



# Révision du PLU PADD

Réunion publique  
21 novembre 2023



# COMPRENDRE LE PROJET DE PLU

Les acronymes

La hiérarchie des normes : quelle est la place du PLU?

Les étapes de la révision du PLU

Qu'est-ce que le PADD?

Comment a-t-il été établi?



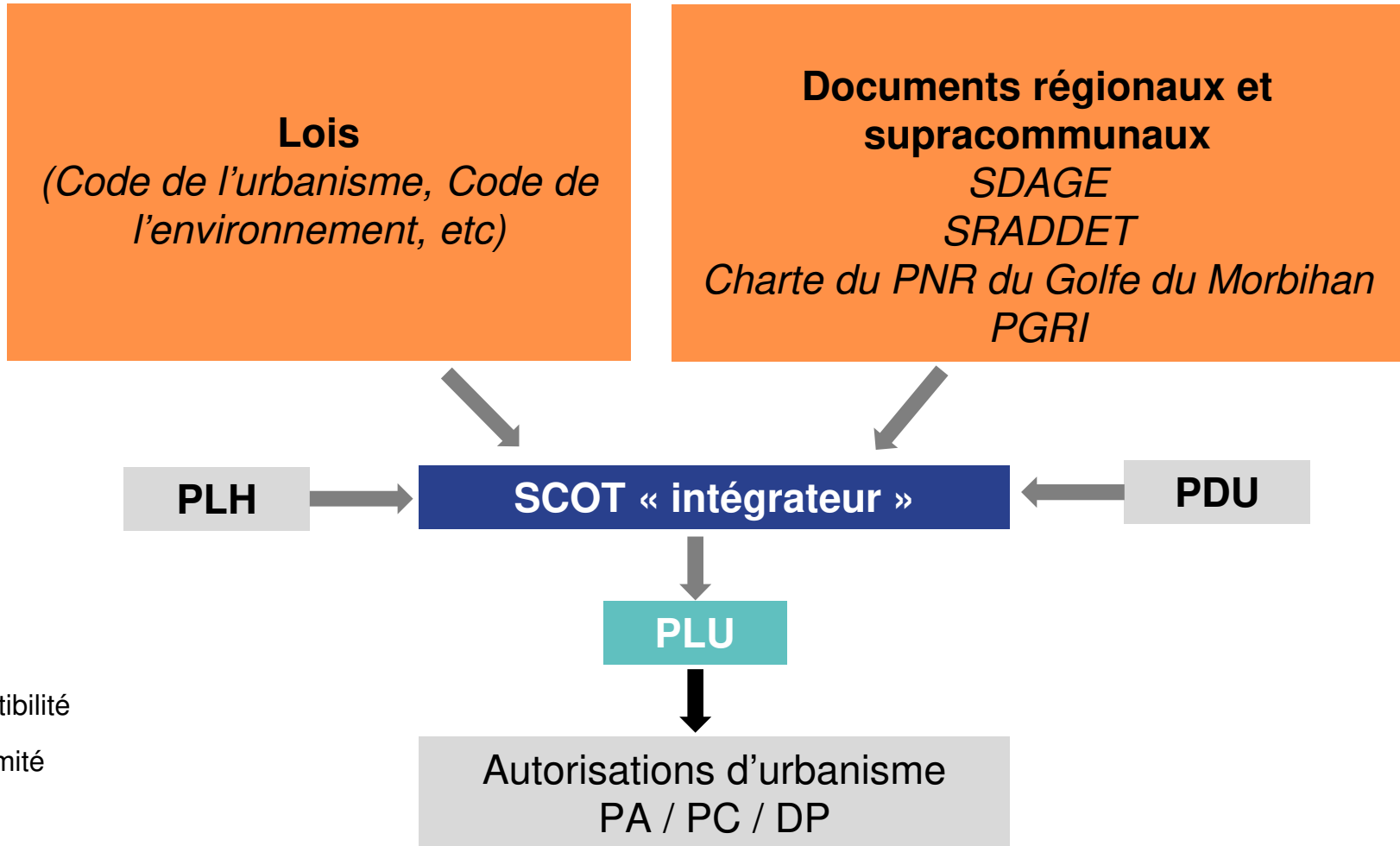
## Les acronymes que vous pouvez rencontrer dans le cadre de la révision du PLU

