



Révision du PLU

Réunion publique de présentation du projet
de PLU
18 juin 2025



LE PROJET DE PLU

1. **Les fondements du projet (PADD)**
2. **Les principes généraux du règlement**
3. **Les OAP**
4. **Les autres dispositions**



Les grands axes du PADD

PADD débattu le 26 septembre 2023 puis le 29 avril 2025

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 grands axes du PADD pour 2025-2037

PADD débattu le 26 septembre 2023 puis le 29 avril 2025



Préserver les éléments de la trame verte et bleue, le paysage, la ressource en eau, le patrimoine bâti

Prendre en compte les risques et les nuisances

Rythme démographique +1,3%/an
Mixité des logements, offre diversifiée

Conforter les conditions de l'activité agricole existante en permettant son évolution

Conforter l'armature urbaine du territoire (3 centralités : le bourg conforté par la ZAC Park Nevez, Tréhuinec et Kerluherne / Entrée Nord de Vannes)

Privilégier le développement de l'urbanisation au Sud-Ouest du bourg de Plescop (ZAC)

Production de 70 logts/an
Densité : 35 logts/ha en extension min

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dits « NAF » = 19 ha pour la durée de vie du PLU

Préserver et adapter les équipements et services, préserver les commerces de proximité

Maintenir les emplois et valoriser la vocation économique de chaque secteur, conforter les ZA de Tréhuinec et Kerluherne



LE PROJET DE PLU

1. Les fondements du projet (PADD)
2. **Les principes généraux du règlement**
3. Les OAP
4. Les autres dispositions

Les principes généraux du règlement

• La zone Uaa et Uab

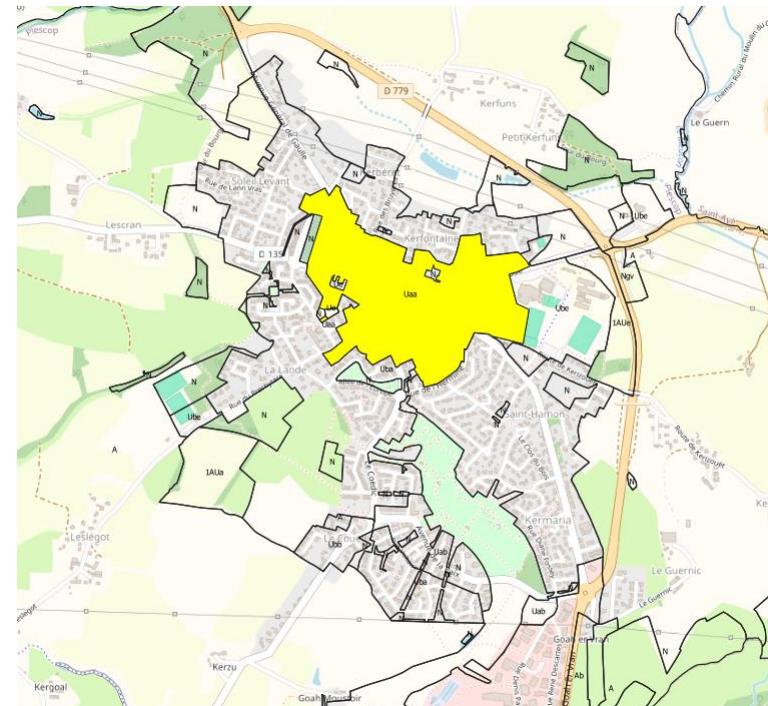
Secteurs des bâtis anciens
Comporte la majorité des OAP sectorielle.

Uaa = centre-ville

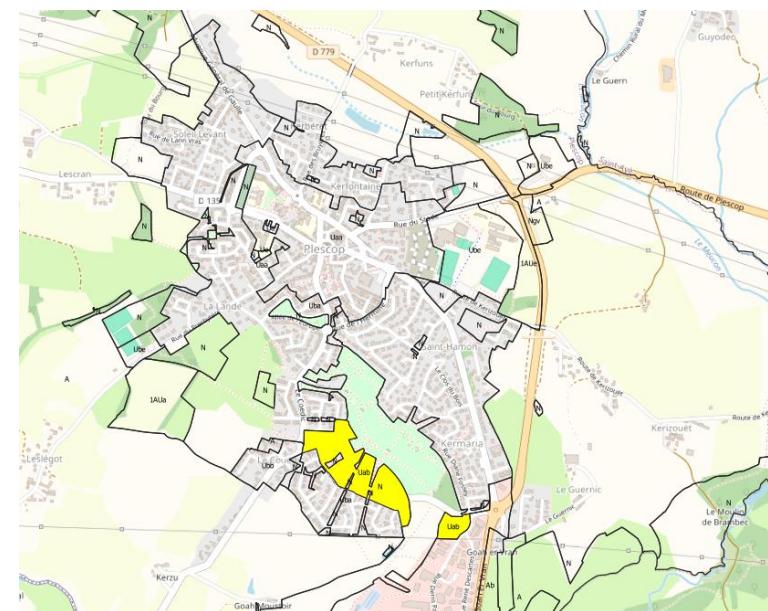
Uab = secteur dense d'entrée du centre-ville avec immeubles



Uaa



Uab



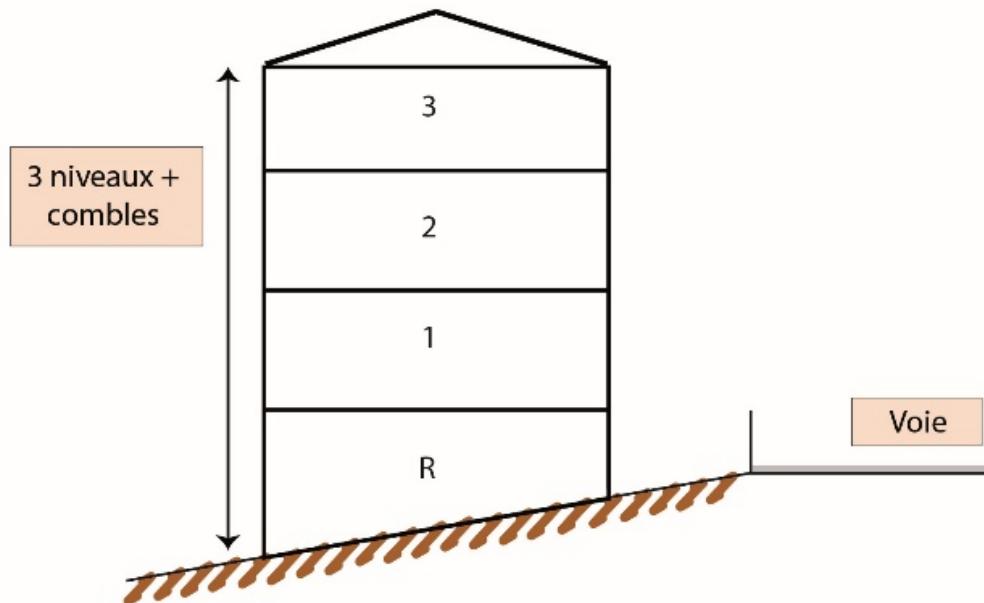
Les principes généraux du règlement

Zone Ua

Coefficient d'emprise au sol (CES) : non limité sauf si construction en R+3+C alors 80% de CES en Uaa et Uab - augmentation de 10 points pour la zone Uab.

Une implantation à l'alignement doit être privilégiée.

R+2+combles ou R+2+attique
ou R+3+combles si la toiture présente une double pente



Les principes généraux du règlement

Zone Ua

Périmètre de diversité commerciale

Au sein du périmètre de diversité commerciale : toute nouvelle activité correspondant à l'une des sous-destinations suivantes doit s'implanter au sein 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 ci-dessus est interdite. Toutefois :

- La reprise d'une activité existante, ou fermée depuis - 3 ans, sans changement de destination, est autorisée.
 - L'extension d'une activité existante dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, est autorisée.

Linéaire commercial à préserver : aucun changement de destination ne sera autorisé.

Linéaire commercial à créer : en cas de transformation, accueil d'activités commerciales en RDC correspondant à l'une des destinations ou sous-destinations ci-dessus.



- Périmètre de diversité commerciale (R151-37 CU)
- Linéaire commercial à créer (R151-37 CU)
- Linéaire commercial à préserver (R151-37 CU)

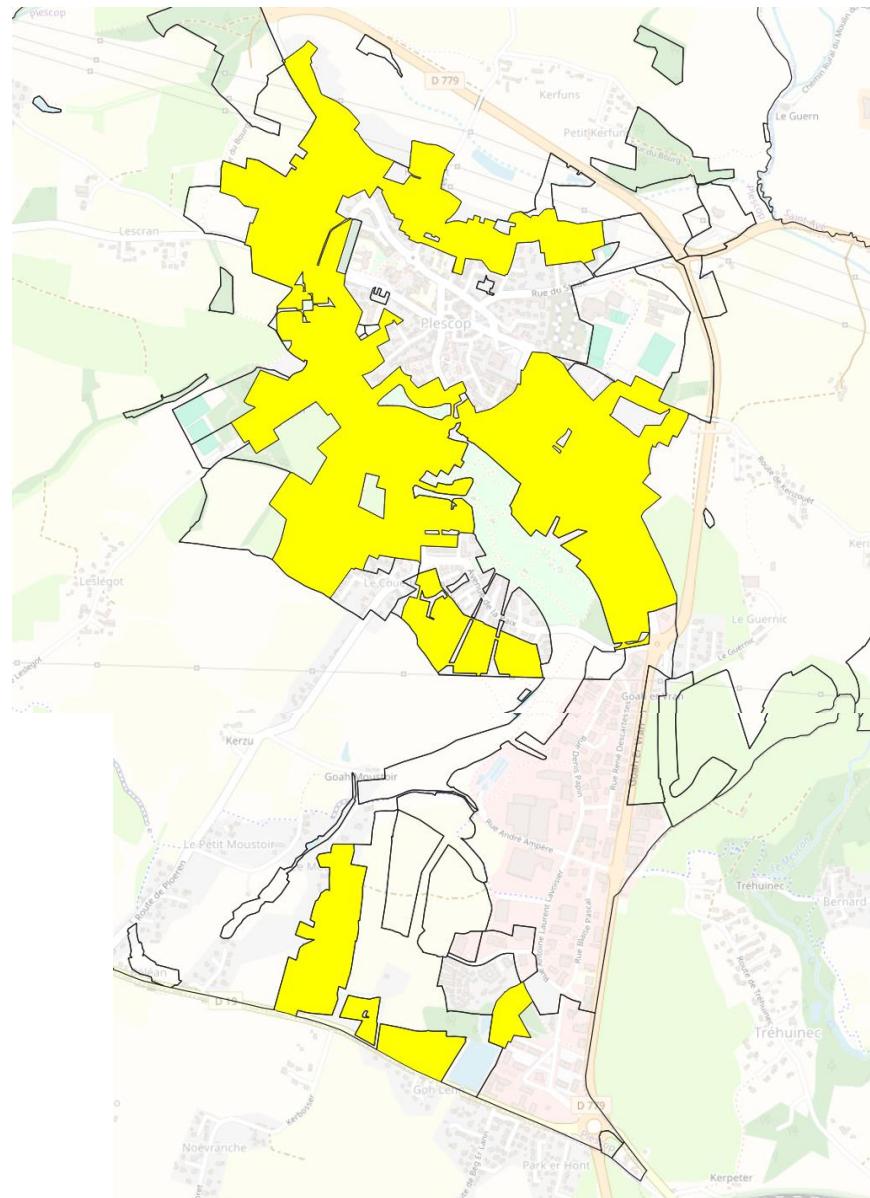
Les principes généraux du règlement

Zone Ub

Secteurs à dominante Habitat sans caractère ancien marqué

La zone Ub est celle qui couvre la plus grande superficie des zones U du territoire. Elle concerne **70%** de l'enveloppe urbaine de la centralité.

