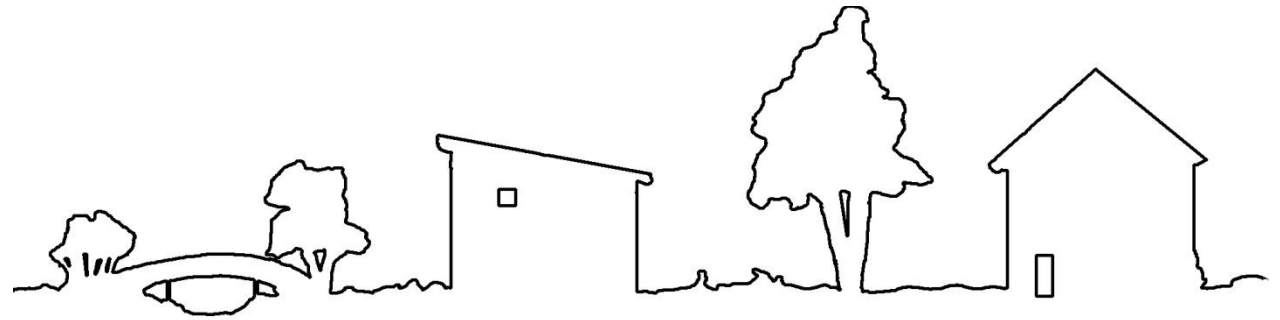


Commune de Plescop



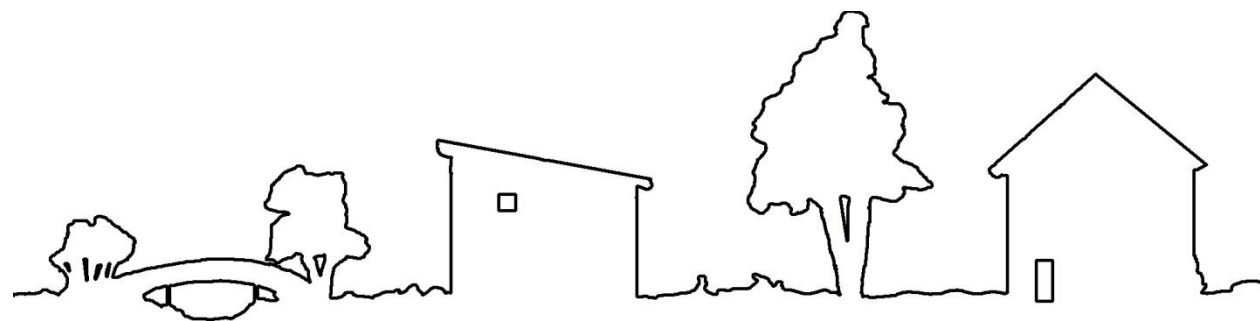
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D.

EOL

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2013,

Le maire,

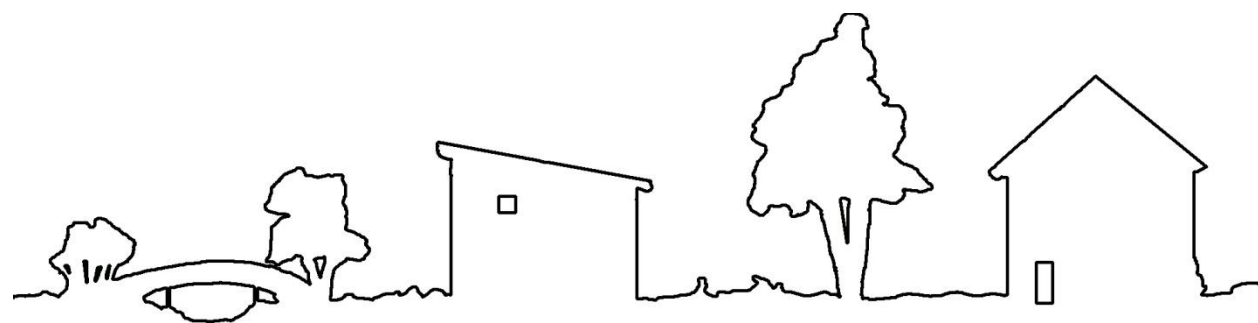




I. Contexte et enjeux de la révision du PLU

Plescop a transformé son POS en PLU par la délibération du 13 octobre 2003. L'évolution du contexte juridique et réglementaire tant national, intercommunal que national a conduit la commune à prescrire la révision de son PLU par la délibération du 15 juillet 2010, sur la base des orientations suivantes :

- 1/ renforcer les mesures environnementales et le développement durable (dont la protection des milieux et la mixité sociale en sont les composantes) en s'appuyant sur la méthodologie proposée par la charte « eau et urbanisme »
- 2/ assurer la satisfaction des besoins en équipement et en espaces publics de développement
- 3/ assurer la cohérence de l'écriture urbaine et rurale
- 4/ prendre en compte les prescriptions et documents d'urbanisme supra-communaux.



