

Révision du PLU

Diagnostic

Quels enjeux pour demain ?

Forum Habitants

11 janvier 2023





QU'EST-CE QUE LE PLU ?
POURQUOI LE REVISER ?
QUELLES ETAPES ?



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document stratégique** qui exprime le projet de la commune en matière d'aménagement pour les **10-15 prochaines années**.

Cet outil réglementaire **définit l'usage des sols et les règles de construction**.

Que contient le Plan Local d'Urbanisme ?



Un rapport de présentation : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.



Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Il expose les orientations politiques générales du PLU.



Un zonage et des orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) : le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.



Un règlement écrit: le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à 3 grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?



Notre territoire participe au développement d'un territoire plus vaste

Notre commune participe aussi au développement d'un territoire plus vaste qu'est la communauté d'agglomération (**Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération**) qui a redéfini en 2019, pour les 34 communes qui la composent, ses règles d'organisation et de développement au travers de son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), de son Programme Local de l'Habitat (PLH), de son Plan de Déplacement Urbain (PDU) qu'il convient de prendre en compte pour notre propre territoire.

Le développement de Plescop doit également s'inscrire dans le principe général fixé par la loi : tendre vers le **zéro artificialisation nette à l'horizon 2050**.

Notre PLU actuel a **10 ans**, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci pour :

- + 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 : patrimoine, architectural, historique, paysager, naturel.

Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler **sur 3 années**.



Quel calendrier ?



**1 | CADRAGE
REGLEMENTAIRE**



3 | VIE LOCALE

**2 | APPROCHE
ENVIRONNEMENTALE**



**4 | ENJEUX SOCIO
DEMOGRAPHIQUES**

1 | CADRAGE
REGLEMENTAIRE



2 | APPROCHE
ENVIRONNEMENTALE



3 | VIE LOCALE



4 | ENJEUX SOCIO
DEMOGRAPHIQUES



++
Résultat plus vertueux que l'objectif porté par le PLU en vigueur.

+
Résultat conforme à l'objectif porté par le PLU en vigueur.

+
Résultat qui tend vers l'objectif porté par le PLU en vigueur.

+
Résultat éloigné de l'objectif porté par le PLU en vigueur.



	Objectifs principaux PLU en vigueur 2013-2023	Résultats réels 2013-2022	Analyse
En termes de consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'extension Habitat : 34 ha Zone d'extension Activités : 15 ha Zone d'extension Equipements : 9 ha Total besoin en extension = 58 ha	<ul style="list-style-type: none"> Habitat : 25,36 ha Activités : 8,2 ha Equipements : 0,29 ha Mixte : 2,1 ha Total = 35,95 ha	++
	1 secteur de développement de l'habitat : secteur de La Lande – Le Coëdic au Sud du bourg et à l'Ouest de la ZAC des jardins du Moustoir (18 ha urbanisables)	ZAC Park Nevez en cours	+
En termes de production de logements	Production 83 logts/an	Production 60 logts/an	+
	Tendre vers un taux de logts sociaux de 20% du parc	13% du parc en 2018 (source : SCOT) sera porté à 15% avec Park Nevez	+
	Augmenter la part des logts collectif	61,7% des logts autorisés sont des logts collectifs	++





Organisation territoriale



Au sein de l'organisation territoriale de l'agglomération, Plescop constitue un pôle du cœur d'agglomération.

→ Le SCOT fait peser sur la commune une **responsabilité**, du fait de sa proximité avec Vannes, d'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux logements pour les 15 prochaines années dans un souci de :