<b>DP =</b>	Déclaration préalable
<b>GMVA =</b>	Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
<b>PA =</b>	Permis d'Aménager
<b>PADD =</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<b>PC =</b>	Permis de Construire
<b>PDU =</b>	Plan de Déplacements Urbains
<b>PLH =</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU =</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PNR =</b>	Parc Naturel Régional
<b>PPA =</b>	Personnes Publiques Associées
<b>SCOT =</b>	Schéma de Cohérence Territorial
<b>SDAGE =</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SRADDET =</b>	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires



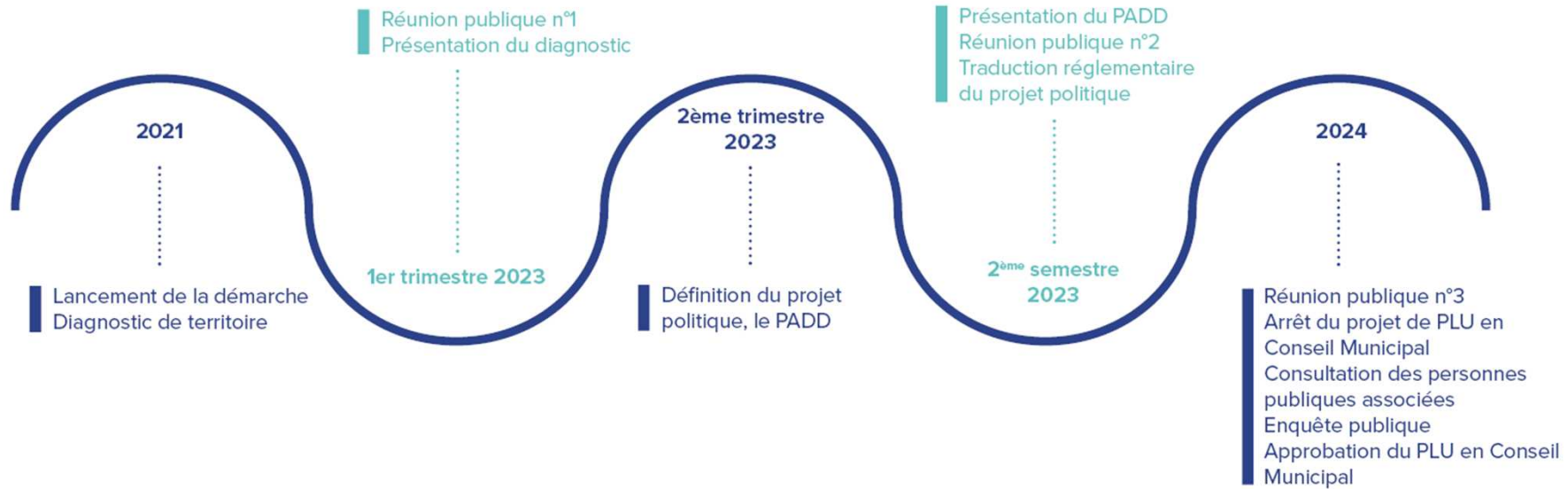


## Quelle est la place du PLU dans la hiérarchie des normes?





## Les étapes de la révision du PLU





## Qu'est-ce que le PADD ? Que doit-il contenir ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clé de voûte du 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 dix prochaines années 2024-2034** 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.

Le contenu du PADD est fixé par l'article **L151-5 du Code de l'urbanisme**. Il doit **comporter des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

## Quelle est sa portée juridique ?

Le PADD n'est **pas juridiquement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**, mais les documents opposables qui en découlent (règlement et orientations d'aménagement et de programmation – cf. article L 151-8 du code de l'urbanisme) doivent être cohérents avec les orientations données dans ce document. .





## Comment le PADD a-t-il été établi?

- **Un diagnostic de territoire**
- **La prise en compte des enseignements et grandes problématiques** auxquels le PLU futur s'efforcera de répondre.
- **La réflexion des élus avec l'appui technique de GMVA :**
  - Quelle est l'identité de Plescop ? Quel cadre de vie à l'horizon 2035 ?*
  - Comment permettre la mise en œuvre des objectifs supracommunaux, notamment en matière de logement ?*
  - Quels besoins en logements, équipements, commerces et services pour la population actuelle et future à l'horizon 2035 dans la perspective de l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience ?*
- **La participation des personnes publiques associées**



