



Plan Local d'Urbanisme Commune de Plescop

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Pour la commune,

Monsieur Le Maire, Loïc LE TRIONNAIRE



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
QU'EST-CE QUE LE PADD ?.....	4
QUELLE EST SA PORTEE JURIDIQUE ?	4
COMMENT A-T-IL ETE ETABLI ?	5
COMMENT LIRE LE PADD ?	5
1. UNE ORIENTATION GENERALE / GRAND AXE.....	5
QUELLE EST SA PHILOSOPHIE ?	5
LES GRANDES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	7
1. UN ENVIRONNEMENT PRESERVE EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE.....	8
2. UNE ORGANISATION URBAINE CONFORTEE	8
3. UNE VILLE ACCUEILLANTE OFFRANT DES LOGEMENTS POUR TOUS	10
4. UNE VILLE AU CADRE DE VIE PRESERVE.....	13
5. UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE	16



PREAMBULE

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clé de voûte du PLU**.

Guide stratégique et politique, le PADD formalise le projet de territoire pour les douze prochaines années en définissant des orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le contenu du PADD est fixé par l'article **L151-5 du Code de l'urbanisme** :

L151-5 du Code de l'urbanisme:

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

Quelle est sa portée juridique ?

Le PADD n'est **pas juridiquement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**.

Toutefois, il n'est pas dépourvu d'effet juridique. L'article L151-8 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU (qui, eux, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme) doivent être cohérents avec le PADD.

Comment a-t-il été établi ?

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- **La prise en compte du diagnostic**, de ses enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses.
- **La réflexion des élus avec l'appui technique de Golfe du Morbihan Vannes-Agglomération** qui est venue alimenter le travail de diagnostic, notamment à l'occasion d'ateliers thématiques organisés au printemps 2022 et axés autour de thèmes principaux :
 1. *Quelle est l'identité de Plescop ? Quel cadre de vie à l'horizon 2037 ?*
 2. *Comment permettre la mise en œuvre des objectifs supracommunaux, notamment en matière de logement ?*
 3. *Quels besoins en logements, équipements, commerces et services pour la population actuelle et future à l'horizon 2037 dans la perspective de l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience ?*
- **La participation des personnes publiques associées** au projet de révision du PLU : l'Etat, la Région, le Département, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres des Métiers, etc.

Ces temps d'échange et ateliers ont été l'opportunité pour la commune de construire un véritable projet de territoire, pour tous, et avec tous. Ils ont permis de dégager des enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune et ainsi de réaffirmer un certain nombre de priorités de l'équipe municipale.

Comment lire le PADD ?

Chaque orientation et sous-orientation du PADD est constituée de la manière suivante afin d'être facilement compréhensible et appropriable par tous :

1. Une orientation générale / grand axe

Sous l'orientation générale ou les sous-orientations, quelques lignes permettent de présenter le contexte, les enjeux, les besoins du territoire qui ont permis à la collectivité de fixer l'orientation concernée.

UNE ORIENTATION GENERALE DECLINEE EN ORIENTATIONS

Elle-même déclinée en sous-orientations et objectifs

Quelle est sa philosophie ?

Les grandes orientations présentées dans le PADD constituent **les premiers jalons d'un projet de territoire** identitaire, résidentiel et économique qui a été pensé au-delà des dix prochaines années. Elles s'appuient sur l'identité de la commune tout à la fois urbaine et rurale qui lui confère une qualité de vie et une attractivité aussi bien résidentielle qu'économique.

La commune a engagé la révision de son PLU afin de :

- Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
- Tenir compte des évolutions réglementaires, notamment environnementales,
- S'inscrire dans les réflexions supracommunales,
- Protéger les caractéristiques locales fortes.

Le PADD s'articule ainsi autour de 5 grands axes :

1. Un environnement préservé en faveur d'un développement durable
2. Une organisation urbaine confortée
3. Une ville accueillante offrant des logements pour tous
4. Une ville au cadre de vie préservé
5. Une ville active et attractive



LES GRANDES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

1. Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

La commune est peu concernée par des zonages environnementaux ou patrimoniaux (Ex : réseau « Natura 2000 », zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Toutefois, elle offre un environnement naturel et agricole diversifié, ainsi qu'une qualité paysagère qu'il convient de préserver et de valoriser qui s'exprime via ses 210 ha de bois, ses 140 km de haies, ses 480 ha de zones humides et ses 54 km de cours d'eau.