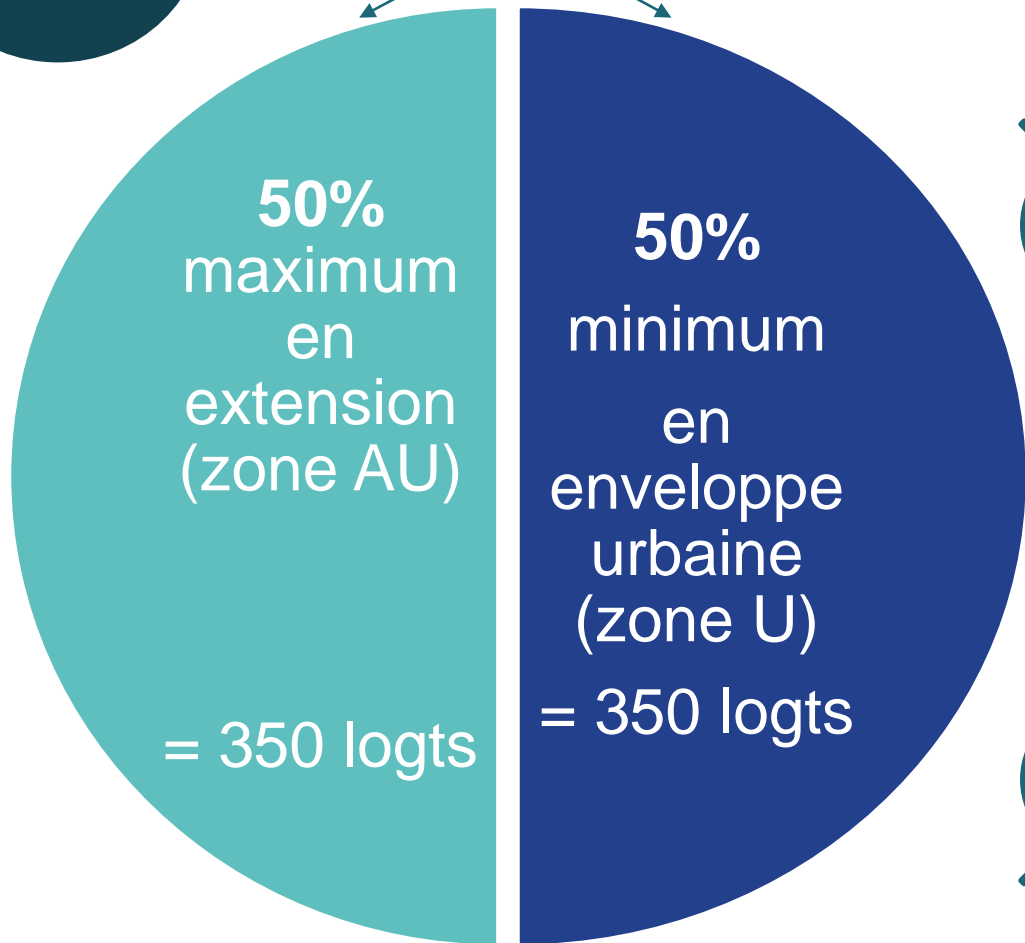
- ✓ Eviter l'étalement urbain,
- ✓ Eviter les déplacements motorisés (promotion des modes doux et des TC),
- ✓ Favoriser la transition énergétique.

Objectifs-clés	SCOT	PLH 2019-2024
Armature urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • 1 centralité (extensions urbaines possibles) : Bourg + Tréhuinec + Kerhulerne 	
Conso foncière / densité Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 35 logements/ha au sein des nouvelles opérations • Habitat : 15 ha max en extension 	50% min en enveloppe urbaine
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • 700 logts à 10 ans • Création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Plescop 	210 LLS à 10 ans
Conso foncière / Eco	<ul style="list-style-type: none"> • ZAE structurante de Kerluherne à vocation tertiaire • ZAE structurante de Tréhuinec à vocation artisanale : <p>→ le SCOT fixe une enveloppe foncière maximale de 7,2 ha à l'horizon 2035 pour les besoins relatifs au développement économique.</p>	
Environnement & Paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la TVB • Assurer le maintien des espaces agricoles et de permettre la reconquête de terres exploitables • Prise en compte du risque inondation (étude GMVA en cours) 	
Mobilités	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir la continuité de l'axe cyclable Vannes/Plescop • Assurer une jonction sécurisée entre le bourg et l'itinéraire piéton-vélo Vannes-Sainte Anne • Favoriser l'usage du réseau de transports collectifs 	





700 logements
à produire à 10 ans



- 1 Les gisements fonciers
- 2 La résorption de la vacance
- 3 Le renouvellement urbain (y compris les anciennes granges agricoles)
- 4 Les opérations d'habitat récentes déjà engagées