II. État des lieux

Le territoire communal marqué par une double dynamique rurale et urbaine

6

- ▶ L'urbanisation occupe la partie centre et Sud-Est de la commune, les parties Nord et Ouest sont exploitées par l'agriculture, à dominante d'élevage. La partie urbanisée est elle-même segmentée : l'habitat et les services se regroupent autour du bourg, les activités se situent dans le secteur Sud de la commune entre le bourg et la limite communale, le long de la RD 779.
- ▶ La commune est polarisée par le bourg, qui représente une centralité forte
- ▶ Une consommation foncière due aux activités très impactantes : 25,4 ha de ZA pour 80 activités, soit 3,14 activités à l'hectare.
- ▶ Une consommation foncière due à l'habitat mieux maîtrisée depuis 1990 : la production de quartiers d'habitat sous maîtrise publique est plus dense que la production privée des époques antérieures.
- ▶ Des monuments protégés au titre du patrimoine et un bâti vernaculaire à valeur patrimoniale essentiellement situé dans la partie rurale

Une structure de population qui évolue rapidement, accompagnant le développement économique de la commune 7

- ▶ Une croissance de population qui a repris dans les années 1990 (TCAM⁽¹⁾ : 2,68%/an entre 1990 et 2007), après une période de forte croissance entre 1968 et 1982 (TCAM : 5,84% /an) et un moment plus calme entre 1982 et 1990 (TCAM : 1,28%)
- ▶ Une population relativement jeune: indice de jeunesse de 1.58 (1.2 dans le Morbihan) mais un vieillissement tendanciel pas complètement compensé par le renouvellement de la population : l'indice de jeunesse était de 3.2 en 1999.
- ▶ Une progression de la part des retraités dans la population : les plus de 60 ans représentent 18,8% de la population en 2007, alors qu'ils représentaient 9,27% de la population en 1999.
- ▶ Une forte progression des ménages unipersonnels et des couples sans enfants, résultant de la constitution d'un parc de petits logements qui manquait au niveau communal et intercommunal, et se traduisant par un desserrement des ménages qui s'accélère : TCAM de -1,1% entre 1990 et 1999, TCAM de -2.36% entre 1999 et 2007, pour 2.36 personnes par ménage en 2007.
- ▶ Un taux d'actifs très important (75% de la population communale, moyenne nationale à 46%), dont 14% d'entre eux travaillant à Plescop.
- ▶ Une augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles.

⁽¹⁾ TCAM : Taux de Croissance Annuelle Moyen

Une phase de production d'habitat maîtrisée qui s'achève

8

- ▶ Un rythme de production de logements de 86,6/an sur la période 1999-2007, en grande majorité sous maîtrise d'ouvrage publique, dont 34 par an ont servi pour le desserrement des ménages, 1,86 pour la compensation de la vacance et 51/an qui ont eu un effet démographique.
- ▶ La ZAC du Moustoir et les opérations du centre-bourg permettent de couvrir les objectifs du PLH jusqu'en 2014.
- ▶ Le tissu aggloméré déjà constitué offre très peu de terrains encore non bâtis.
- ▶ Il n'y a plus de réserve foncière dans les hameaux.
- ▶ Une diversification des formes urbaines amorcée, avec une cohérence d'écriture urbaine et architecturale à affirmer.
- ▶ Un rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat collectif : 3,2% d'appartements en 1999, 29,5% en 2007.
- ▶ Un parc de logements qui a tendance à se segmenter en grandes maisons (5,2 pièces en moyenne) et petits appartements (2,7 pièces en moyenne)