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 »**.

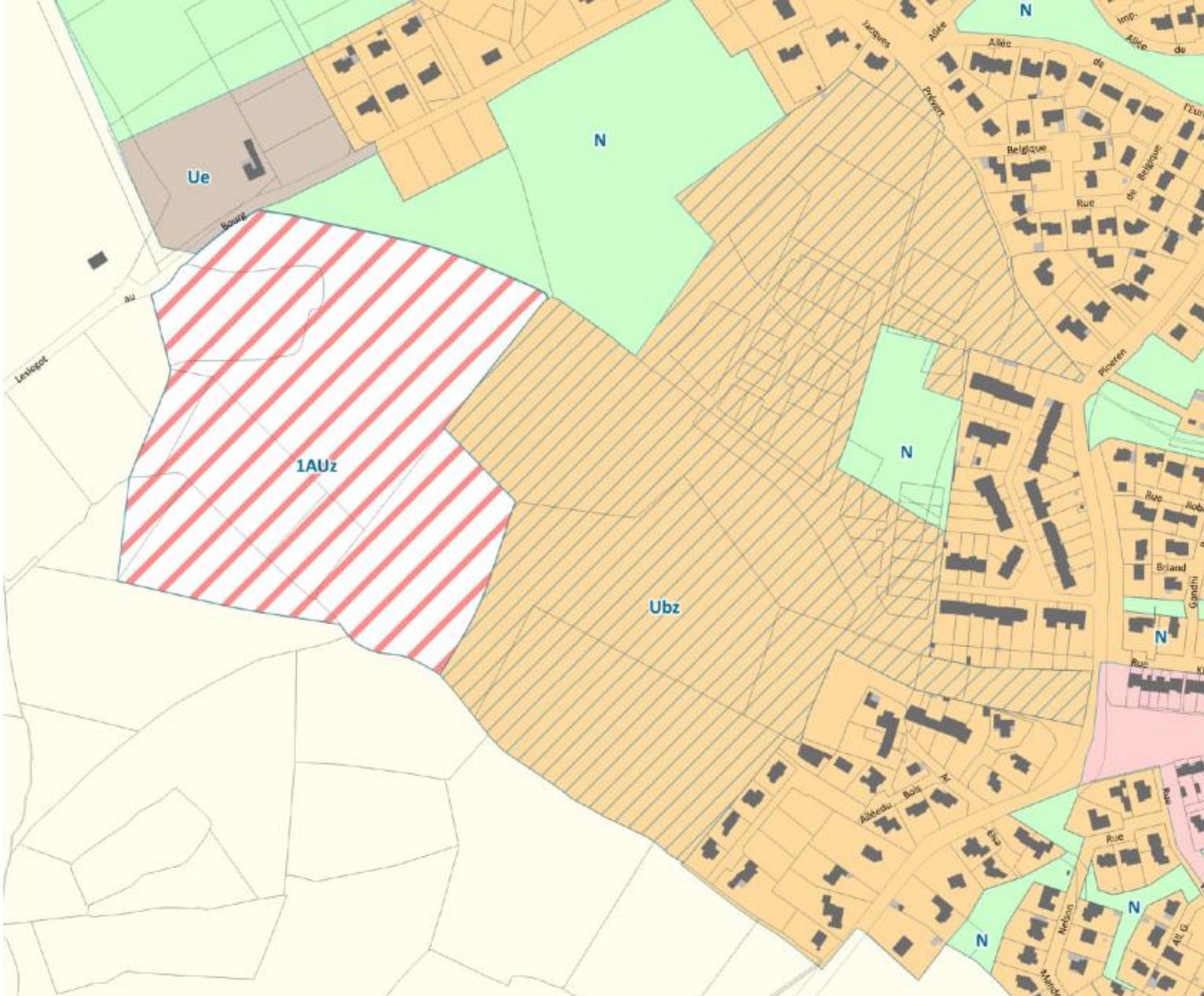


Les principes généraux du règlement

Zone Ub

Intégration des tranches 1 et 2 de Park Nevez en « Ubz »

En Ubz : l'opération devra se conformer au programme de la ZAC et aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez



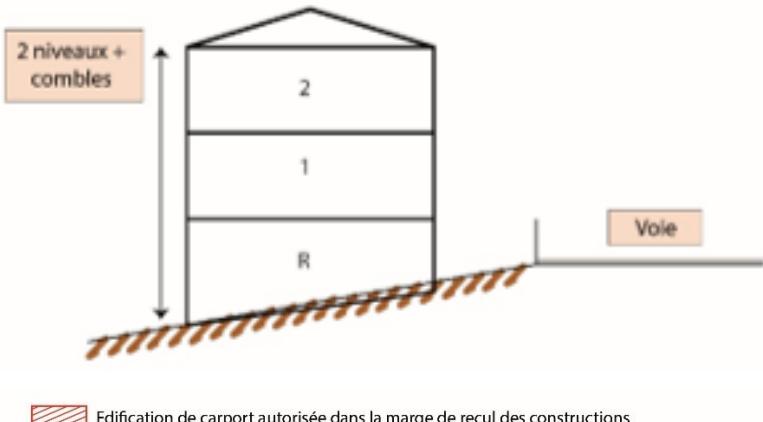
Les principes généraux du règlement

Zones Ub - Ubz

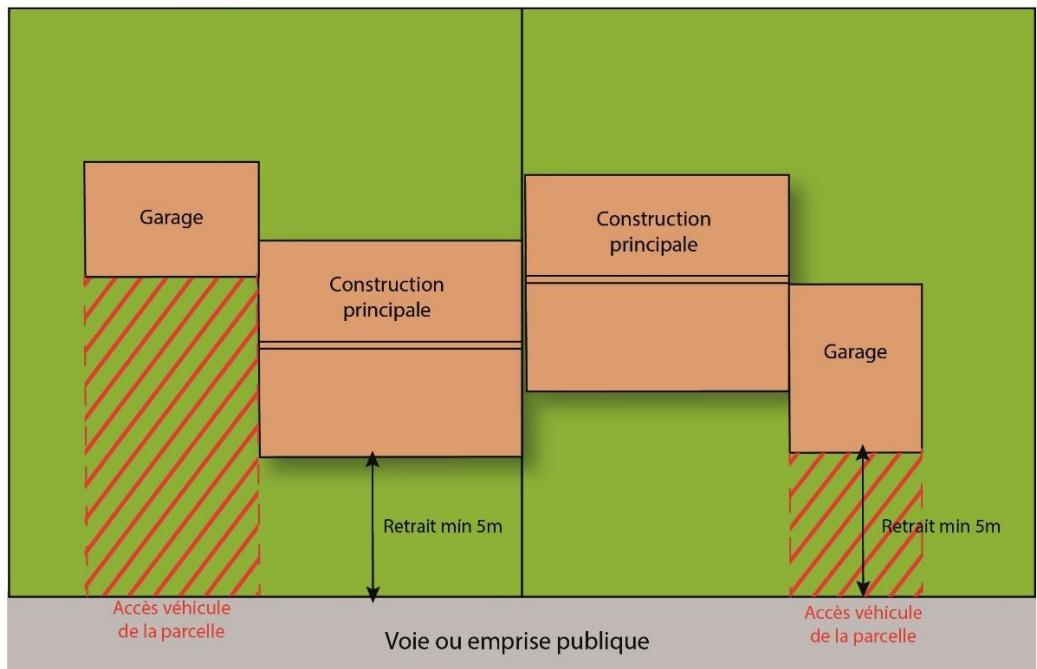
Coefficient d'emprise au sol :
60% +10 points par rapport au
PLU actuel

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

R+1+combles ou R+1+attique
ou R+2+combles si la toiture présente une double pente