1 | CADRAGE
REGLEMENTAIRE



3 | VIE LOCALE

2 | APPROCHE
ENVIRONNEMENTALE



4 | ENJEUX SOCIO
DEMOGRAPHIQUES



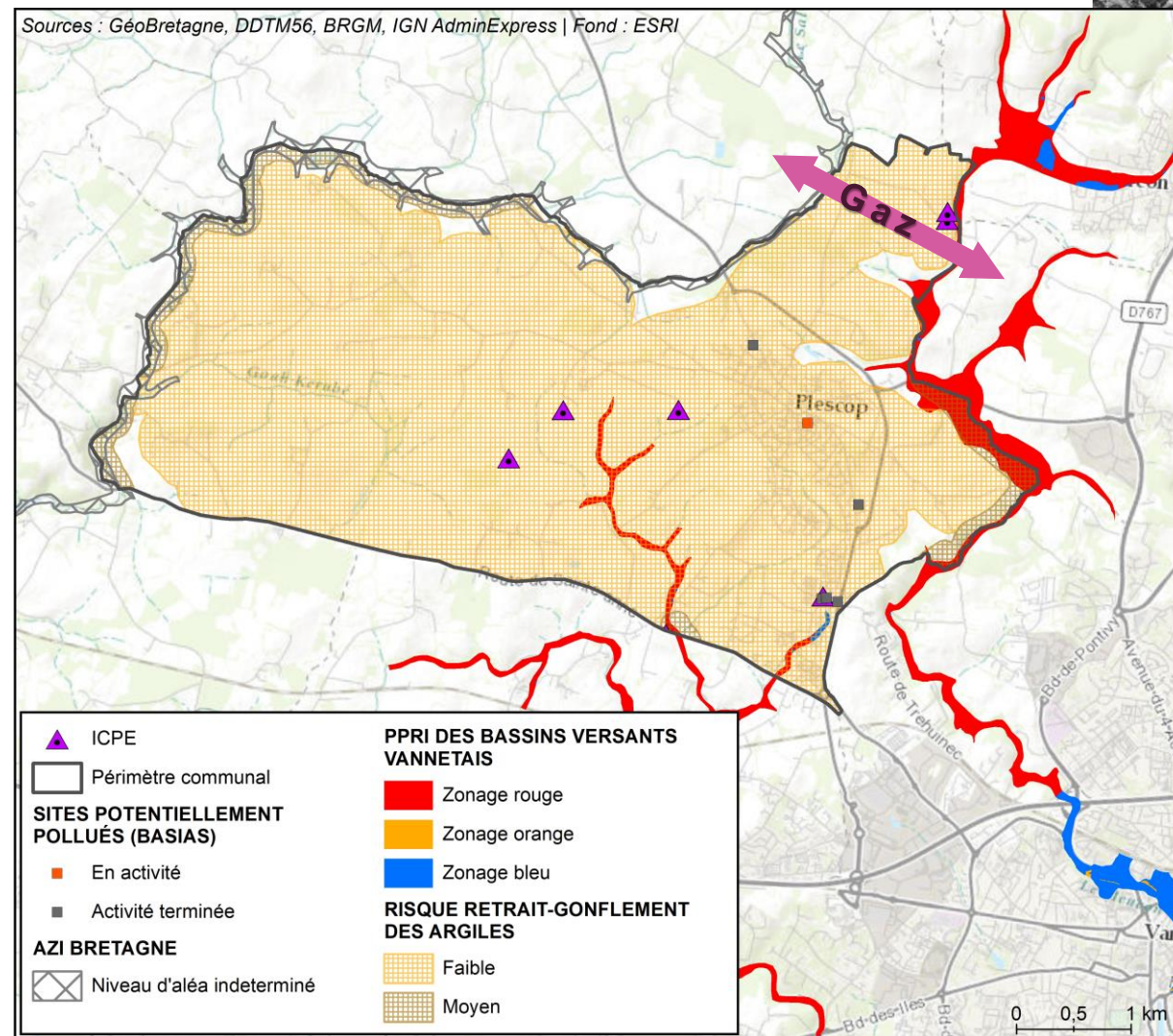
Risques ou nuisances inventoriés sur le territoire communal

Risques naturels

- Risque **inondation** :
 - **PPRI** bassins versants vannetais
 - **AZI** Loc'h et Sal
 - Quelques points de débordement : source du Moustoir, Kermaria, Goh Lenn
- Risque **retrait-gonflement des sols argileux** moyen à faible
- Risque **radon** élevé
- Risque **sismique** faible