Une commune supportant plusieurs types de trafic

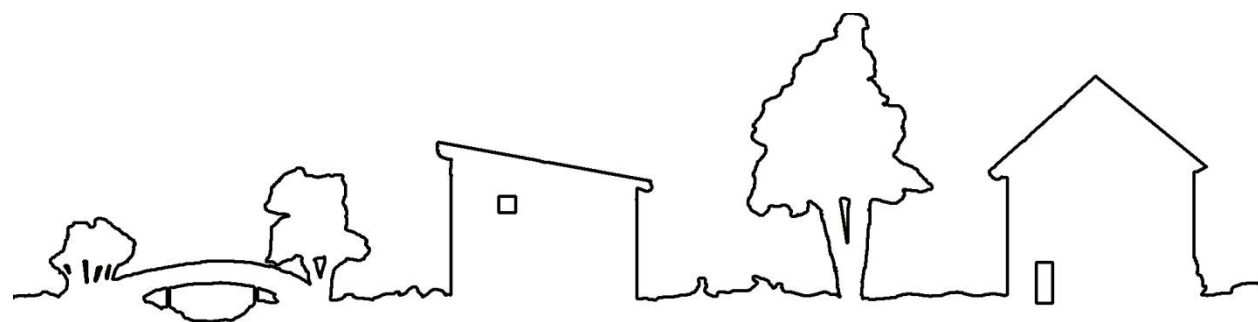
- ▶ Transit entre Vannes et les communes limitrophes de Plescop : Saint-Avé, Grand-Champ, profitant au centre commercial des 3 soleils et à la zone d'activité de Tréhuinec
- ▶ Un des scénarios du couloir de passage de l'A82 pourrait impacter une part importante du territoire communal (35%).
- ▶ Une desserte importante par les transports collectifs de l'agglomération.
- ▶ Une voie vélo intercommunale passant par la vallée du Moustoir et une voie douce jusqu'à Sainte- Anne d'Auray en prévision (projet porté par Conseil Général).
- ▶ Un maillage de cheminement doux pour le quotidien, mais peu d'interface entre la partie urbanisée et la partie non urbanisée du territoire.
- ▶ Des maillons manquants pour proposer une multimodalité des déplacements : parking-relais (non prévu dans le Plan de Déplacements Urbain de l'agglomération), co-voiturage, parkings à vélos.

Un environnement bien préservé malgré un contexte de croissance démographique et urbaine forte 10

- ▶ Des extensions de bourg intégrant des espaces de nature : la vallée du Moustoir.
- ▶ Des franges de bourg au contact des secteurs naturels sensibles : des corridors écologiques qui rentrent en ville à conforter.
- ▶ Des continuités écologiques qui peuvent être confortées, restaurées ou créées.
- ▶ Un réseau hydrologique important mais fragile.

Une identité en recomposition dans le contexte intercommunal

- ▶ Plescop, autrefois commune rurale, supporte aujourd'hui une double identité : rurale, et urbaine avec la constitution d'un centre-bourg regroupant plusieurs fonctions urbaines : commerces, habitat dense, services.
- ▶ Un rôle au niveau intercommunal affirmé par l'accueil du futur collège du secteur Nord de l'agglomération



III. La stratégie générale de la commune

Le PLU de 2003 a produit les effets attendus sur le territoire. Le PLU de 2003 s'articulait autour de 4 orientations :

A/ Mettre l'accent sur la protection de l'environnement

- Améliorer la qualité de l'eau
- Prévenir les risques d'inondation en étageant les crues
- Améliorer la qualité de l'air

B/ Développer les emplois et l'habitat dans un contexte de maîtrise de l'urbanisation

- Influencer sur l'évolution de la commune
- Développer des emplois en préservant l'environnement
- Étendre de manière maîtrisée : le choix de l'urbanisation au Sud de la commune
- Assurer la diversité de l'offre de logements
- Favoriser le renouvellement urbain

C/ Conforter le bourg et améliorer la qualité de vie, par un programme d'équipements adaptés

- Développer les infrastructures de déplacement
- Programmer les équipements
- Réserver des emplacements pour le long terme

D/ Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel

- Préserver l'agriculture, outil économique et garante de l'entretien des espaces naturels
- Préserver un paysage vivant et un patrimoine riche et diversifié
- Favoriser l'accès du public au patrimoine bâti et cadre naturel
- Préserver la trame bocagère.