Edification de carport autorisée dans la marge de recul des constructions

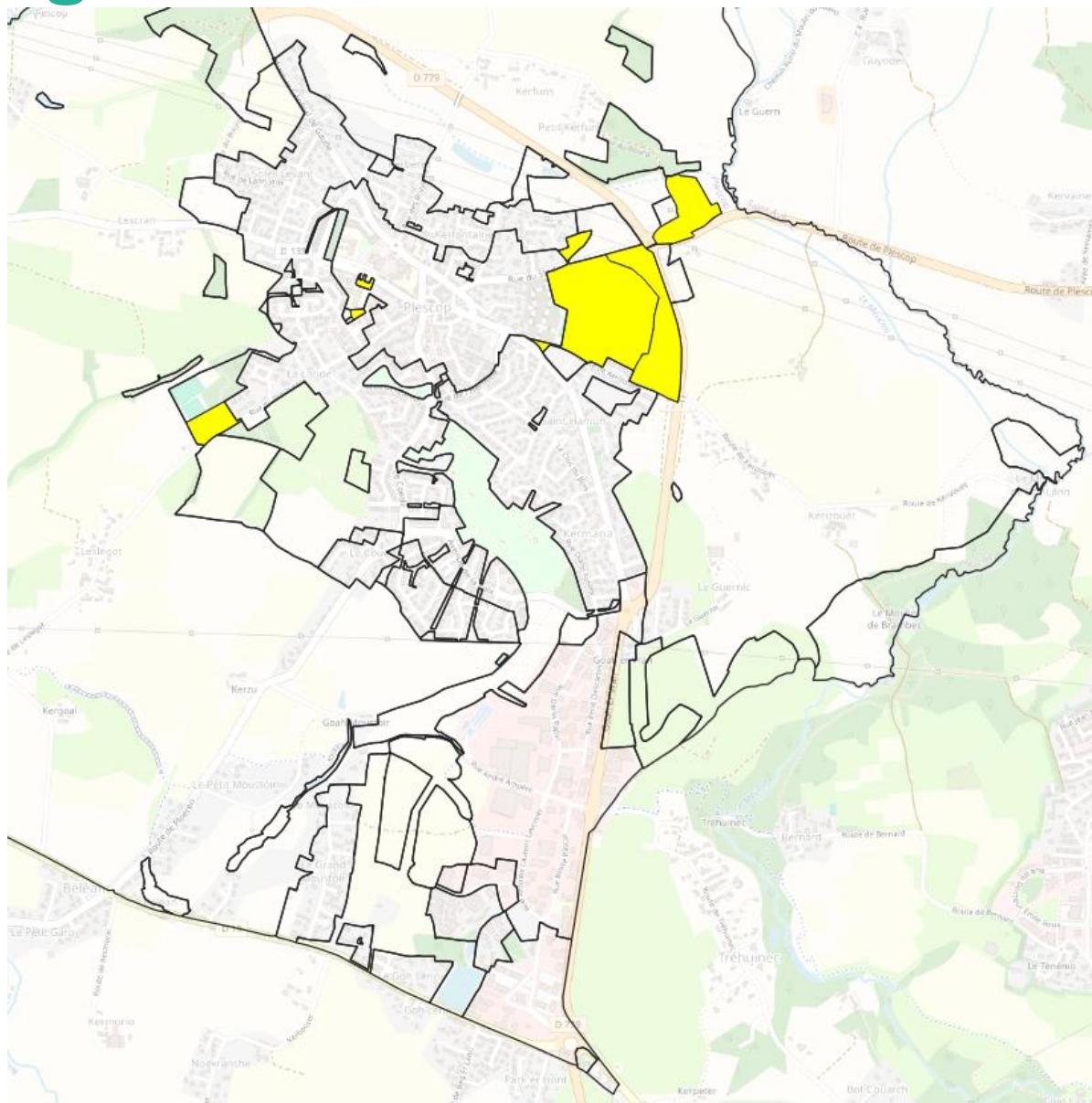


Les principes généraux du règlement

Zone Ue

Destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif.

La zone Ue est occupée par des emprises plus ou moins vastes accueillant des équipements publics ou privés (collège, complexe sportif, crématorium ...) 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.



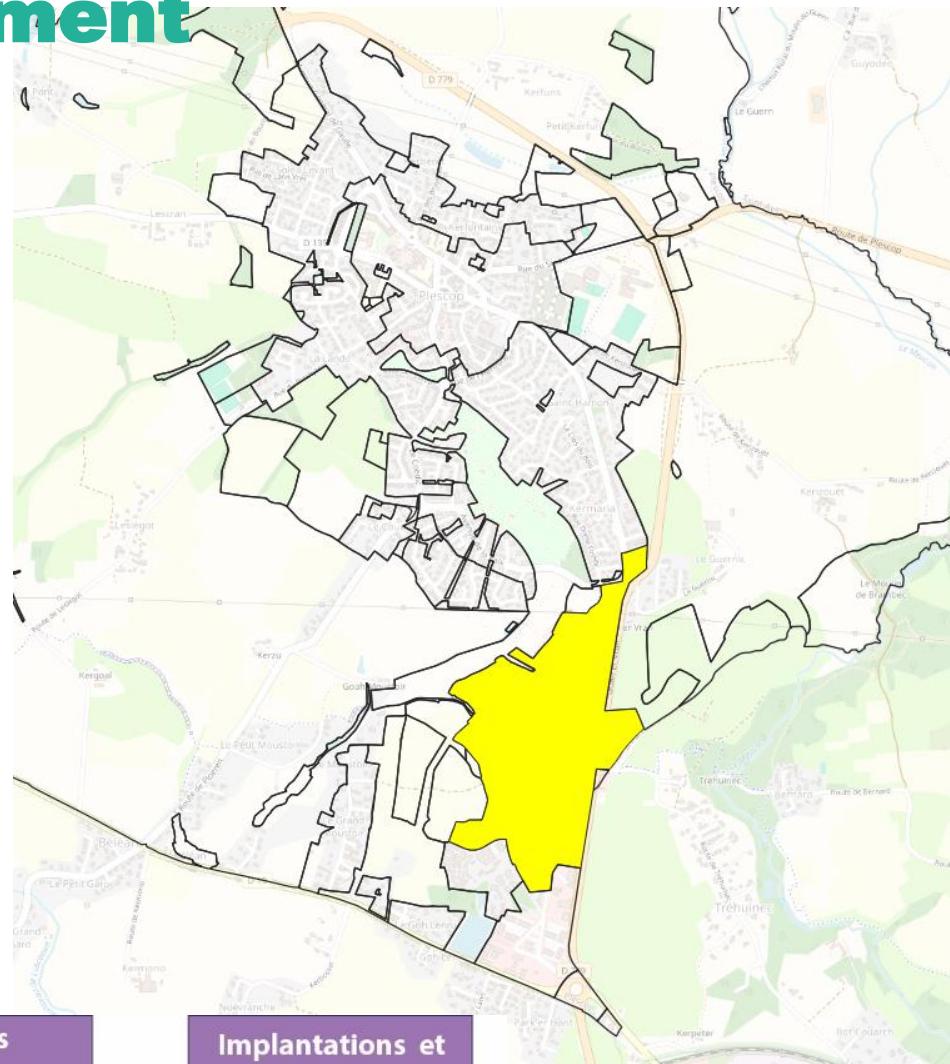
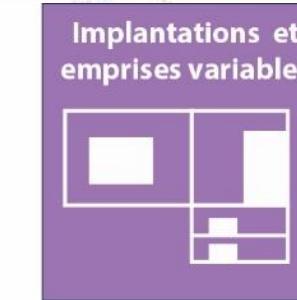
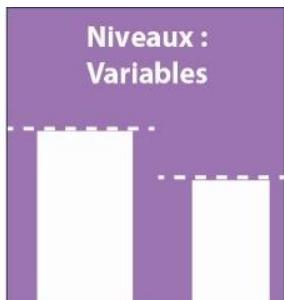
Les principes généraux du règlement

Zone Ui

Destinée aux activités industrielles et tertiaires

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 et Ut a été réalisée en collaboration avec GMVA.

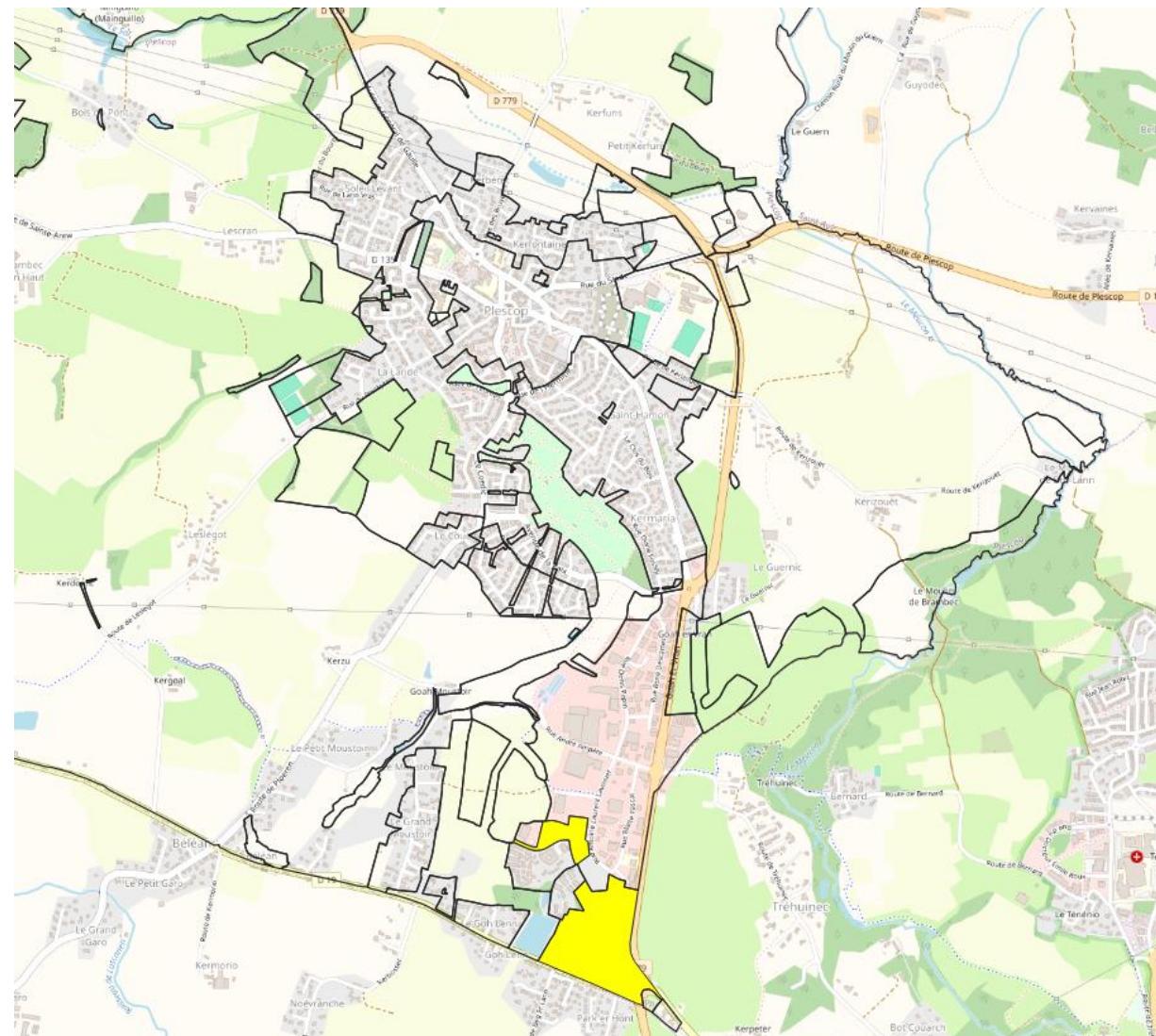
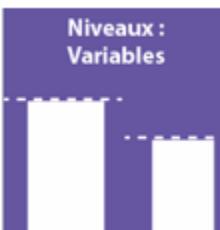


Les principes généraux du règlement

Zone Ut

Destinée aux activités tertiaires

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 et Ut a été réalisée en collaboration avec GMVA.



