoriser les surfaces foncières disponibles au sein des espaces déjà urbanisés et de diminuer drastiquement les extensions urbaines qui sont prises sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers (qu'ils soient situés dans ou hors de l'enveloppe bâtie actuelle). Cet objectif national de réduction de consommation d'espaces doit être décliné au niveau régional dans les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durables pour l'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau intercommunal dans les SCOT, et au niveau local dans les PLU.

La première étape de cette loi pour 2031 est de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie (2011-2021).

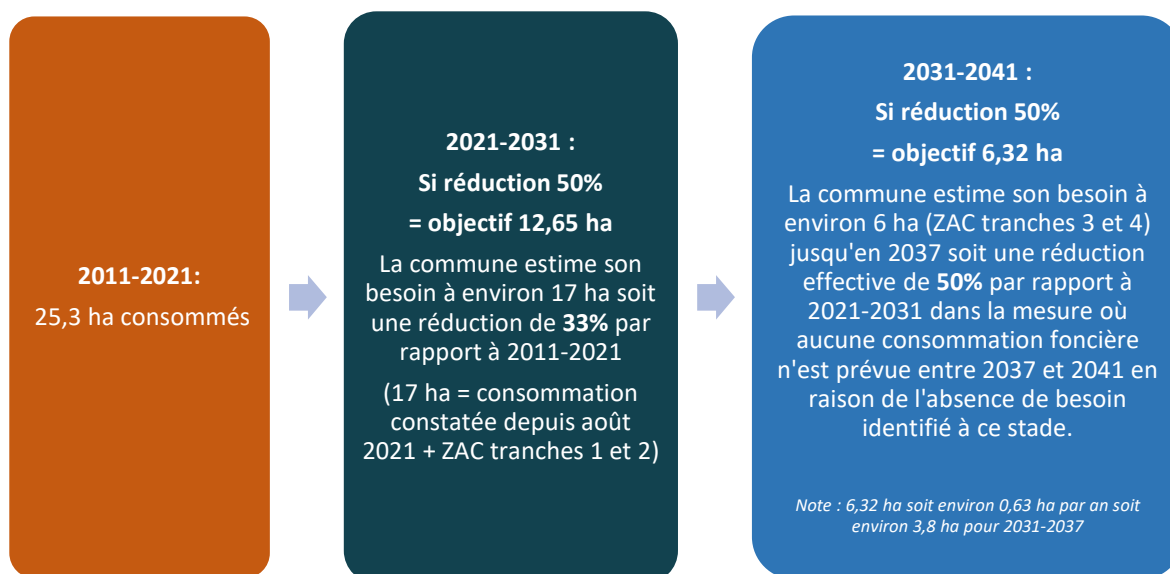
Le besoin en consommation NAF inscrit dans le PADD

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.

Hypothèse visant à estimer le besoin de la commune face aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la loi Climat et Résilience :



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.

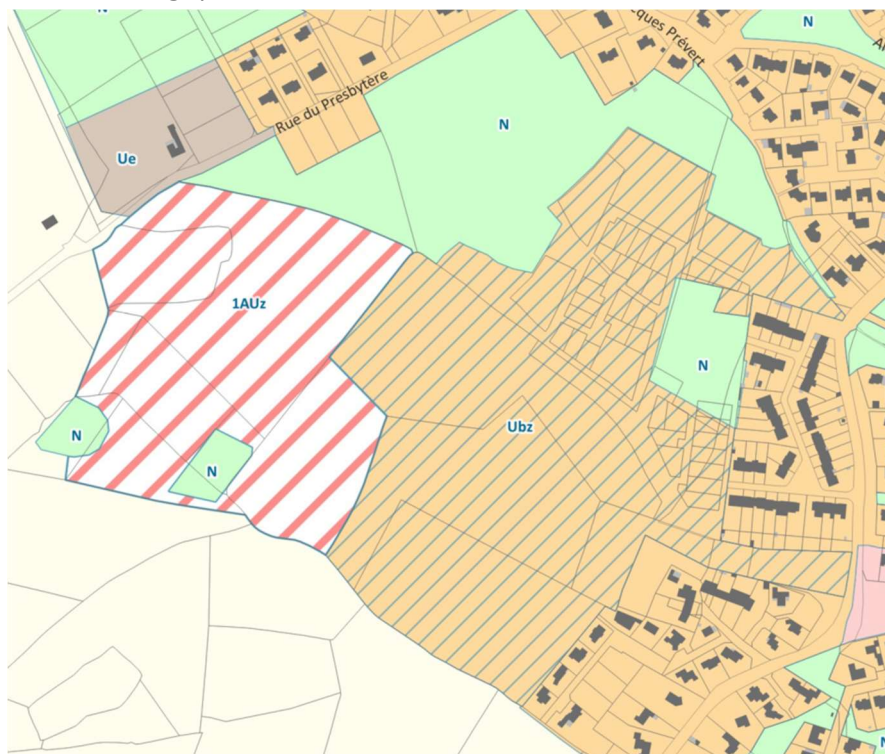
Il est à noter que le projet de PLU dévoue moins d'espace à l'urbanisation que le PLU actuel.

La consommation NAF du règlement graphique du PLU

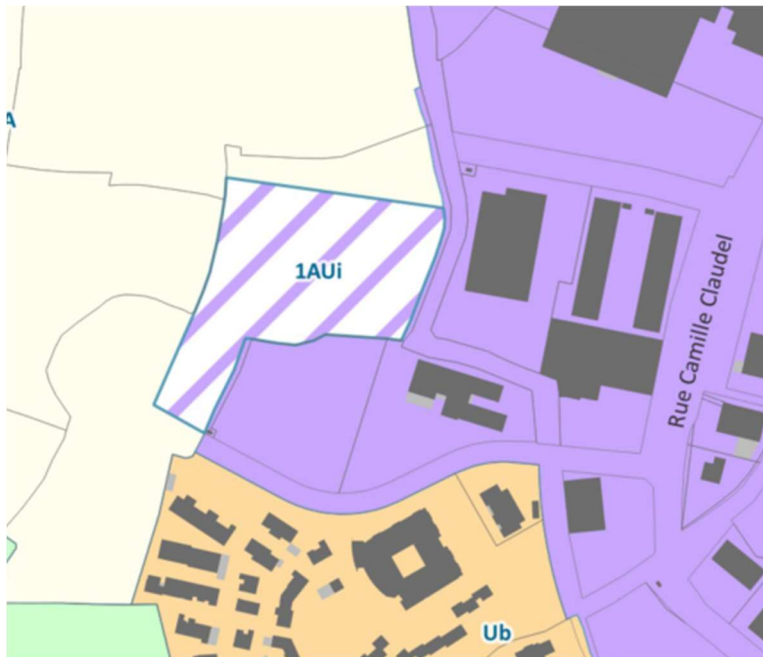
Secteurs	Surface NAF consommée ha	Total ha
Secteur Ubz correspondant aux tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez	12,22 ha	20,38 ha
Secteur 1AUz correspondant aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez	6,56 ha	
Secteur 1AUi Kerluherne	1,33 ha	
Gisement en zone U n°82 (en limite Sud de l'enveloppe urbaine) – voir localisation ci-dessous	0,27 ha	

Les surfaces indiquées sur la cartographie ci-dessous correspondent aux surfaces qui consomment des ENAF

Extrait du zonage pour la ZAC Park Nevez : zones 1AUz + Ubz



Extrait du zonage 1AUi :



Les emplacements réservés pour lesquels il est indiqué que l'aménagement sera léger et non bitumé, ou qui sont situés en centralité n'ont pas été comptabilisés.

3. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'ENAF

Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

- Fixation d'une densité minimale pour les secteurs de projet (OAP sectorielles avec une densité minimale de **20 à 50 logements/ha**) et d'un nombre minimal de logements :

Zone de projet	Zonage	Surface (ha)	Destination Densité min si habitat	Logements mobilisés dans le PLU (minimum)
OAP S1 Rue des Pins	Ub et Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,29	Habitat 20 logts/ha	6 logements
OAP S2 Le Clos du Bois	Ub (densification)	0,14	Habitat 30 logts/ha	4 logements
OAP S3a Rue du Stade	Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,30	Habitat 30 logts/ha	9 logements
OAP S3b Rue du Stade	Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,79	Habitat 30 logts/ha	23 logements
OAP S3c Rue du Stade	Ub et Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,70	Habitat 30 logts/ha	21 logements
OAP S4 Carrefour Contact	Uaa (densification et renouvellement urbain)	1,13	Mixte à dominante habitat et commerciale Environ 0,68 ha pour la partie Habitat (40 logements/ha)	27 logements
OAP S5 Ilot Avenue du Gaulle	Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,18	Habitat 50 logts/ha	9 logements
OAP S6 Centre Technique Municipal	Ub	0,61	Habitat 30 logts/ha	18 logements
OAP S7 Atlanparc	Ut	0,84	/	/
OAP S8 Kerluherne	1AUi	1,33	/	/
Total				117 logements

- **Fixation d'un échancier au sein des OAP sectorielles :**

Zone de projet	Echéancier prévisionnel
OAP S1 Rue des Pins	Moyen - long terme (5-10 ans)
OAP S2 Le Clos du Bois	Court - Moyen terme (0-5 ans)
OAP S3 Rue du Stade	Moyen - long terme (5-10 ans)
OAP S4 Carrefour Contact	Moyen - long terme (5-10 ans)
OAP S5 Ilot Avenue du Gaulle	Moyen - long terme (5-10 ans)
OAP S6 Centre technique municipal	Court - Moyen terme (0-5 ans)
OAP S7 Atlanparc	Court - Moyen terme (0-5 ans)
OAP S8 Kerluherne	Court - Moyen terme (0-5 ans)
Total	

- Aucune création de STECAL dédié à l'habitat
- Création de 3 STECAL identifiés « Ai1 » et « Ai2 » pour conforter des activités économiques déjà existantes. Les périmètres de ces 3 STECAL sont réduits et n'englobent pas d'ENAF.

STECAL 1

A zoné en Ai1 (STECAL destiné à accueillir des activités touristiques et/ou événementielles)



« Route de Saint-Anne » Ferme de Kerluherne. Déjà bâti (bâtiments en pierres). Objectif : permettre la réalisation d'un projet de type activités de restauration

STECAL 2

A zoné en Ai1 (STECAL destiné à accueillir des activités touristiques et/ou événementielles)



« Jardins des acanthes » Activité existante de réception, événementiel, hébergement. Déjà bâti. Objectif : renforcer l'activité existante sur site

STECAL 3

A zoné en Ai2 (STECAL destiné à accueillir des activités économiques artisanales et/ou de services)



« Kerango » : Déjà bâti + accès Paysagiste. Objectif : Permettre le renforcement de l'activité existante

Au sein de ces STECAL, l'emprise au sol totale des constructions présentes au sein du périmètre délimitant le STECAL devra représenter maximum 50% de l'emprise au sol totale du bâti existant au sein du STECAL.

- Interdiction des constructions nouvelles en zones A, N pour les tiers non agricoles (éviter le mitage)
- Interdiction des constructions nouvelles agricoles en zone N
- Possibilité laissée en zones U et 1AUZ de s'implanter sur les 2 limites séparatives (en cas d'absence d'ouvertures)
- Réduction du retrait en zones U lorsque la construction ne s'implante pas en limites séparatives de 3m dans le PLU actuel à 1,90m.
- Pas de limitation du coefficient d'emprise au sol (CES) en zone Ua (sauf si construction en R+3+C alors 80% de CES en Uaa et Uab - augmentation de 10 points pour la zone Uab).
- Augmentation du CES en zone Ub à 60% (augmentation de 10 points).
- Fixation d'une densité minimale pour les secteurs de projet (OAP sectorielle).

- Expression des hauteurs en niveaux et non en mètres + augmentation d'1m en zone Ut.
- Evolution du coefficient d'emprise au sol (CES) de certaines zones :

Pour une meilleure acceptation de la densification par les habitants :

- Maintien des hauteurs figurant au PLU actuel dans la majeure partie des secteurs, mais exprimées en niveaux afin de permettre une certaine souplesse dans le cas de formes architecturales contemporaines et/ou innovantes.

<i>Hauteurs PLU en vigueur</i>	<i>Hauteur projet PLU</i>
Uaa : 10m - 13m (point le + haut) Uab : 10m - 13m (point le + haut) Ub : 6m – 9 m (point le + haut) Ube : non réglementée 1AUz : Ui : non réglementée Ut : 11m - 13m (point le + haut)	Uaa et Uab : R+2+Combles ou R+2+attique ou R+3+combles si la toiture présente une double pente Ub : R+1+combles ou R+1+attique ou R+2+combles si la toiture présente une double pente Ue : non réglementée 1AUz : idem zone Uab Ui : non réglementée 1AUi : idem zone Ui Ut : 13 m au point le plus haut

Dispositions qui permettent de limiter la consommation d'espaces NAF

- **Localisation et dimensionnement** précis d'un seul secteur en extension urbaine en continuité immédiate du centre-ville de Plescop correspondant à la ZAC de Park Nevez autorisé par arrêté préfectoral du 28/09/2023.
- **Fixation d'un pourcentage maximum pour les annexes et les extensions** des habitations de tiers en zones agricoles (A), naturelles (N) :

Emprise au sol max pour les annexes et les extensions des habitations existantes

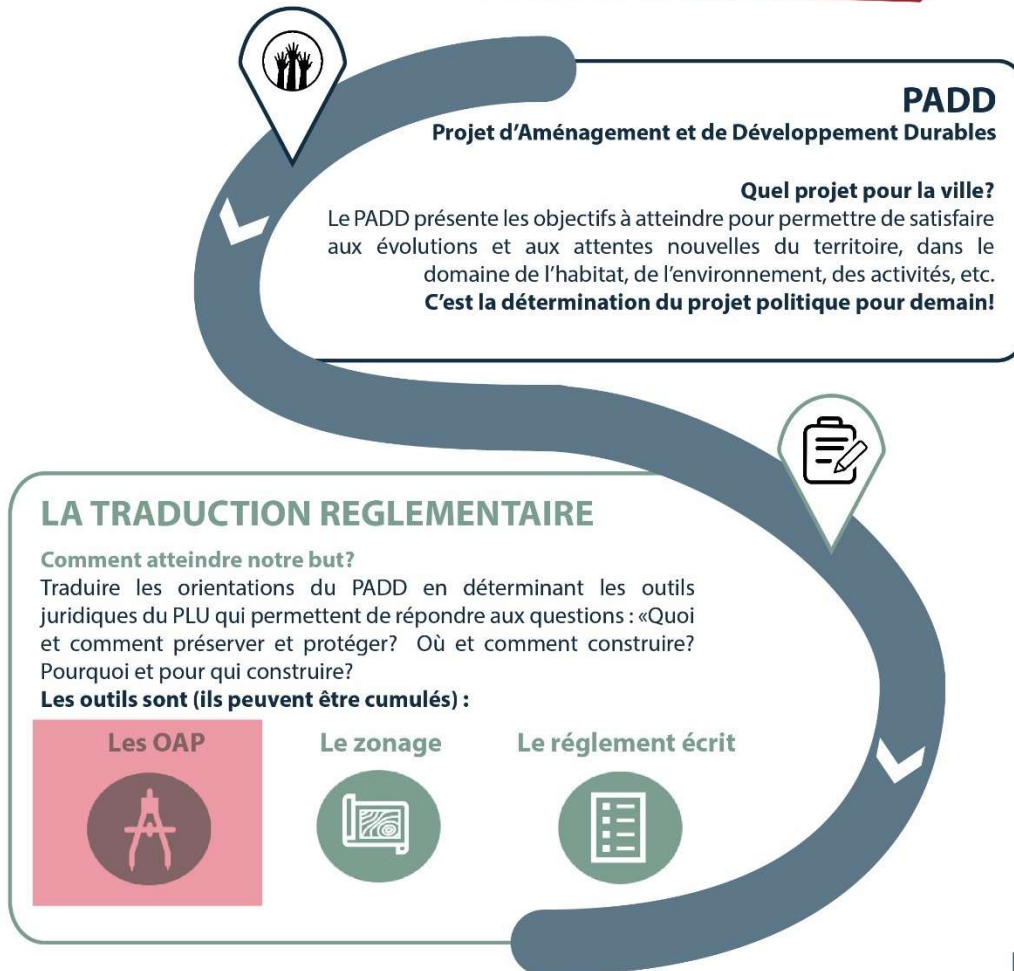
50 m² d'emprise au sol maximum totale par unité foncière



CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus pour établir les OAP



Parmi les documents qui constituent le Plan Local d'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les ambitions et la stratégie d'une collectivité en matière d'aménagement de son territoire (exprimées dans le PADD).

Les OAP peuvent définir des intentions et des orientations d'aménagement qui peuvent :




- Porter sur un secteur particulier du territoire (OAP dites sectorielles).
- Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites thématiques).



Les OAP complètent les dispositions d'urbanisme du règlement écrit et graphique.



Les choix retenus pour établir les OAP sont présentés ci-après sous forme de tableau.



Afin de gagner en visibilité pour le lecteur, en face de chacune des orientations générales données par le PADD le choix d'une OAP thématique ou sectorielle est précisé et argumenté dans la colonne de droite :







Orientations principales PADD	Type d'OAP utilisée
 <p>Environnement & Paysage</p>	
<p>Préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire, support de biodiversité (bocage, bois, zones humides, cours d'eau, ...) et assurer les connexions avec la « nature en ville ».</p> <p>Préserver le patrimoine arboré urbain permettant la création et/ou préservation d'îlots de fraîcheur ainsi que la renaturation de certains secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les mares, vergers, pierres sèches, etc.</p> <p>Préserver les paysages ruraux ainsi que la nature en ville :</p> <p>En préservant le patrimoine naturel identifié (haies, arbres isolés, ...)</p> <p>En veillant à prévoir, dans le cadre des futures opérations une large place aux espaces verts et de loisirs mais aussi en veillant au traitement des franges espaces privés / espaces publics (place importante du végétal dans l'aménagement).</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;">  <div style="margin-left: 5px;"> <p>OAP thématique Trame verte et bleue</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;">  <div style="margin-left: 5px;"> <p>OAP thématique Qualité urbaine</p> </div> </div> </div> <p>Le PLU prévoit une OAP thématique dédiée « Trame verte et bleue ». Cette OAP thématique permet d'accompagner le pétitionnaire dans la mise en application des prescriptions de la trame verte et bleue du règlement du PLU de Plescop mais également d'apporter des conseils pour aller plus loin dans la préservation de la biodiversité.</p> <p>Elle repose sur une carte « TVB » annexée aux OAP. Des préconisations et recommandations permettent de mettre en œuvre la préservation du patrimoine naturel et paysager, que ce soit à l'échelle d'une opération, d'une parcelle ou d'un jardin.</p> <p>Cette OAP veille également à préserver la « nature en ville » et présenter une liste des essences à éviter/à conseiller.</p> <p>Le PLU prévoit une OAP thématique dédiée « Qualité urbaine » 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.</p>


<p>Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire :</p> <p>Préserver le patrimoine bâti remarquable, mais aussi ordinaire.</p>	<p>OAP sectorielle</p> 	<p>Chaque OAP sectorielle veille à identifier les éléments paysagers à préserver ou à créer. Elle veille également à prévoir la création de nouveaux espaces verts et/ou de linéaires de haies, arbre isolé lorsque cela est nécessaire. C'est le cas des OAP sectorielles suivantes :</p> <p>OAP S3 – Rue du stade</p> <p>OAP S4 – Carrefour contact</p> <p>OAP S5 – Îlot Av de Gaulle</p> <p>OAP S6 – Centre technique municipal</p> <p>OAP S7 – Atlanparc</p>
<p>Prendre en compte les risques connus identifiés sur le territoire</p>	<p>OAP thématique Qualité urbaine</p> 	<p>Le PLU prévoit une OAP thématique dédiée « Qualité urbaine » réalisée en collaboration avec GMVA. Cette OAP vise notamment à inciter à la création d'espaces végétalisés dans les zones délaissées qui le permettent afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie donc la réduction du ruissellement et des risques associés (inondation, ...).</p>



Orientations principales PADD	Type d'OAP utilisée
	
<h3>Démographie & Habitat</h3>	
<p>Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population de manière échelonnée mais de façon modérée selon un rythme compatible avec le PLH soit environ +1,3% d'évolution démographique par an.</p> <p>Maintenir un rythme de production de logements cohérent avec la dernière décennie, à savoir 70 logements par an.</p>	<p>OAP sectorielle</p>  <p>Les OAP sectorielles sont toutes créées dans l'enveloppe urbaine de Plescop au sein de gisements en densification ou en renouvellement urbain.</p> <p>Elles fixent une densité minimale à respecter de qui va de 20 à 50 logements à l'hectare, un nombre de logements minimum permettant ainsi d'estimer le potentiel de logements et la capacité d'accueil des nouveaux habitants pour les 12 prochaines années.</p> <p>Elles veillent à imposer, le cas échéant, la forme urbaine souhaitée, le type de logements attendu, les principes de desserte, de connexions,</p>

		d'intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager
<p>En prévoyant de produire au moins 50% de ces logements au sein de l'enveloppe urbaine. Les tranches 1 et 2 du projet de Park Nevez déjà aménagées seront intégrées en zone urbaine en application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme.</p> <p>En tendant vers la création de 30% de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles opérations.</p> <p>Poursuivre la démarche déjà engagée depuis plusieurs années visant à proposer un logement pour tous</p>	<p>OAP sectorielle</p>  <p>OAP thématique Densité</p> 	<p>Les OAP sectorielles sont toutes créées dans l'enveloppe urbaine de Plescop au sein de gisements en densification ou en renouvellement urbain.</p> <p>Le PLU prévoit une OAP thématique dédiée « Densité ». Toute opération qui sera réalisée au sein des zones U de plus de 20 logements devra respecter une densité brute minimum de 25 logements à l'hectare.</p> <p>Les OAP ne fixent pas d'objectifs de logements sociaux dans la mesure où le règlement écrit du PLU impose une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus (ex : pour 10 logements, au moins 3 logements sociaux).</p> <p>Concernant la ZAC de Park Nevez, le PLU ne prévoit pas d'OAP sectorielle dans la mesure où la ZAC a fait d'objet d'un dossier de création et de réalisation qui fixe un programme détaillé. L'opération devra s'y conformer. Cela est rappelé dans les dispositions générales du PLU et dans le règlement de la zone 1AUz.</p>

Orientations principales PADD	Type d'OAP utilisée
 <p>Urbanisme & Mobilité</p>	
<p>Pour répondre à ses besoins sur la période 2025-2037, la commune souhaite :</p> <p>Proposer un projet d'aménagement et de développement durable à horizon 12 ans</p> <p>Fixer sa consommation d'espaces NAF à environ 19 ha pour la durée de vie du PLU</p>	<p>OAP sectorielle</p>  <p>OAP thématique Densité</p>  <p>La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). dans le projet de PLU concerne la ZAC de Park Nevez (tranches 1 à 4).</p> <p>Aucun secteur d'OAP ne porte sur des ENAF.</p> <p><i>(voir le Chapitre 1 – Titre 2 : La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i></p>

<p>Conforter les équipements publics déjà renforcés ces dernières années notamment les équipements scolaires, les équipements sportifs, les équipements liés à la petite enfance, le centre technique municipal et les équipements culturels.</p>	<p>OAP sectorielle</p> 	<p>Certaines OAP sectorielles visent à renforcer, le cas échéant les équipements publics :</p> <p>OAP S4 – Carrefour contact (programme mixte)</p> <p>De plus, la ZAC de Park Nevez (hors OAP), dans sa globalité prévoit un renforcement des équipements et des services.</p>
<p>Encadrer le développement de l'hyper centre (secteur mairie – centre commercial) afin de :</p> <p>Anticiper d'éventuelles mutations sur des emprises à enjeux (emprise du centre commercial),</p> <p>Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti qui méritent de l'être,</p>	<p>OAP sectorielle</p> 	<p>Le PLU prévoit une OAP sectorielle dédiée au réaménagement du secteur du Carrefour Contact en centre-ville de Plescop :</p> <p>OAP S4 – Carrefour contact (programme mixte)</p> <p>Cette OAP sectorielle impose une offre mixte selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> + Accueil de commerces de proximité et d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle + Dont un commerce alimentaire de type moyenne surface d'au moins 400 m² de surface commerciale dont la localisation est privilégiée au Nord-Est du site (se reporter au schéma). Possibilité d'accueillir des logements ou des équipements publics éventuels aux étages
<p>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).</p>	<p>OAP thématique Qualité urbaine</p> 	<p>Le PLU prévoit une OAP thématique « Qualité urbaine » réalisée en collaboration avec GMVA. Cette OAP vise à permettre aux projets de s'intégrer avec respect dans le contexte urbain et paysager mais également d'assurer la perméabilité avec le contexte existant.</p>
<p>Valoriser le caractère rural et agricole de la commune, vecteur de l'identité de la commune.</p>	<p>OAP thématique frange urbaine et constructions agricoles</p> 	<p>Le PLU prévoit une OAP thématique « Frange urbaine et constructions agricoles ». Cette OAP vise à préserver les abords de l'enveloppe urbaine des constructions agricoles afin d'éviter les conflits d'usage.</p> <p>L'OAP thématique « Qualité urbaine » réalisée en collaboration avec GMVA prévoit des schémas d'exemple de traitement des lisières / limites / franges des zones urbaines U (et sous-secteurs) avec des zones naturelles N (et sous-secteurs) et/ou des zones agricoles A (et sous-secteurs), afin de garantir une transition progressive entre ces différents espaces.</p>
<p>Décliner le plan de circulation local afin de sécuriser et fluidifier la mobilité de tous dans le centre-ville.</p> <p>Conforter et développer les mobilités actives via des cheminements qualitatifs (tour de bourg et autres sentiers piétons).</p>	<p>OAP sectorielle</p>  <p>OAP thématique Mobilité</p> 	<p>D'une manière générale, les OAP sectorielles veillent à anticiper les futurs accès et la future desserte des secteurs concernés.</p> <p>Le PLU prévoit une OAP thématique « Mobilité ». L'objectif de cette OAP est de permettre la création d'opérations mieux intégrées à la ville en :</p> <ul style="list-style-type: none"> + Améliorant la sécurité de tous les déplacements, + Diminuant le trafic automobile,

		<ul style="list-style-type: none"> + Développant les moyens de déplacements les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied, + Mettant en œuvre un meilleur partage de la voirie et de l'espace public pour encourager l'usage des modes de déplacements actifs (vélo, marche) + Développant la ville des proximités, du ¼ heure où la plupart des déplacements « de vie de quartiers » sont réalisables à pied ou à vélo, maillée par des espaces verts ou des espaces publics de proximité + Organisant le stationnement sur la voirie.
<p>Résoudre la problématique du stationnement sur la zone d'Atlanparc.</p>	<p>OAP sectorielle</p> 	<p>Le PLU prévoit une OAP sectorielle dédiée à la problématique du stationnement au sein de la zone d'Atlanparc :</p> <p>OAP S7 – Atlanparc</p>

Orientations principales PADD	Type d'OAP utilisée
 <p>Développement économique</p>	
<p>Au sein de la ville de Plescop : il s'agit de pérenniser et développer les commerces et services existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles enseignes. Les commerces de proximité doivent être prioritairement accueillis au sein du centre-ville.</p>	<p>OAP sectorielle</p>  <p>Le PLU prévoit une OAP sectorielle dédiée au réaménagement du secteur du Carrefour Contact en centre-ville de Plescop :</p> <p>OAP S4 – Carrefour contact (programme mixte)</p> <p>Cette OAP sectorielle impose une offre mixte selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> + Accueil de commerces de proximité et d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle + Dont un commerce alimentaire de type moyenne surface d'au moins 400 m² de surface commerciale dont la localisation est privilégiée au Nord-Est du site (se reporter au schéma). Possibilité d'accueillir des logements ou des équipements publics éventuels aux étages



CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

*Choix retenus pour établir le règlement
(zonage + règlement écrit)*



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel projet pour la ville?