Afin d'assurer la réalisation des objectifs de développement, précisés dans la délibération prescrivant la révision du PLU, pour les 10 prochaines années, et sur la base de l'état des lieux établi, il est nécessaire de construire une stratégie adaptée au contexte de Plescop. Cette stratégie se décline sous la forme de 4 axes fondateurs qui sont les bases du projet communal :

A/ Organiser et gérer le territoire de manière durable et équilibrée

- ▶ Maîtriser le rythme de développement
- ▶ Connaître l'état et les capacités du milieu récepteur

B/ Poursuivre la dynamique d'un développement rural et urbain au sein de l'agglomération

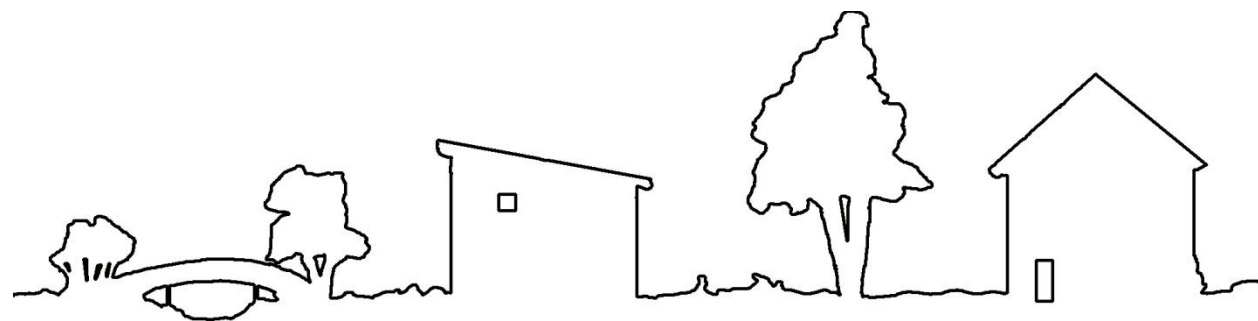
- ▶ Donner les moyens à l'agriculture de se pérenniser et de se diversifier
- ▶ Valoriser les paysages
- ▶ Favoriser l'interrelation entre l'espace rural et urbain sans fragiliser leur identité respective
- ▶ Renforcer la centralité du centre-bourg

C/ Partager les fonctions de la ville

- ▶ Créer une ville pour tous en la structurant
- ▶ Faciliter l'accès au logement, augmenter et diversifier l'offre
- ▶ Promouvoir la qualité de vie en développant les espaces publics, en améliorant les liens entre quartiers
- ▶ Maintenir et développer les équipements publics, l'offre commerciale et de services

D/ Affirmer ses ambitions

- ▶ Concilier l'ambivalence identitaire de la commune
- ▶ Inscrire Plescop comme une force vive au niveau intercommunal



IV. Les orientations d'urbanisme

Quatre thématiques pour l'avenir de Plescop

- 1. Favoriser et améliorer la qualité de l'environnement des Plescopais**
- 2. Pérenniser le parcours résidentiel dans une dynamique intercommunale**
- 3. Accompagner la croissance démographique par le développement des équipements et de l'emploi**
- 4. Organiser les déplacements à l'échelle de la commune**

1. Favoriser et améliorer la qualité de l'environnement des Plescopais

16

► Déterminer l'objectif d'accueil de la commune au regard de la capacité du territoire, notamment au regard de la thématique de la qualité de l'eau

- En prenant en compte la charte Eau et Urbanisme ainsi que les études environnementales réalisées
- En appliquant une marge inconstructible autour des berges des cours d'eau et en intégrant les aléas environnementaux, climatiques, technologiques
- En améliorant les capacités épuratoires par le doublement de la station d'épuration et la création d'une saulaie

► Préserver la biodiversité

- En conservant/aménageant une coupure verte entre Vannes et Plescop
- En protégeant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, et en restaurant les continuités écologiques interrompues ou fragiles
- En prévoyant un maillage de continuités écologiques à l'intérieur des opérations publiques d'aménagement
- En valorisant une frange urbaine boisée au Nord du centre-bourg dans le contexte d'aménagements futurs
- En évitant l'artificialisation des sols dans le secteur rural de la commune

► Économiser la ressource foncière

- En poursuivant le renouvellement urbain du centre-bourg
- En comblant les dents creuses situées dans les hameaux
- En ne prévoyant des extensions d'urbanisation qu'en continuité du centre-bourg et par des opérations d'ensemble
- En améliorant la capacité d'accueil des nouveaux quartiers d'habitat
- En permettant la densification des zones d'activités existantes où à développer tout en maintenant la qualité paysagère

1. Favoriser et améliorer la qualité de l'environnement des Plescopais

17

► Préserver le cadre de vie : paysages et patrimoine issus des pratiques rurales

- En préservant et valorisant les composantes paysagères du territoire par des zonages et prescriptions adaptés
- En valorisant le patrimoine architectural remarquable : zones Nv, éléments du paysage à préserver, changements de destination autorisés des bâtiments patrimoniaux
- En déterminant une limite claire entre urbanisation et secteur rural, en limitant la croissance urbaine et les extensions au centre-ville.