Les principes généraux du règlement

Zones Ui - Ut

Coefficient d'emprise au sol : 70%

Cas particulier des activités dont la liste figure dans le tableau de l'OAP thématique « commerces et services » :

- Est interdit : La création d'une nouvelle activité figurant dans cette liste marquée par le symbole 
- Est autorisée : La création d'une nouvelle activité figurant dans cette liste marquée par le symbole 
- Est autorisée :
 - ✓ La reprise d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé), ou fermée depuis moins de 3 ans, sans changement de destination.
 - ✓ L'extension d'une activité existante (à la date d'approbation du PLU révisé) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Les principes généraux du règlement

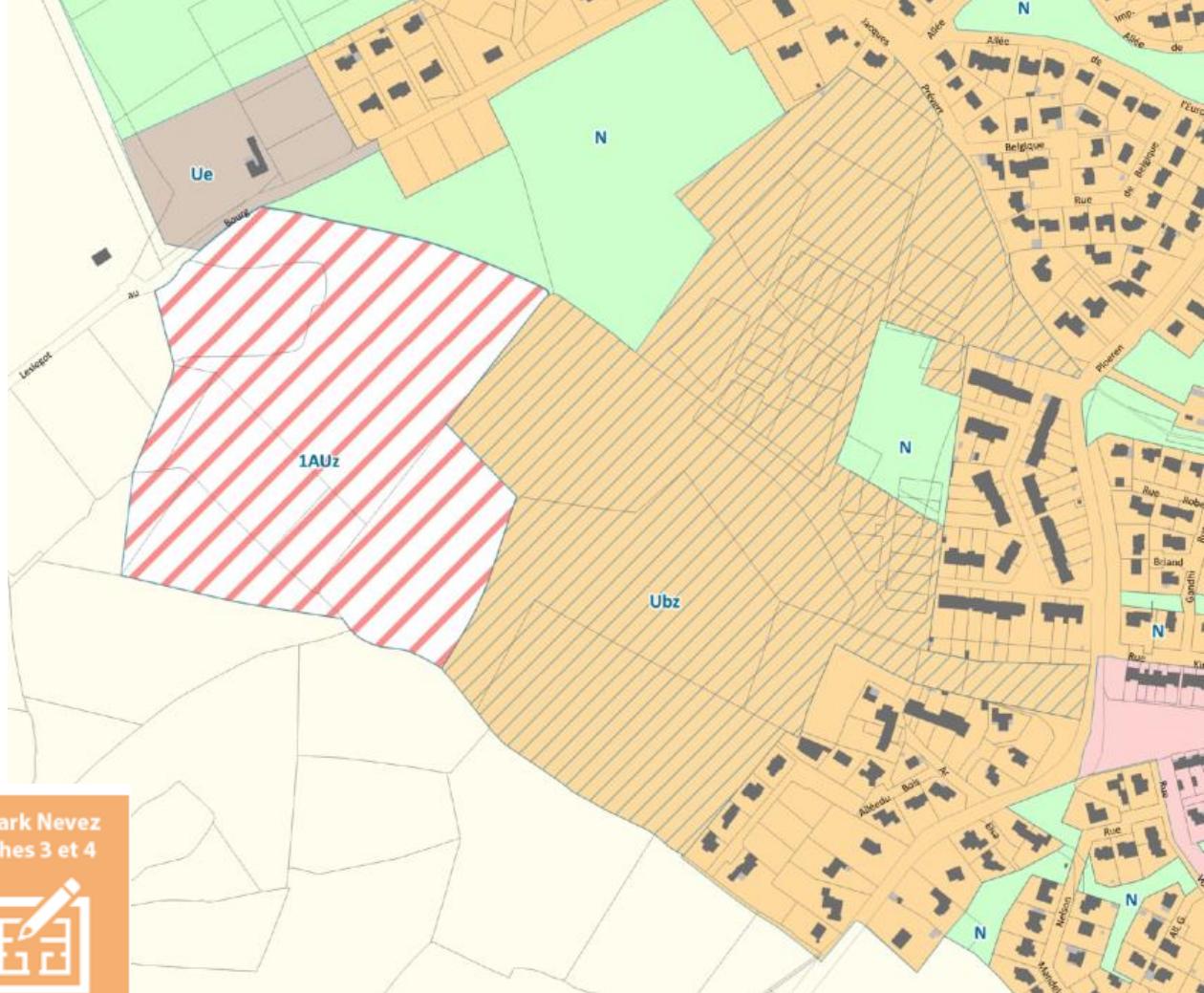
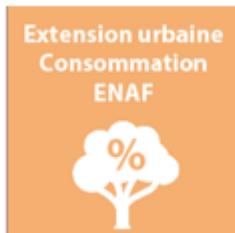
Zone 1AUz

Secteur d'urbanisation future en extension

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.

= Pas d'OAP (arrêté préfectoral et dossier de réalisation ZAC).

L'opération devra se conformer aux cahiers de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères, environnementales et techniques de la ZAC de Park Nevez.



Les principes généraux du règlement

Zone A

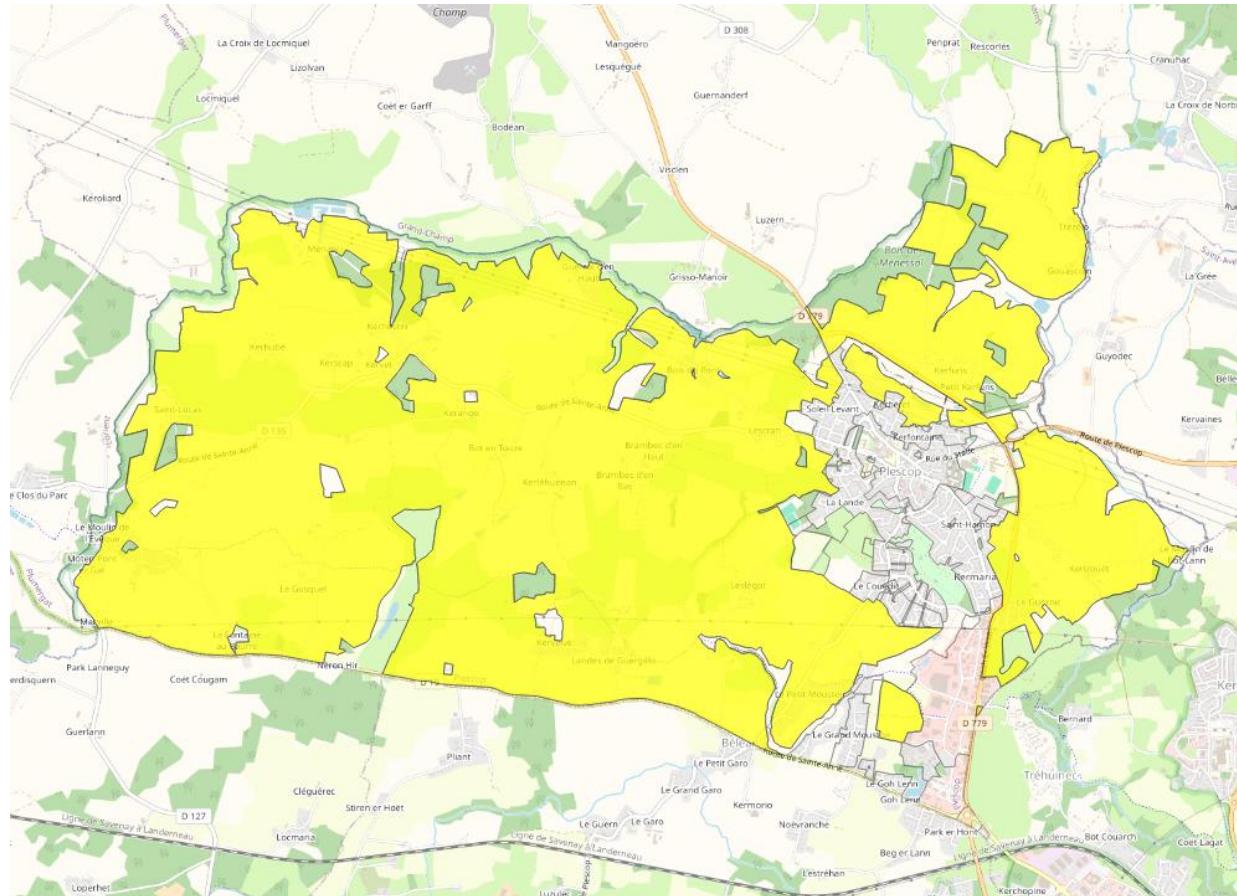
Affectée aux secteurs agricoles

Respect de la **Charte Agricole du Morbihan** dans cette zone.

Du fait de la réduction des zones à urbaniser : Ces surfaces ont augmenté autour de la centralité là où les zones à urbaniser ont été réduites ou supprimées

Limitation pour les tiers en zone A :

- ✓ Extension limitée à 50m² d'emprise au sol maximum + hauteur max R+2+combles
 - ✓ Annexe limitée à 3,50 m de hauteur au plan vertical et à 5m au point le plus haut, 40m² d'emprise au sol maximum et être séparée de moins de 20m de l'habitation,



Les principes généraux du règlement

Zone A

La construction de bâtiments en zone A est limitée à des fins d'exploitation agricole. Ainsi il n'est pas possible de construire une nouvelle maison d'habitation (hors dérogation pour un logement professionnel agricole). La hauteur des constructions agricoles (hors logement professionnel) et leur emprise au sol n'est pas réglementée.

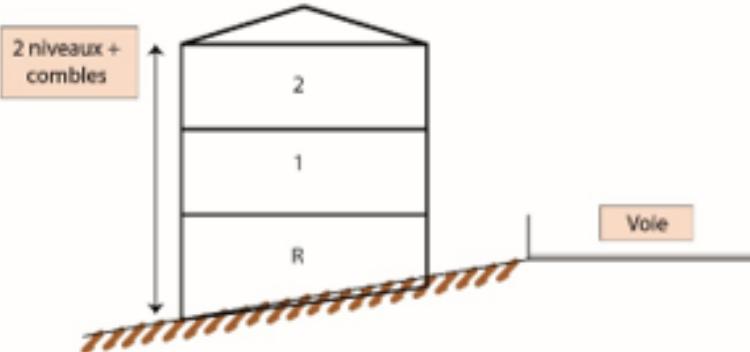
L'extension d'une habitation de tiers existante ou la construction d'annexe est possible : 50 m² d'emprise au sol maximum.