La commune souhaite :

- **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 ».
- **Valoriser le caractère rural et agricole** de la commune, vecteur de l'identité de la commune
- **Favoriser la transition énergétique**
 - ➔ Favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des énergies renouvelables
- **Préserver le patrimoine arboré urbain** permettant la création et/ou préservation d'îlots de fraîcheur ainsi que la renaturation de certains secteurs ciblés
- **Préserver les mares, vergers, pierres sèches, etc.**
- **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)
- **Favoriser le développement numérique en facilitant le déploiement des réseaux.** Le développement des communications numériques est aujourd'hui une nécessité.

2. Une organisation urbaine confortée

Notre commune participe au développement d'un territoire plus vaste qu'est notamment le Parc Naturel du Golfe du Morbihan et la communauté d'agglomération (Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération) qui a redéfini en 2020, pour les 34 communes qui la composent, ses règles d'organisation et de développement au travers notamment de son Programme Local de l'Habitat (PLH) et de son Plan de Déplacement Urbain (PDU) qu'il convient de prendre en compte pour notre propre territoire.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du territoire qui avait été approuvé le 13 février 2020 a été annulé par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes daté du 18 mars 2025. Un nouveau SCOT-AEC (« Air Energie Climat ») est en cours d'élaboration suite à la délibération du conseil communautaire du 30 mars 2023.

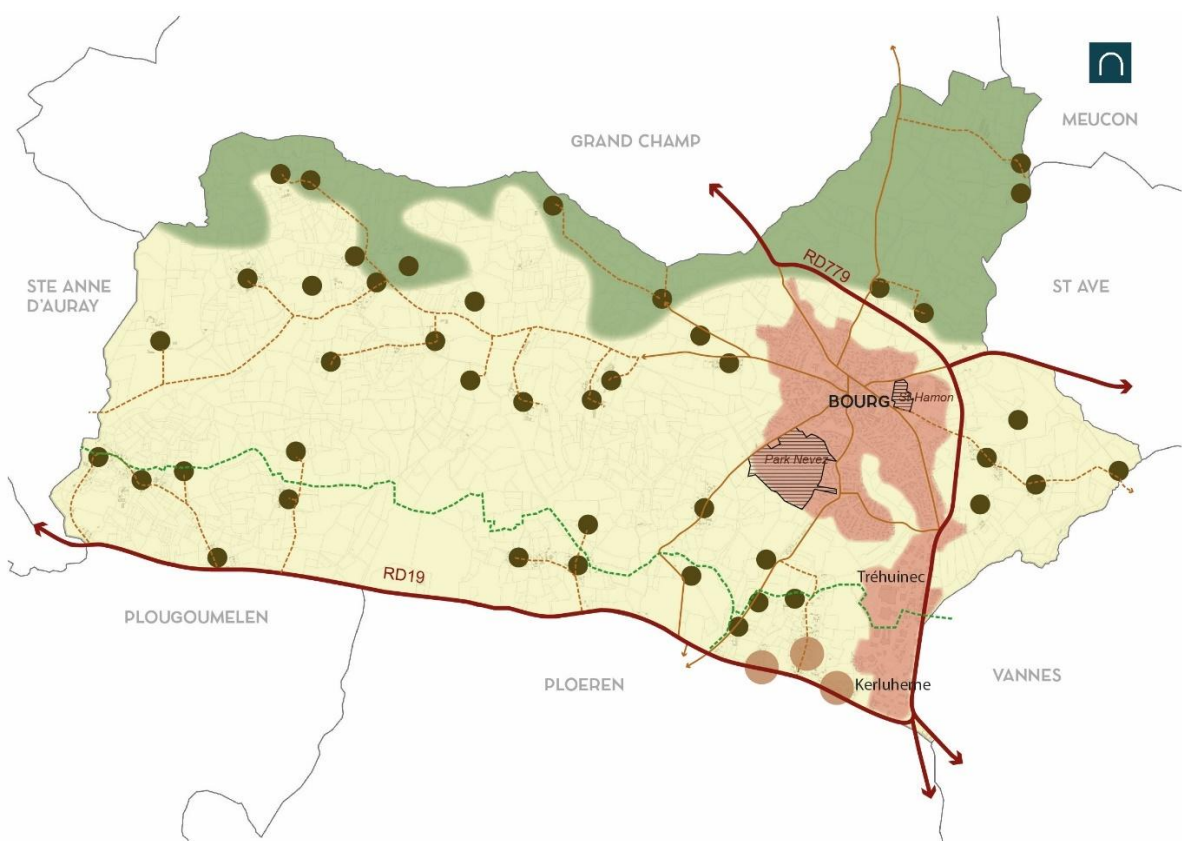
Le développement de Plescop doit également s'inscrire dans le principe général fixé par la loi : engager la trajectoire en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'**horizon 2050**.