# LE PROJET

**Un environnement préservé en faveur d'un développement durable**

**Une organisation urbaine confortée**

**Une ville au cadre de vie préservé**

**Une ville active et attractive**

**Une ville accueillante offrant des logements pour tous**



# LE PROJET

Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

Une organisation urbaine confortée

Une ville au cadre de vie préservé

Une ville active et attractive

Une ville accueillante offrant des logements pour tous



DIAG

## 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) mais présente un environnement naturel de qualité.
- ✓ 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.
- ✓ Des risques modérés connus sur le territoire notamment le risque inondation en proximité directe avec les cours d'eau (notamment à proximité du ruisseau Goh Lenn et du Moustoir)





## Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

### Comment ?

- 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**
- 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





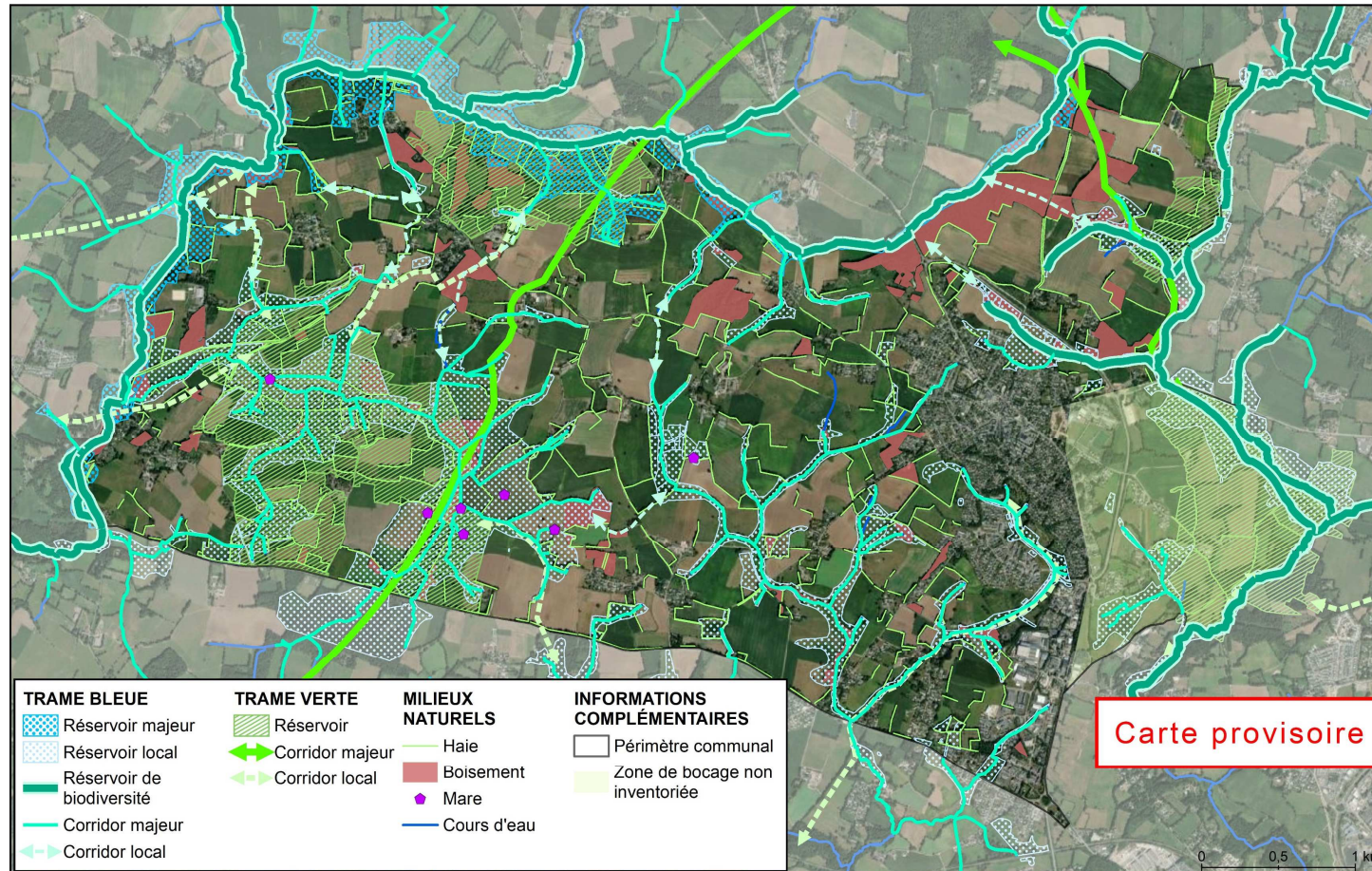
# TVB (provisoire – inventaire des haies en cours)