Extensions : R+2+combles.

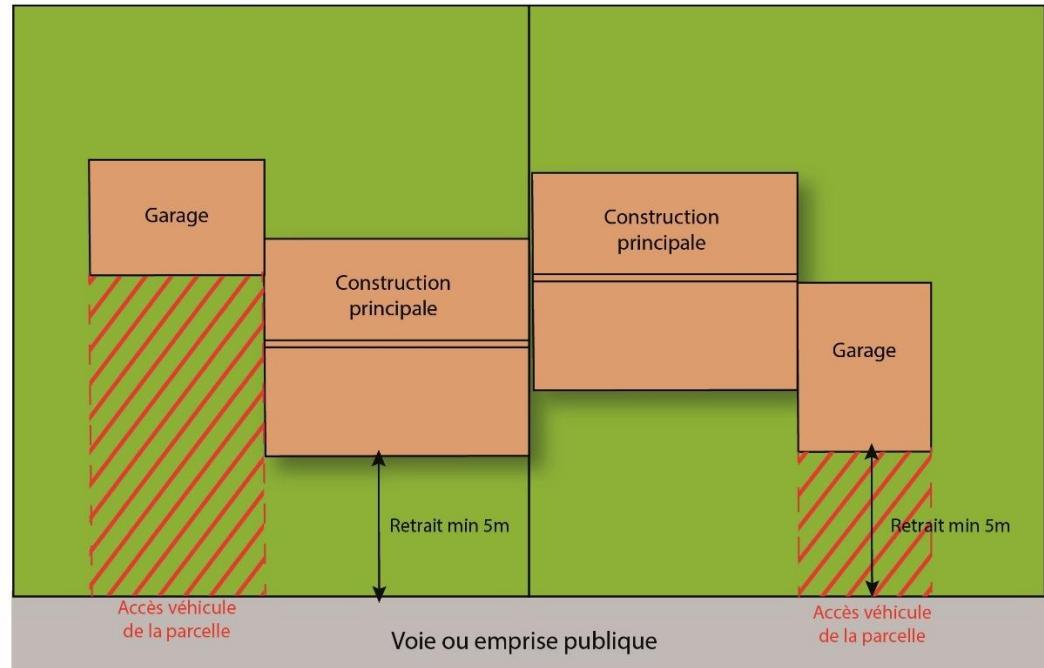
Annexes (accolées ou non) : 3 m maximum au plan vertical ou acrotère et 5m maximum au point le plus haut.

Est autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

R+2+combles (schéma ci-dessous)



Edification de carport autorisée dans la marge de recul des constructions



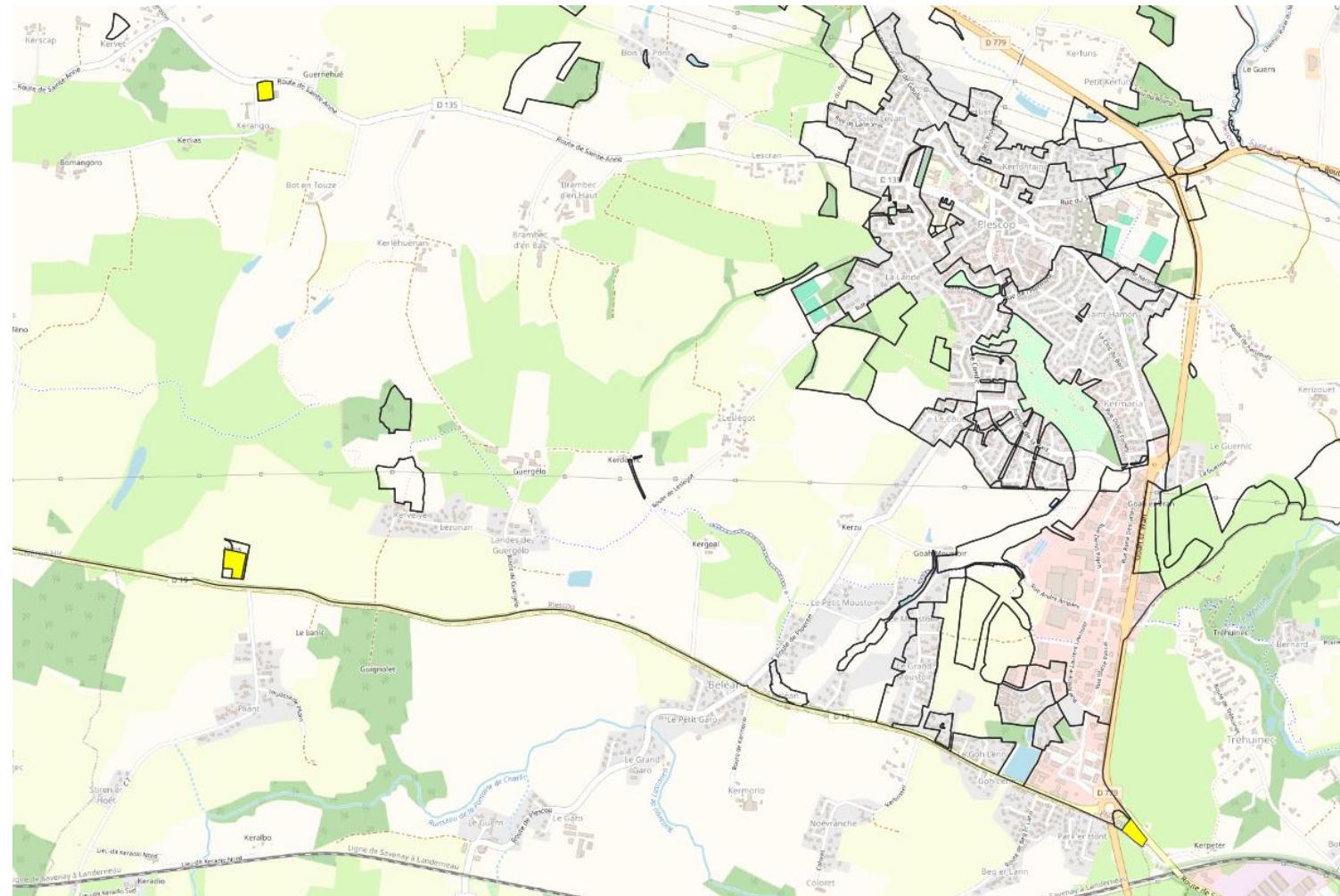
Les principes généraux du règlement

Zone Ai (STECAL)

3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) accueillant des activités économiques isolées au sein de la zone agricole

Les extensions et annexes des constructions existantes à des fins d'activités économiques : l'emprise au sol totale des constructions présentes sur l'unité foncière ne devra pas représenter plus de **50% max de l'emprise au sol totale du bâti existant au sein du STECAL Ai**

(rappel : les STECAL sont tous déjà construits et occupés)



Les principes généraux du règlement

Zone Ai (STECAL)

STECAL 1

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



« 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 évènementielles



« 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

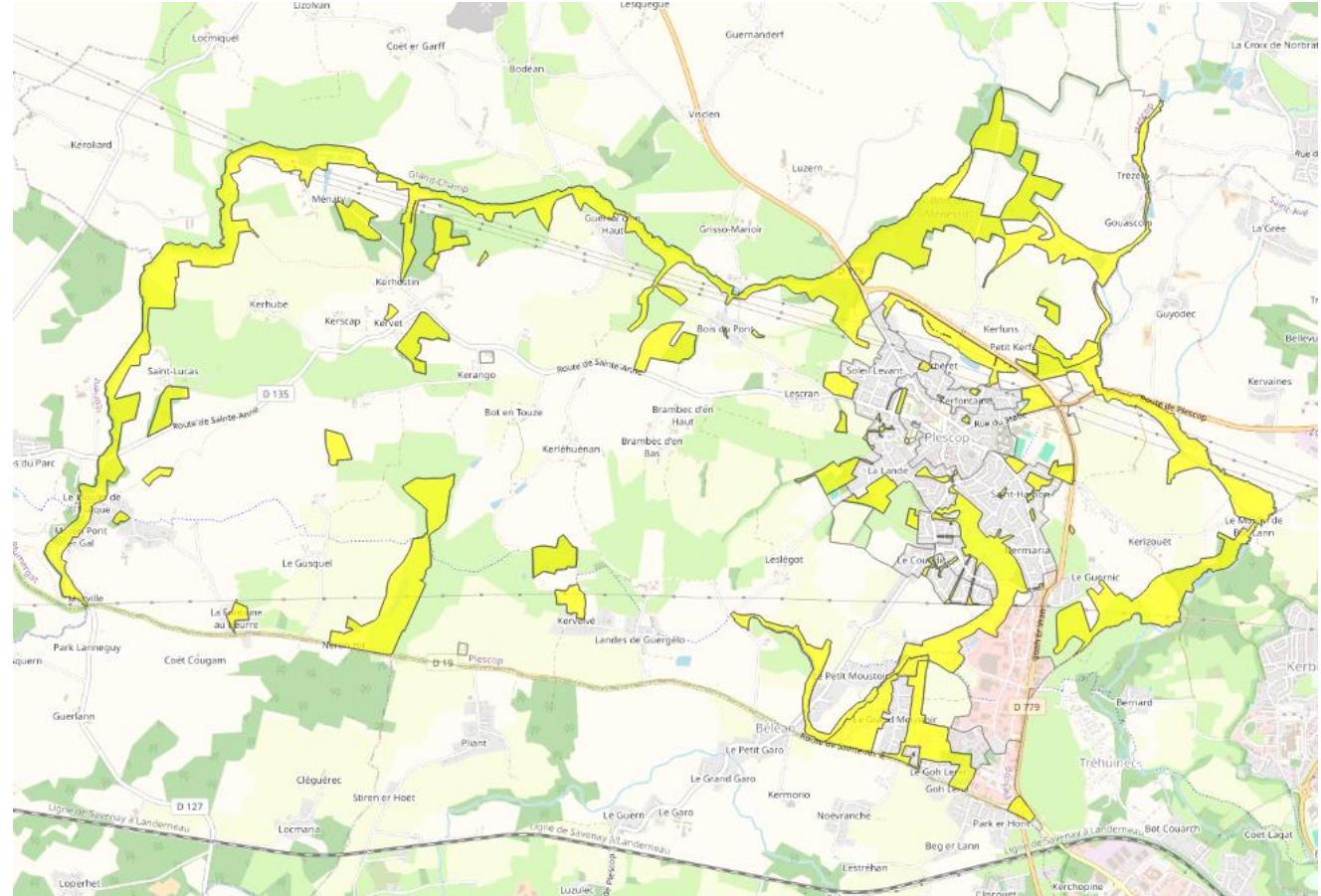


« Kerango » : Déjà bâti + accès Paysagiste. Objectif : Permettre le renforcement de l'activité existante

Les principes généraux du règlement

Zone N

Zone naturelle destinée à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.