► Tenir compte des objectifs supra-communaux en se donnant les moyens de maîtriser le développement urbain 19

- En adoptant un objectif de croissance compatible avec SCOT et le PLH et dans le respect de la tendance observée sur la dernière période
- En accueillant des équipements à vocation supra-communale : collège, aire de co-voiturage, etc.
- En poursuivant la politique foncière de maîtrise des prix du foncier et de constitution de réserves foncières communales
- En réalisant des opérations publiques d'aménagement

► Mettre en adéquation la production de logements et les évolutions socio-démographiques

- En prenant en compte le vieillissement de la population et le desserrement des ménages dans le parc existant comme dans la programmation de nouveaux logements
- En variant les typologies d'habitat et les tailles de logements de façon à permettre un parcours résidentiel complet et à répondre à la diversité de la demande
- En développant et diversifiant le parc de logement social et l'offre à destination des primo-accédants

► Renforcer le tissu urbain existant

- En poursuivant la politique de renouvellement urbain par le développement du centre-ville
- En identifiant les espaces propices à une requalification urbaine favorisant le maintien de l'équilibre social et commercial

2. Pérenniser le parcours résidentiel dans une dynamique intercommunale

19

► Inscrire les nouveaux quartiers, pensés à l'échelle de l'accroissement démographique du Pays de Vannes, dans leur environnement naturel, social, urbain

- En favorisant des formes urbaines denses, diversifiées et de qualité permettant de limiter l'étalement urbain
- En adoptant des démarches environnementales fortes (limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion alternative des eaux de pluie, emploi d'énergies renouvelables, favoriser les transports alternatifs à la voiture, etc.)

► Garantir la qualité du cadre de vie

- Par un accès facile aux espaces de nature, aux commerces et aux services
- Par des espaces publics de qualité aux fonctions identifiées : place, aire de jeux, espace de nature, réserve de biodiversité, etc.
- Par une composition urbaine garantissant l'intimité des logements quelque soit la densité, et ménageant des transitions entre espace public et espace privé

3. Accompagner la croissance démographique par le développement des équipements et de l'emploi

► Poursuivre un développement démographique, urbain et économique équilibré

- En maîtrisant la production de logements dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement, permettant de maîtriser la croissance démographique
- En prévoyant l'accueil de nouvelles activités renforçant les zones d'activités existantes (Tréhuinec, Kerluherne), permettant de diversifier les bases de l'économie sur le territoire.

► Assurer et pérenniser le dynamisme de l'agriculture communale

- En préservant les espaces agricoles, ainsi que l'appareil de production
- En donnant une visibilité à long terme de la destination future du foncier
- En permettant la diversification des activités agricoles
- En favorisant l'inscription de circuits courts sur le territoire communal
- En prenant en compte les problématiques agricoles dans le développement urbain

► Rapprocher les différentes fonctions urbaines

- En anticipant l'implantation de pôles commerciaux de proximité dans les quartiers nouveaux et en pérennisant ceux présents dans les quartiers existants
- En permettant l'implantation de logements et de commerces à proximité des emplois, afin de limiter les migrations pendulaires

► Favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques génératrices d'emploi

- En permettant une relative pluralité des usages dans les zones dédiées aux activités économiques
- En maillant et en équilibrant l'offre en commerces, services, équipements à l'échelle de la ville, de l'agglomération et des zones de chalandise

4. Organiser les déplacements à l'échelle de la commune

► Prendre en compte les infrastructures de déplacements au niveau supra-communal

- En intégrant la réalisation d'une voie douce jusqu'à Sainte-Anne d'Auray
- En permettant la réalisation d'un barreau de RD au Nord du centre-ville en direction du rond-point du Menessal