PLE COP  
PLE KOB  
COMMUNE DE PLESCOP  
RÉVISION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME

TRAME VERTE ET BLEUE

HARDY  
environnement  
JUN 2022

Sources : Hardy Environnement, DDTM56  
Fond de carte : IGN BD Ortho 2019



# LE PROJET

Un environnement préservé en faveur d'un développement **durable**

Une organisation urbaine confortée

Une ville au cadre de vie préservé

Une ville active et attractive

Une ville accueillante offrant des logements pour tous



## Une organisation urbaine confortée

- ✓ La prise en compte du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), de son PLH, de son PDU : Plescop constitue un pôle relais de l'agglomération et sa proximité directe avec Vannes lui confère des responsabilités particulières.
- ✓ La prise en compte du principe général fixé par la loi confronté à la réalité du territoire pour engager la trajectoire en vue d'atteindre le « ZAN » à l'horizon 2050.
- ✓ Dans ce cadre réglementaire, Plescop doit, au travers du PLU, révéler ses spécificités locales, ses caractéristiques propres et renforcer l'armature urbaine existante.





## Une organisation urbaine confortée

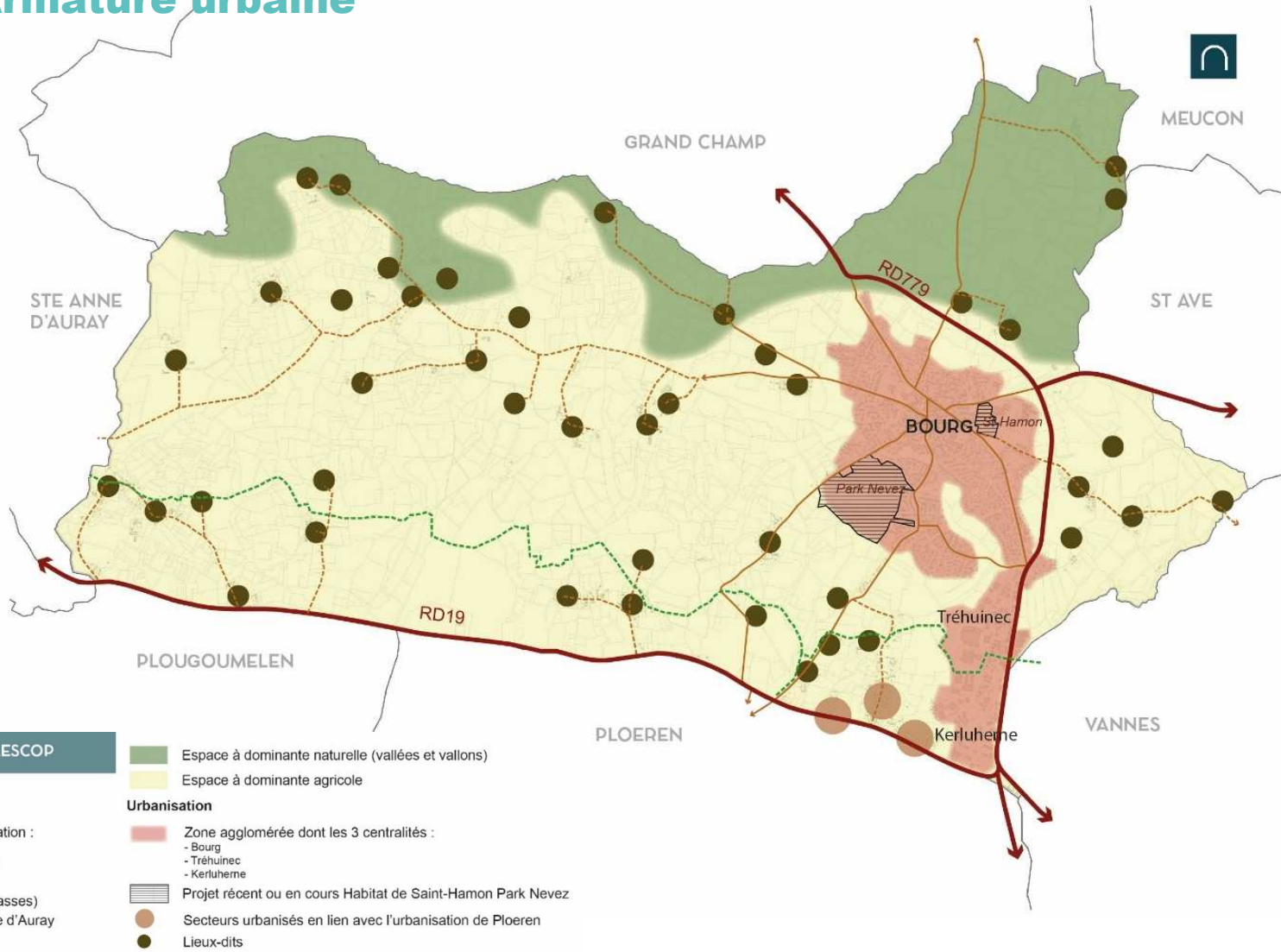
### Comment ?