Le PADD présente les objectifs à atteindre pour permettre de satisfaire aux évolutions et aux attentes nouvelles du territoire, dans le domaine de l'habitat, de l'environnement, des activités, etc.
C'est la détermination du projet politique pour demain!



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but?

Traduire les orientations du PADD en déterminant les outils juridiques du PLU qui permettent de répondre aux questions : «Quoi et comment préserver et protéger? Où et comment construire? Pourquoi et pour qui construire?»

Les outils sont (ils peuvent être cumulés) :

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



1. Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement graphique

LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés les plus significatifs ont été classés dans le projet de PLU. Cela a entraîné une augmentation de leurs surfaces comme le montre les cartes ci-dessous.

Afin d'apprécier si ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, ont été examinés :

- **la configuration des lieux** (situation du boisement, environnement, superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité)
- **le caractère du boisement** (densité, hauteur, caractéristiques propres).

Le bureau d'études Hardy Environnement a réalisé un inventaire des boisements en 2022.

Parmi ces boisements, **les plus significatifs** ont été classés.

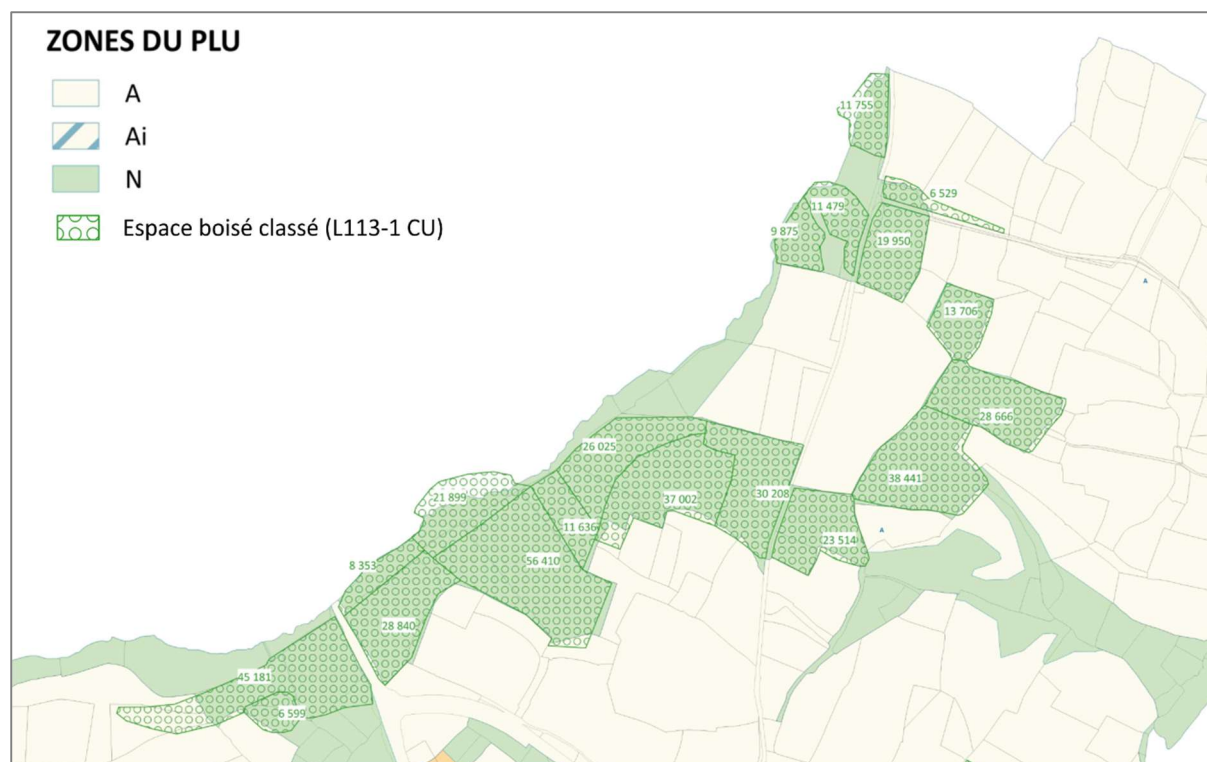
Ils ont été jugés significatifs pour les motifs suivants :

Critères	Boisement significatif	Boisement non significatif
Situation	Au sein des espaces naturels Au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur la trame verte et bleue	Au sein d'un espace urbanisé mais cela dépend de son intérêt : intérêt purement paysager d'un boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente. Les boisements de plus de 2,5 ha sont intégrés au sein de la zone Nf à la demande du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF). Ainsi les boisements de moins de 2,5 ha peuvent être classés.
Environnement, Présence de constructions Caractère urbanisé des espaces situés à proximité	Naturel Urbain si le boisement joue un rôle d'écran visuel par exemple pour camoufler certaines constructions. Son intérêt, et donc sa préservation sont alors importants.	Dépend de sa situation précise.
Superficie	Vaste ou réduit, cela dépendra des autres critères.	Vaste ou réduit, cela dépendra des autres critères. Le CNPF demanda à la commune de Plescop, après l'arrêt du PLU, de n'envisager le classement en « espace boisé classé » que pour les bois et forêts d'une surface inférieure à 2.5 ha dans la mesure où les EBC peuvent empêcher dans la pratique les pratiques sylvicoles. Sur la base de cet avis, la commune a donc modifié le projet de PLU de la façon suivante: <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir 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

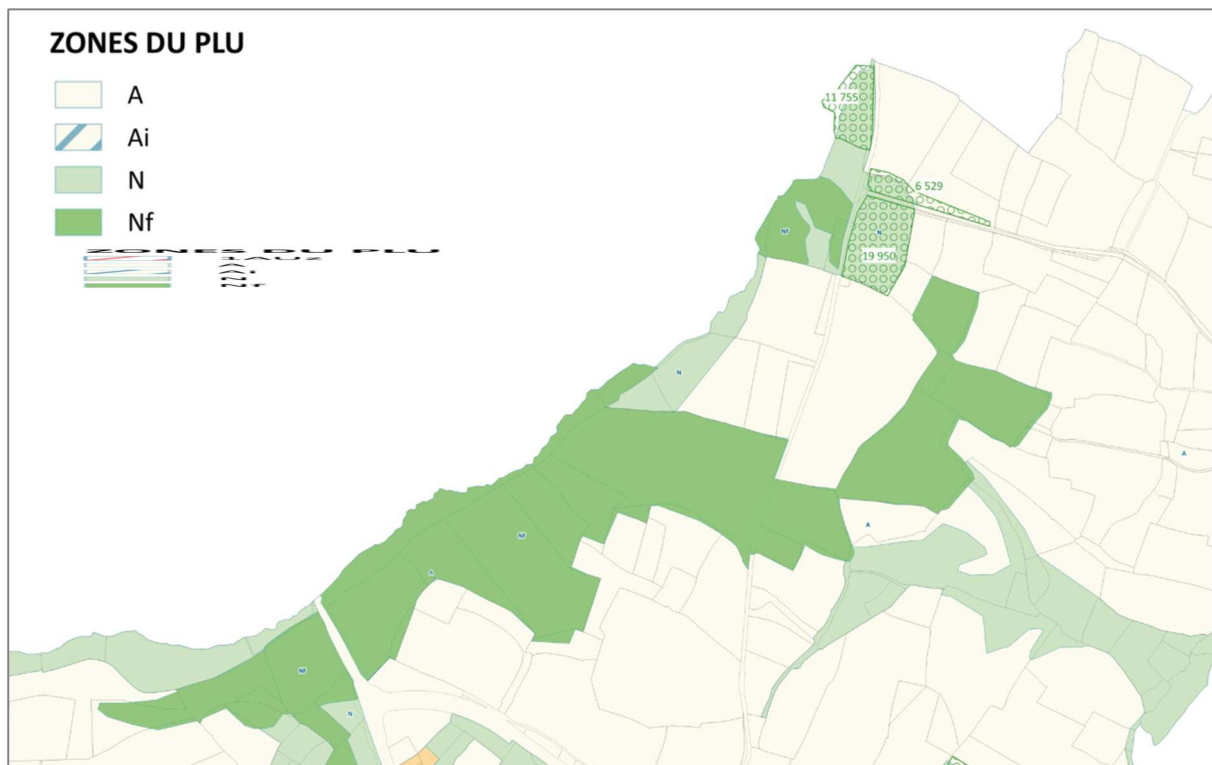
		<p>présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Classer en Nf les bois et forêts d'une surface supérieure à 2,5 ha sauf pour ceux qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation (biodiversité, paysage, risque lié à la pression d'urbanisation, etc.) • Classer en Nf les boisements sou plan simple de gestion.
Densité du boisement	Boisement dense	Boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Hauteur des sujets arborés	La hauteur n'est pas le critère prépondérant. Il représente toutefois un indicateur. Une hauteur d'au moins 3m (hauteur d'hommes) permet de considérer le boisement.	La hauteur n'est pas le critère prépondérant. Il représente toutefois un indicateur. Une hauteur de moins de 3m (hauteur d'hommes) permet de considérer le boisement comme non significatif. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Intérêt du boisement	Intérêt écologique (faune possible présente, situation par rapport aux cours d'eau, ...)	Intérêt purement paysager d'un boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.

Aperçu des boisements en Espaces Boisés Classés (EBC) à l'arrêt du PLU qui sont supprimés pour être intégrés au sein d'une zone « Nf » (naturelle forestière) à la demande du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) :

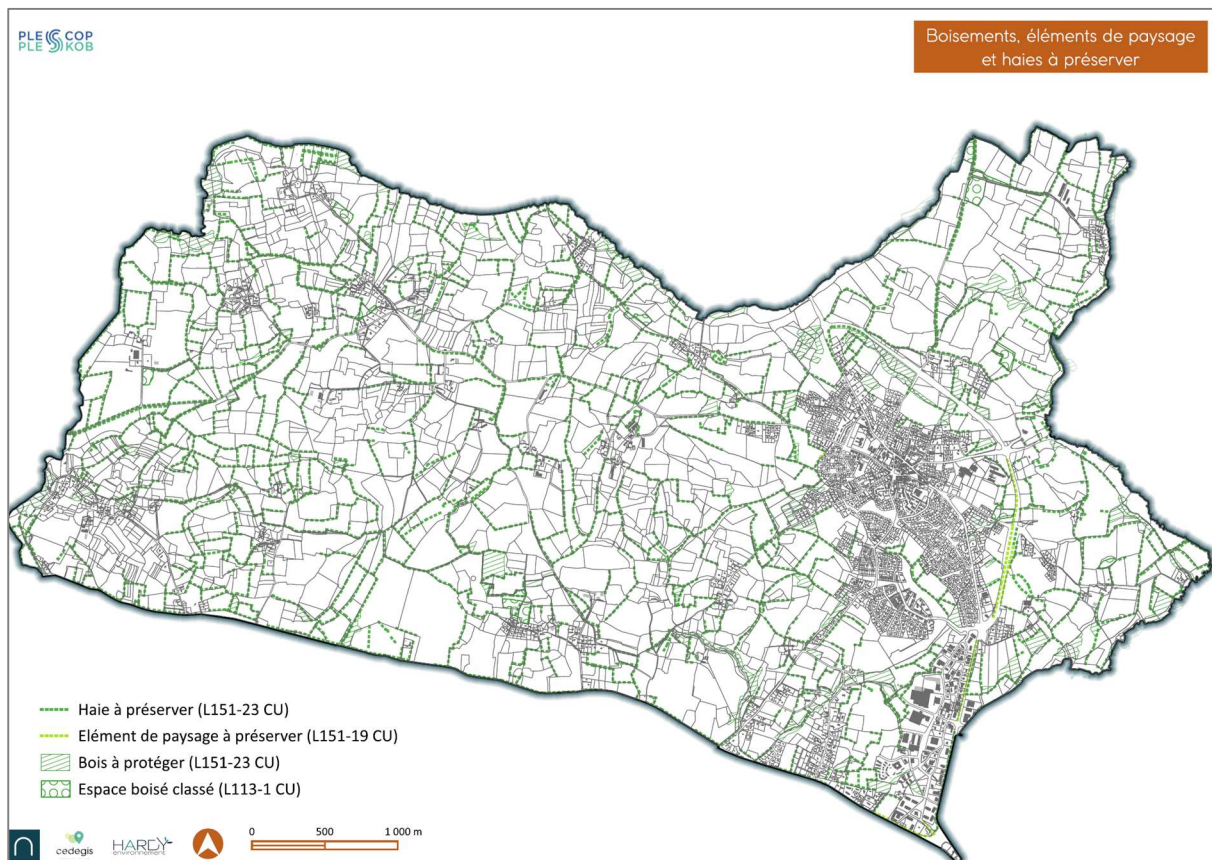
Zonage à l'arrêt du PLU : Secteur Nord-Est du territoire



Zonage à l'approbation du PLU : Secteur Nord-Est du territoire = intégration en zone Nf des EBC de plus de 2,5 ha.



Carte identifiant les espaces boisés classés préservés et les éléments de paysage à préserver dans le projet de PLU



Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, **ces terrains sont inconstructibles** à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

LA DELIMITATION DES ZONES U

Les zones urbaines dites « U » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les limites des zones U : l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine déterminée pour identifier les limites des zones urbaines U est celle qui a été définie dans le cadre du diagnostic de territoire à savoir le tracé de l'enveloppe urbaine telle qu'initialement délimitée dans les études menées par GMVA en 2019 auquel y ont été intégrées :

- **Les routes situées en limite de l'enveloppe urbaine,**
- **Les parcelles déjà urbanisées au contact direct de l'urbanisation,**
- **Les opérations autorisées et construites depuis 2019 dont les tranches 1 et 2 de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Ces parcelles ont été intégrées en zone U sur le fondement de l'article R151-18 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous. Les travaux d'aménagement de la tranche 1 ont commencé en septembre 2024.**

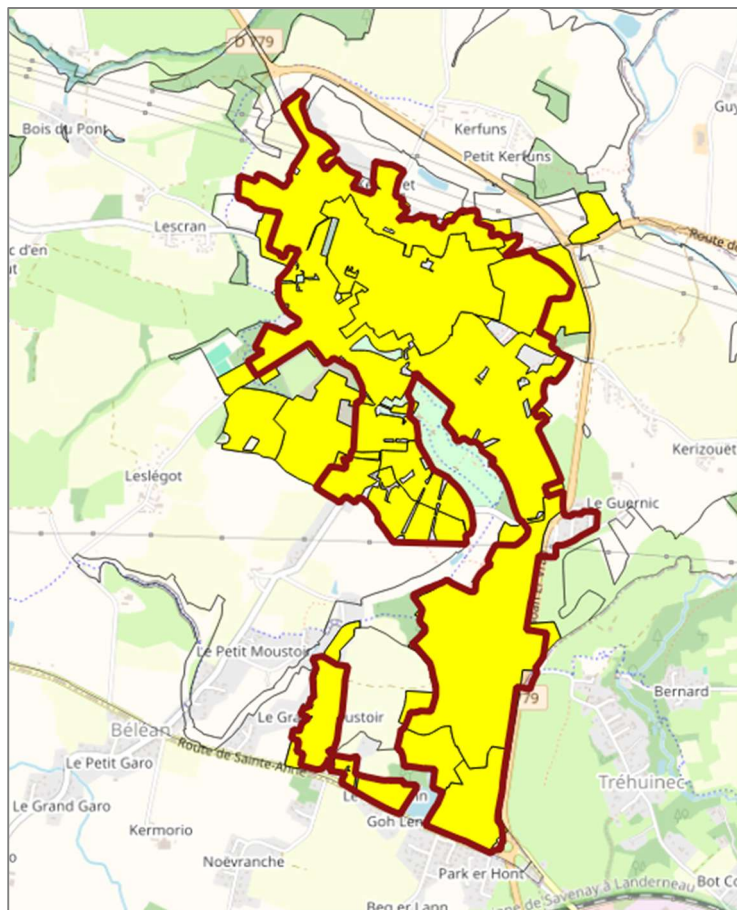
Article R151-18

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ci-dessous :

- ➔ en jaune les zones U et AU du projet de PLU
- ➔ en rouge, l'enveloppe urbaine GMVA délimitée dans le cadre du SCOT en 2019



La zone Ua

Caractéristiques :



La zone Ua correspond aux **zones urbaines de noyaux anciens** ou aux **zones urbaines denses**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?

La zone Ua comporte les sous-secteurs suivants :

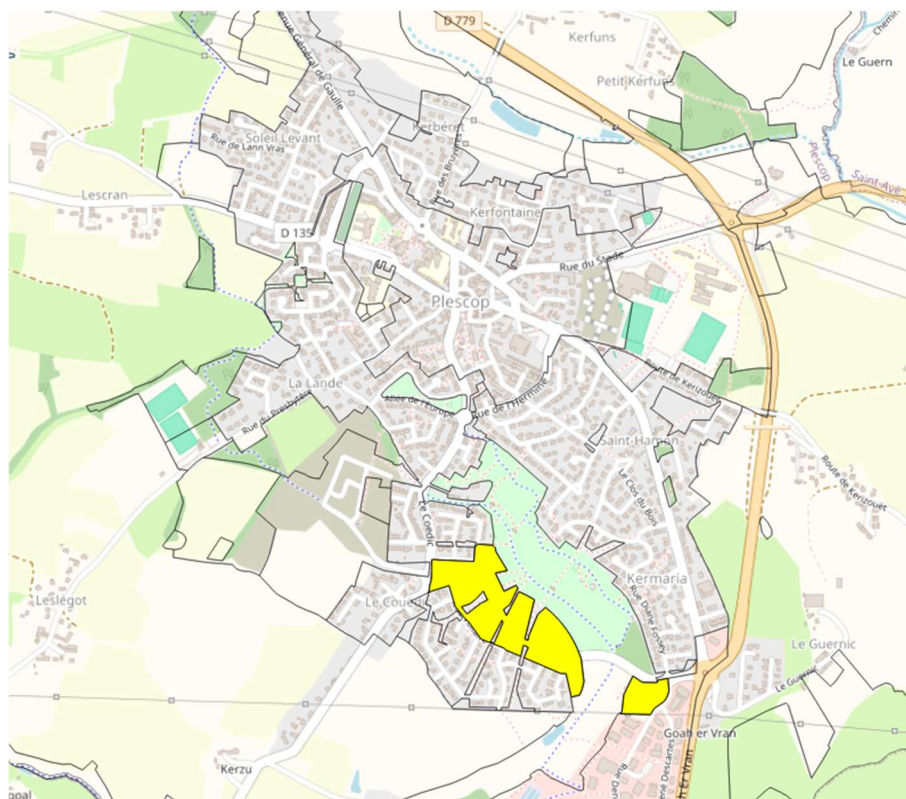
- **Uaa** = correspond au centre-ville de Plescop
- **Uab** = correspond au secteur dense d'entrée du centre-ville avec immeubles.

La majorité des secteurs d'OAP sectorielles est située au sein de la zone Ua (identifiées ci-dessous en rouge).

OAP S1 – Rue des Pins
OAP S3 (S3a, S3b, S3c) – Rue du Stade
OAP S5 – Ilot Avenue de Gaulle
OAP S4 – Carrefour Contact

Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en **Uaa**.

Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en **Uab**.



Quel type de constructions dans cette zone ?

Tissu urbain



En zone Uaa : Ces noyaux sont facilement identifiables grâce à les caractéristiques propres : tissu dense présentant des constructions implantées à l'alignement, sur des parcelles en lanières ou de forme organique (non géométriques) et en continuité les unes des autres.

En zone Uab : des logements collectifs en entrée de ville présentant une densité importante.

Aspect des constructions





Les constructions de la **zone Uaa** présentent le plus souvent un ou deux niveaux (RDC ou RDC+1+combles), sont en pierres de pays et arborent une toiture traditionnelle en ardoise à double pente. La zone Uaa peut comporter ponctuellement des constructions contemporaines insérées dans le tissu ancien. Elles ont été édifiées afin de densifier une parcelle, combler un « dent creuse » ou créer une extension. Les noyaux anciens présentent une qualité architecturale et un caractère patrimonial marqué qui nécessitent un règlement dédié.


Les constructions de la **zone Uab** sont des immeubles présentant en grande majorité deux niveaux + attique (R+2+attique).

Vue avenue de la Paix




<p>Ambiance</p> 	<p>La zone Uaa est relativement « minérale ». les constructions ne présentant souvent pas de retrait, et ne comportant pas toujours de jardin. Elles peuvent être associées à une simple cour en cœur d'îlot. Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement, elles peuvent présenter un muret en pierres éventuellement végétalisé d'environ 1,50 m à 2 m en bordure de voie ou d'espace public. La zone Uaa comporte des équipements publics, des commerces et services, et l'église, ce qui lui confère une certaine attractivité. La qualité de ces espaces publics est à noter.</p> <p>La zone Uab est, elle aussi assez minérale du fait des voies, espaces de stationnement et de circulation. Toutefois, l'intégration paysagère des immeubles est assurée via des retraits paysagés au droit des immeubles, l'aménagement de liaisons douces et la plantation d'arbres d'alignement. Cette ambiance confère au secteur le sentiment d'être en centre-ville, d'où l'intégration en zone Ua.</p>
<p>Destinations des constructions</p> 	<p>En zone Uaa, la destination principale reste l'habitat. Toutefois, elle présente également la plupart des équipements publics (école, mairie, salle, ...), commerces et services de la commune.</p> <p>En zone Uab, la destination des bâtiments est l'habitat exclusivement.</p>

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>En zone Uaa : la collectivité souhaite préserver le tissu ancien tout en évitant de le sanctuariser. Il s'agit de permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, mais aussi de permettre leur évolution (extension, surélévation, ...), de poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien. Il s'agit également de maintenir la vitalité commerciale du centre-ville en préservant les commerces et services de proximité (instauration d'un périmètre de diversité commerciale et de linéaires commerciaux à préserver ou à créer).</p> <p>En zone Uab : la collectivité souhaite maintenir l'ambiance actuelle, l'intégration paysagère des bâtiments et permettre le cas échéant une densification mesurée (la zone est déjà très dense avec 40 logements à l'hectare en moyenne).</p>
---	---

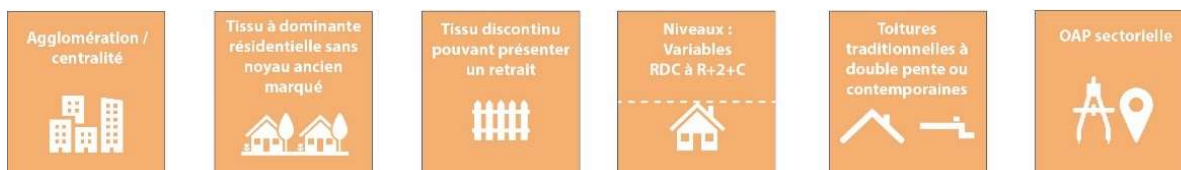
Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Une implantation des constructions à l'alignement. ➔ Des OAP sectorielles à respecter : <ul style="list-style-type: none"> OAP S1 Rue des Pins OAP S3 Rue du Stade OAP S4 Carrefour Contact OAP S5 Ilot Avenue du Gaulle ➔ D'autoriser les activités compatibles avec le voisinage des habitations sous réserve de respecter les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux. ➔ D'imposer que toute opération ne bénéficiant pas d'OAP sectorielles devra être proposé une part minimale de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus (ex : pour 10 logements, au moins 3 logements sociaux). ➔ Qu'une implantation à l'alignement doit être privilégiée.
---	--

- **Que l'emprise au sol des constructions ne soit pas réglementée.** Toutefois, en zone Uab, en cas de construction présentant une hauteur de R+3+combles, un coefficient d'emprise au sol de 80% maximum est imposé afin de garantir des espaces libres de constructions au sein de ce secteur qui accueille déjà des immeubles.
- Que la hauteur des futures constructions ne dépasse pas R+2+combles ou R+2+attique ou R+3+combles si la toiture présente une double pente.
- **Concernant l'aspect des constructions**, sur le volume principal, la toiture à 2 pans est à privilégier (avec une pente comprise entre 35° et 45°). Les toitures à 4 pans sont proscrites. L'aspect des toitures devra être de type ardoise naturelle ou zinc. Concernant l'habitat individuel, en plus des règles décrites ci-dessus pour toute construction, les toitures-terrasses ou monopente ne sont admises que pour les volumes annexes et les extensions.