Les principes généraux du règlement

Zones N

Aucune construction possible.

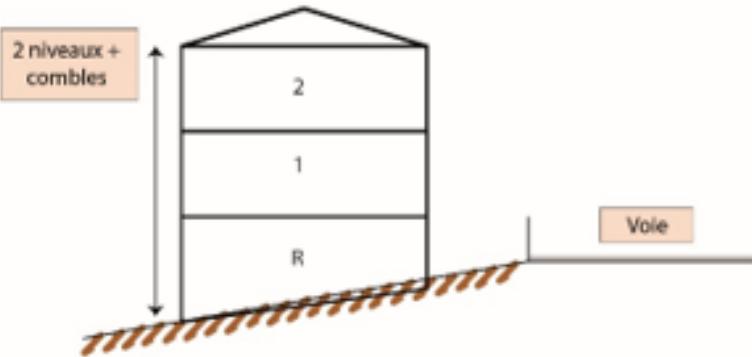
L'extension d'une habitation de tiers existante ou la construction d'annexe est possible : 50 m² d'emprise au sol maximum.

Extensions : R+2+combles.

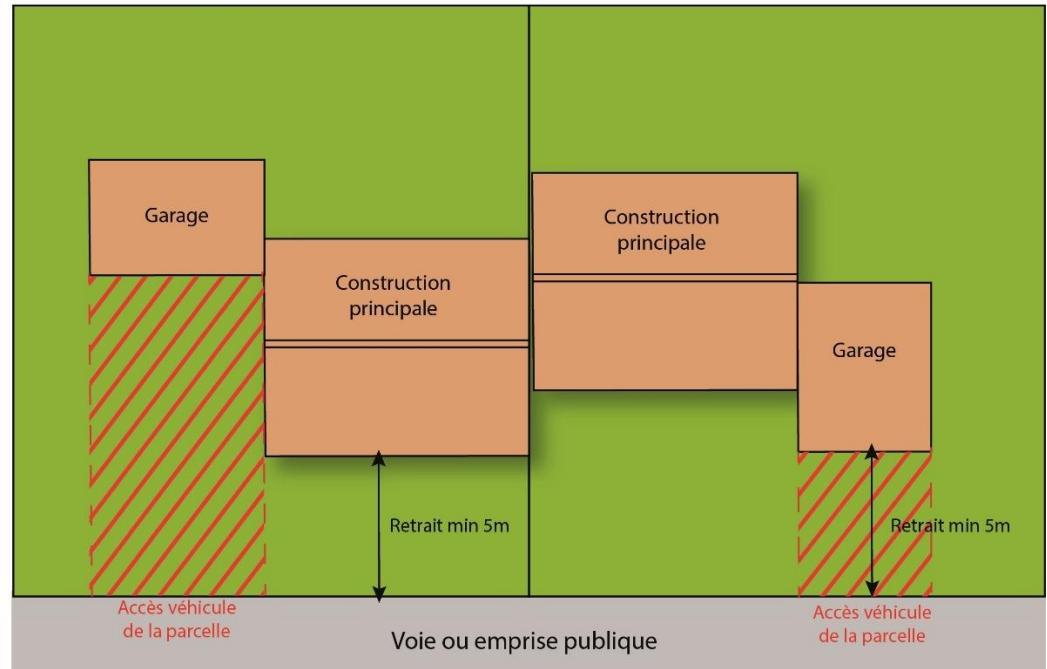
Annexes (accolées ou non) : 3 m maximum au plan vertical ou acrotère et 5m maximum au point le plus haut.

Est autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage

R+2+combles (schéma ci-dessous)



Edification de carport autorisée dans la marge de recul des constructions



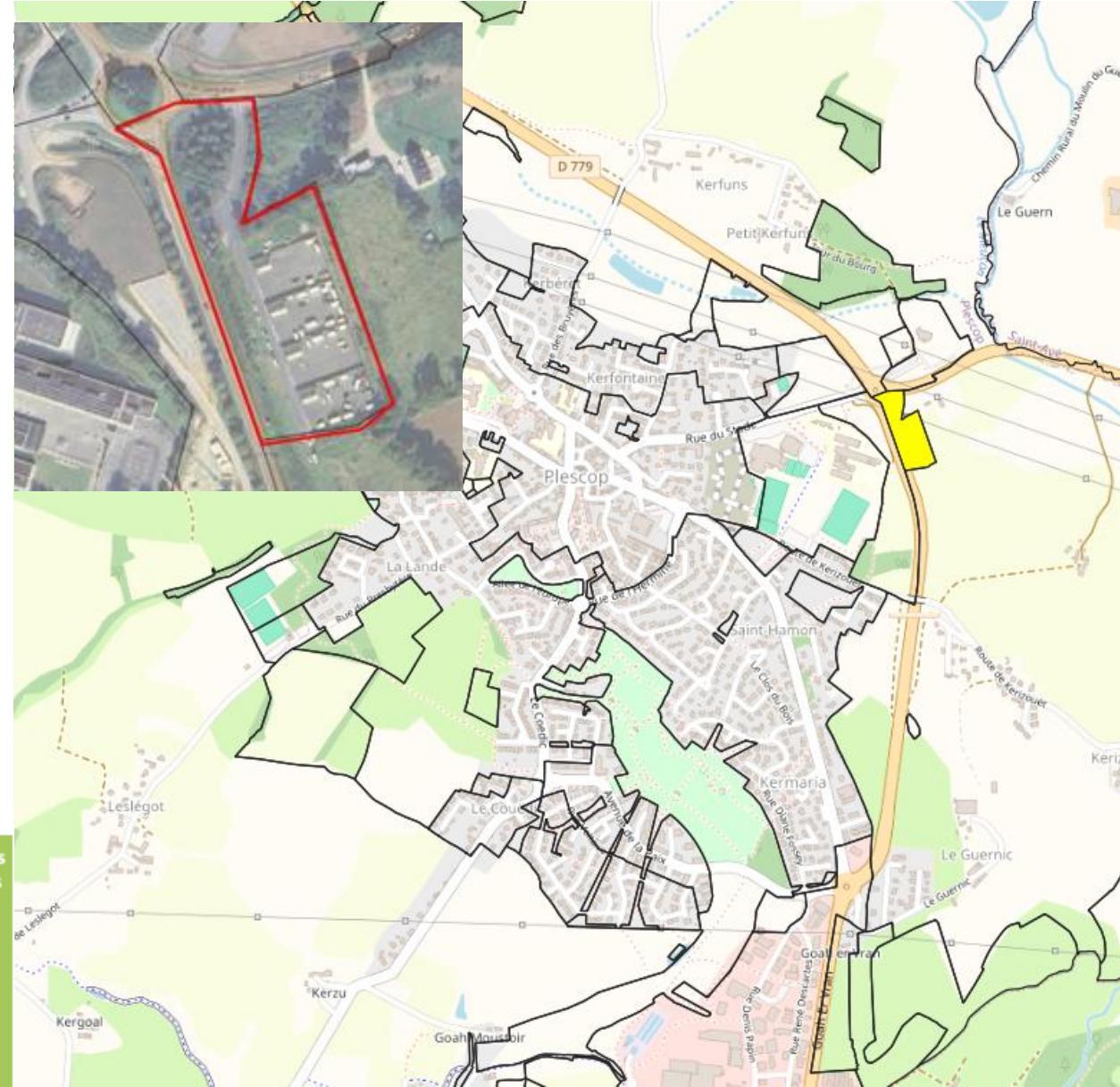
Les principes généraux du règlement

Zone Ngv (STECAL)

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

La zone Ngv autorise des constructions nouvelles mais de manière limitée (50 m² d'emprise au sol max 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).

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



LE PROJET DE PLU

1. Les fondements du projet (PADD)
2. Les principes généraux du règlement
3. Les OAP
4. Les autres dispositions

Les OAP thématiques pour une approche globale sur un enjeu spécifique



Les 6 OAP sectorielles

Elles portent toutes sur des gisements/espaces de renouvellement urbain en U

OAP S1 - RUE DES PINS (habitat)