- Conforter l'armature urbaine existante (*carte page suivante*)
- Privilégier le développement de l'urbanisation au **Sud-Ouest du bourg**
  - ✓ En intégrant la **ZAC de Park Nevez** dans le PLU en compatibilité avec les orientations supracommunale
- 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 2023-2031 la commune devra consommer du foncier pour la réalisation 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.





# Armature urbaine







## Une organisation urbaine confortée

### Comment ?

- Encadrer le **développement de l'hyper centre** (secteur mairie – centre commercial) via la création d'une OAP afin de :
  - ✓ Anticiper d'éventuelles mutations sur des emprises à enjeux (emprise du centre commercial),
  - ✓ Préserver 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 le développement de nouveaux secteurs 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.



# LE PROJET

Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

Une organisation urbaine confortée

Une ville au cadre de vie préservé

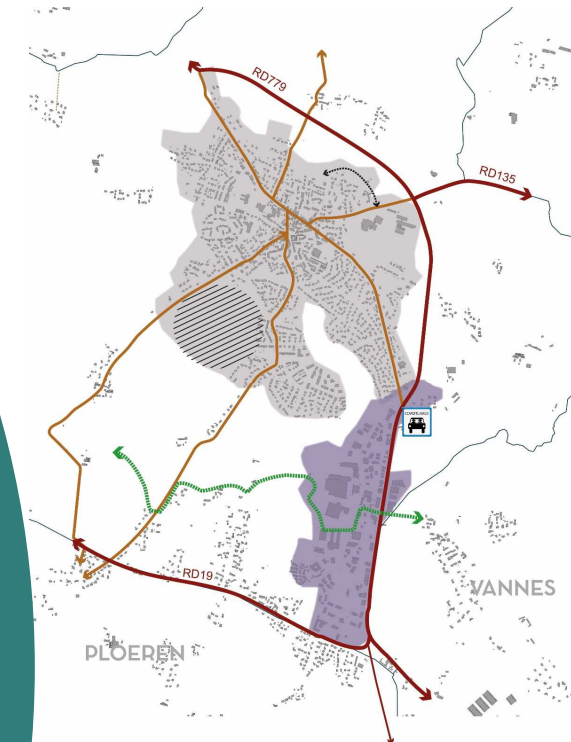
Une ville active et attractive

Une ville accueillante offrant des logements pour tous



## Une ville au cadre de vie préservé

- ✓ Un environnement rural et naturel qui offre un cadre de vie qualitatif à ses résidents.
- ✓ Une commune adhérente à la Charte du PNR du Golfe du Morbihan
- ✓ Plescop vient d'être labellisée **Station Verte**, concrétisation de la volonté de développer un écotourisme, respectueux de la nature et de l'environnement.
- ✓ Une commune récompensée en 2020 par le prix régional « Zéro Phyto durable »
- ✓ 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, ...



- ↔ 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



## Une ville au cadre de vie préservé

### Comment ?

- Préserver les paysages ruraux et la nature en ville
- Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire (via un règlement adapté et spécifique aux quartiers et éléments patrimoniaux)
- 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 le centre culturel*
  - ✓ *Conforter les services à la population dans le bourg 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 le projet démographique de la commune et sa capacité d'accueil notamment en permettant l'extension de la STEP de Tréhuinec*
  - ✓ *Conforter et développer les mobilités actives via des cheminements qualitatifs*





## Une ville au cadre de vie préservé

### Comment ?

- En termes de sécurité, permettre l'accueil d'une nouvelle caserne de pompiers
- 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*
  - ✓ *Préserver et développer les liaisons douces à destination des trajets quotidiens comme touristiques :*
    - *Identifier les cheminements piétons qui doivent être préservés notamment la voie verte Vannes / Saint-Anne.*
    - *Identifier les tronçons des cheminements qui pourront être créés notamment en lien avec le réseau existant au sein du territoire et au-delà*