Dans ce cadre réglementaire, Plescop doit, au travers du Plan Local d'Urbanisme, révéler ses spécificités locales, ses caractéristiques propres et renforcer l'armature urbaine existante.

La commune s'est engagée par délibération du 20 octobre 2015 à créer et réaliser la ZAC Park Nevez qui permettra la création de plus de 600 logements. L'aménagement de la première tranche de la ZAC a débuté en septembre 2024.

La commune souhaite :

- **Conforter l'armature urbaine existante** : L'armature territoriale plescopaise 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 :
 - 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 :
 - ✓ Une quarantaine de lieux-dits correspondant à un habitat dispersé sous forme de hameaux ou d'écartés.



ARMATURE TERRITORIALE DE PLESCOP

Accessibilité

- ➔ Principales voies de communication :
 - RD779 (Vannes - Grand Champ)
 - RD19 (Vannes - Sainte Anne d'Auray)
- Réseau secondaire
- Desserte locale (possibilité impasses)
- Voie verte Vannes - Sainte Anne d'Auray

Urbanisation

- Espace à dominante naturelle (vallées et vallons)
- Espace à dominante agricole
- Zone agglomérée dont les 3 centralités :
 - Bourg
 - Tréhuinec
 - Kerluherne
- ▨ Projet récent ou en cours Habitat de Saint-Hamon Park Nevez
- Secteurs urbanisés en lien avec l'urbanisation de Ploeren
- Lieux-dits

La commune ambitionne de :

- **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.

3. Une ville accueillante offrant des logements pour tous

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

La commune a accueilli environ 100 nouveaux habitants par an ces dernières années.

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

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

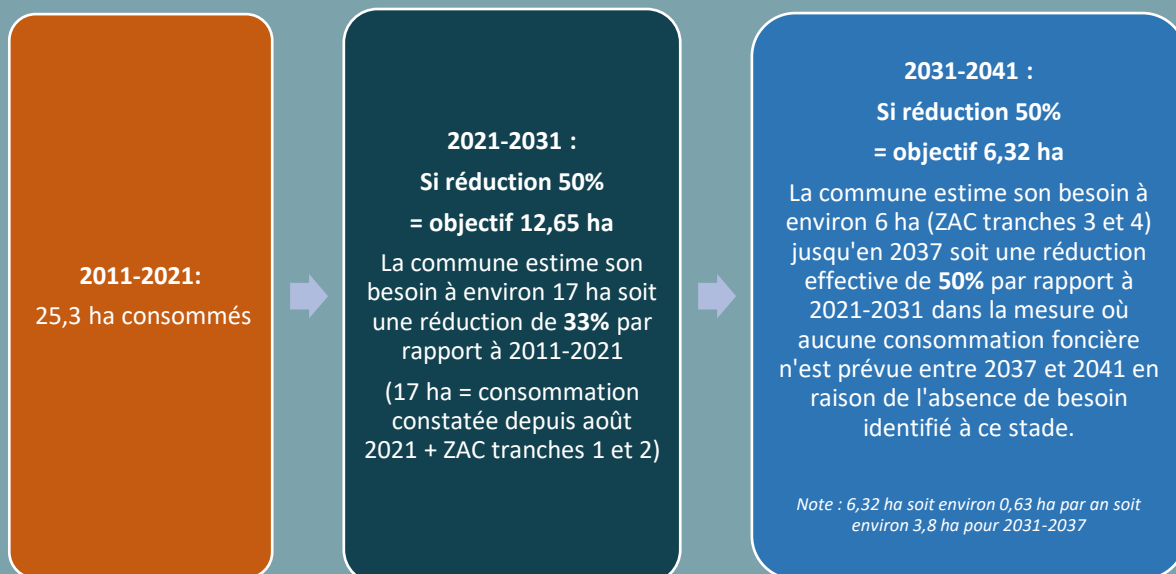
Le bourg de Plescop compte peu de gisements fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine du fait d'une politique déjà engagée depuis plusieurs années d'optimisation du foncier disponible via des opérations de renouvellement urbain et de densification.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération fixe la production de logements à 1700 logements annuels à l'échelle du PLH. Cet objectif est réparti entre toutes les communes. Pour Plescop l'effort de production s'élève à 700 logements sur 10 ans.