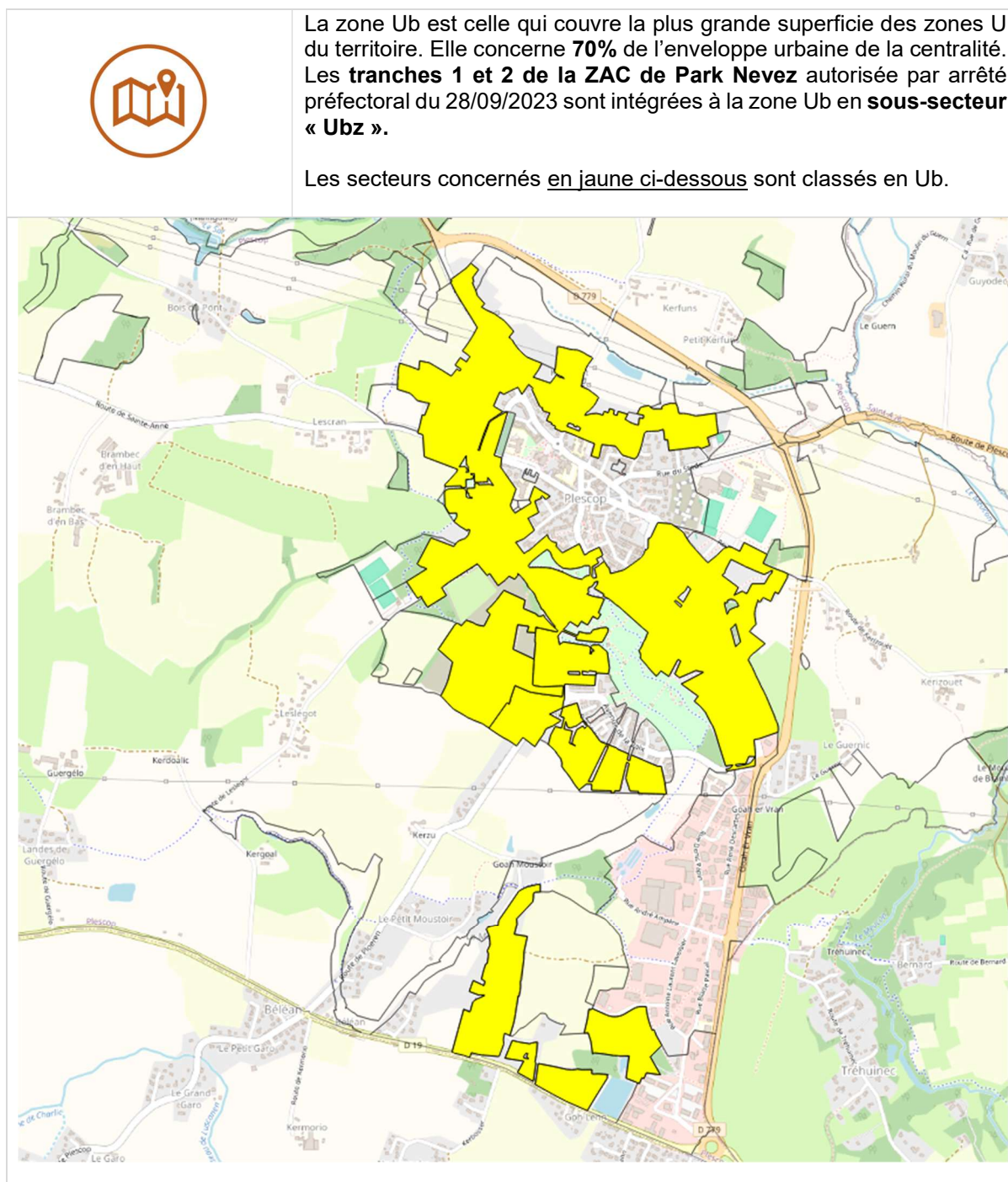
La zone Ub

Caractéristiques :



La zone Ub correspond aux zones **urbaines de la centralité à dominante habitat sans caractère ancien marqué**.


Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?



Quel type de constructions dans cette zone ?

<p>Tissu urbain</p> 	<p>La zone Ub est identifiable par ses caractéristiques propres : tissu faiblement dense à très dense présentant des constructions implantées majoritairement en retrait de l'espace public, sur des parcelles de forme géométrique (parcellaire dessiné sur plan) et la plupart du temps en discontinuité les unes des autres (absence de mitoyenneté sur les 2 limites séparatives dans la plupart des cas).</p>
<p>Aspect des constructions</p> 	<p>Les constructions de la zone Ub présentent des formes et des typologies très variées allant de la construction pavillonnaire traditionnelle (enduit, toiture double pente en ardoise) sur environ 80% de la zone Ub aux constructions plus spécifiques telles que l'emprise occupée par le garage AD situé au sein d'une zone plutôt pavillonnaire (av du Général de Gaulle).</p> <p><i>Garage AD au sein d'une zone pavillonnaire et intégrée à la zone Ub</i></p>  <p>Les gabarits des constructions oscillent de 1 niveau à 2 niveaux + combles.</p>
<p>Ambiance</p> 	<p>La zone Ub est relativement aérée, végétalisée grâce aux jardins des habitants perceptibles depuis l'espace public (clôtures d'environ 1m à 1,20 m laissant voir les constructions dans leur partie supérieure), aux espaces publics, et aux espaces verts d'agrément des équipements publics ou privés.</p> <p><i>Ex rue des Venetes :</i></p> 
<p>Destinations des constructions</p> 	<p>La zone Ub regroupe une certaine variété de destinations même si la grande majorité reste l'habitat.</p>

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite faciliter la densification de la zone Ub tout en maîtrisant le gabarit des futures constructions. Elle souhaite également préserver les espaces de nature en ville qui offrent un cadre de vie agréable aux habitants. L'objectif est de promouvoir une « densification douce ».</p> <p>Afin d'encadrer ce dispositif de densification, la commune a créé quelques OAP sectorielles au sein de la zone Ub (identifiées ci-dessous en rouge).</p>
---	--



OAP S2 – Le Clos du Bois

OAP S6 – Centre Technique Municipal

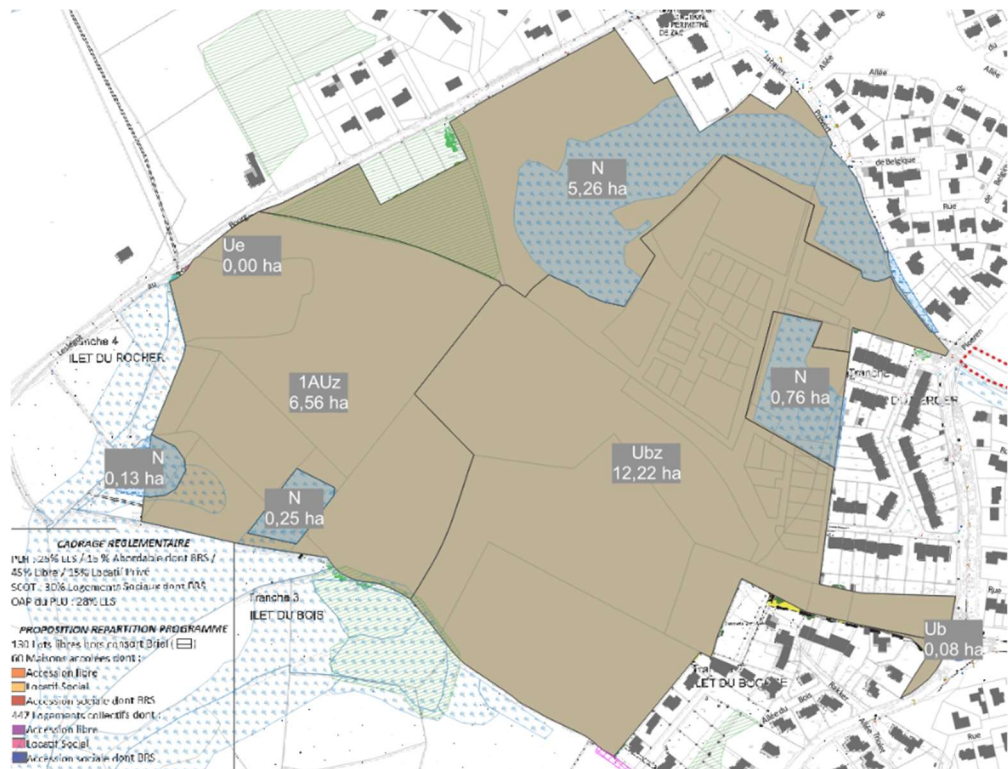
Les tranches 1 et 2 de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023 sont intégrées à la zone Ub en **sous-secteur « Ubz »**. Ces parcelles ont été intégrées en zone U sur le fondement de l'article R151-18 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous. Les travaux d'aménagement de la tranche 1 ont commencé en septembre 2024. Les zones humides identifiées au sein de la ZAC sont intégrées au sein de zones N.

Article R151-18

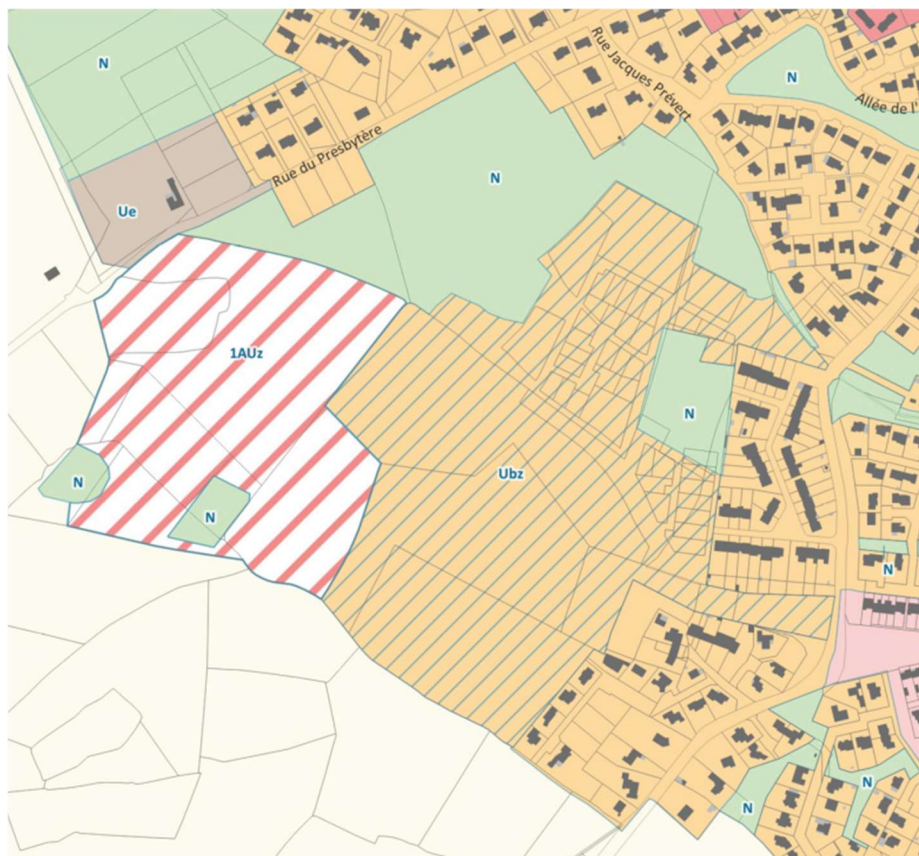
Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

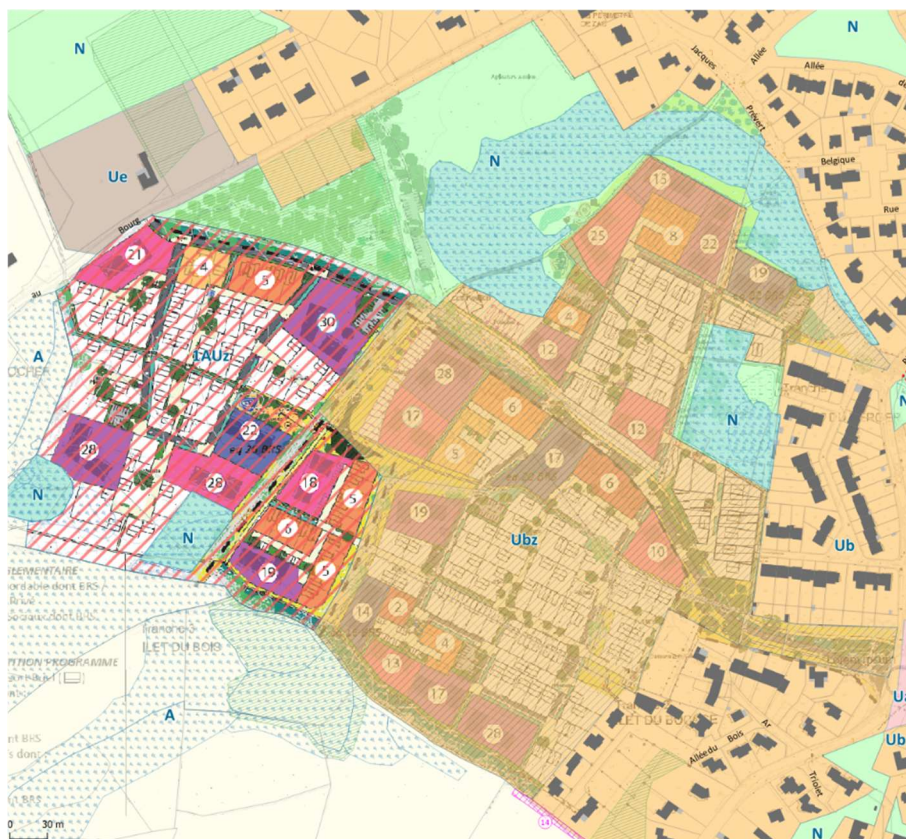
Visualisation des zones humides et des zones naturelles au sein de la ZAC :



Zonage final au sein de la ZAC :



Le zonage au sein de la ZAC a été déterminé en cohérence avec le plan de référence de la ZAC comme l'illustre la cartographie ci-dessous qui superpose le zonage du PLU et le plan de référence :



Le linéaire de haie à préserver au sein de la ZAC figurant sur la version arrêtée du règlement graphique ne correspondait 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. Ainsi, les linéaires de haies préservées ont été ajustés au moment de l'approbation du projet de PLU.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

Le projet de PLU prévoit :

→ **Des OAP sectorielles à respecter :**

OAP S2 – Le Clos du Bois

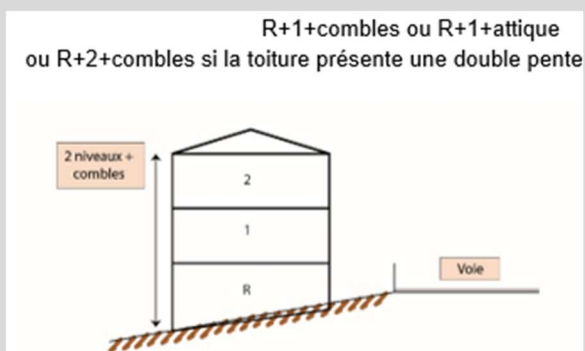
OAP S6 – Centre Technique Municipal

→ D'autoriser les activités compatibles avec le voisinage des habitations sous réserve de **respecter les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale.**

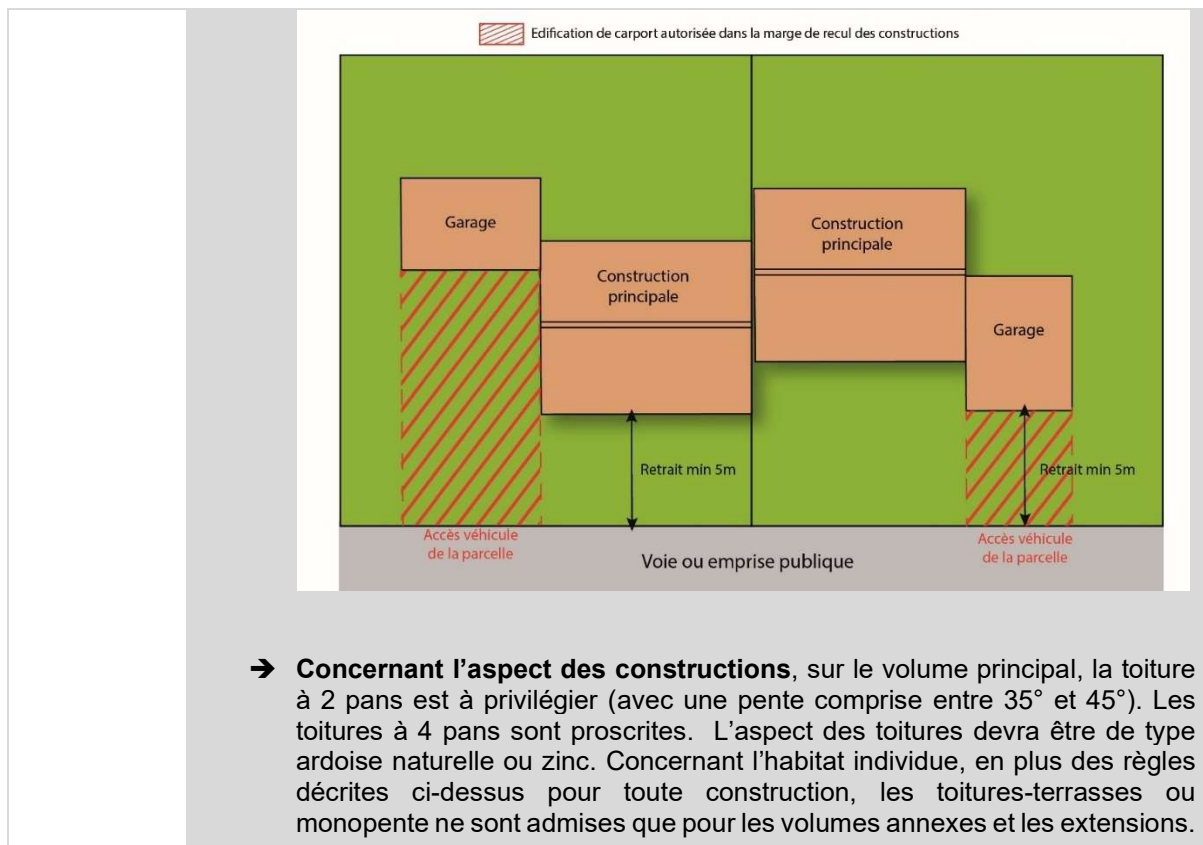
→ D'imposer que toute opération ne bénéficiant pas d'OAP sectorielles devra être proposée avec une part minimale de **30% de logements sociaux** dans toutes les opérations comprenant 5 logements et plus (ex : pour 10 logements, au moins 3 logements sociaux).

→ Que **l'emprise au sol des constructions soit réglementée (60% - soit une augmentation de 10 points par rapport au PLU actuel).**

→ Que la hauteur des futures constructions ne dépasse pas R+1+combles ou R+1+attique ou R+2+combles si la toiture présente une double pente.

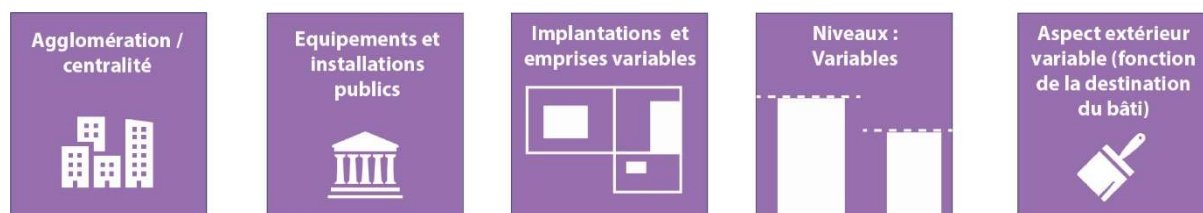


→ Qu'une implantation **en retrait de la voie** doit être privilégiée : un recul de 5 m est imposé pour les constructions par rapport à la voie sur laquelle se situe l'accès véhicule de la parcelle. Au sein de ce recul, l'édification de carports est autorisée au niveau de l'accès véhicule.



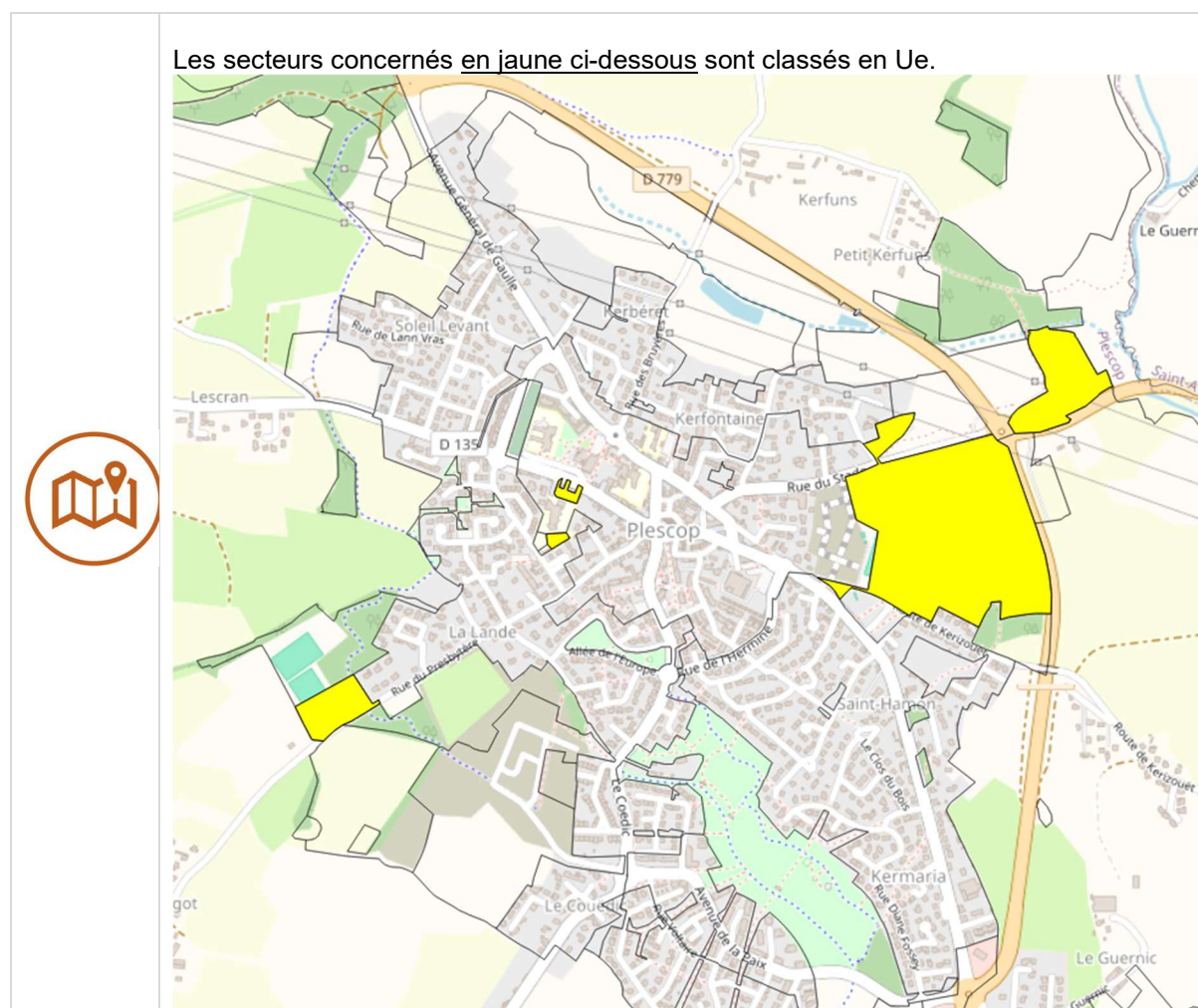
La zone Ue

Caractéristiques :



Le secteur Ue est destiné exclusivement aux **équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?