# LE PROJET

Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

Une organisation urbaine confortée

Une ville au cadre de vie préservé

Une ville active et attractive

Une ville accueillante offrant des logements pour tous



## Une ville active et attractive

- ✓ 4000 habitants de 15 à 64 ans susceptibles de travailler. Parmi eux 76,6% sont actifs.
- ✓ 3 zones d'activités d'importance dont une zone commerciale. Notre 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 exploitants agricoles**.
- ✓ Le centre bourg 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.





## Une ville active et attractive








### Comment ?

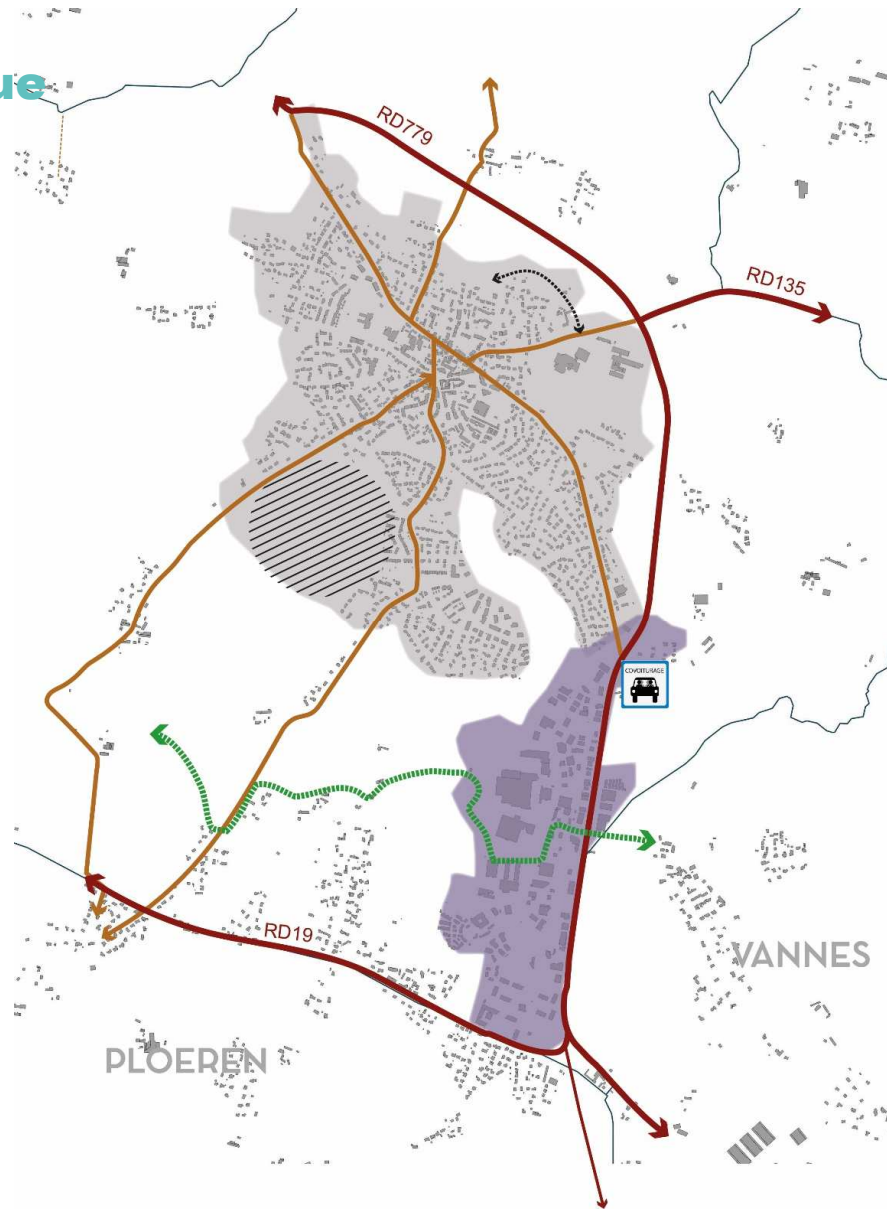
- **Maintenir les emplois et valoriser la vocation économique de chaque secteur, tout en optimisant le foncier économique dédié :**
  - ✓ Au sein de la ville de Plescop : il s'agit de pérenniser et développer les commerces et services existants, tout en favorisant l'accueil de nouvelles enseignes. Les 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 existant des 3 soleils dans son emprise actuelle.
  - ✓ L'accueil de nouveaux commerces de proximité sera privilégié dans le centre-ville.
- **Conforter les conditions de l'activité agricole existante en permettant son évolution :**
  - ✓ Maintenir une activité économique dynamique et diversifiée,
  - ✓ Favoriser l'évolution des outils de production et leur transmission
- **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.
- **Favoriser le développement numérique** en facilitant le déploiement des réseaux. Le développement des communications numériques est aujourd'hui une nécessité.