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

Selon la trajectoire de la loi Climat et Résilience, une réduction de 50% de cette consommation devrait être mise en œuvre pour la décennie 2021-2031 soit 12,65 hectares. La commune a déjà consommé 3,4 hectares depuis août 2021.

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 dévolue moins d'espace à l'urbanisation que le PLU actuel.

La commune souhaite :

- **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.**
- **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.**

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.**

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 de la manière suivante :

- **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.

- **Maintenir un rythme de production de logements cohérent avec la dernière décennie, à savoir 70 logements par 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.
- **Fixer un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 35 logements/ha.**
- **En dehors de la centralité, l'extension modérée des habitations existantes et des annexes pourra être permise** 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.

4. Une ville au cadre de vie préservé

La commune présente un environnement naturel qui offre un cadre de vie qualitatif à ses résidents.

La commune adhère à la charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan.

En 2020, elle a reçu le prix régional « Zéro phyto durable » qui récompense les collectivités qui n'utilisent plus de produits phytosanitaires depuis au moins cinq ans et qui visent à la préservation et à la reconquête des eaux en Bretagne. La commune est par ailleurs labellisée au titre des « Villes et villages fleuris ».

Elle vient également d'être labellisée Station Verte, concrétisation de la volonté de développer un éco-tourisme, respectueux de la nature et de l'environnement.