Quel type de constructions dans cette zone ?

<p>Aspect des constructions</p>	<p>La zone Ue est occupée par des emprises plus ou moins vastes accueillant des équipements publics ou privés (collège, complexe sportif, crematorium ...) ou des installations et espaces publics divers. Les gabarits des constructions peuvent osciller de 1 niveau à 3 niveaux + combles pour atteindre jusqu'à 12 à 15 m.</p>
---------------------------------	--

Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite maintenir la vocation et la destination de ces emprises. Elle souhaite leur offrir une certaine souplesse tant concernant la forme urbaine des futures constructions que sur leur aspect et leur implantation (en lien avec leur vocation qui peut nécessiter des hauteurs importantes ou une réglementation technique impactant leur aspect) .

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit :

→ Une réglementation souple

- ✓ pas de limitation d'emprise au sol et de hauteurs,
- ✓ pas de règles d'implantation des constructions,
- ✓ un report aux dispositions communes à toutes les zones concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental des abords des constructions et des espaces non bâtis

→ **La possibilité d'accueillir un logement** sous réserve d'être lié et nécessaire aux constructions et installations admises dans la zone.

La zone Ui

Caractéristiques :



Le secteur Ui est destiné à des **activités industrielles et tertiaires**, et susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?

Le secteur Ui porte sur la zone d'activités de Tréhuinec qui englobe aussi le centre commercial des trois soleils (regroupe une vingtaine de commerces et services (fleuriste, boulangerie, boucherie, primeur, opticien, agence immobilière, pressing-laverie, coiffeur, institut de beauté, brasserie, vétérinaire, cabinet d'ostéopathie...)) et des activités artisanales.

La délimitation des zones Ui a été réalisée en collaboration avec GMVA.

Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en Ui.

Quel type de constructions dans cette zone ?

Les constructions au sein de la zone Ui présentent un aspect divers allant du hangar artisanal et/ou industriel, aux cellules commerciales ou aux bureaux. Les hauteurs des constructions vont du rez-de-chaussée (RDC) à R+1 voire R+2.

Aspect des constructions rue René Descartes : niveau RDC



Aspect du centre commercial des 3 soleils : R+1



Aspect de certains bâtiments industriels comme Ambiance Agencement rue Antoine Lavoisier : R+1



Aspect des constructions



Quels souhaits pour cette zone ?



La zone est idéalement située, bénéficiant à la fois des habitants des nouveaux quartiers (jardins du Moustoir) et d'une clientèle de passage empruntant les routes départementales (16 000 véhicules/jour). Cet emplacement est optimal pour éviter les mouvements pendulaires vers Vannes. En collaboration avec GMVA, le devenir de cette zone qui accueille plus de 110 entreprises est de pouvoir continuer à être densifiée en accueillant prioritairement des **activités industrielles**. Les

activités existantes qui ne seraient pas industrielles doivent toutefois pouvoir s'étendre. Le règlement écrit le prévoit donc.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit :

→ **Une réglementation souple :**

- ✓ une emprise au sol des constructions de 70%
- ✓ pas de limitation de hauteurs,
- ✓ pas de règles d'implantation des constructions,
- ✓ un report aux dispositions communes à toutes les zones concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental des abords des constructions et des espaces non bâtis

→ **l'accueil de constructions dont la destination est « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

→ **Toute construction autres que « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devra respecter :**

- ✓ les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux

→ **La possibilité d'accueillir un logement** sous réserve d'être lié et nécessaire aux constructions et installations admises dans la zone. Dans ce cas, le logement devra respecter les conditions cumulatives suivantes :

- ✓ Intégré dans le bâtiment principal d'activité et y être indissociable
- ✓ Ne devra pas disposer de son propre accès extérieur : l'accès avec le local d'activité sera commun.
- ✓ Ne devra présenter plus de 30 m² de surface de plancher maximum

→ **Toute aire de stationnement extérieur existante ou future ouverte au public de plus de 500 m² devra respecter les dispositions visées par ces lois et leurs décrets d'application. Il s'agit notamment d'imposer la mise en place de dispositifs végétalisés et/ou d'ombrières photovoltaïques.**

La zone Ut

Caractéristiques :



Le secteur Ut est destiné à des **activités tertiaires**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?

Le secteur Ut porte sur la zone **d'activités de Kerluherne**.

Elle accueille des activités commerciales (friperie, restaurants, institut de beauté, laser game), artisanales avec une spécialisation croissante dans le tertiaire (vétérinaire, Pôle emploi, Apart hôtel, courtier, hôtel, école de management, informaticien). Environ 80 entreprises y sont implantées, pour un total de 320 emplois. **La délimitation des zones Ui a été réalisée en collaboration avec GMVA.**


Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en Ut.

The map shows the Kerluherne area with various zones. A yellow highlighted area in the south-east represents the Ut zone. The map includes labels for various locations such as Kerfurts, Plescop, Kerluherne, and Kerzouët.


Quel type de constructions dans cette zone ?

<p>Aspect des constructions</p> 	<p>Les constructions au sein de la zone Ut présentent un aspect cohérent avec leur usage et leur fonction. Une majorité de bâtiments de bureaux agencé en village tertiaire.</p> <p>Les hauteurs des constructions est majoritairement R+2.</p> <p><i>Aspect des constructions rue Camille Claudel</i></p>
	

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite pouvoir densifier cette zone en poursuivant l'accueil d'activités tertiaires en lien avec la stratégie développement intercommunale. Cette zone est sujette à un manque de stationnement. C'est pourquoi le règlement graphique prévoit une zone non aedificandi et un secteur d'OAP sectorielle (OAPS7 Atlanparc) afin de pallier à cette problématique en face du rond-point de Kerluherne.</p>
---	---

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">➔ Une réglementation souple :<ul style="list-style-type: none">✓ une emprise au sol des constructions de 70%✓ une hauteur limitée à R+4✓ pas de règles d'implantation des constructions,✓ un report aux dispositions communes à toutes les zones concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental des abords des constructions et des espaces non bâtis➔ La prise en compte de l'OAPS7 Atlanparc (stationnement)➔ l'accueil de constructions dont la destination est « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »➔ Toute construction autres que « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devra respecter :<ul style="list-style-type: none">✓ les règles dédiées au périmètre de diversité commerciale et linéaires commerciaux
---	--

- **La possibilité d'accueillir un logement** sous réserve d'être lié et nécessaire aux constructions et installations admises dans la zone. Dans ce cas, le logement devra respecter les conditions cumulatives suivantes :
- ✓ Intégré dans le bâtiment principal d'activité et y être indissociable
 - ✓ Ne devra pas disposer de son propre accès extérieur : l'accès avec le local d'activité sera commun.
 - ✓ Ne devra présenter plus de 30 m² de surface de plancher maximum
- Toute aire de stationnement extérieur existante ou future ouverte au public de plus de 500 m² devra respecter les dispositions visées par ces lois et leurs décrets d'application. Il s'agit notamment d'imposer la mise en place de dispositifs végétalisés et/ou d'ombrières photovoltaïques.

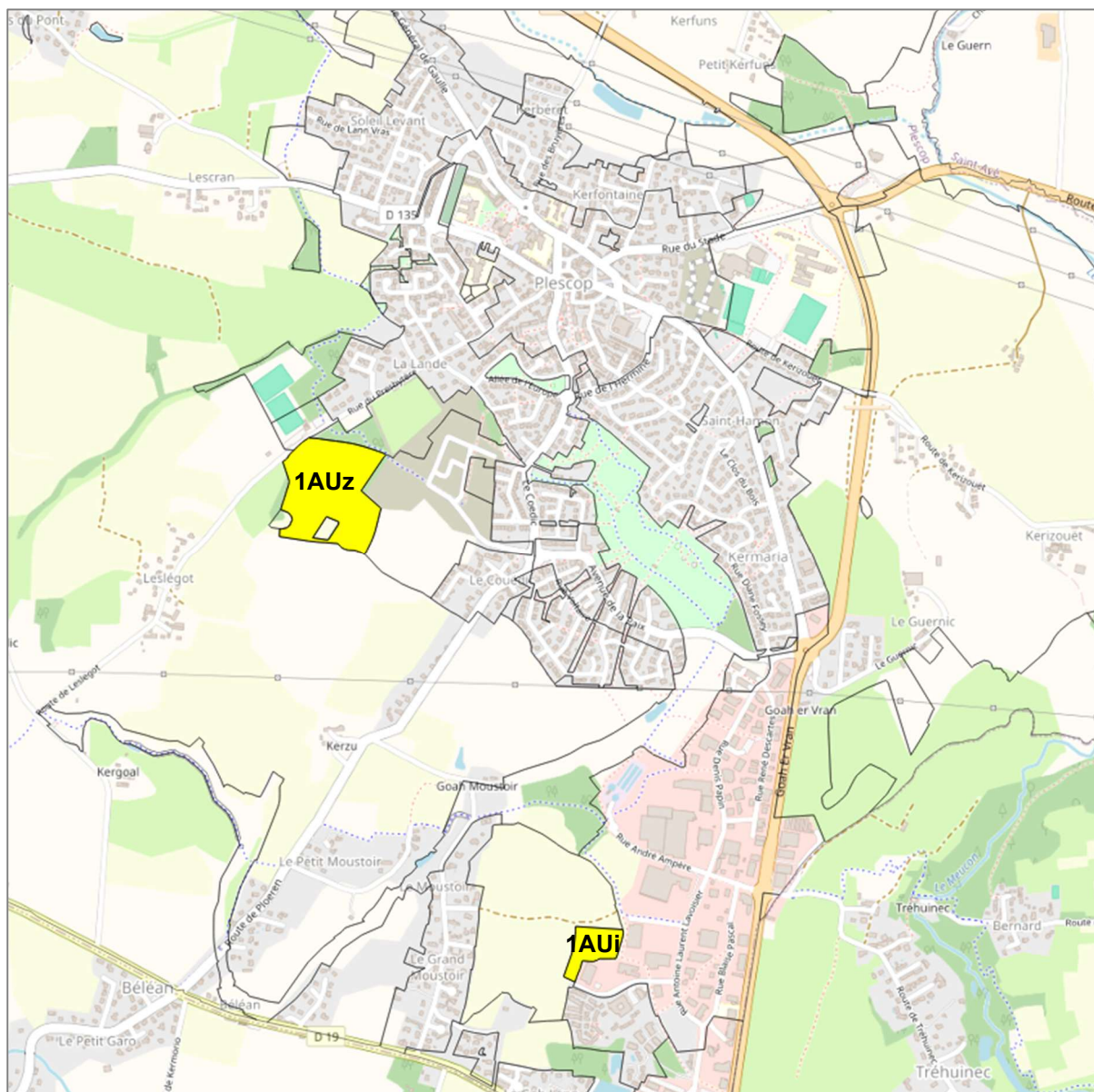
LA DELIMITATION DES ZONES AU

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU prévoit deux secteurs d'urbanisation future localisés ci-dessous en jaune :

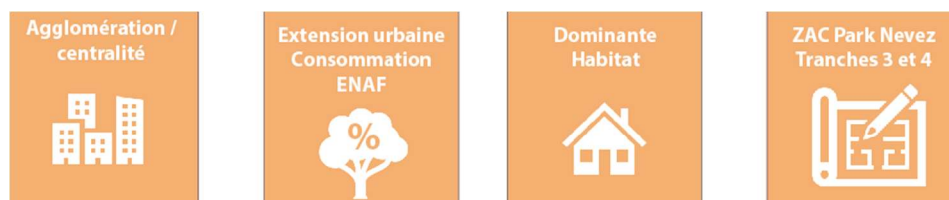
- **Un secteur 1AUz destiné à l'habitat** : elle englobe les tranches 3 et 4 de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023.
- **Un secteur 1AUi destiné aux activités économiques industrielles et/ou tertiaires.**

Localisation des deux secteurs AU dans le PLU :



La zone 1AUz

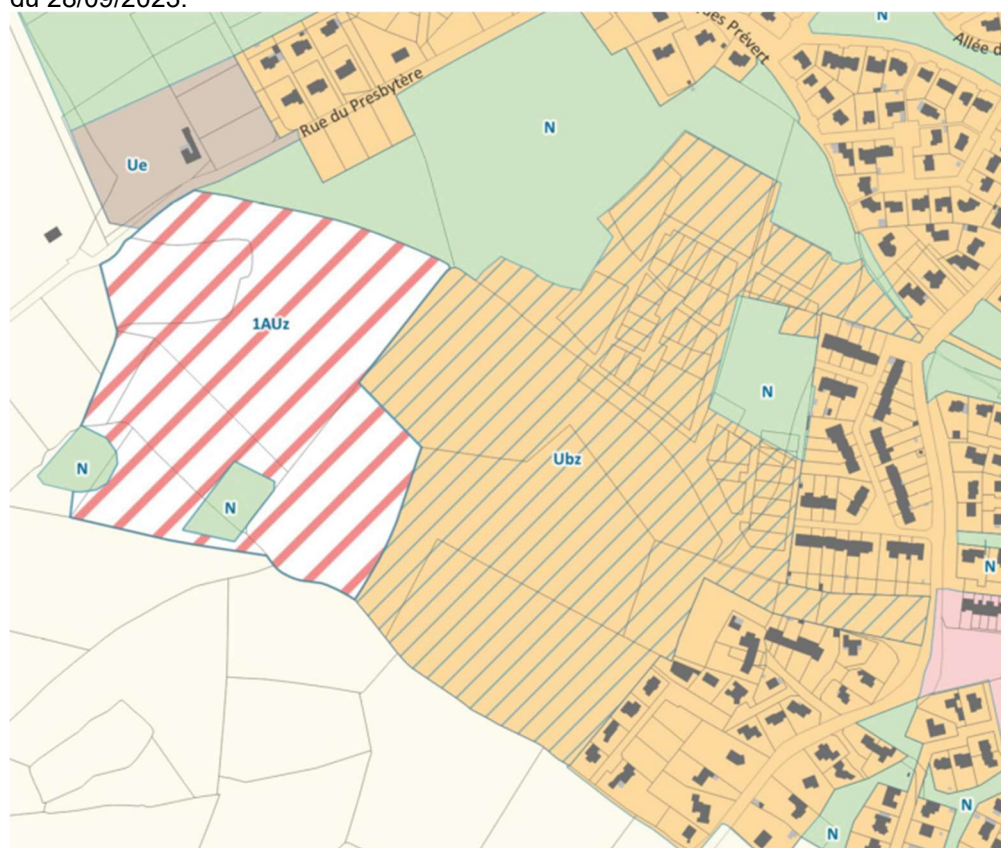
Caractéristiques :



Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire, pourquoi et comment ?



La zone **1AUz** correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat : elle englobe les **tranches 3 et 4 de la ZAC de Park Nevez** autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023.



Les tranches 1 et 2 de la ZAC de Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023 sont intégrées à la zone Ub au sein d'un sous-secteur « **Ubz** ». Ces parcelles ont été intégrées en zone U sur le fondement de l'article R151-18 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous. Les travaux d'aménagement de la tranche 1 ont commencé en septembre 2024.

A l'approbation du PLU, les zones humides identifiées au sein de la ZAC sont intégrées au sein de zones N (ce qui n'était pas le cas au moment de l'arrêt du projet de PLU).

Article R151-18

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou

en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



- La ZAC bénéficie d'un dossier de création et de réalisation qui fixent le programme et les aménagements prévus (destinations des constructions, desserte, intégration paysagère et urbaine, ...) . Ainsi, **aucune OAP sectorielle n'a été créée pour la ZAC.**
- **Le règlement graphique localise le périmètre de la ZAC.**
- **Le règlement écrit de la zone 1AUz prévoit :**
 - ✓ Que les destinations et sous-destinations autorisées / interdites sont celles figurant dans le règlement écrit de la zone Uab.
 - ✓ Que l'opération devra se conformer aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.
 - ✓ Que pour les dispositions qui ne figurent pas dans ces cahiers, se reporter au règlement écrit de la zone Uab.

La zone 1AUi

Caractéristiques :



Le secteur 1AUi est destiné au développement des **activités industrielles et tertiaires**, et susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il est situé à l'Ouest de la zone d'activités existante de Kerluherne.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire, pourquoi et comment ?

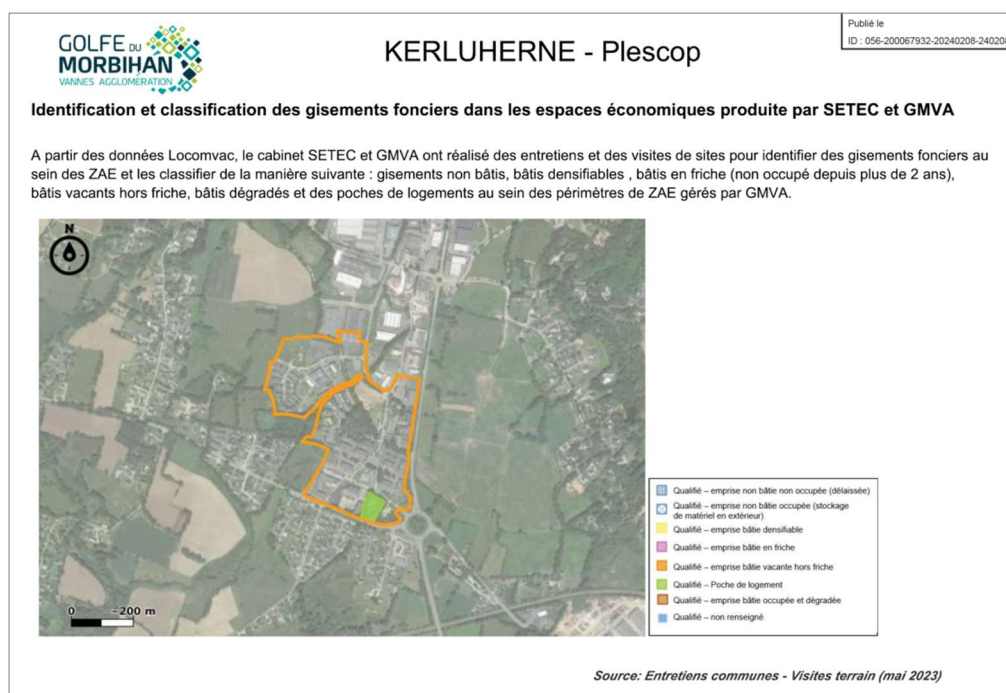


Dans la version arrêtée du projet de PLU de Plescop, le projet ne comportait pas de zone d'urbanisation future pour le développement économique.

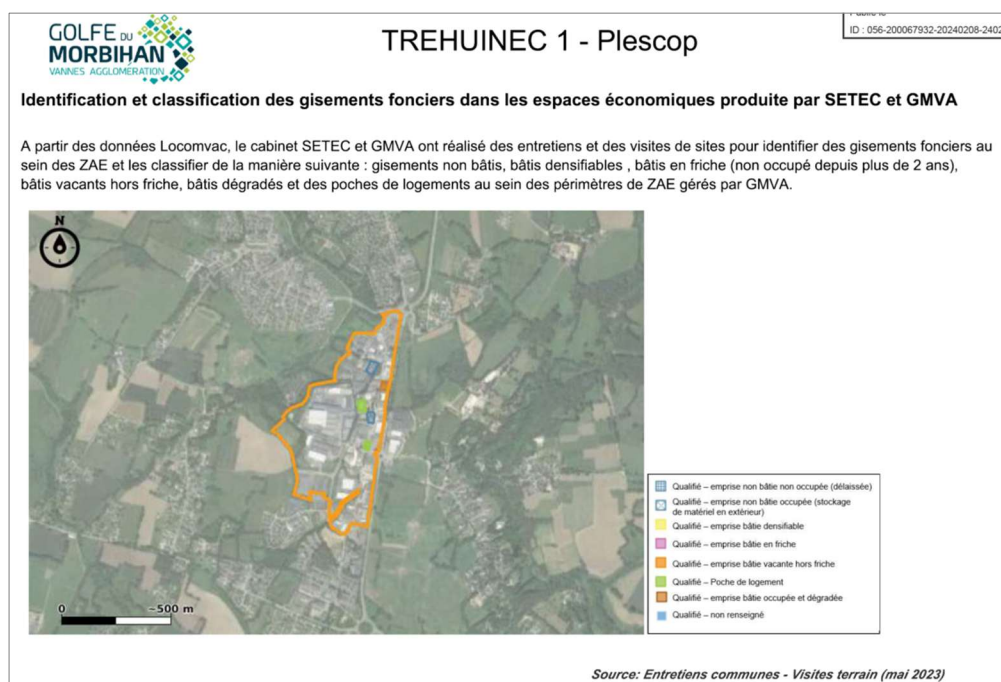
Entre l'arrêt et l'approbation du projet de PLU, la commune de Plescop a été informée de la territorialisation de GMVA entérinée par délibération du Conseil en décembre 2025. Dans ce cadre, une enveloppe foncière de plus de 2 ha serait dévolue à la commune au titre du développement économique.

Ce besoin a été identifié par GMVA par une délibération du 8 février 2024 du Conseil d'agglomération de GMVA relative à l'approbation de l'inventaire des 51 zones d'activités économiques (ZAE) du territoire intercommunal. Au sein de l'annexe n°3 de cette délibération, il est fait état de l'absence de zone bâtie densifiable au sein de la ZAE de Kerluherne (page 50). Au sein de l'annexe n°4, il est également fait état de l'absence de zone bâtie densifiable au sein de la ZAE de Tréhuinec (page 6).

Extrait de l'annexe n°3 de la délibération du 8 février 2024 du Conseil d'agglomération concernant l'absence de zone bâtie densifiable au sein de la ZAE de Kerluherne (une seule zone est identifiée comme densifiable pour du logement) :



Extrait de l'annexe n°4 de la délibération du 8 février 2024 du Conseil d'agglomération concernant l'absence de zone bâtie densifiable au sein de la ZAE de Tréhuinec (quelques secteurs densifiables de taille réduite dont la moitié pour du logement) :



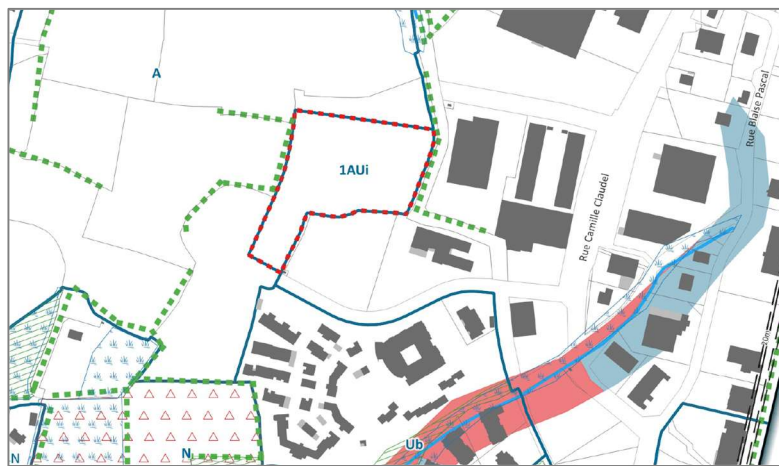
GMVA avait formulé l'observation suivante concernant le projet de PLU arrêté de Plescop :

« Les zones d'activités Ui 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 « 1AUi » et « 1AUt » qui ont été déclassées par rapport au PLU en vigueur. Au regard des très faibles gisements fonciers en densification au sein de ces zones d'activités économiques existantes et de l'absence de secteur à urbaniser pour permettre leur extension, il nous semble difficile de répondre à l'objectif fixé par votre PADD visant à « conforter les zones d'activités de Tréhuinec et Kerluherne en permettant leur développement en lien avec GMVA. Nous regrettons que cet objectif ne soit pas traduit dans votre règlement graphique par la possibilité de développer ces zones d'activités »

Au regard de l'observation de la Chambre de commerce et d'industrie, de l'avis de GMVA ci-dessus et du projet de territorialisation de GMVA, la commune a ainsi souhaité présenter une zone d'extension 1AUi de **1,33 ha** à l'approbation du projet de PLU en compensation de l'augmentation des zones N sur Park Nevez (environ 1,4 ha de zones naturelles N créées dans la version approuvée du projet de PLU).

L'augmentation des zones naturelles N au sein de Park Nevez est due à la prise en compte des zones humides identifiées au sein de la ZAC. Elles ont été intégrées aux zones N. Ainsi, le décompte de la consommation NAF du projet de PLU entre l'arrêt et l'approbation concernant les zones de projet reste cohérent.

Localisation de la zone nouvelle zone 1AUi dans le PLU approuvé :



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

- Le règlement écrit de la zone 1AUi renvoie à celui de la zone Ui.
- Toutefois, une OAP sectorielle est créée.
- Cette dernière prévoit les accès et les éléments de paysage à préserver.