## Armature économique

-  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



# LE PROJET

Un environnement préservé en faveur d'un développement durable

Une organisation urbaine confortée

Une ville au cadre de vie préservé

Une ville active et attractive

Une ville accueillante offrant des logements pour tous



DIAG

## Une ville accueillante offrant des logements pour tous

- ✓ +6000 habitants en 2021 soit +2,3% d'évolution démographique / an en moyenne. 100 nouveaux habitants par an ces dernières années
- ✓ 61,7% des logements autorisés ces 10 dernières étaient des collectifs
- ✓ Objectif PLH qui s'appuie sur le scénario à 15 ans du SCOT : 70 logements / an pour Plescop
- ✓ Le bourg de Plescop compte peu de gisements fonciers mobilisables du fait d'une politique déjà engagée depuis plusieurs années d'optimisation du foncier disponible via des opérations de renouvellement urbain et de densification





Zoom sur l'étude de densification pour comprendre le PADD

## Les gisements fonciers

### 119 gisements identifiés :

Une analyse fine, gisement par gisement, a été menée par le comité technique en octobre/novembre 2021 puis examinée, éventuellement corrigée et validée en comité de pilotage et commission d'urbanisme. Lorsque c'était nécessaire, les élus ont également rencontré les propriétaires.

### 69 ont été supprimés :

- 45 déjà construits ou ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré
- 24 situés en zone humide, zone naturelle, espace boisé ou jardins familiaux