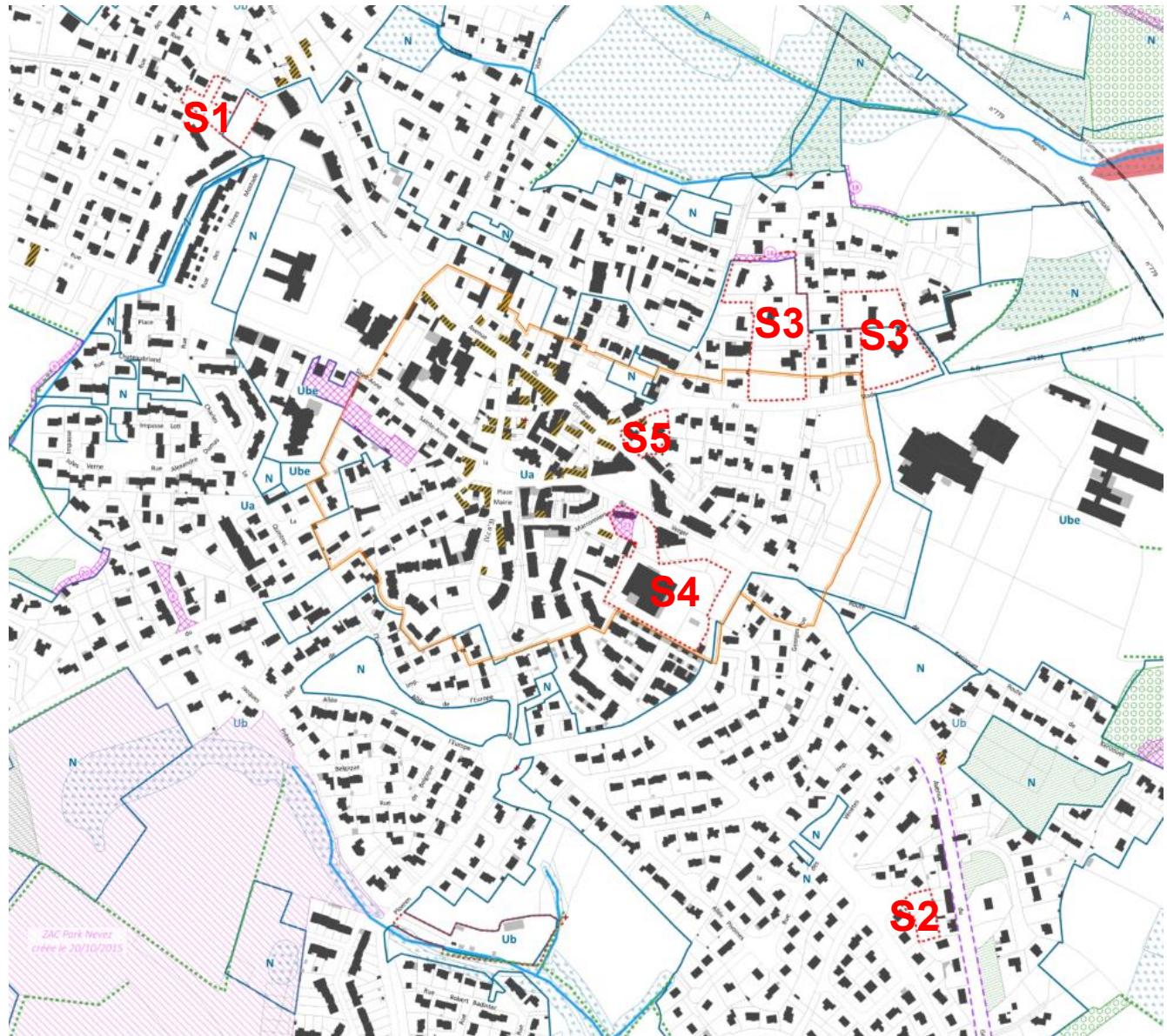
OAP S2 - LE CLOS DU BOIS (habitat)

OAP S3 – RUE DU STADE (habitat)

OAP S4 – CARREFOUR CONTACT(mixte)

OAP S5 – ÎLOT AV DE GAULLE (habitat collectif)

OAP S6 – ATLANPARK (stationnement)



Les OAP sectorielles

Un exemple : OAP S1 - RUE DES PINS (habitat)

OAP Sectorielle



Orientations d'aménagement et de programmation (moyen terme)

Destination	+ Habitat
Type d'habitat souhaité (dominante)	+ Non imposé
Densité attendue	→ 20 logts/ha min
Nombre logements à créer	→ 6 logts min → Opération en 2 tranches

Le fonctionnement du site :

- + 2 accès possibles à partir de la Rue des Pins comme indiqué dans le schéma de l'OAP.
- + A terme, le fonctionnement devra être à sens unique.
- + Une connexion (véhicules) devra donc être prévue entre les 2 tranches.
- + Des continuités piétonnes sont souhaitées depuis la résidence Harmonie.



Habitat

→ Accès au site

---> Accès secondaire au site (éventualité) ou connexion

□ Carrefour à aménager

---> Principe de création d'une connexion douce

LE PROJET DE PLU

1. Les fondements du projet (PADD)
2. Les principes généraux du règlement
3. Les OAP
4. Les autres dispositions

Les emplacements réservés

- **17 emplacements réservés**
- représentés au plan graphique par une trame quadrillée rose et un chiffre
- **Pour améliorer le cadre de vie des habitants, répondre à des besoins identifiés concernant les déplacements, la sécurité, ...**
- **La majorité des ER sont créés en faveur des déplacements doux**

Numéro	Bénéficiaire	Surface	Destination
1	Commune	3 021 m ²	Cheminement doux (largeur inférieure à 2,5m, aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
2	Commune	928 m ²	Liaison piétonne (largeur inférieure à 2,5m, aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
3	Commune	801 m ²	Voie de maillage inter-quartiers
4	Commune	5 883 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
5	Commune	1 980 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
6	Commune	610 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
7	Commune	5 070 m ²	Espace récréatif
8	Commune	460 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
9	Commune	683 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
10	Commune	364 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
11	Commune	621 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
12	Commune	800 m ²	Commerce et espace public
13	Commune	1 487 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
14	Commune	1 709 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
15	Commune	17 903 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
16	Commune	1 430 m ²	Cheminement doux (aménagement léger, non bitumé, non cimenté, ne portant pas atteinte aux zones humides et aux cours d'eau, sans défrichement)
17	Commune	1 642 m ²	Renforcement des équipements publics

D'autres dispositions

La prise en compte des risques

RISQUES

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

Les secteurs avec prescriptions spéciales

-  Périmètre de la ZAC Park Nevez
-  Marge de recul des constructions par rapport aux voies
-  Av. de Gaulle : implantation de la façade la plus longue des nouvelles constructions, parallèle à la rue
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU)
-  Zone non aedificandi dédiée au stationnement (L151-9 CU)

D'autres dispositions

La préservation des éléments de paysage naturel

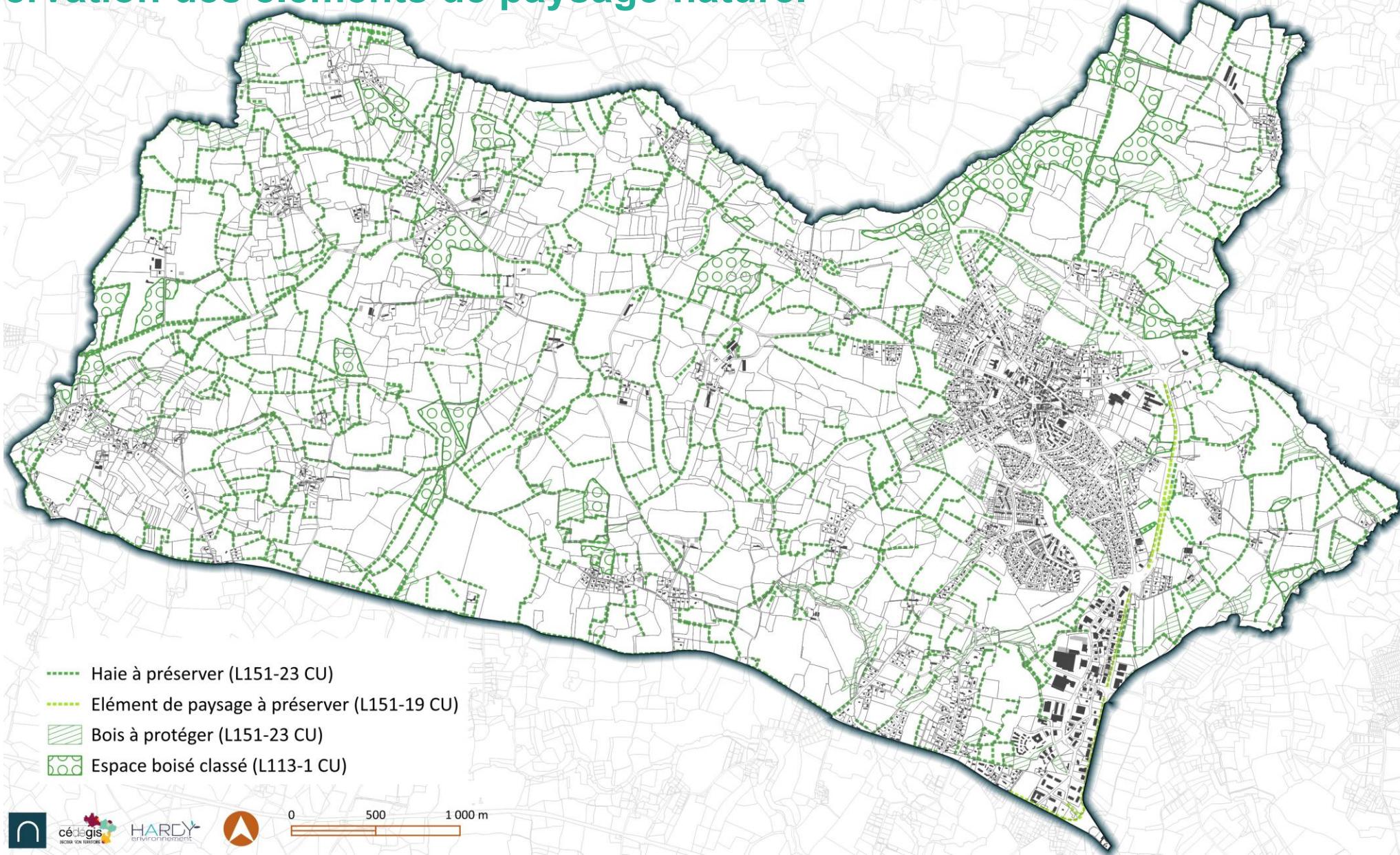
- Mare à préserver (L151-23 CU)
- Elément de paysage à préserver (L151-19 CU) : arbre remarquable
- Haie à préserver (L151-23 CU)
- Elément de paysage à préserver (L151-19 CU)
-  Bois à protéger (L151-23 CU)
-  Espace boisé classé (L113-1 CU)
-  Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)
-  Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009

La préservation des éléments du patrimoine bâti

- + Petit patrimoine à préserver (L151-19 CU)
-  Secteur de présomption de sensibilité archéologique
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU)