- L'OAP rappelle que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, le projet d'aménagement pourrait nécessiter des investigations environnementales à la charge du porteur du projet (sensibilité environnementale, zones humides, ...).

LA DELIMITATION DES ZONES A

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les mesures envisagées dans le zonage et le règlement visent à favoriser la préservation et développement de l'activité agricole et notamment des sièges existants (24 exploitations agricoles sur la commune).

La zone A

Caractéristiques :

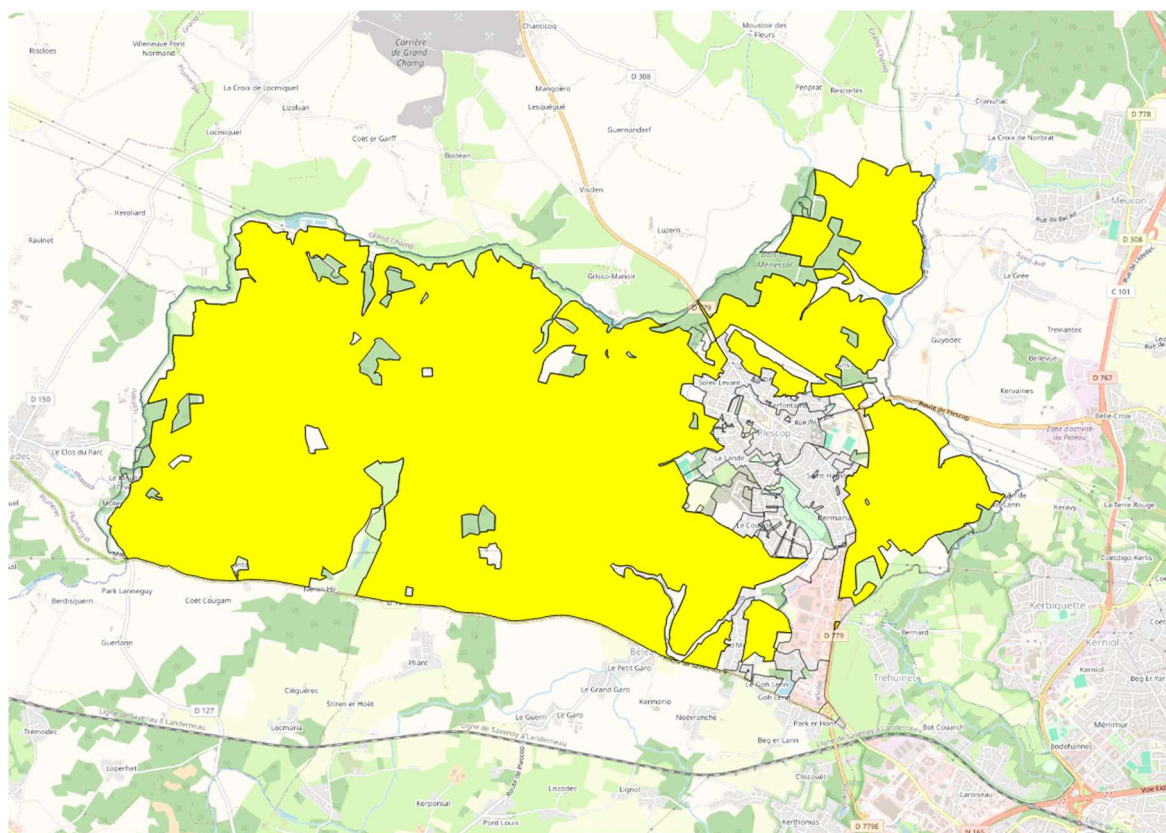


La zone A délimite les parties du territoire affectées aux **activités agricoles**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



La zone A est localisée ci-dessous en jaune.




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.

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none">+ Préserver les exploitations agricoles de la commune et faciliter leur transmission+ Prendre en compte les préconisations de la chambre d'agriculture du Morbihan et de la Charte « urbanisme et agriculture » : « Maintenir et conforter l'activité agricole existante+ Prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole
---	--

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">• D'autoriser les constructions nécessaires aux exploitations agricoles <i>Rappel : depuis un arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</i>• D'autoriser la construction d'un logement de fonction dans le respect des conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">✓ La limite d'un seul logement par exploitation individuelle.✓ Au-delà d'un seul logement professionnel agricole, dans la limite d'un par associé, pour les GAEC.✓ Dans 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.✓ L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage caractérisé) et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone. Les conditions d'implantation suivantes seront à respecter :<ul style="list-style-type: none">+ Étudier toutes les possibilités sur le site de valoriser un bâti existant de caractère ou tout autre bâtiment déjà existant et à usage non agricole pour le transformer en logement de fonction.+ Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un
---	---

ensemble bâti habité, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). Il sera situé à une distance compatible avec la surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation.

- + En cas d'impossibilité à justifier par des impératifs contextuels, une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
 - + En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement professionnel agricole ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.
- ✓ Dans 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.
- **Les constructions destinées à la création d'un local de permanence** dans le respect des conditions suivantes :
 - ✓ La limite d'un seul local de permanence par exploitation agricole.
 - ✓ Les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et/ou des salariés peuvent être créés sur son principal lieu d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation, et que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m².
 - ✓ Un local de permanence peut se cumuler à un logement professionnel agricole.
 - ✓ Un local de permanence ne peut se substituer ou se transformer en logement professionnel agricole ou logement permanent sans passer par les conditions et la procédure liées à la création de logements nécessaires décrites précédemment.
 - **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 (interdiction des mobil-homes, caravanes et habitations légères de loisirs),
 - ✓ 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.
 - **Les extensions et annexes des habitations de tiers existantes dans les conditions cumulatives suivantes :**
 - ✓ Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du règlement (max 50 m² d'emprise au sol – max R+1+combles pour les extensions et 3,50m au faitage

pour les annexes non accolées)

- ✓ Qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (en termes d'aspect extérieur et de matériaux).
- ✓ Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.

- **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitation** sous réserve :

- ✓ De l'absence d'usage agricole,
- ✓ De l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable, permis de construire, ...)
- ✓ Le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial breton et son intérêt architectural ou patrimonial de qualité doit en justifier le maintien
- ✓ Il doit exister l'essentiel des murs porteurs du bâtiment objet de la demande
- ✓ Sa restauration ne doit pas compromettre le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole

- **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.

La zone Ai (STECAL)

Caractéristiques :



La zone Ai délimite des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** accueillant des activités économiques isolées au sein de la zone agricole.

La délimitation de STECAL est autorisée via l'article L151-13 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous.

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

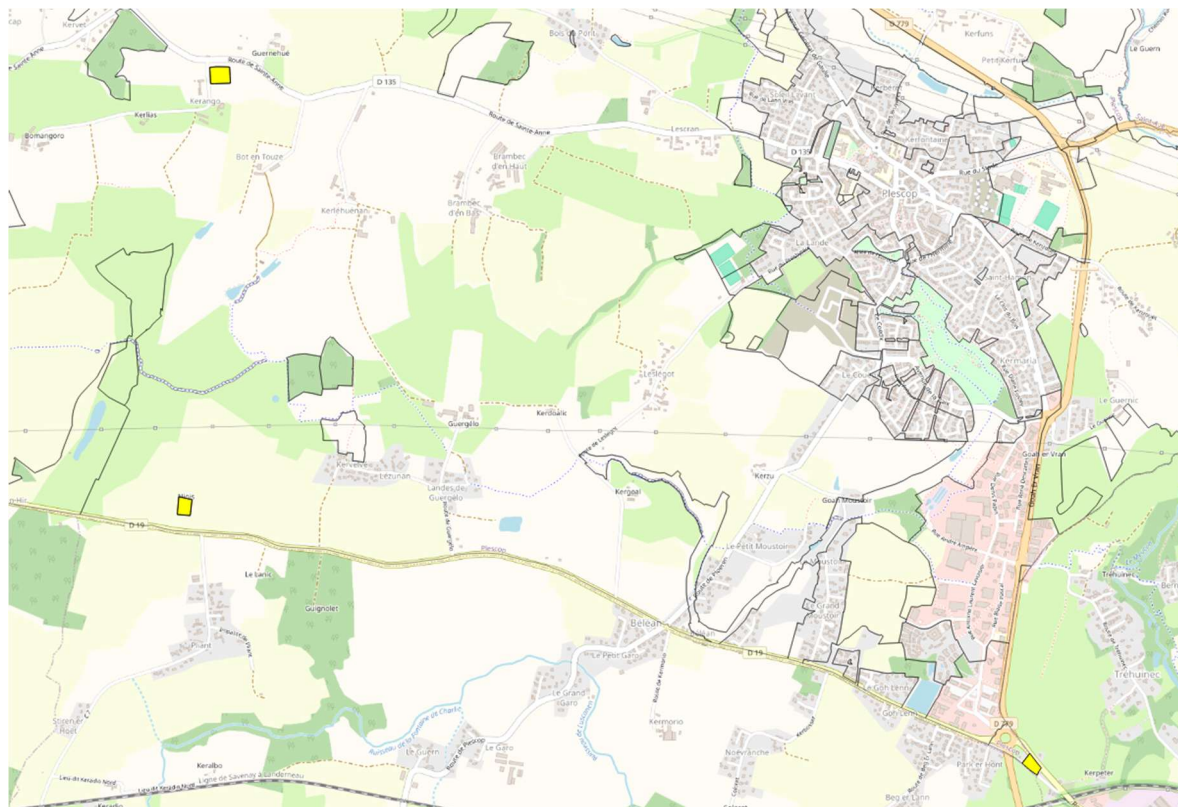
La zone Ai comprend les STECALs suivants :

- STECAL **Ai1** : destiné à des activités touristiques et/ou événementielles. Il concerne les secteurs de Ninis (Jardins des Acanthes) et de la ferme de Kerluherne. L'objectif est de permettre la rénovation des bâtiments.
- STECAL **Ai2** : destiné à des activités économiques artisanales et/ou de services. Il concerne le secteur de Kerango occupé par Maulavé Paysage. L'objectif est de permettre l'extension de l'activité économique existante.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



La zone Ai est localisée ci-dessous en jaune. Elle englobe 3 sites qui sont actuellement tous occupés et construits. Il n'y a donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afférente à ces STECAL comptabilisée dans le PLU.



STECAL 1

A zoné en Ai1 (STECAL destiné à accueillir des activités touristiques et/ou événementielles



« Route de Saint-Anne » Ferme de Kerluherne. Déjà bâti (bâtiments en pierres). Objectif : permettre la réalisation d'un projet de type activités de restauration

STECAL 2

A zoné en Ai1 (STECAL destiné à accueillir des activités touristiques et/ou événementielles



« Jardins des acanthes » Activité existante de réception, événementiel, hébergement . Déjà bâti. Objectif : renforcer l'activité existante sur site


STECAL 3

A zoné en Ai2 (STECAL destiné à accueillir des activités économiques artisanales et/ou de services




« Kerango » : Déjà bâti + accès Paysagiste. Objectif : Permettre le renforcement de l'activité existante

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none">+ Pérenniser les activités économiques existantes pour les STECAL Ai « Jardins des acanthes » (Ai1) et « Kerango » (Ai2) en leur permettant de nouvelles constructions au sein de l'emprise qui est déjà occupée.+ Valoriser l'ensemble bâti en pierres « Route de Sainte-anne » identifié en STECAL Ai1 situé en entrée Sud de la ville à Kerluherne en autorisant la réhabilitation des bâtiments existants et l'éventuelle construction de nouveaux bâtiments afin de permettre l'accueil d'une activité événementielle, de restauration, ...
---	---

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour le STECAL Ai1 :<ul style="list-style-type: none">a. <u>Les constructions nouvelles à des fins d'activités économiques touristiques et/ou événementielles :</u><ul style="list-style-type: none">✓ Dans le respect des conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du présent règlement.✓ Pour le cas de la Ferme de Kerluherne, au sein de la destination « commerces et activités de services », sont autorisés uniquement les sous-destinations « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».b. <u>Le changement de destination des bâtiments anciens en pierres qui n'ont plus d'usage agricole.</u>• Pour le STECAL Ai2 :<p>Les constructions et installations suivantes sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :</p><p><u>Les constructions nouvelles à des fins d'activités économiques artisanales et/ou de services :</u></p><ul style="list-style-type: none">✓ Dans le respect des conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du règlement.✓ Dans le but de développer ou maintenir l'activité existante à la date d'approbation du PLU révisé (services d'aménagement paysager).• Pour l'ensemble des STECAL Ai :<ul style="list-style-type: none">✓ Extensions et annexes : 50% maximum de l'emprise au sol totale du bâti existant au sein du STECAL.
---	--

LA DELIMITATION DES ZONES N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

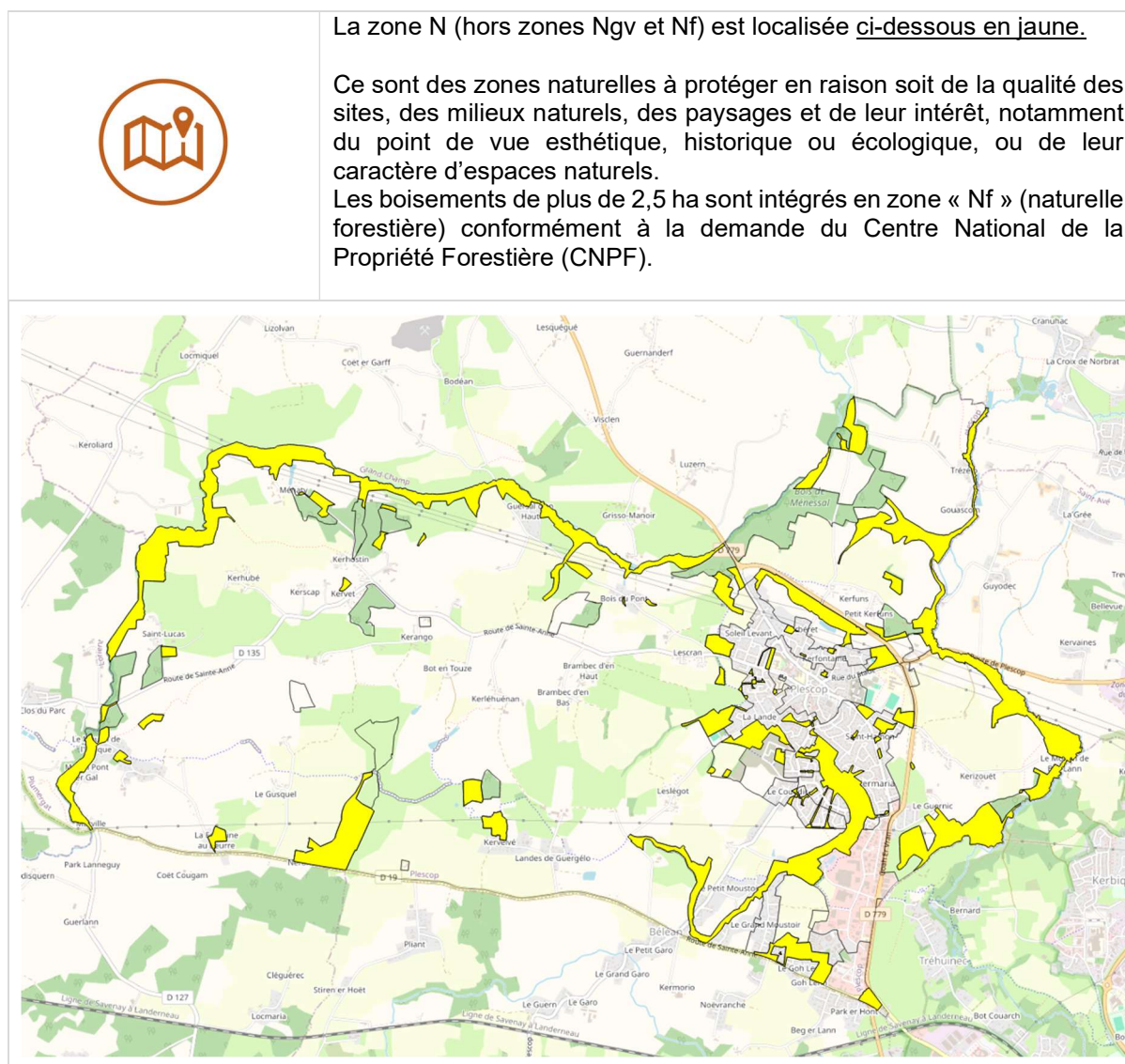
La zone N

Caractéristiques :




La zone N correspond à une zone naturelle destinée à être protégée **en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages**. Elle peut comporter des constructions.


Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?



Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>Les zones N sont créées pour garantir l'inconstructibilité et la préservation des réservoirs de biodiversité et de la nature en ville.</p> <p>Au contact de l'urbanisation elles constituent des îlots de fraîcheur. Leur vocation est de rester naturelle.</p> <p>Elles peuvent comporter des constructions (habitat diffus). La commune souhaite y autoriser des extensions et annexes limitées des habitations existantes.</p>
---	--

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit d'y autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les extensions des habitations de tiers existantes dans les conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none">✓ Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du règlement (50 m² d'emprise au sol max et R+1+combles max).✓ Qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (en termes d'aspect extérieur et de matériaux).✓ Que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural soient respectées.• Les annexes des habitations de tiers existantes dans les conditions cumulatives suivantes :<ul style="list-style-type: none">✓ Qu'elles respectent les conditions d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.4 et 4.5 du règlement (50 m² d'emprise au sol max).✓ Qu'elles ne soient pas destinées à créer un logement supplémentaire.• Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitation sous réserve :<ul style="list-style-type: none">✓ De l'absence d'usage agricole,✓ De l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable, permis de construire, ...)✓ Le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial breton et son intérêt architectural ou patrimonial de qualité doit en justifier le maintien✓ Il doit exister l'essentiel des murs porteurs du bâtiment objet de la demande✓ Sa restauration ne doit pas compromettre le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole• Les ouvrages techniques d'intérêt collectif, ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment les stations d'épurations et leurs équipements et/ou leurs ouvrages d'accompagnement, les jardins filtrants, chemins d'exploitation, réservoirs d'eau et/ou les bassins tampons des eaux pluviales, postes de transformation, pylônes, lagunes, etc.) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris
---	---

pour arrêts de transports collectifs, réalisations de sentiers piétons, sanitaires, etc.).

- **L'aménagement de stationnements perméables**

Les **boisements sous plan simple de gestion** qui sont **identifiés ci-dessous en gris** sont intégrés à la zone Nf.



Quels souhaits pour cette zone ?



Au sein de cette zone, il s'agit d'autoriser toutes les constructions et tous les aménagements liés et nécessaires à la pratique sylvicole.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU se fonde ici sur les dispositions du code forestier. Il prévoit d'y autoriser **les constructions et installations dédiées à l'exploitation forestière** dans les conditions suivantes :

- **Emprise au sol** : constructions dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum par unité foncière. Toutefois, une emprise au sol différente peut être autorisée conformément aux dispositions du code forestier.
- **Hauteur** : La hauteur maximale des constructions est fonction des dispositions du Code forestier.
- **Implantation** : celle de la zone naturelle N.

La zone Ngv

Caractéristiques :



La zone Ngv est un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La délimitation de STECAL est autorisée via l'article L151-13 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous.

Article L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

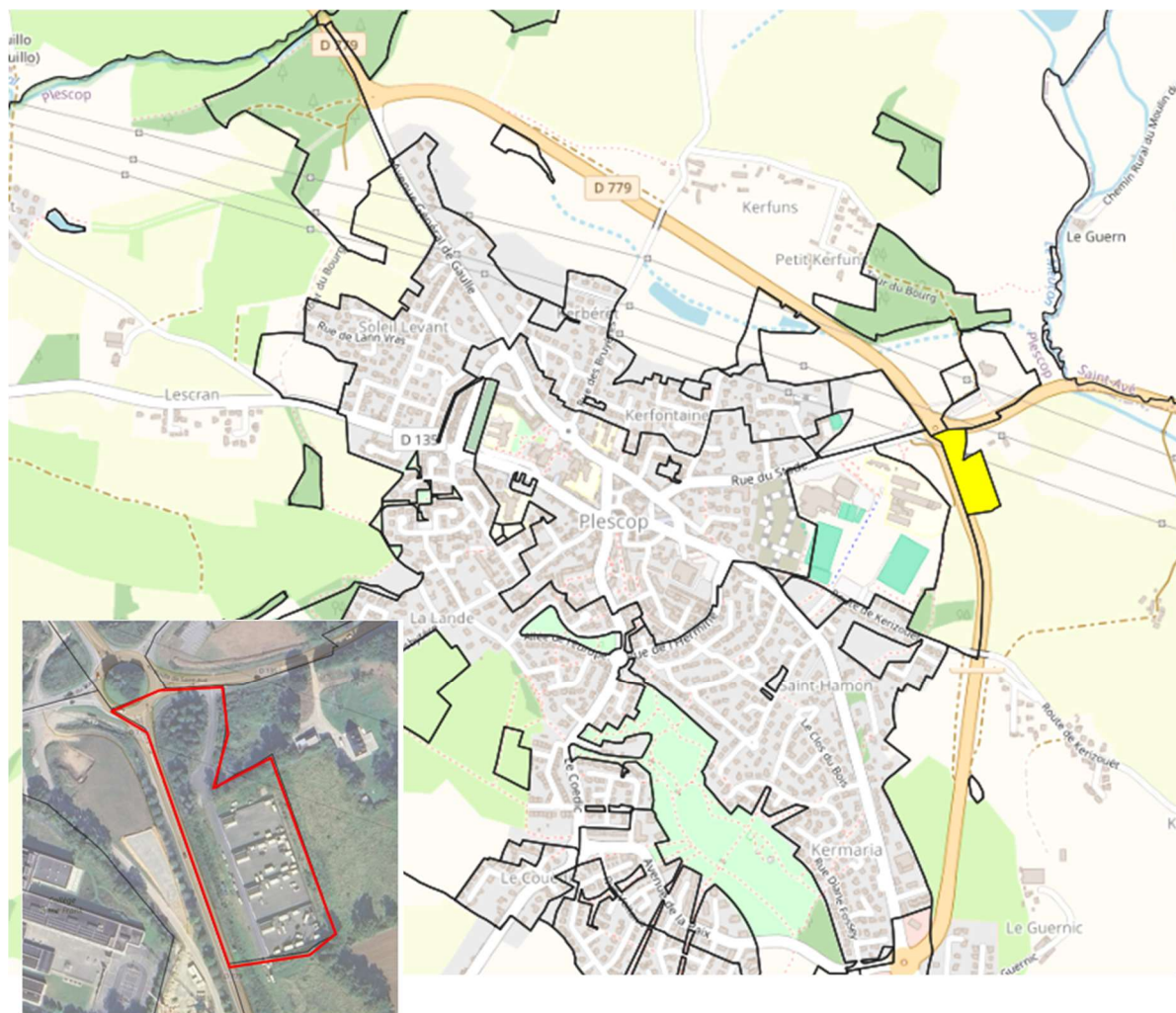
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



La zone Ngv est localisée ci-dessous en jaune. Elle couvre une aire d'accueil des gens du voyage déjà existante et aménagée à l'Est de la centralité.



Quels souhaits pour cette zone ?



La zone Ngv **est un STECAL** qui autorise des constructions nouvelles mais de manière limitée.

La collectivité souhaite **pérenniser l'aire d'accueil existante** en autorisant son renforcement **via de nouvelles installations ou aménagements le cas échéant**.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit que sont autorisées :

Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, et dans le respect des conditions suivantes :

- 1) **Les constructions et installations dédiées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage** permettant l'implantation de caravanes et

des équipements liés dans le respect des conditions d'emprise au sol et de hauteur suivantes :




- Constructions à l'aire d'accueil des gens du voyage (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum totale par unité foncière. L'emprise au sol totale des constructions présentes sur l'unité foncière ne devra pas représenter plus de 50% du STECAL Ngv.
- Hauteur max : R+2+combles

2) Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux, etc.).

3) Les voies de desserte de l'aire d'accueil des gens du voyage.


LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LOCALISABLES

La prise en compte des risques localisables est représentée à titre informatif sur le zonage via des trames différentes présentées ci-dessous :

-  Zone inondable (Source : AZI 2012)
-  PPRI - Zonage bleu
-  PPRI - Zonage rouge


Le risque d'inondation (PPRI et AZI)

Comment et pourquoi a-t-il été délimité ?