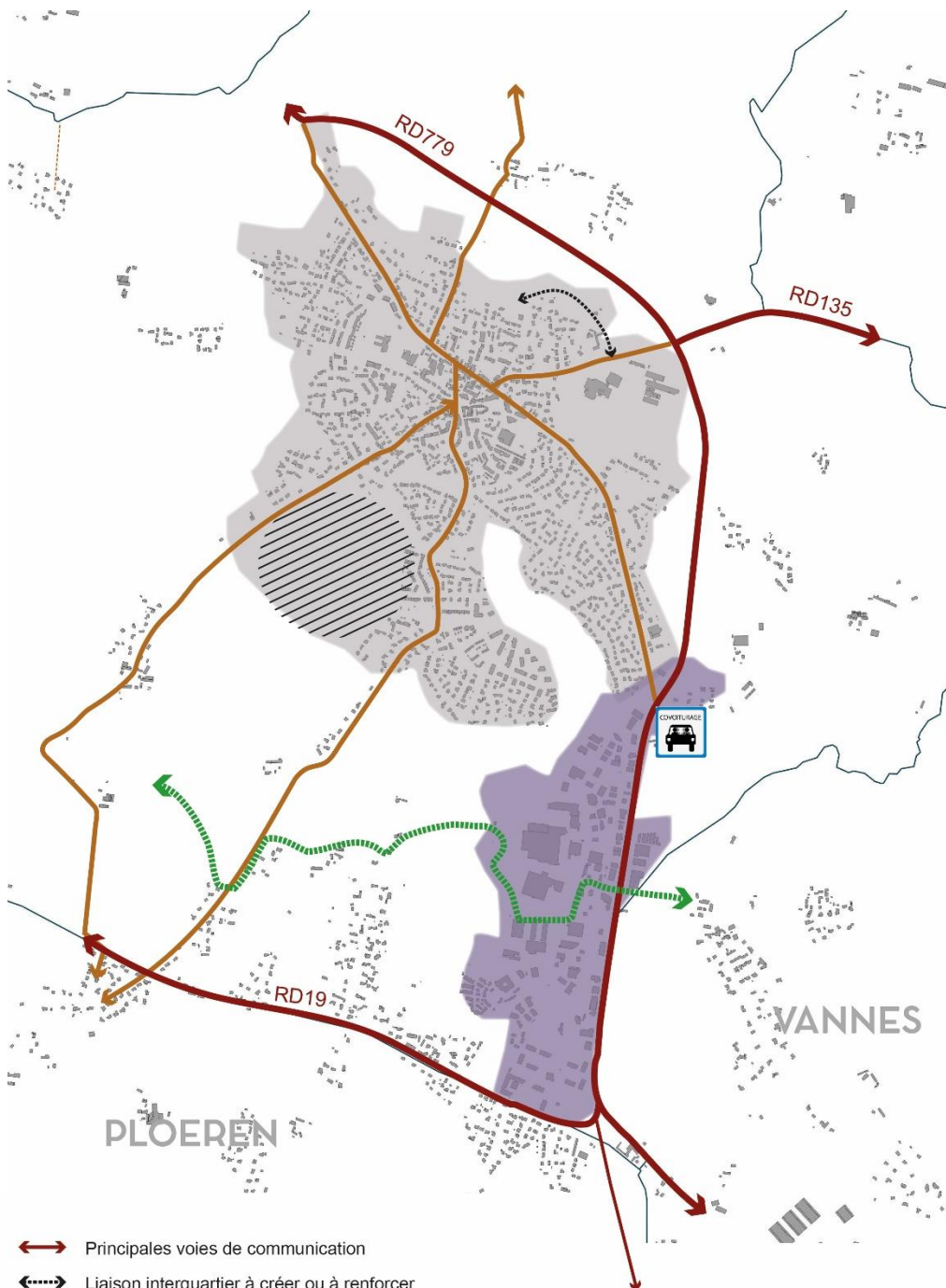
Il s'agit de continuer à préserver et valoriser notre cadre de vie tout en maintenant le dynamisme démographique de la commune qui induit de pouvoir répondre aux besoins de tous, en équipements, en logements, ...

La commune ambitionne de :

- **Préserver les paysages ruraux ainsi que la nature en ville :**
 - ✓ 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).
- **Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire** (via un règlement adapté et spécifique aux quartiers et éléments patrimoniaux),
 - ✓ **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
- **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
 - ✓ 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)
 - ✓ Veiller à l'adéquation entre l'évolution démographique de la commune et sa capacité d'accueil.
 - ✓ 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'Atlanpark.**
- **En matière de sécurité, mener une réflexion concernant l'accueil d'une caserne de pompiers au Nord-est du centre de Plescop.**
- **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

Carte de synthèse du PADD – les mobilités



- Principales voies de communication
- Liaison interquartier à créer ou à renforcer
- Réseau secondaire
- Voie verte Vannes - Sainte Anne d'Auray
- Tissu aggloméré destiné à être densifié le cas échéant
- Secteur de projet urbain
- Zone d'activités économiques :
 - Tréhuinec (y compris centre commercial des 3 soleils)
 - Kerluherne

5. Une ville active et attractive

La commune compte environ 4000 habitants de 15 à 64 ans susceptibles de travailler. Parmi eux 76,6% sont actifs. La commune compte 3 zones d'activités d'importance dont une zone commerciale. L'économie locale est portée par le secteur tertiaire (commerces, services, ...) et artisanal.

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

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

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

Il s'agit de :

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