► Hiérarchiser la trame viaire communale

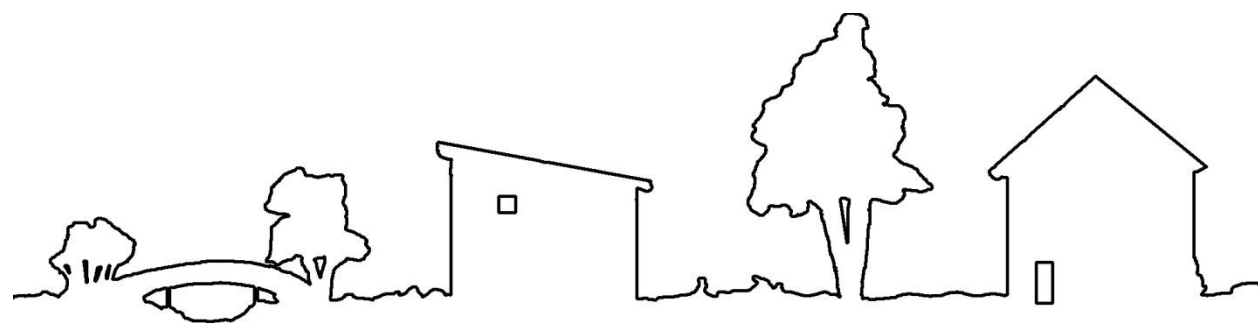
- En poursuivant la réalisation d'une ceinture structurante autour du bourg, notamment par la réalisation des opérations publiques d'aménagement
- En calibrant les nouvelles voies à la diversité des trafics qu'elles seront amenées à supporter

► Favoriser les transports alternatifs au véhicule motorisé individuel

- En prévoyant des aires de covoiturage
- En privilégiant les espaces de voirie partagée pour la desserte des nouveaux quartiers
- En favorisant les déplacements doux, par le prolongement du maillage existant et la desserte des nouveaux quartiers

► Organiser le développement urbain de façon à favoriser les transports en commun

- En prévoyant la desserte des nouveaux quartiers d'habitat dense et des zones d'emploi
- En liaisonnant les arrêts avec les autres modes de déplacements, notamment doux.



V. L'accueil de la population

En compatibilité avec le PLH de Vannes Agglo pour la période 2010-2015, mais également avec le milieu récepteur, la commune de Plescop prévoit la construction de 83 logements environ par an sur la période 2012-2015. Le PLH estime que la décroissance de l'occupation des logements pourrait se poursuivre au rythme de -1.09% par an.

Les objectifs de production de logements que la commune de Plescop envisage correspondent à une croissance de population de 2.55 % par an sur la période 2013-2023. Pour rappel, la dernière période (1999-2008) avait connu une croissance de 2.65% par an.

	Pop. Des ménages (+2,55%/an)	Nombre de personnes/ménages (-1,1%/an)	Résidences principales	Résidences principales à produire pour la période 2008-2023
2008	2642 (chiffre INSEE)	2,35	1974 (chiffre INSEE)	
2013	5265 (estimation)	2,22	2368(estimation)	
2023	6772 (estimation)	1,99	3402 (estimation)	
Résidences principales à produire pour la période 2008-2023				1423

Le parc de résidence principal représente 95% du parc de logements. Pour la période 2008-2013, les objectifs du PLH sont de 83 logements par an, soit 415 logements. L'évolution du parc de logements total est la suivante :

	Résidences principales	Résidences secondaires + logements vacants	total
2008 (INSEE)	1794	130 (6%)	2104
2013 (objectif PLH)	+415 logements		2519
2023 (estimation)	3402	179 (5%)	3581

La production de logements estimée entre 2008 et 2013 rentre dans les objectifs du PLH et est couverte par les opérations en cours d'achèvement : renouvellement urbain du centre bourg et ZAC des jardins du en partie Moustoir (385 logements sur 415). Il n'y aura pas de programme d'envergure entre 2013 et 2015 (pause dans la production sous maîtrise publique).

Le PLU doit tendre vers la production de 1060 logements environ pour la période 2013-2023.

Sur la période 2013-2015, en conformité avec le PLH de Vannes Agglo, la répartition par type sera la suivante :

- ▶ 40% de logements collectifs soit 200 appartements ;
- ▶ 30% de logements individuels purs soit 150 maisons ;
- ▶ 30% de logements individuels groupés soit 150 maisons.