	<p>La commune de Plescop est couverte par un Plan de prévention des risques inondation (PPRI) des bassins versants vannetais, approuvé le 31 mai 2012.</p> <p>Ce document ainsi que son règlement est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>Le règlement graphique du PLU localise également les zones « rouges » et bleues » du PPRI afin que les plescopais puissent les localiser précisément.</p> <p>Le règlement du PPRI exclut par principe toute construction et tout remblai dans certaines zones. Les exceptions à cette interdiction y sont expressément mentionnées.</p> <p>En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PPRI et celui du PLU, la règle la plus contraignante s'appliquera.</p> <p>La commune est concernée par l'Atlas des zones inondables (AZI) du Loc'h et du Sal. Ce zonage, au niveau d'aléa indéterminé, est localisé autour du Sal, qui borde les limites nord et ouest de la commune.</p> <p>Au sein des zones inondables localisées sur le règlement graphique, sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none">• la création de sous-sols• les remblais
---	---

Le risque sismique

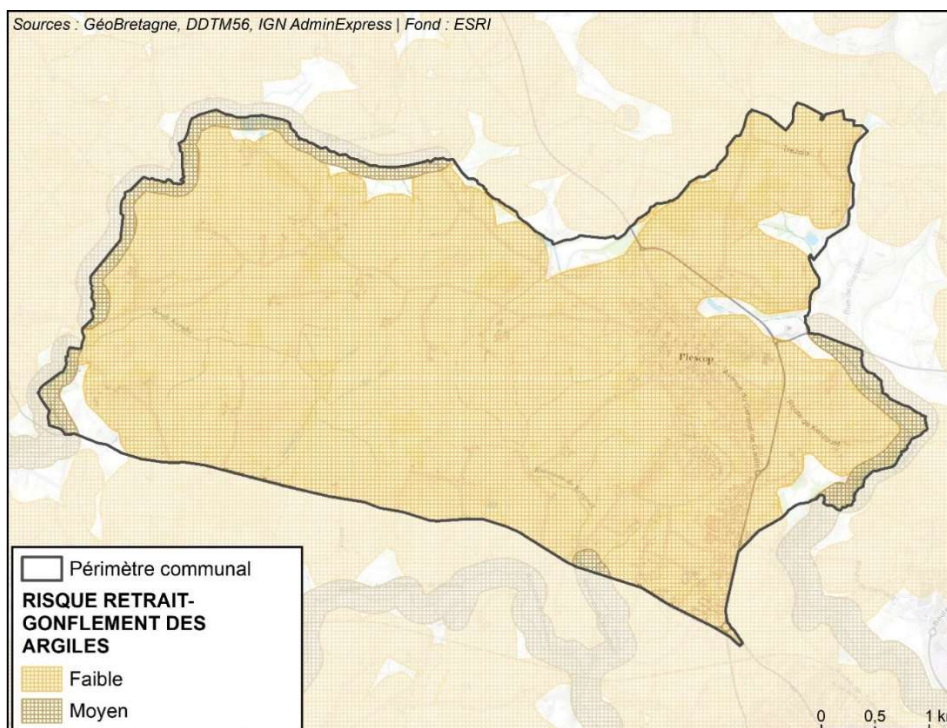
Comment et pourquoi a-t-il été délimité ?

	<p>L'ensemble des communes du Morbihan est classé en zone de sismicité faible (zone 2). Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010) et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégories III ou IV.</p> <p>Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce dispositif.</p>
---	---

Le risque retrait-gonflement des argiles

Comment et pourquoi a-t-il été délimité ?

La commune de Plescop concernée par ce risque (risque faible et moyen) dans les secteurs identifiés ci-dessous :



Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de **deux études de sol** dans les zones d'exposition **moyenne** au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ **à la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ **au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce dispositif.

LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41)

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Des emplacements réservés (ER) sont représentés au plan de zonage par une trame quadrillée rose (ci-contre), identifiés par un chiffre et listés, avec son bénéficiaire et sa surface à titre indicatif sur chaque planche graphique.

Dans le projet de PLU arrêté **16 ER** ont été identifiés par la commune pour améliorer le cadre de vie des habitants, et répondre à des besoins identifiés.

Numéro	Bénéficiaire	Surface	Destination
1	Commune	3 021 m ²	Cheminement doux (largeur inférieure à 2,5m, aménagement léger*)
2	Commune	928 m ²	Liaison piétonne (largeur inférieure à 2,5m, aménagement léger*)
3	Commune	801 m ²	Voie de maillage inter-quartiers
4	Commune	1 980 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
5	Commune	610 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
6	Commune	5 070 m ²	Espace récréatif
7	Commune	460 m ²	Voie de maillage Est-Ouest et cheminement doux
8	Commune	683 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
9	Commune	364 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
10	Commune	621 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
11	Commune	800 m ²	Commerces et espace public
12	Commune	1 487 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
13	Commune	1 709 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
14	Commune	1 903 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
15	Commune	1 430 m ²	Cheminement doux (aménagement léger*)
16	Commune	1 642 m ²	Renforcement des équipements publics

La majorité des ER est créé en faveur des déplacements doux : **ER1, ER2, ER4, ER5, ER7, ER8, ER9, ER10, ER12, ER13, ER14, ER15.**

Un ER est créé pour renforcer des équipements ou installations publiques : **ER16**

Deux ER sont créés pour renforcer les mobilités au sein de la centralité : **ER3, ER7.**

Un ER est créé pour l'aménagement d'espaces publics : **ER6**

Un ER est créé en faveur de l'accueil de commerces en centralité en face de la mairie (secteur d'OAP également) : **ER11**

Aucun emplacement réservé ne consomme d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les cheminements doux qui seront créés seront des aménagements légers, non bitumés, non cimentés.

LES MARGES DE REcul ET REGLES D'IMPLANTATION VIS-A-VIS DE L'AVENUE DE GAULLE

Comment et pourquoi ont-elles été délimitées ?



Le projet de PLU reprend, sur le règlement graphique les marges de recul des constructions préconisées par le Département actuellement présents dans le PLU. Ces marges de recul portent sur les axes suivants :

- **RD779** vers Vannes qui contourne la centralité à l'Est
- **RD135** qui traverse le territoire d'Ouest en Est

Le projet de PLU impose également une implantation spécifique pour **l'Avenue du Général de Gaulle** qui traverse le centre-ville.

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les abords de certains axes pour des raisons de sécurité, selon les préconisations du Département de manière à garantir un éloignement des constructions et donc une réduction des risques et nuisances.

Pour l'avenue de Gaulle, la commune souhaite maîtriser l'implantation des futures constructions sur la portion identifiée en tireté rose ci-dessous qui longe la zone d'habitat située en entrée de ville, après la zone d'activités de Tréhuinec.



Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit que :

Pour les RD779 et RD135 : toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, est interdit.

Conformément aux dispositions de l'article L111-7 du code de l'urbanisme, elle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

pour **l'Avenue du Général de Gaulle** : toute construction ou extension de construction située le long de l'avenue de Gaulle, sur le linéaire identifié sur le règlement graphique devra implanter la façade la plus longue parallèlement à la rue.

LA DETERMINATION D'UN PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE ET DE LINEAIRES COMMERCIAUX A PRESERVER OU A CREER (L151-37)

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

En application de l'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Plescop a décidé d'identifier sur le règlement graphique (voir extrait ci-dessous) :


- un **périmètre au sein duquel sera préservée et développée la diversité commerciale**. Ce périmètre englobe les commerces et services existants dont le Carrefour contact qui est concerné par l'OAPS3 « Carrefour contact ».
- au sein de ce périmètre, **des linéaires commerciaux existants** (commerces de détail et de proximité) identifiés en hachures jaune ci-dessous **dont le changement de destination est interdit**.
- au sein de ce périmètre, **un linéaire commercial à créer**.







Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité, en préservant les commerces et services de proximité dans le centre-bourg, traduit sa volonté de mettre en œuvre l'orientation suivante du PADD :

«Au sein de la ville de Plescop : il s'agit de pérenniser et développer les commerces et services existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles enseignes. Les commerces de proximité doivent être prioritairement accueillis au sein du centre-ville.»

Quel dispositif réglementaire ?



Au sein du périmètre de diversité commerciale :

Toute nouvelle activité (quel que soit sa surface) correspondant à l'une des sous-destinations suivantes ne peut s'implanter en dehors du périmètre :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service avec accueil d'une clientèle

En dehors du périmètre de diversité commerciale :

La création d'une nouvelle activité correspondant à l'une des sous-destinations suivantes est interdite:

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service avec accueil d'une clientèle

Pour ces 3 sous-destinations :

- ✓ 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, est autorisée.
- ✓ 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, est autorisée.

Cas particuliers au sein de la **ZAC de Park Nevez** : le programme inscrit au dossier de réalisation (approuvé le 27/11/20218) de la ZAC prévoit la création d'un pôle de services. Au sein de ce pôle, la création d'une ou plusieurs activités ayant la sous-destination « activités de service avec accueil d'une clientèle » est **autorisée**.

Cas particuliers au sein des **STECAL Ai1 et Ai2** : Les destinations et sous-destinations qui y sont autorisées, interdites ou admises sous conditions sont décrites dans les articles 1 et 2 de ces zones.

Linéaire commercial protégé :

Pour les rez-de-chaussée d'immeubles, identifiés à la date d'approbation du PLU en linéaire commercial protégé, aucun changement de destination ne sera autorisé.

Le changement d'une sous-destination à une autre parmi celles listées ci-dessus reste possible.

Dans le périmètre commercial, les rez-de-chaussée d'immeubles non identifiés en linéaire commercial protégé à la date d'approbation du PLU révisé pourront changer de destination pour revenir à la destination d'origine.

Linéaire commercial à créer :

Pour les rez-de-chaussée d'immeubles, identifiés à la date d'approbation du PLU en linéaire commercial à créer, devront, en cas de transformation, accueillir des activités commerciales en rez-de-chaussée correspondant à l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- ➔ Artisanat et commerce de détail,
- ➔ Restauration,
- ➔ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE VISANT A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS PAYSAGERS, CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX (L151-19 DU CU) ET / OU POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES (L151-23)

Les haies, arbres et éléments de paysage

Comment et pourquoi ont-elles été délimitées ?

La collectivité souhaite préserver le **paysage bocager** de son territoire qui contribue à la qualité de ses espaces naturels et au cadre de vie.

Suite à la réalisation d'un inventaire bocager en 2022 dans le cadre de la révision du PLU de Plescop par le cabinet d'Études Environnementales Hardy Environnement, 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.

La méthodologie de cet inventaire est présentée dans le tome 3 du rapport de présentation relatif à l'Evaluation environnementale du PLU.

Ci-dessous : La légende du zonage prévoit donc deux tiretés de couleur différente afin de différencier les haies préservées au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) de celles préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU).

La commune a également souhaité identifier **certains bois et arbres isolés** qui présentent un intérêt écologique ou paysager.

Boisements, éléments de paysage et haies à préserver

— Haie à préserver (L151-23 CU)
— Élément de paysage à préserver (L151-19 CU)
— Bois à protéger (L151-23 CU)
— Espace boisé classé (L113-1 CU)

0 500 1000 m

Quels souhaits de la collectivité ?

La collectivité souhaite préserver l'ensemble des haies et arbres isolés identifiés qui contribuent au maintien de la biodiversité et, lorsqu'ils sont au sein des tissus urbanisés, de la nature en ville.

Le linéaire de haie à préserver au sein de la ZAC Park Nevez figurant sur la version arrêtée du règlement graphique ne correspondait 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. Ainsi, les linéaires de haies préservées ont été ajustés au moment de l'approbation du projet de PLU.

Quel dispositif réglementaire ?



Concernant les haies et arbres isolés identifiés :

Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques **doivent être conservés**.

Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage).

L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité avérées et certifiées par écrit par un professionnel agréé type élagueur-grimpeur).

La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable. En effet, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments que le PLU a identifié doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » : 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).


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 accès et voies nouvelles sont admis dans la limite de 3,50 m de largeur en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

Concernant les bois à protéger identifiés :

Les bois à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage) des sujets paysagers existants. L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité avérées et certifiées par écrit par un professionnel agréé type élagueur-grimpeur).

Le bâti d'intérêt patrimonial


Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?




Plusieurs bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial (voir ci-dessous). Ils sont, pour la plupart situés dans le centre-ville de Plescop.


Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche d'identification annexée au PLU.

Extrait du règlement graphique :



 Patrimoine bâti à préserver (L151-19 du CU)


Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel «ordinaire » qui participe à l'identité de la commune et témoigne de son histoire notamment en cas d'interventions sur ces bâtiments : qu'il s'agisse de rénovation ou d'extension du bâtiment concerné.

L'objectif principal est avant tout de préserver et conserver les façades de ces bâtiments.

Quel dispositif réglementaire ?



La démolition totale d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage est interdite. Pour tout projet de rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations suivantes.

En cas de rénovation:

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Dans la mesure du possible, les éléments architecturaux existants devront être conservés.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les

matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...). Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet. De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

En cas d'extension :

Toute extension devra être en harmonie avec le bâtiment principal. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...). L'implantation de l'extension tiendra le plus grand compte des particularités observées du bâtiment principal. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées.



Les extensions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Les espaces de présomption de prescriptions archéologiques

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Le règlement graphique identifie des « secteurs de présomption de sensibilité archéologique ». Elles correspondent à des sites archéologiques qui ont été recensés par le service régional de l'archéologie sur le territoire de la commune. Le zonage les identifie via les 2 postes de légende ci-dessous conformément aux demandes de l'Etat suite à l'arrêt du PLU.

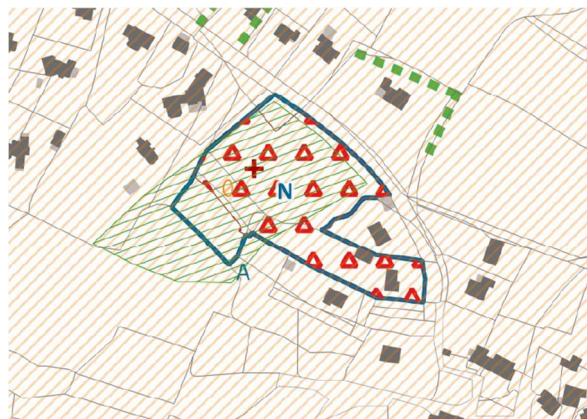
-  Zone de saisine du préfet de région, DRAC Bretagne, service régional de l'archéologie
-  Zone N au titre de l'archéologie

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les zones pouvant présenter un intérêt archéologique en les localisant sur le règlement graphique.

Le territoire comporte 10 zones dont 9 zones de type 1 et 1 zone de type 2. L'Etat demande que les zones de type 2 soient intégrées aux zones naturelles N. La commune de Plescop a ainsi intégré la seule zone de type 2 en zone N (secteur ci-dessous à proximité du lieu-dit Le Palastre au Sud-Ouest du territoire) :



Quel dispositif réglementaire ?

	<p>Le règlement écrit du PLU liste les articles du Code du Patrimoine, Code de l'environnement et Code Pénal qui régissent l'aménagement sur des secteurs de présomption de sensibilité archéologique :</p> <ul style="list-style-type: none">• R.523-1 du Code du patrimoine• R.523-4 du Code du patrimoine• R.523-8 du Code du patrimoine• L.522-4 du Code du patrimoine• L.522-5 du Code du patrimoine• L.531-14 du Code du patrimoine• R.111-4 du Code de l'urbanisme• L.122-1 du Code de l'environnement• 322-3-1, 2° du Code pénal <p>Pour ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none">• La législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique à l'ensemble du territoire communal : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (<i>direction régionale des affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - CS 24405- 35044 Rennes cedex - tél : 02.99.84.59.00</i>) ».• L'article 1 du décret du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
--	---

Les cours d'eau et les mares

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

	<p>Les données SIG identifiant les cours d'eau et les mares identifiés sur le zonage proviennent des données du Géoportail de l'urbanisme. Le Géoportail s'appuie sur les référentiels de l'IGN. Le territoire communal compte environ 54 km de cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none">• Mare à préserver (L151-23 CU)• Cours d'eau (L151-23 CU)
--	--

Quels souhaits de la collectivité ?

	<p>En compatibilité avec les dispositions du SAGE Vilaine, la collectivité souhaite préserver les cours d'eau et les mares et leurs abords.</p>
--	---

Quel dispositif réglementaire ?

En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Étel, **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)**

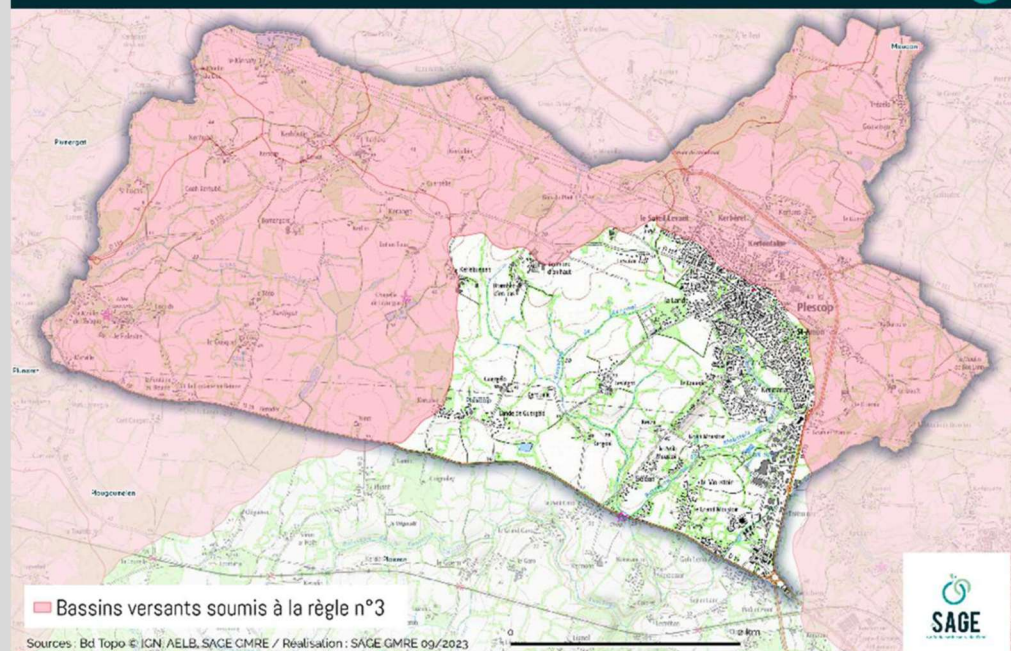
Les 5 premiers mètres de la marge de recul devront être naturels : en herbe, arbustifs ou arborés. Les liaisons douces (piétonnes, cyclables) devront être implantées, hors contrainte majeure, au-delà de ces 5 premiers mètres.

Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite en cas de constructions ou d'installation relevant de la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics» et dans la mesure où leur implantation n'entraîne aucune incidence sur le cours d'eau.

La **création de plan d'eau**, hors exception prévue par la règle 3 du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel, **est interdite dans le secteur identifié en rose** ci-après :



Secteurs visés par la règle 3 du SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel - Encadrer la création des plans d'eau
Commune de Plescop

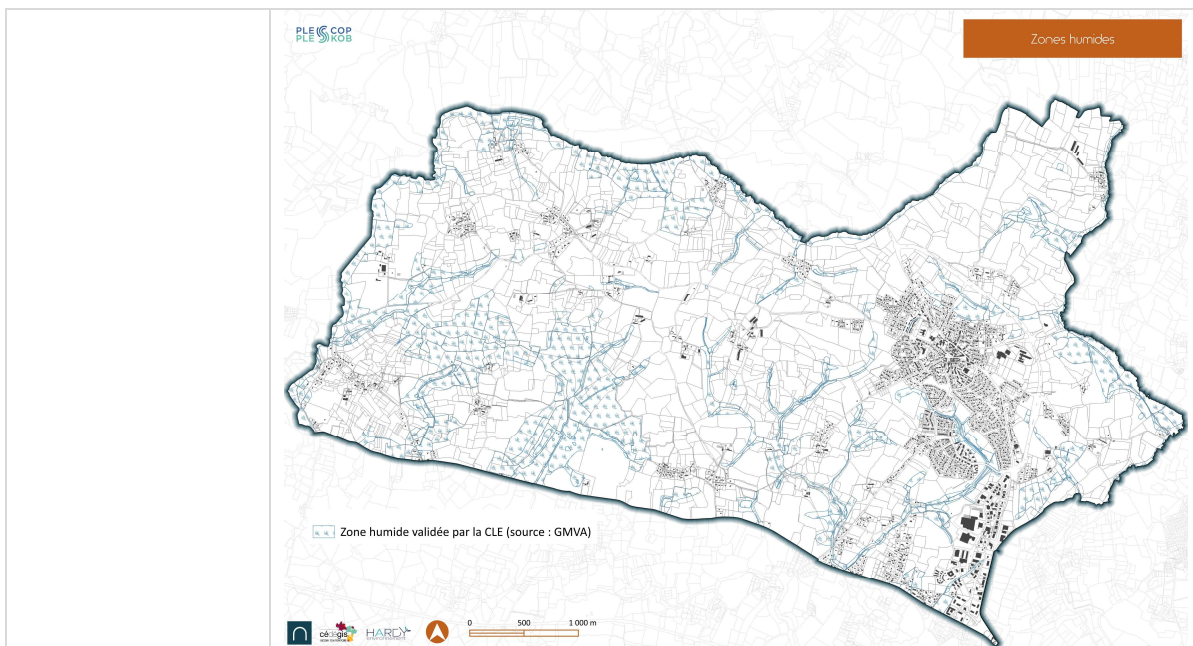


Les zones humides

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



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'Étel 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.



Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les zones humides identifiées sur son territoire.

Quel dispositif réglementaire ?



Au sein des zones humides identifiées sur le règlement graphique sont interdits toute construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, drainage, dépôt divers, création de plan d'eau, création de bassin de rétention d'eaux pluviales, imperméabilisation.

Toutes les occupations, constructions, travaux non autorisés sous condition sont interdits.

Seuls sont autorisés, sous réserve de la mise en place de la séquence justifier-éviter-réduire-compenser et de la conformité avec la règle du SAGE:

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations, constructions et ouvrages publics d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et du paysage et que les aménagements soient conçus de manière à permettre une complète réversibilité et un retour du site à l'état naturel :
 - cheminements piétonniers et cyclables réalisés en platelage
 - objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux naturels, sur pilotis, limitant l'impact sur le milieu et bien intégrés dans le paysage

- les travaux d'adaptation ou d'extension de bâtiments agricoles, s'il est justifié l'impossibilité technicoéconomique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides
- la création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides.

Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche **Éviter-Réduire-Compenser (ERC)**. Pour cela, il devra :

0. Justifier de la nécessité de réaliser le projet et de ne pouvoir le réaliser ailleurs ;

1. chercher à éviter le dommage causé ;

2. chercher à réduire l'impact ;

3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne.

En limite de zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre le fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides, leur approvisionnement en eaux de ruissellement ou sous-terraines.

NB : Le SAGE GMRE protège toutes les zones humides. Toute zone humide même non cartographiée doit respecter la règle du SAGE.

L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION SERA AUTORISE (L151-11 DU CU)



Les bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat. Toutefois, ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Chaque bâtiment concerné a fait l'objet d'une fiche d'identification annexée au PLU.

Exemple d'une fiche :

FICHE DE RENSEIGNEMENT (1 fiche par bâtiment)

Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Zone dans le projet de PLU : A-Agricole N-Naturelle

Número de la fiche : 32
 Adresse : Le Gusquel
 Numéro de parcelle : C 1545
 Type de bâtiment (ancienne grange, ancienne étable...) : grange
 Destinations envisageables pour le bâtiment : Habitation, gîte, bureau...
 Activité artisanale, bâtiment de stockage...

Thématiques / Questions	Oui	Non	Remarques/Commentaires
Impact sur l'agriculture			
Le bâtiment se situe à plus de 100m d'un bâtiment et/ou d'une installation agricole en activité ?	X		
Le bâtiment se situe à proximité d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou d'activité (moins de 200m) ?	X		
L'éventuel changement de destination du bâtiment engendrerait des incidences limitées sur les activités agricoles (plans d'épandage, circulation d'engins agricoles...)?		X	
Impact sur l'environnement			
Le bâtiment se situe en dehors des zones de risques connus (inondation, remontée de nappe...)?	X		
Le bâtiment se situe en dehors des zones comprenant des sensibilités environnementales (zones humides, périmètre de protection de captage...)?	X		
Infrastructures et réseaux			
Les réseaux (eau potable, électricité...) se situent à proximité du terrain du bâtiment ?	X		
La desserte par la voirie du terrain du bâtiment est satisfaisante ?	X		
Les sols à proximité du bâtiment permettent l'installation d'une filière classique (épandage) pour l'assainissement des eaux usées ? <i>(si connue)</i>	X		
Qualité du bâtiment			
Le bâtiment présente un potentiel de rénovation... ?	X		
Le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale ? <i>(si la destination envisagée est la création d'un logement, d'un gîte ou d'un bureau...)</i>	X		
Le bâtiment est fonctionnel (volume, état des structures, aires de manœuvre à proximité...)? <i>(si la destination envisagée est la création d'une activité artisanale, d'un bâtiment de stockage...)</i>	X		
Avis sur le changement de destination	X		

Le projet de PLU en compte **32**. Ils sont identifiés via une couleur bordeaux sur le règlement graphique. Il s'agit de granges ou d'anciens corps de ferme.

Les critères qui ont permis la détermination des bâtiments sélectionnés sont les suivants :

- Bâtiment dont la réhabilitation pour l'accueil d'un logement n'engendrera aucune gêne à l'activité agricole.
- Bâtiment ayant une destination agricole
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial (pierres)
- Bâtiment en bon état pouvant être réhabilité (les ruines ou les bâtiments dont l'état de délabrement est avancé n'ont pas été retenus)
- Bâtiment présentant un accès sécurisé

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE FIXE DANS LE REGLEMENT ECRIT

Fixer un socle commun : les dispositions générales

Les dispositions générales du projet de PLU présentent l'ensemble du dispositif réglementaire (environ une vingtaine de dispositions) qui s'applique au territoire quelle que soit les zones.