**19 classés en dureté faible**

**20 classés en dureté forte**

**9 classés en dureté moyenne**

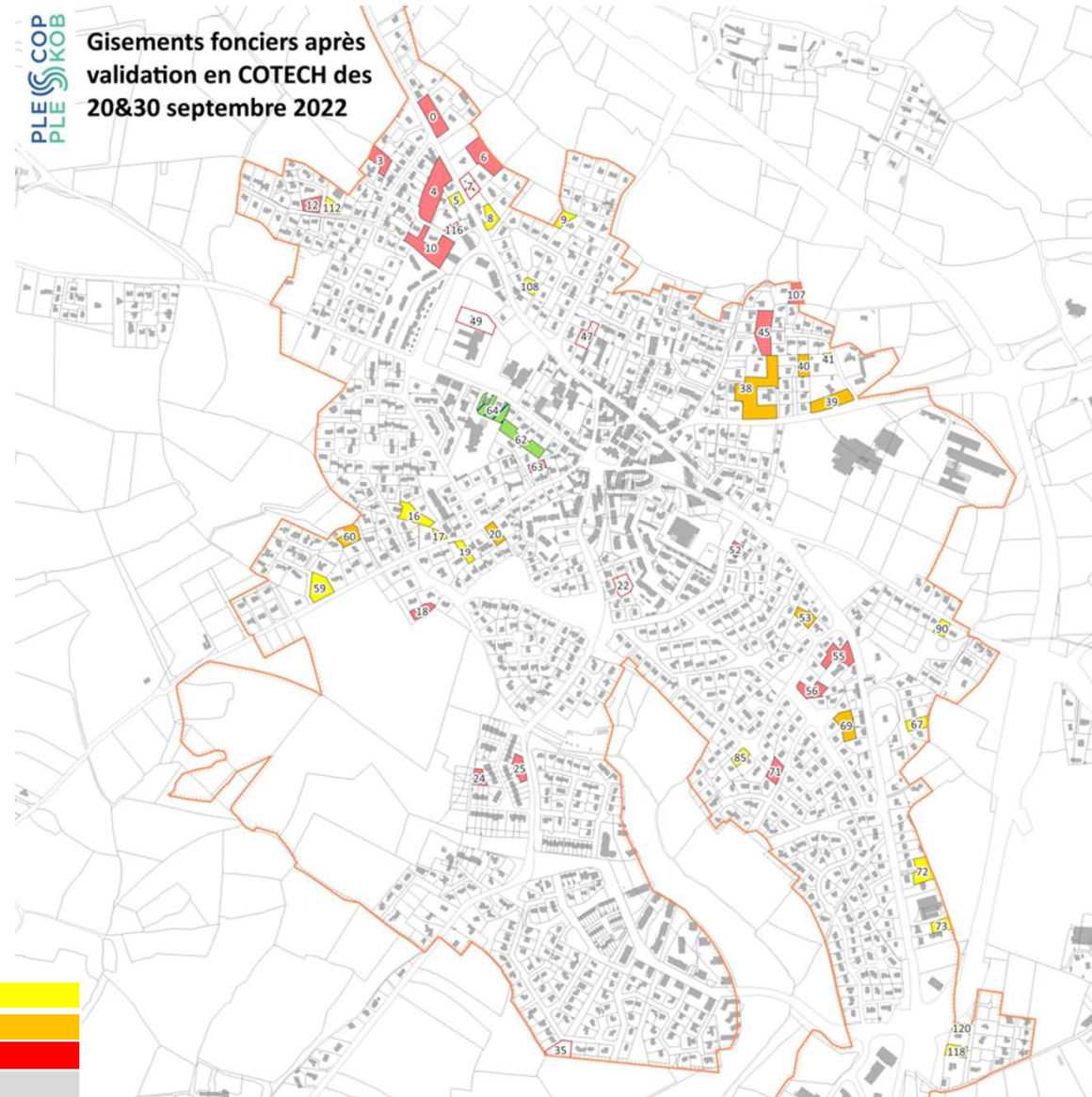
**2 classés en OAP ou ER**

### Potentiel de logements mobilisés après analyse :

<b>FAIBLE</b>	<b>19 gisements</b>	<b>45,5 logements</b>
<b>MOYENNE</b>	<b>9 gisements</b>	<b>32,5 logements</b>
<b>FORTE</b>	<b>20 gisements</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>48 gisements</b>	<b>78 logements</b>

PLE COP KOB

Gisements fonciers après validation en COTECH des 20&30 septembre 2022





DIAG

## Quels besoins ?

De 2011 à 2021 Plescop a consommé 25,3 hectares (source Mode d'Occupation du Sol -MOS - Région Bretagne mai 2023) toutes destinations confondues.

La collectivité estime son besoin foncier à 12 ans à environ :

→ 18 ha pour intégrer l'opération Park Nevez (habitat et équipement public)

→ 1.5 ha pour permettre la réalisation d'équipements publics

Le besoin foncier pour le développement des zones d'activités économiques et du développement de la station d'épuration ne sont pas à ce jour connu. Cette question relève de la compétence de GMVA.

Depuis août 2021, la consommation d'espace ENAF est de l'ordre de 5 ha. L'estimation du besoin foncier de Plescop pourra être réévaluée en fonction de la territorialisation des objectifs fixée 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 attribue moins d'espace à l'urbanisation que le PLU actuel.

Le projet de PLU n'ouvre pas d'espaces à l'urbanisation par rapport au PLU actuel qui compte 59 ha de zones à urbaniser (dite 1AU).



## Une ville accueillante offrant des logements pour tous

### Comment ?

- Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population de manière échelonnée mais de façon modérée selon un rythme compatible avec le SCOT et le PLH
- Se conformer aux objectifs de réduction de la consommation foncière du SCOT dans l'attente de la territorialisation des objectifs du SRADDET,
- De permettre réglementairement la mise en œuvre de Park Nevez à court et moyen terme.
- 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 d'OAP au sein des zones d'extension et des zones d'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine.*





## Une ville accueillante offrant des logements pour tous

### Comment ?

- De 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*
  - ✓ *En créant au moins 30% de logements sociaux sur l'ensemble des nouvelles opérations.*
- De 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.



# Nous avons besoin de vous pour identifier sur le plan :

## - Bâtis agricoles qui pourraient changer de destination :

- ✓ Grange en pierres en bon état (pas une ruine)
- ✓ Absence de bâtiments agricoles avec animaux à moins de 100m)
- ✓ Bâti agricole qui n'est pas lié à une habitation ancienne ou existante

## - Petit patrimoine à préserver (calvaire, puits, moulin, etc)



**Merci de votre attention !**