140 logements sociaux seront produits entre 2010 et 2015

Les études préalables des opérations d'aménagement détermineront les programmes de construction et viseront à porter la proportion de logements sociaux à 20% de l'ensemble de parc de logements et à augmenter la part du collectif.

Pour satisfaire à ces objectifs, la commune reconduit l'organisation spatiale mise en place par le PLU de 2003.

Ainsi, selon les perspectives de déploiement de l'offre commerciale sur la commune, une dernière opération de requalification urbaine permettrait d'achever la structure du centre-bourg. Aujourd'hui, les dents creuses sont pour la plupart remplies et les secteurs de constructions vétustes ou espaces de constructibilités sont résiduels. La commune est arrivée au bout d'une densification sociologiquement acceptable.

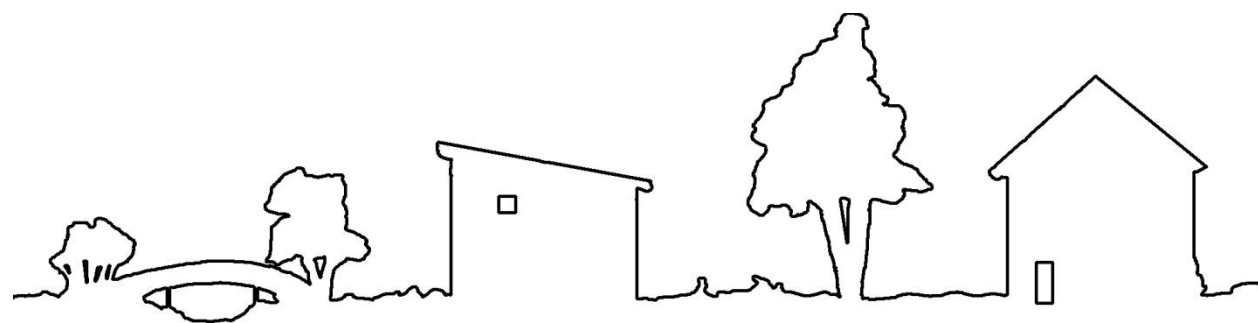
Le secteur de développement majeur pour l'habitat a été identifié : le secteur de **la Lande - Le Coëdic**, au Sud du bourg et à l'Ouest de la ZAC des jardins du Moustoir.

Ce secteur pourrait faire l'objet d'une orientation d'aménagement ayant pour objectifs :

- ▶ la préservation et l'intégration des zones de nature existantes sur le secteur (zones humides et espace boisé notamment)
- ▶ une voie principale de maillage participant à la réalisation d'une ceinture structurante autour du bourg
- ▶ la poursuite du réseau de cheminement doux, dans le souci d'une accessibilité simple au bourg et à ses équipements et services notamment
- ▶ la qualité architecturale et environnementale des constructions.
- ▶ la convivialité des espaces extérieurs
- ▶ la mixité sociale et générationnelle

La commune souhaite maîtriser le foncier et conduire l'aménagement du secteur, qui représente environ 18 ha urbanisables (environ 27 ha avec les bois et les zones humides)





VI. L'accueil des activités économiques

L'accueil de nouveaux habitants induira de fait des emplois : emplois de services privés, emplois du commerce de détail (centre commerciaux), emplois des équipements collectifs publics. Une partie de ces emplois pourront s'intégrer aux quartiers résidentiels (environ 50% des emplois de services privés), les autres nécessiteront une localisation spécifique.

Le développement des activités économiques permettra de limiter les déplacements pendulaires vers le secteur de Vannes qui est déjà saturé.