Elles permettent de présenter les éléments-clés pour comprendre le projet de PLU et la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique (notamment les règles applicables aux éléments graphiques du zonage, le lexique).

Elles présentent également les dispositions réglementaires communes à toutes les zones concernant l'implantation des constructions, leur gabarit, leur aspect extérieur, l'aménagement de leurs abords, le stationnement, les réseaux.

Déterminer les destinations et sous-destinations autorisées

Afin de rendre plus lisible les destinations autorisées, autorisées sous certaines conditions, et interdites au sein de chaque zone, un tableau répertoriant l'ensemble des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme est présenté et « coché » selon le principe suivant :

✓ : les destinations et sous-destinations **autorisées**

✗ : les destinations et sous-destinations **interdites**

SC : les destinations et sous-destinations **admissibles sous conditions définies à l'article 2.**

Déterminer les règles qui vont permettre d'influer sur la forme urbaine

Les hauteurs, les gabarits souhaités

Les hauteurs maximales des constructions sont présentées pour toutes les zones. Le projet de PLU a veillé à prévoir des hauteurs exprimées en niveaux et non en mètres.

Ce dispositif permet d'offrir aux porteurs de projet la capacité de proposer des formes urbaines innovantes. Les définitions au sein du lexique du règlement écrit des notions de point de référence, gabarit, et hauteur permettent d'encadrer la volumétrie des futures constructions.

L'implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée dans les zones Ua. Elle l'est dans les zones Ub, A et N (5m de recul). Elle peut être imposée afin de garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines ou en raison de la configuration de la parcelle.

L'implantation des constructions en limites séparatives est permise. Si la construction est en recul, elle devra s'implanter à 1,90 m au moins.

L'emprise au sol

Les emprises au sol maximales des constructions sont présentées pour les zones jugées sensibles :

- **A** : zone agricole pour lesquelles seules les annexes et extensions limitées des habitations existantes de tiers sont autorisées.
- **Ai1 et Ai2** : Pour l'ensemble des STECAL Ai : Extensions et annexes : 50% maximum de l'emprise au sol totale du bâti existant au sein du STECAL.
- **N** : zone naturelle pour lesquelles seules les annexes et extensions limitées des habitations existantes de tiers sont autorisées. La zone **Nf** dédiée à l'exploitation forestière autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sauf dispositions contraire fixées par le Code forestier.
- **Ngv** : Zone naturelle dédiée à l'installation des équipements liés à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage au sein de laquelle sont autorisées les constructions nouvelles de manière limitées (STECAL).

Déterminer les leviers qui vont permettre d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement

Le projet de PLU comporte plusieurs règles qui, en se superposant, permettent d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement :

- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, façades, équipements techniques, matériaux, clôtures)
- Les préconisations relatives aux traitements environnemental, urbain et paysager, des abords des constructions qui renvoient aux OAP thématiques Qualité Urbaine et Trame Verte et Bleue.
- Des dispositions communes dans le règlement écrit qui concernent des recommandations architecturales visant à mieux intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement bâti existant.

La collectivité n'a pas souhaité prévoir de règles visant à encadrer la hauteur et l'aspect extérieur des équipements publics ou privés d'intérêt public et/ou collectif. Ce choix est justifié par :

- des contraintes techniques éventuelles liées à la destination du bâtiment,
- une recherche d'originalité de conception,
- une recherche de qualité architecturale propre à faciliter l'identification du bâti par la population

2. Production de logements

Plusieurs scénarios démographiques ont été analysés en phase de diagnostic pour estimer le besoin en logements de la commune pour les 12 prochaines années.

Le scénario sélectionné par la commune dans le PADD, et qui a permis de fixer les futurs objectifs chiffrés de production de logements, est celui qui correspond environ à un rythme démographique de **+1,3% par an**. Ce scénario s'inscrit dans la tendance démographique actuelle tout en intégrant un ralentissement démographique. Il induit :

- L'accueil d'environ **1116 habitants supplémentaires** entre 2025 et 2037
- Un besoin d'environ **838 logements** :
 - 588 logements pour accueillir les habitants supplémentaires avec une taille des ménages estimée d'environ 1,9 personnes (= 1116 / 1,9)
 - 250 logements pour maintenir le niveau de la population actuelle (= prise en compte du point mort à hauteur de 50% – voir tome 1 du rapport de présentation),

Pour pouvoir répondre à ses besoins et atteindre cet objectif et, le projet de PLU prévoit le dispositif suivant :

- De comptabiliser 60% des 112 logements mobilisables au sein des gisements fonciers. Sur les 112 logements, la commune estime qu'environ 60% seront réalisés entre 2025 et 2037 soit **67 logements**.
- De comptabiliser l'ensemble des logements en cours de construction au sein du quartier Saint-Hamon soit **165 logements**.
- De compatibiliser l'ensemble des logements prévus au sein des tranches 1 et 2 de la ZAC Park Nevez identifiées en zone U dans le PLU soit **393 logements**.
- De compatibiliser 80% des logements prévus au sein des tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez identifiées en zone U dans le PLU soit **201 logements**.
- De compatibiliser 20% de résorption de vacances soit **23 logements** (données LOVAC : 113 logements vacants en 2024 sur Plescop).
- De comptabiliser 30% des bâtiments dont le changement de destination est autorisé soit **9 logements** sur les 32 identifiés sur le plan de zonage.

Cette démonstration est synthétisée dans le tableau ci-dessous (colonne verte) :

HYPOTHESES DE SIMULATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2025 - 2037	Hypothèse cohérente PLH 840 logts à 12 ans				
	Hypothèse ralentissement fort	Hypothèse ralentissement faible à moyen	Hypothèse maintien tendance actuelle	Hypothèse accélération faible à moyenne	Hypothèse accélération forte
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
Habts en plus 2025-2037 ?	845	1 116	1 493	1 638	1 786
Quels besoins en logements ?					
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 Insee 2021)	444	588	786	862	940
Total besoin en logements	694	838	1036	1112	1190
Où trouver ces logements?					
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 1AU - 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
Total	858	858	858	858	858

3. Tableau de surfaces

	PLU Modification 2019	PLU 2026	EVOLUTION	Explication de l'évolution
1AUa	28,51		-28,51	Suppression
1AUb	5,81		-5,81	Suppression
1AUe	9,14		-9,14	Suppression
1AUf	6,57	1,33	-5,24	Réduction pour retrait des zones non construites
1AUt	8,64		-8,64	Suppression
1ALz		6,56	6,56	Nouvelle zone créée (tranches 3 et 4 ZAC Park Nevez)
Sous-total 1AU	58,68	7,89	-50,79	Diminution des zones d'extension
A		1 736,44	1 736,44	Réunit notamment les anciennes zones Aa1, Aa2, Ab
Aa1	1 164,56		-1 164,56	Suppression - intégré en A et Nf
Aa2	88,77		-88,77	Suppression - intégré en A et Nf
Ab	111,45		-111,45	Suppression - intégré en A et Nf
Ai1		0,86	0,86	Nouvelle zone créée (STECAL)
Ai2		0,68	0,68	Nouvelle zone créée (STECAL)
Azh	440,69		-440,69	Suppression - trame zone humide désormais + intégré en A ou N
Sous-total A	1 805,46	1 737,98	-67,48	Des zones A intégrées en N (trame verte et bleue)
N		259,00	259,00	Réunit notamment les anciennes zones Na, Ni, Nr, Nz
Na	87,43		-87,43	Suppression - intégré en N
Ne	38,21		-38,21	Suppression - intégré en N
Nf		102,61	102,61	Nouvelle zone créée (boisements)
Ngv	1,43	1,46	0,02	STECAL
Ni	15,82		-15,82	Suppression - intégré en N
Nr	24,95		-24,95	Suppression - intégré en N
Nz	41,20		-41,20	Suppression - désormais trame zones humides superposée au zonage
Sous-total N	209,04	363,07	154,03	Augmentation car prise en compte trame verte et bleue
Uaa	28,16	29,89	1,73	Ajustements du périmètre
Uab	7,25	7,28	0,03	Ajustements du périmètre
Uba	91,35		-91,35	Suppression - intégré en Ub
Ubb	66,50		-66,50	Suppression - intégré en Ub
Ub		113,94	113,94	Réunit notamment les anciennes zones construites Uba, Ubb
Ube	13,14		-13,14	Suppression - intégré en Ue
Ubz		12,22	12,22	Nouvelle zone créée (tranches 1 et 2 ZAC Park Nevez)
Uc	1,03		-1,03	Suppression - intégré en Ub
Ue		18,32	18,32	Comprend l'ancienne zone Ube
Ui	37,98	40,74	2,76	Ajout des nouvelles constructions
Uin	1,47		-1,47	Suppression - intégré en Ui
Ut	17,19	10,12	-7,07	Réduction pour retrait des zones non construites
Sous-total U	264,08	232,52	-31,56	Diminution des zones non construites en marge de la zone U

	Nombre	Surface (m²)	Longueur (m)
Élément de paysage à préserver (L151-23 CU)	17		
Élément de paysage à préserver (L151-19 CU)	18		2 663
Haie à préserver (L151-23 CU)	1926		146 278
Bois à protéger (L151-23 CU)	112	975 474	
Espace boisé classé (L113-1 CU)	13	121 585	
Mare (L151-23 CU)	7		
PPRI du bassin versant vannetais - Zonage bleu	7	14 311	
PPRI du bassin versant vannetais - Zonage rouge	2	499 861	
Zone humide Morbihan Habitat	4	34 731	
Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)	548	4 804 380	
Zone inondable	1	692 024	
Cours d'eau (Inventaire des cours d'eau du département du Morbihan)	257		55 070
Petit patrimoine à préserver (L151-19 CU)	16		
Patrimoine bâti à préserver (L151-19 du CU)	51	5 575	
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU)	33		
Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU)	1	184 405	
Av. de Gaulle : implantation de la façade la plus longue des nouvelles constructions, parallèle à la rue	2		1 304
Linéaire commercial à créer (R151-37 CU)	2		25
Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU)	16		655
Recul de construction	34		26 281
Nouvelles constructions récemment autorisées	6	6 699	



CHAPITRE 4 : LE PROJET DE PLU ET LES ORIENTATIONS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (L151-4)

1. Le SCOT annulé : quelles conséquences ?

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCOT qui devient l'unique document de référence pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Deux types de relations entre les documents de planification :

- **La compatibilité.** Elle n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de « non-contrariété » : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- **La prise en compte,** est une obligation de ne pas ignorer.

La commune dépendait du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, approuvé le 13 février 2020 mais annulé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes mardi 18 mars 2025.

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible ou prendre en compte la liste des documents énumérés au L131-2, L131-5 et L132-1 reportée ci-dessous :

Compatibilité	Prise en compte
Loi Climat & Résilience	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)	
Programme Local de l'Habitat (PLH)	Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
Charte du parc naturel régional (PNR)	
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	
Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI)	
Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	

2. Rapport de compatibilité

LOI « CLIMAT & RESILIENCE »

Principe législatif :

Depuis l'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée loi « Climat et Résilience ») le 21 août 2021, Le-Tour-du-Parc est soumise à de nouvelles prescriptions réglementaires. Dans un objectif de sobriété foncière, il est imposé d'atteindre sur le territoire national l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050.

La première étape de cette loi pour 2031 est de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie.

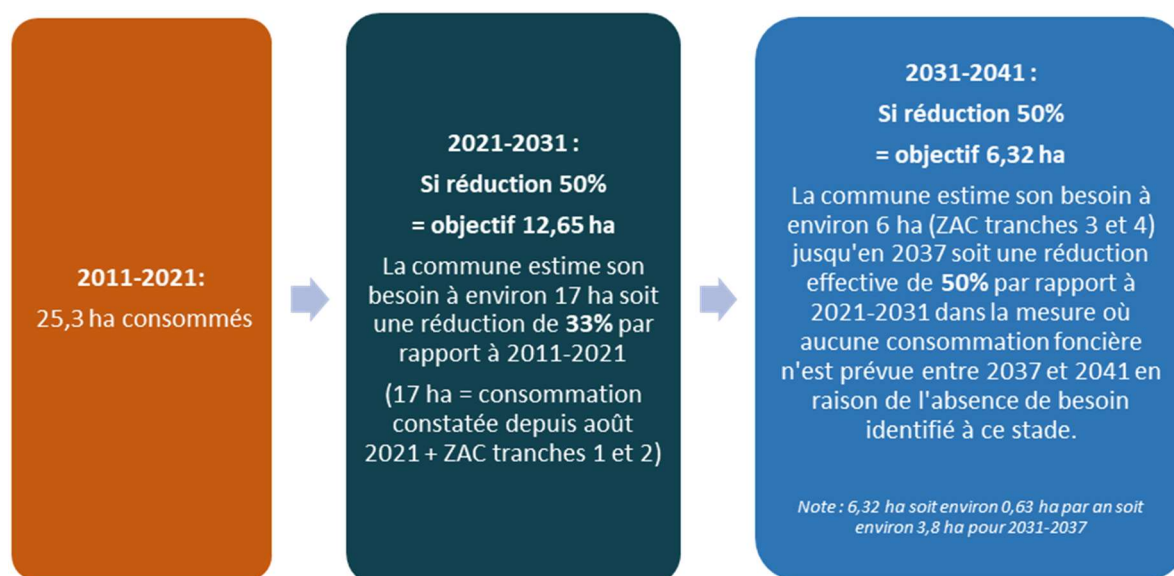
Les données issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) établies par la Région indiquent que la commune a consommé **25,3 hectares** sur la période 2011-2021.

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**.

Hypothèse visant à estimer le besoin de la commune face aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la loi Climat et Résilience :

Projet de PLU :

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.

Pour répondre à ses besoins sur la période 2025-2037, la commune 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 auxquels s'ajoutent 3,4 hectares depuis août 2021 soit environ 23 ha.

Il est à noter que le projet de PLU dévolue moins d'espace à l'urbanisation que le PLU actuel.

PDU

Le plan de déplacements urbains (PDU) valant plan de mobilité a été approuvé le 13/02/2020 soit en même temps que le SCOT annulé. Le PDU fixe les orientations stratégiques de mobilité pour le territoire à horizon 10 ans.

Orientations portées par le PDU :

- Diminution du trafic automobile,
- Développement des transports collectifs (TC) et des moyens de déplacement économes et les moins polluants (bicyclette et marche),
- Aménagement et exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération,
- Organisation du stationnement sur le domaine public,
- Organisation du transport et de la livraison des marchandises,
- Encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'une meilleure mobilité et est compatible avec les orientations du PDU :

Dans le PADD :

- « Conforter et développer les mobilités actives via des cheminements qualitatifs (tour de bourg et autres sentiers piétons)
- Anticiper la problématique du stationnement sur la zone d'Atlanparc
- Viser, à son échelle, à atténuer le changement climatique avec une organisation et un développement qui limitent les déplacements automobiles
- ➔ Décliner le plan de circulation local afin de sécuriser et fluidifier la mobilité de tous dans le centre-ville notamment en permettant la création d'une nouvelle voie au Nord-Est de l'agglomération qui permettra de délester le centre-ville
- ➔ Préserver et développer les liaisons douces à destination des trajets quotidiens comme touristiques :
 - ✓ Identifier les cheminements doux qui doivent être préservés notamment la voie verte Vannes Saint-Anne.
 - ✓ Identifier les tronçons des cheminements doux qui pourraient être créés, notamment ceux en lien avec le réseau existant au sein du territoire et au-delà, par exemple :
 - La continuité de l'axe cyclable Vannes/Plescop, qui sera réalisé par GMVA entre Laroiseau et Kerluherne.
 - La jonction sécurisée entre le bourg et l'itinéraire piéton-vélo Vannes-Sainte Anne

Dans le règlement graphique :

- Création de plusieurs emplacements réservés au service des mobilités douces
- Création d'un emplacement réservé dédié à la création d'une voie de maillage inter-quartiers
- Création d'un emplacement réservé dédié à la création d'une voie mixte de desserte

Dans le règlement écrit :

- Fixation de règles pour imposer des places de stationnement dédiées aux vélos au sein des nouvelles opérations

Dans les OAP :

- Précision dans les OAP sectorielles du système de desserte et des liaisons douces à créer le cas échéant
- Une OAP sectorielle dédiée à la création de places de stationnement (OAPS7 Atlanparc)
- Orientations spécifiques dans l'OAP thématique « Mobilité »

PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) a été approuvé le 27/06/2019.

Orientations portées par le PLH :

Les objectifs de production de logements pour Plescop sont intégrés au SCOT et sont donc exposés plus haut.

- un objectif de production de **70 logements par an** pour Plescop
- un objectif de production **d'au moins 30% de logements locatifs sociaux** (LLS) soit **21 LLS par an** soit 210 LLS sur la durée de vie du PLU.

Le PLH demande aux documents d'urbanisme de définir les modalités d'intégration réglementaire des objectifs fixés en :

- Réfléchissant à des **objectifs différenciés de densité** par secteur (proposer un équilibre à la commune).
- Proposant un **zonage** intégrant la part en renouvellement urbain, la densification des zones urbaines et la part en extension (en exprimant la quantité de logements recherchée) :
- Fixant la **part des logements à réaliser en intensification** à l'intérieur des enveloppes urbaines : privilégier la densification et le renouvellement urbain des bourgs et centres urbains en fixant une proportion des logements à réaliser en zone urbaine (bourg ou village).
- Fixant la **part des logements à réaliser en extension** des enveloppes urbaines : organiser le volume des zones d'urbanisation future et préparer un échancier d'ouverture à l'urbanisation en lien avec les objectifs du PLH (x logements par an ou par période pluriannuelle), les capacités résiduelles dans les zones déjà urbanisées, la disponibilité des équipements et les priorités communales.
- Organisant la **proportion de locatifs sociaux par sites**, sans afficher un taux systématique à compter d'un nombre de logements mais en prévoyant les sites et opérations où il sera privilégié (possibilité de renvoyer à une délibération du conseil municipal).
- Prévoyant la **répartition entre collectif / individuel / individuel groupé**, ... dans le règlement et les OAP.

Projet de PLU :

De l'analyse socio-démographique menée dans le cadre du diagnostic du PLU a résulté le choix des élus de **sélectionner un scénario intermédiaire** entre ce qu'a produit la commune ces dernières années (environ 70 logements autorisés par an), la création de la ZAC Park Nevez, les objectifs chiffrés du PLH (production de 70 logements/an) et la faiblesse du nombre de gisements au sein de l'enveloppe urbaine. Le bourg de Plescop 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 PLU prévoit donc la production de **70 logements/an** :

- ➔ En prévoyant de produire au moins 50% de ces logements au sein de l'enveloppe urbaine. Les tranches 1 et 2 du projet de Park Nevez déjà aménagées seront intégrées en zone urbaine en application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme.
- ➔ En tendant vers la création de 30% de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles opérations.

Le PLU fixe un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de **35 logements/ha (la densité minimale la plus importante imposée est de 50 logements/ha)** selon le tableau ci-après :

Zone de projet	Zonage	Surface (ha)	Destination Densité min si habitat	Logements mobilisés dans le PLU (minimum)
OAP S1 Rue des Pins	Ub et Uaa (densification et	0,29	Habitat 20 logts/ha	6 logements

	renouvellement urbain)			
OAP S2 Le Clos du Bois	Ub (densification)	0,14	Habitat 30 logts/ha	4 logements
OAP S3a Rue du Stade	Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,30	Habitat 30 logts/ha	9 logements
OAP S3b Rue du Stade	Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,79	Habitat 30 logts/ha	23 logements
OAP S3c Rue du Stade	Ub et Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,70	Habitat 30 logts/ha	21 logements
OAP S4 Carrefour Contact	Uaa (densification et renouvellement urbain)	1,13	Mixte à dominante habitat et commerciale Environ 0,68 ha pour la partie Habitat (40 logements/ha)	27 logements
OAP S5 Ilot Avenue du Gaulle	Uaa (densification et renouvellement urbain)	0,18	Habitat 50 logts/ha	9 logements
OAP S6 Centre Technique Municipal	Ub	0,61	Habitat 30 logts/ha	18 logements
OAP S7 Atlanparc	Ut	0,84	/	/
Total				117 logements

Les OAP sectorielles portent toutes sur des gisements fonciers en zone U (densification et renouvellement urbain).

En dehors de la centralité, l'extension modérée des habitations existantes et des annexes pourra être permise dans l'espace rural pour favoriser l'adaptation du parc de logements, en veillant à la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques et paysagers

Les OAP sectorielles prévoient des logements spécifiques. Elles indiquent, pour certaines, le type d'habitat souhaité (collectif ou autres).

Le PADD fixe enfin les orientations suivantes :

- *Privilégier le développement de l'urbanisation au Sud-Ouest du bourg de Plescop 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 (espaces « NAF ») afin d'engager 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 l'opération de Park Nevez 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 à destination de l'habitat afin de concentrer l'urbanisation au sein de la centralité et de la ZAC de Park Nevez. Toutefois, les éventuelles activités isolées sur le territoire doivent être prises en compte et leur évolution doit pouvoir être autorisée.*
- *Poursuivre la démarche déjà engagée depuis plusieurs années visant à proposer un logement pour tous :*
 - *En diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets.*
 - *En anticipant la programmation des logements au sein des zones d'extension et des zones d'accueil de logements de l'enveloppe urbaine.*

CHARTE DU PNR

La Charte du Parc présente le projet de territoire en fixant les axes de développement, les objectifs à atteindre et les actions à conduire. Elle a été élaborée par les élus, les associations, les institutionnels, les socioprofessionnels et les habitants, et constitue le document de référence pour 15 ans (2014-2029) en matière de développement durable.

La Charte a été adoptée par les 33 communes, les 4 intercommunalités, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et l'État, qui, ensemble, s'engagent à œuvrer pour la mettre en application, sous l'animation du syndicat mixte de gestion et d'aménagement du Parc et de l'équipe politique et technique. Cette Charte comprend :

- un diagnostic territorial
- une Charte déterminant les orientations envisagées
- un document cartographique au 1/50 000° qui localise les actions à envisager .

Orientations portées par la Charte du PNR:

Trois axes déclinés en 3 axes, 8 orientations et 43 mesures :

Axe 1 : Faire des patrimoines un atout pour le territoire

Axe 2 : Assurer pour le territoire un développement soutenable

Axe 3 : Mettre l'Homme au cœur du projet de territoire

Dans ses grands axes, sont définies 8 orientations. Ce sont les orientations stratégiques dont se dotent le Golfe du Morbihan pour répondre aux enjeux majeurs du territoire :

Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »

Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel

Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »

Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire

Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »

Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace

Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Orientation 8 : Développer l'École du Parc ouverte sur le monde

La commune a participé au Plan de Paysage « Renouveau de la végétation littorale » porté par le Parc. Ce Plan de Paysage a abouti à un document d'objectifs de qualité paysagère (OQP) et un programme d'actions déclinés par entités paysagères pour un cadre de vie dynamique dans un environnement préservé. La stratégie paysagère se décline au travers de 7 orientations et objectifs déclinés suivant chacune des entités de paysage.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'un développement plus durable, et est compatible avec les orientations de la Charte.

Afin de faciliter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la Charte, sont repris ci-après les thèmes du « guide pour la transposition de la Charte du Parc 2014-2029 » .