D'autres dispositions

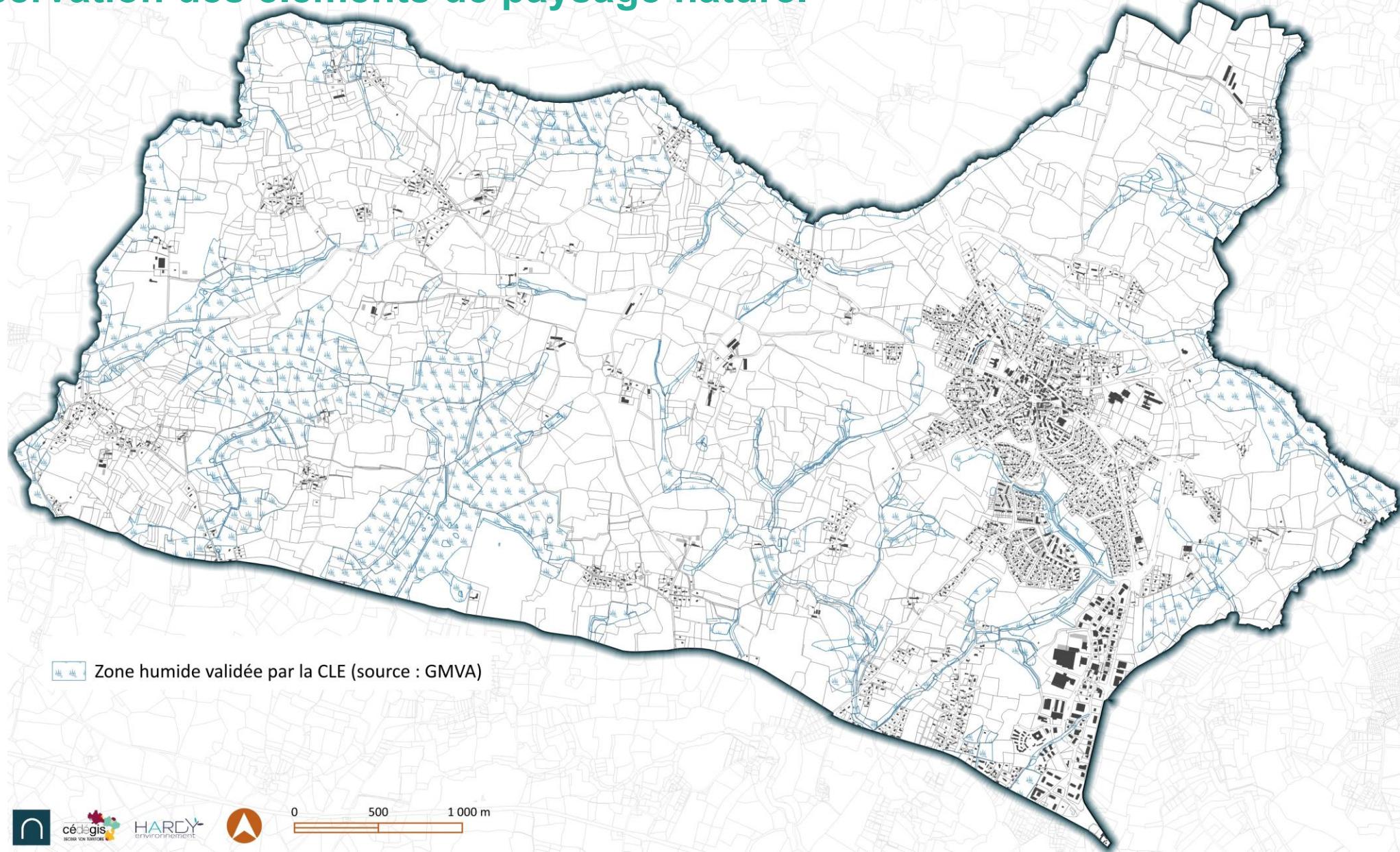
La préservation des éléments de paysage naturel



D'autres dispositions

La préservation des éléments de paysage naturel

Zones humides



D'autres dispositions

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

32 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été relevés en dehors des périmètres de 100m des exploitations agricoles.
Une fiche a été créée pour chacun de ces bâtiments.

Rappel concernant la CDPENAF :

- **Un avis simple** sur les 32 fiches dans le cadre de la révision du PLU
- **Un avis conforme** au stade du PC



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

Numéro de la fiche (à reporter sur le plan à côté de l'étoile) : 13

Adresse : Guernic

Numéro de parcelle : AC 12 et 13 ; G 116 ; AC 195

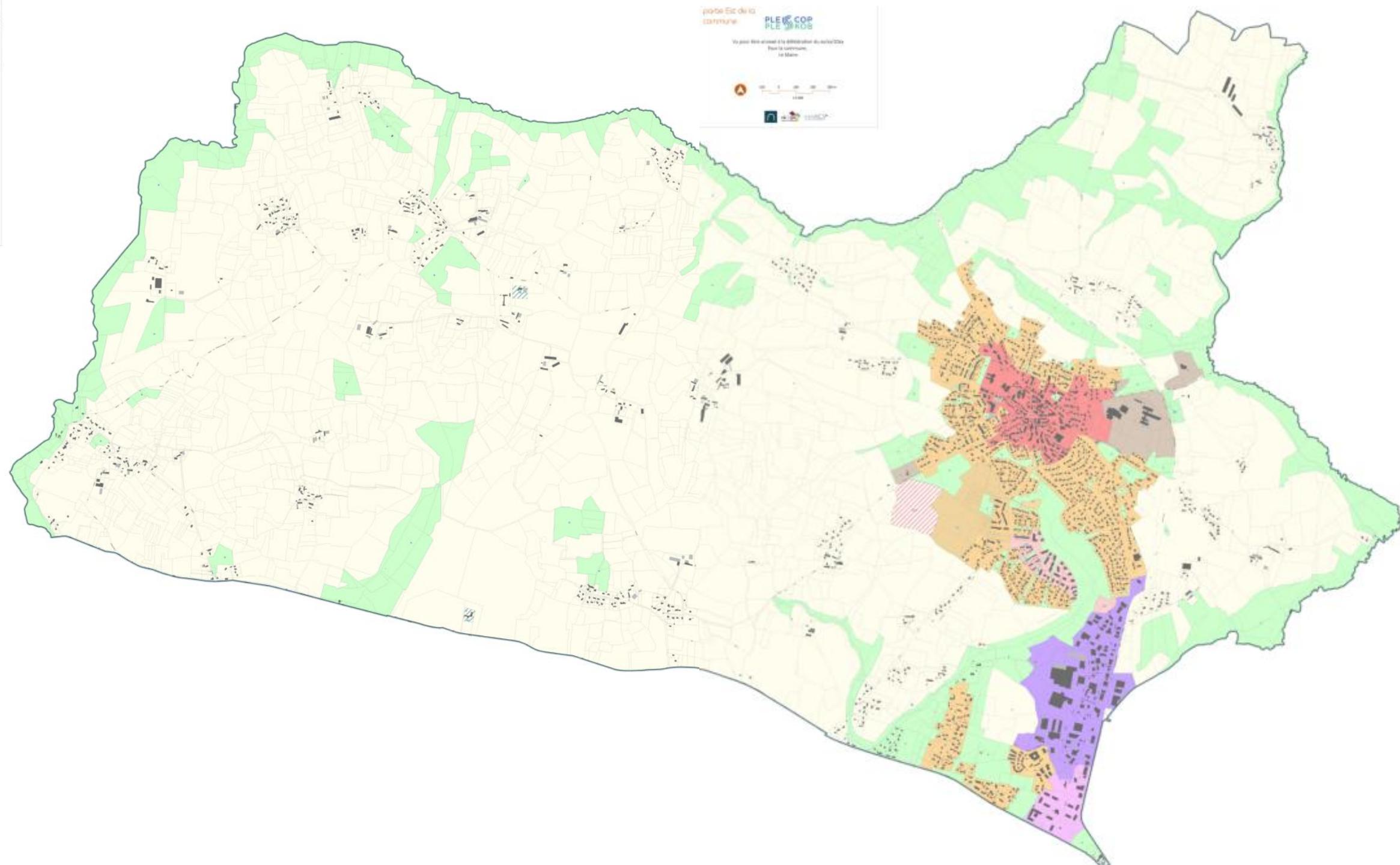
Type de bâtiment (ancienne grange, ancienne étable...) : ancienne étable

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 ? (si connue)	X		
Qualité du bâtiment			
Le bâtiment présente un potentiel de rénovation... ?	X		
Le bâtiment présente une qualité architecturale et patrimoniale ? (si la destination envisagée est la création d'un logement, d'un gîte ou d'un bureau...)	X		
Le bâtiment est fonctionnel (volume, état des structures, aires de manœuvre à proximité...) (si la destination envisagée est la création d'une activité artisanale, d'un bâtiment de stockage...)	X		
Avis sur le changement de destination			
	X		

Tableau des surfaces Avant / Après

	PLU 2019	PLU 2025	EVOLUTION	Explication de l'évolution
1AUa	28,51		-28,51	Suppression
1AUb	5,81		-5,81	Suppression
1AUe	9,14		-9,14	Suppression
1AUi	6,57		-6,57	Suppression
1AUt	8,64		-8,64	Suppression
1AUz		6,95	6,95	Nouvelle zone créée (tranches 3 et 4 ZAC Park Nevez)
Sous-total 1AU	58,68	6,95	-51,74	Diminution des zones d'extension
A		1 731,09	1 731,09	Réunit notamment les anciennes zones Aa1, Aa2, Ab
Aa1	1 164,56		-1 164,56	Suppression
Aa2	88,77		-88,77	Suppression
Ab	111,45		-111,45	Suppression
Ai		0,40	0,40	Nouvelle zone créée
Ai1		0,46	0,46	Nouvelle zone créée (STECAL)
Ai2		0,68	0,68	Nouvelle zone créée (STECAL)
Azh	440,69		-440,69	Suppression
Sous-total A	1 805,46	1 732,63	-72,84	Des zones A intégrées en N (trame verte et bleue)
N		369,98	369,98	Réunit notamment les anciennes zones Na, Nl, Nr, Nzh
Na	87,43		-87,43	Suppression - intégré en N
Ne	38,21		-38,21	Suppression - intégré en N
Ngv	1,43	1,46	0,02	STECAL
Nl	15,82		-15,82	Suppression - intégré en N
Nr	24,95		-24,95	Suppression - intégré en N
Nzh	41,20		-41,20	Suppression - désormais trame zones humides superposée au zonage
Sous-total N	209,04	371,44	162,40	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		113,11	113,11	Réunit notamment les anciennes zones construites Uba, Ubb
Ube	13,14		-13,14	Suppression - intégré en Ue
Ubz		13,57	13,57	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	10,10	-7,09	Réduction pour retrait des zones non construites
Sous-total U	264,08	233,01	-31,07	Diminution des zones non construites en marge de la zone U



Venez consulter le projet (zonage, OAP)

en mairie :

Le jeudi 19 juin

Le vendredi 20 juin

Le samedi matin 28 juin

Etapes à suivre :

- Arrêt du projet de PLU : 01/07/2025
- Consultation des personnes publiques associées : 3 mois d'avis (mi-Juillet à mi-septembre)
- Enquête publique : automne 2025 (1 mois d'enquête + 1 mois de rédaction du rapport du commissaire-enquêteur)
- Ajustements éventuels du projet de PLU : fin 2025
- Approbation du projet de PLU : Janv 2026