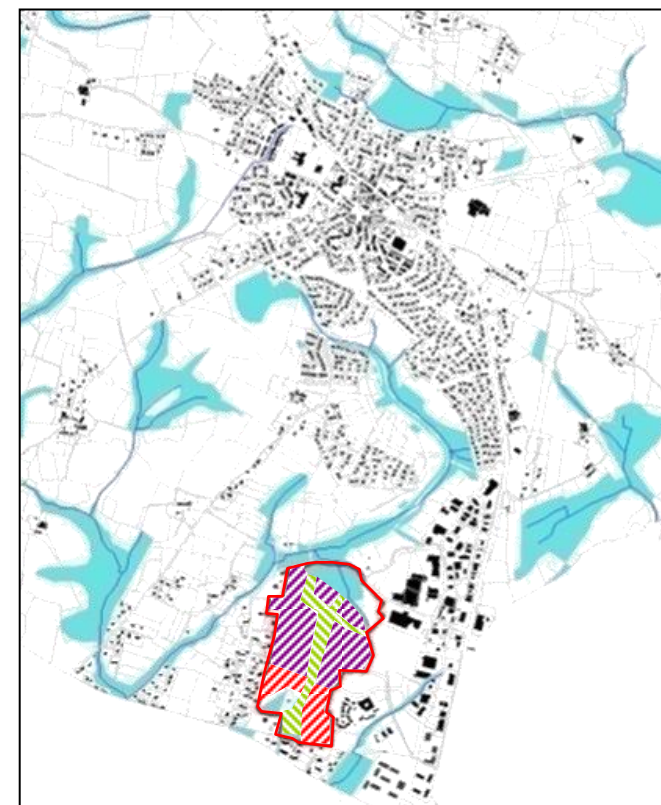
De plus, Plescop souhaite également renforcer son poids et son attractivité économique, ainsi que son attractivité commerciale.




A/ Kerluherne II

Les zones d'activités de la commune ne disposent plus de suffisamment de foncier disponible pour continuer un accueil d'entreprise accompagnant la croissance démographique, notamment sur le volet tertiaire. La commune a anticipé le confortement de la zone de Kerluherne par l'aménagement de la Zone d'Aménagement Différé de Kerluherne II, d'une surface de 20 ha environ.

Ce secteur pourrait faire l'objet d'une orientation d'aménagement ayant pour objectifs :

- La création d'une continuité écologique Nord-Sud, entre 2 secteurs de zones humides
- Une gestion intégrée des eaux pluviales et des espaces verts
- Une articulation avec les zones d'activités existantes
- Favoriser la mixité des usages
- L'intégration des transports en commun ainsi que des cheminements doux, notamment en relation avec les quartiers d'habitation à proximité



-  Secteur destiné à l'habitat
-  Secteur destiné aux activités
-  Secteur de coulée verte



B/ Tréhuinec II

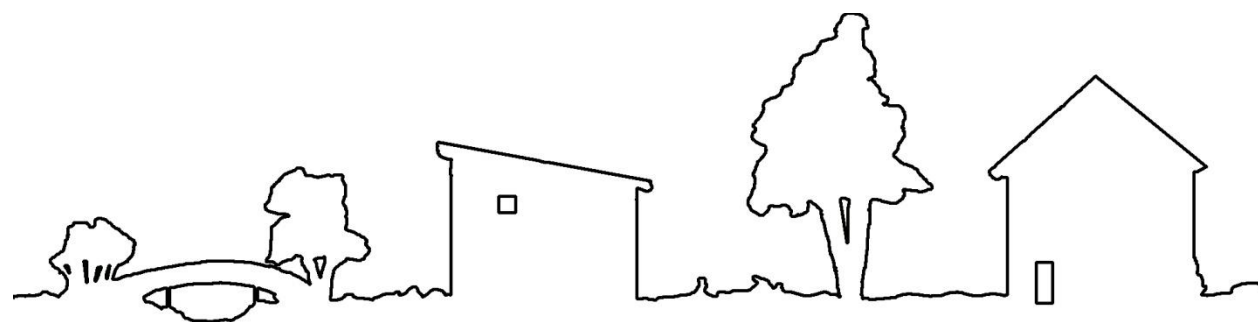
Cet espace de développement économique, identifié au PLU de 2003 à pour vocation de permettre le développement des activités artisanales et commerciales.

D'une part, afin de maintenir et accroître l'offre commerciale en cohérence avec les zones de chalandises actuelles et future, la commune envisage la possibilité d'un déploiement de cette offre face à la zone d'activité de Tréhuinec, le long de la RD 779.

D'autre part, l'espace d'activité économique de Tréhuinec, dans sa composante artisanale, ne dispose plus d'opportunités suffisantes pour accueillir les demandes. L'espace de Tréhuinec II aura donc pour objet d'organiser des possibilités d'accueil.

Ce secteur pourrait faire l'objet d'une orientation d'aménagement ayant pour objectifs :

- ▶ La protection et la mise en valeur des zones humides et de la coulée verte identifiée au SCOT
- ▶ La création d'une voirie structurante selon un axe Nord-Sud
- ▶ Assurer l'accueil d'activités artisanales et commerciales



VII. Carte générale du P.A.D.D.