Orientation 1		
Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU de Plescop
6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.	« Les communes membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification. » (Page 26 de la Charte)	Les espaces à dominante naturelle sont protégés dans le PLU via ou plusieurs des outils suivants : zonage N, éléments de paysage préservés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU, espace boisé classé.
6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection	« [...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...] » (Page 27 de la Charte)	Le territoire n'est pas concerné (Plescop n'est pas une commune littorale).
6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.	« Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département. » (Page 28 de la Charte)	Le territoire n'est pas concerné par la présence d'ENS.
7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue	« [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. » (Page 30 de la Charte)	La trame verte et bleue (TVB) a été identifiée en phase diagnostic puis affinée en phase PADD. Elle est traduite via les outils suivants dans le PLU : zonage A ou N, trame zone humide sur le zonage, éléments de paysage à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU, espace boisé classé, OAP thématique « Trame verte et bleue » qui repose sur une carte grand format A0 matérialisant la TVB sur vue aérienne avec des recommandations pour tout projet localisé au sein de la TVB.
7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.	« Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme. » (Page 31 de la Charte) « Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée. » (Page 32 de la Charte)	Les zones humides sont identifiées via une trame sur le zonage qui se superposent aux zones U, A et N. Elles sont préservées. Les dispositions générales du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à leur préservation.
8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.	« Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme. » (Page 34 de la Charte)	Les boisements sont préservés via l'un des outils suivants dans le PLU : espace boisé classé ou élément de paysage à préserver (haies ou bois) au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU. D'autre part, la zone Nf veille à intégrer tous les boisements d'au moins 2,5 ha + les forêts sous plan simple de gestion. La zone Nf permet la gestion forestière.
Orientation 2		
Préserver l'Eau, patrimoine universel		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU de Plescop
12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.	« (Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme ». (Page 43 de la Charte)	Les cours d'eau sont localisés sur le zonage et sont préservés au titre de l'article L151-23 du CU. En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel, une marge de recul inconstructible et perméable devra être respectée de

		part et d'autre des rives et berges des cours d'eau : - 35 m en zones A et N - 5 m en zone U
13.1 : Sensibiliser et développer la notion de bassin versant	« Le Parc est attentif à la prise en compte de cette notion dans les différentes réflexions communales ou intercommunales, comme les révisions de PLU ou la mise en place de SCOT. » (Page 44 de la Charte)	La notion de bassin versant est prise en compte dans le PLU concernant la délimitation des zones N mais aussi le report des zones inondables et des zones du PPRI.
14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales	« Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple : - Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (ex-article 4 des règlements de PLU), - Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (ex-article 13 des règlements de PLU), - Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (ex-article 13 des règlements de PLU), - La limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU). » (Page 48 de la Charte)	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 ». Les OAP (thématique TVB et certaines OAP sectorielles telles que les OAPS4 et OAPS7) prévoit une incitation à la désimperméabilisation des sols.
Orientation 3 Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU de Plescop
15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire	« Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage. » (Page 50 de la Charte)	Le PLU, d'une manière globale, veille à la préservation des paysages. En tant que commune rurale, le zonage A est largement présent sur le territoire. Une OAP thématique « Frange urbaine et constructions agricoles » est créée et dispose que « toute construction agricole est interdite dans une bande de 100m depuis les limites des zones U et AU du PLU ». L'OAP thématique « Qualité urbaine » propose différents schémas de traitement des franges urbaines et espaces de transition entre les zones U/A/N.
16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe	« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc). » (Page 52 de la Charte)	Le territoire n'est pas concerné par la présence de vues emblématiques.
16.1.2 : Conserver les « Vues remarquables » du Golfe	« Les communes s'engagent à faire figurer les sites identifiés dans l'ensemble des documents d'urbanisme et à prendre en compte dans leurs aménagements ces covisibilités. » (Page 52 de la Charte de Parc)	Le territoire n'est pas concerné car n'est pas limitrophe du Golfe.
16.2 : Initier une approche du végétal à toutes les échelles du paysage du Golfe	« Les communes concernées contribuent à la mise en œuvre du Plan de Paysage Renouveau de la végétation arborée du littoral. » (Page 52 de la Charte)	Le territoire n'est pas concerné (Plescop n'est pas une commune littorale). Toutefois, il prévoit de préserver les linéaires de haies au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU, et dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » une liste des essences végétales préconisées et proscrites.
16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes	« Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... » (Page 55 de la Charte)	Le PLU veille à préserver les haies au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU et à localiser les éléments du petit patrimoine à préserver.

Orientation 4		
Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU de Plescop
18.2 : Impulser des protections et des classements	« Les communes [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines de la DRAC (dont les sites archéologiques), dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement » (Page 61 de la Charte)	Les zones de présomption de sensibilité archéologique sont localisées sur le zonage via une trame dédiée. Elles sont intégrées aux zones A et N sauf lorsqu'elles sont situées dans l'enveloppe urbaine. Les zones de type 2 sont automatiquement intégrées en zone N. Un paragraphe leur est dédié dans les dispositions générales du règlement écrit.
Orientation 5		
Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU de Plescop
20.3 Inciter et accompagner les Démarches d'Agenda 21	« Les Communes sont fortement encouragées à élaborer leur propre Agenda 21. Elles mettent en œuvre, au titre de leurs politiques, les actions de ces Agenda 21. » (Page 67 de la Charte)	Plescop a élaboré son agenda 21 en 2015/2016.
21.1 : Contribuer à la lutte contre le Réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère	Les communes s'engagent à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour cela, « elles s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants : - Audits énergétiques, diagnostics énergétiques des bâtiments, - Opérations d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments, - Gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, - Prise en compte globale de la Haute Qualité Environnementale dans les bâtiments neufs et existants » (page 70 de la Charte)	Le PLU veille à encourager le recours aux énergies renouvelables via le règlement écrit et les OAP thématiques «Qualité urbaine » et « Trame verte et bleue ».
21.2 : Anticiper le changement climatique	« Les collectivités sont incitées à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifiés comme vulnérables, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques » (page 71 de la Charte)	Le territoire n'est pas concerné (Plescop n'est pas une commune littorale).
21.3 : Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent du territoire	« Les Communes s'engagent : - À traduire les objectifs du développement multipolaire du territoire dans leurs documents de planification en s'appuyant sur la structuration suivante : les "pôles centres" (Vannes et en second lieu Auray), les "pôles d'équilibre" (...) et les "pôles de proximité" (...). - Au sein de leur document d'urbanisme à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les "continuités naturelles" qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent. - À mettre en place une réflexion sur les cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains » (Page 72 de la Charte)	Le PLU veille à conforter l'armature existante qui se caractérise par : □ Son réseau de communication : la RD779 vers Vannes, la RD19 qui long le territoire au Sud, la RD135 (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'écarts. Le PLU veille à identifier et préserver les continuités naturelles qui sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine via le zonage N. C'est notamment le cas de la coulée verte du Moustoir.

		Le PLU veille à mener une réflexion globale concernant le déploiement des cheminements tant dans les emplacements réservés (la majorité concerne des cheminements doux) que dans les OAP sectorielles.
Orientation 6 Assurer une gestion économe de l'espace		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU de Plescop
22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des Documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat	« L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5% maximum du territoire classé, soit 364 hectares, pour la durée (initiale – 2026) de la Charte. [...] » « Les communes et intercommunalités adhérentes s'engagent à tenir cet objectif et, pour ce faire, à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace lors des révisions et modifications des documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches. » (Page 76 de la Charte)	<p>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 l'opération de Park Nevez réalisée la consommation foncière diminuera de manière très significative dans la droite ligne de la loi Climat et Résilience.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 5px; border-radius: 5px; width: 25%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">2021-2031 :</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Si réduction 50% = objectif 12,65 ha</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">La commune estime son besoin à environ 17 ha soit une réduction de 33% par rapport à 2011-2021</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">(17 ha = consommation constatée depuis août 2021 + ZAC tranches 1 et 2)</p> </div> <div style="font-size: 2em; color: #2c4e64; margin: 0 10px;">➔</div> <div style="background-color: #4a7ebb; color: white; padding: 5px; border-radius: 5px; width: 25%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">2031-2041 :</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Si réduction 50% = objectif 6,32 ha</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">La commune estime son besoin 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.</p> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: 0.8em;">Note : 6,32 ha soit environ 0,63 ha par an soit environ 3,8 ha pour 2031-2037</p> </div> </div>
22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes	« Les communes s'engagent à : - Maîtriser l'évolution spatiale de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. - au travers leur document d'urbanisme, à : - organiser leur développement selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et à n'envisager d'extension que si l'urbanisation n'y trouve pas de place suffisante, - limiter le mitage, [...] et notamment pour les hameaux existants, à n'envisager qu'une densification au sein de l'enveloppe construite dans le respect de la volumétrie du bâti existant. » (Page 77 de la Charte)	<p>Le bourg de Plescop 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 PLU prévoit 7 OAP sectorielles toutes situées sur des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine. Ces OAP veillent à proposer des formes urbaines diverses dont des logements collectifs. Il est important de noter que Plescop a produit 60% des logements des dernières années en collectifs.</p> <p>Le PLU prévoit une zone d'extension urbaine correspondant aux tranches 3 et 4 de la ZAC Park Nevez autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Cette ZAC prévoit également une offre de logements diversifiée.</p> <p>Le règlement de la zone A et N veille à limiter le mitage (habitat diffus) :</p>

		<p>aucun STECAL habitat n'est créé sur le territoire. Seules les extensions et les annexes de habitations existantes y seront autorisées. Le PLU prévoit 3 STECAL déjà occupés et urbanisés afin de conforter des activités économiques existantes.</p>
<p>23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes</p>	<p>« Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensité forte A : + 3 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 35 logts/ha dans les nouvelles opérations, - Intensité forte B : + 2 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 28 logts/ha dans les nouvelles opérations. - Intensité moyenne : + 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. - Intensité faible : pas d'augmentation de la densité dans les espaces construits et vers une densité moyenne de 10 logts/ha dans les nouvelles opérations. » 	<p>Plescop s'inscrit depuis de nombreuses années dans une démarche d'intensification urbaine avec 60% des logements produits ces dernières années en logements collectifs. Les OAP sectorielles imposent des densités minimales qui vont jusqu'à 50 logements/ha. L'augmentation de la densité au sein des secteurs d'OAP sectorielles sera effective.</p> <p>Le Plan de Parc prévoit 3 zones d'intensité urbaine sur la commune de Plescop selon la carte de la Charte du PNR dont l'échelle ne permet pas une analyse fine :</p>  <p>- Intensité forte A : + 3 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 35 logts/ha dans les nouvelles opérations</p> <p>La zone d'intensité forte A englobe tout le centre-ville de Plescop. C'est au sein de cet espace que sont situées les OAP sectorielles qui portent toutes sur des secteurs en densification. Le diagnostic de territoire (tome 1 du rapport de présentation) a montré que la densité moyenne dans le centre-ville était de 20 logements/ha. Les nouvelles opérations prévoient une densité allant de 20 logements/ha (1 seul secteur de 2900 m² dont la configuration impose une densité moyenne) à 50 logements/ha. L'orientation de la Charte sera donc respectée.</p> <p>De plus, la ZAC Park Nevez respectera une densité minimale de 35 logements/ha.</p> <p>- Intensité forte B : + 2 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 28 logts/ha dans les nouvelles opérations :</p> <p>Un seul secteur d'OAP sectorielle sur l'espace en intensité forte B : l'ancien centre technique municipal dont la densité future sera de 30 logements/ha contre 0 actuellement. L'orientation de la Charte sera donc respectée.</p> <p>- Intensité moyenne : + 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 :</p>

		<p>Aucun secteur de développement au sein de cet espace. Toutefois le règlement écrit de la zone U prévoit d'assouplir les règles d'implantation de constructions permettant ainsi de densifier davantage le cas échéant via des divisions parcellaires.</p> <p>- Intensité faible : pas d'augmentation de la densité dans les espaces construits et vers une densité moyenne de 10 logts/ha dans les nouvelles opérations :</p> <p>Aucun secteur de développement au sein de cet espace. Toutefois le règlement écrit de la zone U prévoit d'assouplir les règles d'implantation de constructions permettant ainsi de densifier davantage le cas échéant via des divisions parcellaires.</p>
23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes	<p>« Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat, - Inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. » <p>(...) Les espaces proches du rivage ne sont pas concernés par les objectifs d'intensité.</p>	<p>L'ensemble des OAP sectorielles du PLU portent sur des secteurs en densification et renouvellement urbain. La ZAC de Park Nevez est située en continuité immédiate du centre-ville et a été autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Le PLU veille à permettre et à soutenir a mise en œuvre.</p>
23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activités	<p>« Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, inscrites au PLU et au SCOT et étant aménagées ou en cours d'aménagement (cf. notice p. 125). [...] Ils sont au nombre de 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensité forte : atteindre une densité minimale de 3000 m2 de surface de plancher/hectare, - Intensité moyenne : atteindre une densité minimale de 2200 m2 de surface de plancher/hectare, - Intensité faible : atteindre une densité minimale de 1200 m2 de surface de plancher/hectare, - Intensité variable : tendre vers une densité optimum, appréciée au cas par cas et adaptée à la nature de l'activité (maritime, industrielle, logistique...) dans le cadre d'une concertation engagée entre les collectivités membres du Syndicat mixte du Parc. » (Page 80 de la Charte de Parc) 	<p>Entre l'arrêt et l'approbation du projet de PLU, la commune de Plescop a été informée de la territorialisation de GMVA entérinée 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. Ce besoin a été identifié par GMVA par une délibération du 8 février 2024 du Conseil d'agglomération de GMVA relative à l'approbation de l'inventaire des 51 zones d'activités économiques (ZAE) du territoire intercommunal. Au sein de l'annexe n°3 de cette délibération, il est fait état de l'absence de zone bâtie densifiable au sein de la ZAE de Kerluherne (page 50). Au sein de l'annexe n°4, il est également fait état de l'absence de zone bâtie densifiable au sein de la ZAE de Tréhuinec (page 6). Au regard de l'observation de la Chambre de commerce et d'industrie et du projet de territorialisation de GMVA, la commune a ainsi souhaité présenter une zone d'extension 1AUi de 1,33 ha à l'approbation du projet de PLU en compensation de l'augmentation des zones N sur Park Nevez (environ 1,4 ha de zones naturelles N créées dans la version approuvée du projet de PLU).</p>
24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière	<p>« Les communes et intercommunalités étudient et proposent une stratégie foncière pour leur territoire dans une perspective de développement durable. Elles s'appuient pour cela sur la hiérarchisation des priorités d'aménagement, sur la définition</p>	<p>L'ensemble des OAP sectorielles du PLU portent sur des secteurs en densification et renouvellement urbain. Elles imposent, lorsque cela est nécessaire, une opération d'aménagement en tranches localisées sur les schémas d'OAP.</p>

	<p>préalable des localisations les plus pertinentes pour accueillir toute opération et sur une connaissance du potentiel foncier de chaque commune, ainsi que sur l'analyse d'expériences extérieures. [...] La généralisation du Guide pour la transposition de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan dans les documents de planification et d'urbanisme 57 recours aux opérations d'ensemble doit être favorisée. » (Page 80 de la Charte de Parc)</p>	<p>La ZAC de Park Nevez est située en continuité immédiate du centre-ville et a été autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Le PLU veille à permettre et à soutenir a mise en œuvre.</p>
<p>25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine</p>	<p>« Les communes et intercommunalités adhérant au Parc intègrent ces problématiques dans l'élaboration de leurs documents de planification. Il s'agit dans cette mesure de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, des "coeurs de vie", à l'échelle des quartiers et des bourgs, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes). - Renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser les pôles d'appui et de limiter ainsi les besoins de déplacements vers les agglomérations centres. Certaines zones commerciales anciennes pourraient aujourd'hui faire l'objet d'une réflexion sur leur évolution possible. » (Page 82 de la Charte de Parc) 	<p>L'ensemble des OAP sectorielles du PLU portent sur des secteurs en densification et renouvellement urbain.</p> <p>La ZAC de Park Nevez est située en continuité immédiate du centre-ville et a été autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023. Le PLU veille à permettre et à soutenir a mise en œuvre.</p> <p>Le centre-ville comporte une vaste emprise occupée par un Carrefour contact. Une OAP sectorielle (OAPS4 Carrefour contact) a été créée en lien avec le CAUE pour envisager le futur de cette emprise dans un but de valorisation et de densification. Cette OAP impose le maintien sur le site d'un commerce alimentaire de type moyenne surface d'au moins 400 m² de surface commerciale avec la possibilité d'accueillir des logements ou des équipements publics éventuels aux étages.</p>
<p>25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle</p>	<p>« Les communes adhérentes intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - En prenant en compte les objectifs des PLH quand ils existent [...] - En utilisant les emplacements réservés dans les zones urbaines. » (Page 82 de la Charte de Parc) 	<p>Le principe de mixité sociale est intégré dans le projet de ZAC de Park Nevez. La ZAC prévoit la construction d'un nombre conséquent de logements sociaux et/ou abordables répondant à un réel besoin de territoire.</p>
<p>26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti</p>	<p>« Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur, qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades... » (Page 84 de la Charte de Parc)</p>	<p>Le PLU veille à prévoir dans le règlement écrit des règles qui permettent de préserver le caractère ancien des bâtiments concernés.</p> <p>Le zonage répertoire des éléments du patrimoine bâti à préserver. Pour ces derniers, les dispositions générales du règlement écrit prévoient que la démolition d'une partie d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir. Pour tout projet de rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations formulées en cas de rénovation ou d'extension.</p>
<p>Orientation 7 Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres</p>		
<p>Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification</p>	<p>Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer</p>	<p>Projet de PLU de Plescop</p>
<p>27.1 : Contribuer à maintenir les usages</p>	<p>« Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents [...] contribue à préserver l'activité</p>	<p>Le territoire n'est pas concerné (Plescop n'est pas une commune littorale).</p>

maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin	conchylicole principalement lors de l'accompagnement de la révision des PLU et lors d'aménagements modifiant le cadastre conchylicole. » (Page 89 de la Charte)	
27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"	« Les Communes s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme". (Page 91 de la Charte)	Le PLU a délimité les zones agricoles après avoir réalisé un diagnostic agricole par la chambre d'agriculture 56. Le règlement écrit de la zone A reprend les dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme.
28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité	« Afin d'assurer le maintien d'un tissu hôtelier au cœur des bourgs et des villes, les communes s'engagent à inscrire un zonage approprié dans les documents d'urbanisme.» (page 96 de la Charte).	Les activités hôtelières présentes sur Plescop sont intégrées en zone Ut dédiées aux activités tertiaires.
Orientation 8		
Développer l'École du Parc ouverte sur le monde		
Pas de mesures spécifiques à reporter dans les documents d'urbanisme		

SDAGE ET SAGE

Le **SDAGE Loire-Bretagne**, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et son programme de mesures, sont en vigueur depuis le 4 avril 2022. Ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Le **SAGE Vilaine** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un document de planification et de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, à l'échelle d'un territoire hydrographiquement cohérent. Des règles et des dispositions sont inscrites dans les documents du SAGE afin d'encadrer et d'orienter les décisions et les aménagements qui pourraient impacter la ressource en eau. Le bassin versant de la Vilaine dispose depuis 2003 d'un SAGE, révisé en 2015, lui permettant d'orienter la gestion des cours d'eau et de la ressource en eau du territoire.

En février 2022, la Commission Locale de l'Eau (CLE) a décidé de lancer la révision du SAGE afin d'actualiser les données, de tenir compte des évolutions constatées sur le territoire, de se mettre en compatibilité avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 et d'intégrer l'enjeu d'adaptation au changement climatique dans la nouvelle stratégie du SAGE.

Orientations portées par le SDAGE et le SAGE:

Le SAGE Vilaine de 2015 présente 14 chapitres : les zones humides, les cours d'eau, les peuplements piscicoles, la baie de Vilaine, prévenir le risque inondation, gérer les étiages, l'alimentation en eau potable, la formation et la sensibilisation, l'organisation des maîtrises d'ouvrage et territoires, ainsi que 5 chapitres sur l'altération de la qualité (par les nitrates, par le phosphore, par les pesticides, par les rejets de l'assainissement et par les espèces invasives).

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'un développement plus durable, et est compatible avec les orientations des SDAGE/SAGE:

Dans le PADD :

- *Prendre en compte les risques connus identifiés sur le territoire notamment, la prise en compte du risque d'inondation dans les aménagements en proximité directe avec les cours d'eau (notamment à proximité du ruisseau du Goh Lenn et du Moustoir)*
- *Préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire, support de biodiversité (bocage, bois, zones humides, cours d'eau, ...) et assurer les connexions avec la « nature en ville ».*

Dans le règlement graphique :

- Identification des espaces naturels et paysagers à préserver via des zones dédiées (zones naturelles) ou des représentation surfaciques (boisements classés, zones humides) et linéaires (haies d'intérêt écologiques notamment, arbres) afin de traduire la préservation de la trame verte et bleue.
- Localisation des zones à risque et délimitation des zones U en fonction de ces risques.

Dans le règlement écrit :

- Fixation de dispositions générales et de règles spécifiques destinées à garantir la préservation des personnes face aux risques connus sur le territoire, garantir la préservation des espaces naturels (haies, arbres isolés, zones humides, cours d'eau, mares, ...) et des paysages.

Dans les OAP :

- Précision dans les OAP sectorielles des éléments de paysage à préserver
- Orientations spécifiques dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » et « Qualité urbaine »

Dans les annexes du PLU :

- Intégration des annexes informatives relatives aux servitudes d'utilité publique, aux annexes sanitaires (eaux usées, eaux pluviales, eau potable), aux risques et aux zones humides.

PCAET

Le plan climat-air-énergie-territorial (PCAET) a été approuvé le 13/02/2020 soit en même temps que le SCOT annulé.

Orientations portées par le PCAET :

Le PCAET est un document de planification territoriale, dont la finalité est à la fois stratégique et opérationnelle. Il doit prendre en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de deux volets :

1. « L'atténuation » du changement climatique avec :
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
 - La sobriété énergétique ;
 - La qualité de l'air ;
 - Le développement des énergies renouvelables (EnR).
2. « L'adaptation » du territoire au changement climatique.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, est compatible avec les orientations du PCAET :

Dans le PADD :

- « Favoriser la transition énergétique
- Favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des énergies renouvelables

Dans les OAP :

- OAP thématique « Trame verte et bleue »
- OAP thématique « Qualité urbaine »
- Au sein des OAP sectorielles, les cheminements doux sont encouragés voire imposés.
- Au sein de certaines OAP sectorielles (OAPS4 Carrefour Contact, OAPS7 Atlanparc), la désimperméabilisation du sol est encouragée)

3. Rapport de prise en compte

SRADDET

L'élaboration d'un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été prescrit par le conseil régional de Bretagne le 11 février 2017 et adopté les 17 et 18 décembre 2020.

Le SRADDET intègre plusieurs documents de planification existants :

- ✓ Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets,
- ✓ Le Schéma régional climat, air et énergie,
- ✓ Le Schéma régional de cohérence écologique,

Le Schéma régional multimodal des déplacements et des transports

Orientations portées par le SRADDET :

C'est un **document d'orientations et d'objectifs stratégiques** déclinés en 38 actions de moyen et long terme.

- ✓ Equilibre et égalité des territoires,
- ✓ Implantation des différentes structures d'intérêt régional,
- ✓ Désenclavement des territoires ruraux,
- ✓ Habitat,
- ✓ Gestion économe de l'espace,
- ✓ Intermodalité et développement des transports,
- ✓ Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- ✓ Lutte contre le changement climatique,
- ✓ Pollution de l'air,
- ✓ Protection et restauration de la biodiversité,
- ✓ Prévention et gestion des déchets.

Projet de PLU :

Le projet de PLU dans sa globalité a été façonné pour garantir l'équilibre entre développement urbain raisonné et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

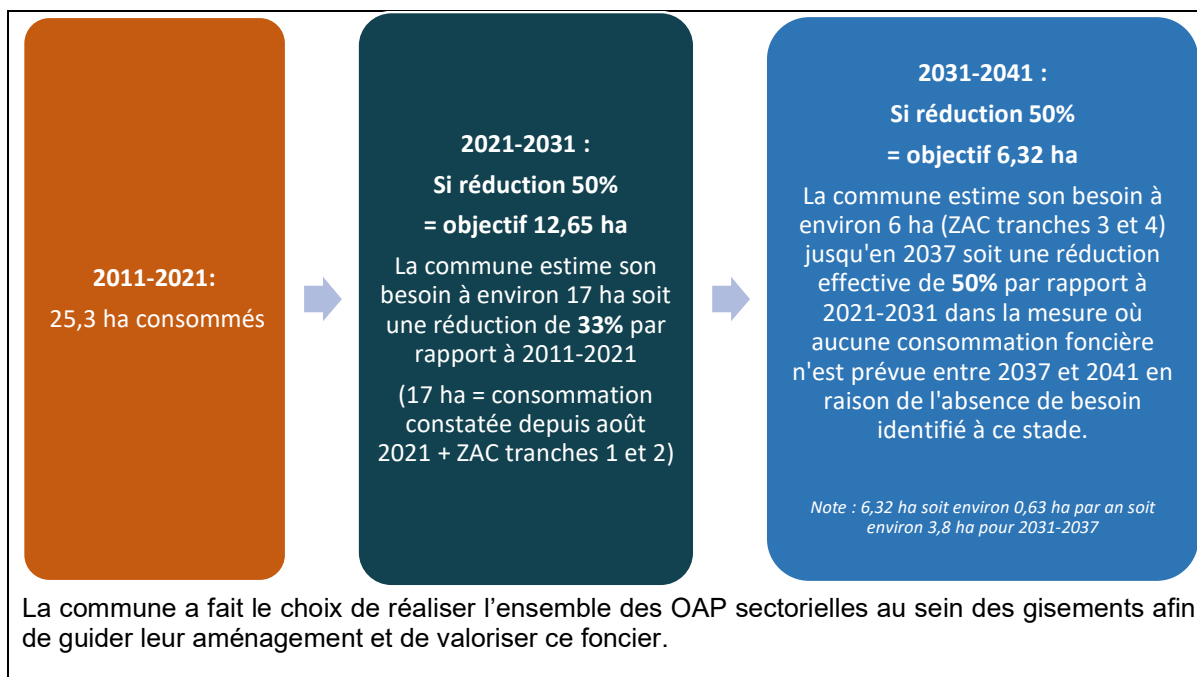
Il **conforte l'armature urbaine existante et repose sur une armature verte et bleue** (trame verte et bleu intégrer au PADD) qui a permis d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à préserver.

Le projet de PLU ne prévoit qu'une seule zone d'extension urbaine s'apparentant aux tranches 3 et 4 de la **ZAC Park Nevez, autorisée par arrêté préfectoral du 28/09/2023**.

Le PADD, en se fixant des objectifs précis et quantifiables opte pour une trajectoire opérationnelle vers le ZAN tout en mettant en œuvre la ZAC de Park Nevez.

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.

Hypothèse visant à estimer le besoin de la commune face aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la loi Climat et Résilience :



SRCE

En présence d'un SRADDET, le SRCE n'est pas directement pris en compte dans les documents d'urbanisme, étant lui-même intégré au SRADDET.