Risques technologiques

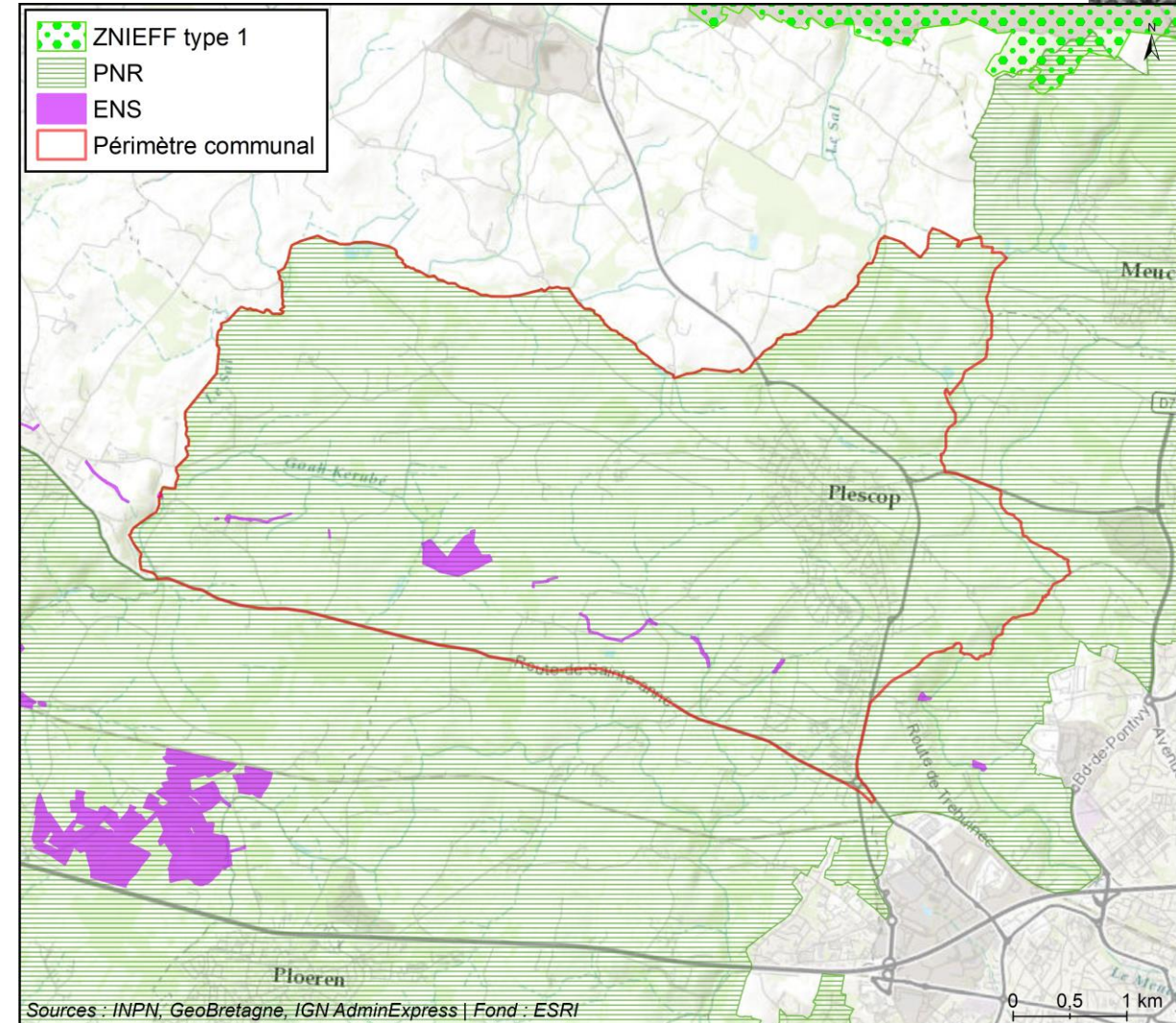
- **18 ICPE**
 - 4 industrielles
 - 14 agricoles (dont 12 signalées par le PAC, non localisées)
- Pas d'ICPE SEVESO
- **Transport de matières dangereuses (TMD)**
 - canalisation souterraine gaz
 - transport ferroviaire (limite extérieure sud)
- **5 sites BASIAS** (potentiellement pollués)
 - 4 dont l'activité est terminée





Patrimoine naturel :
peu de zonages de protection ou
d'inventaire

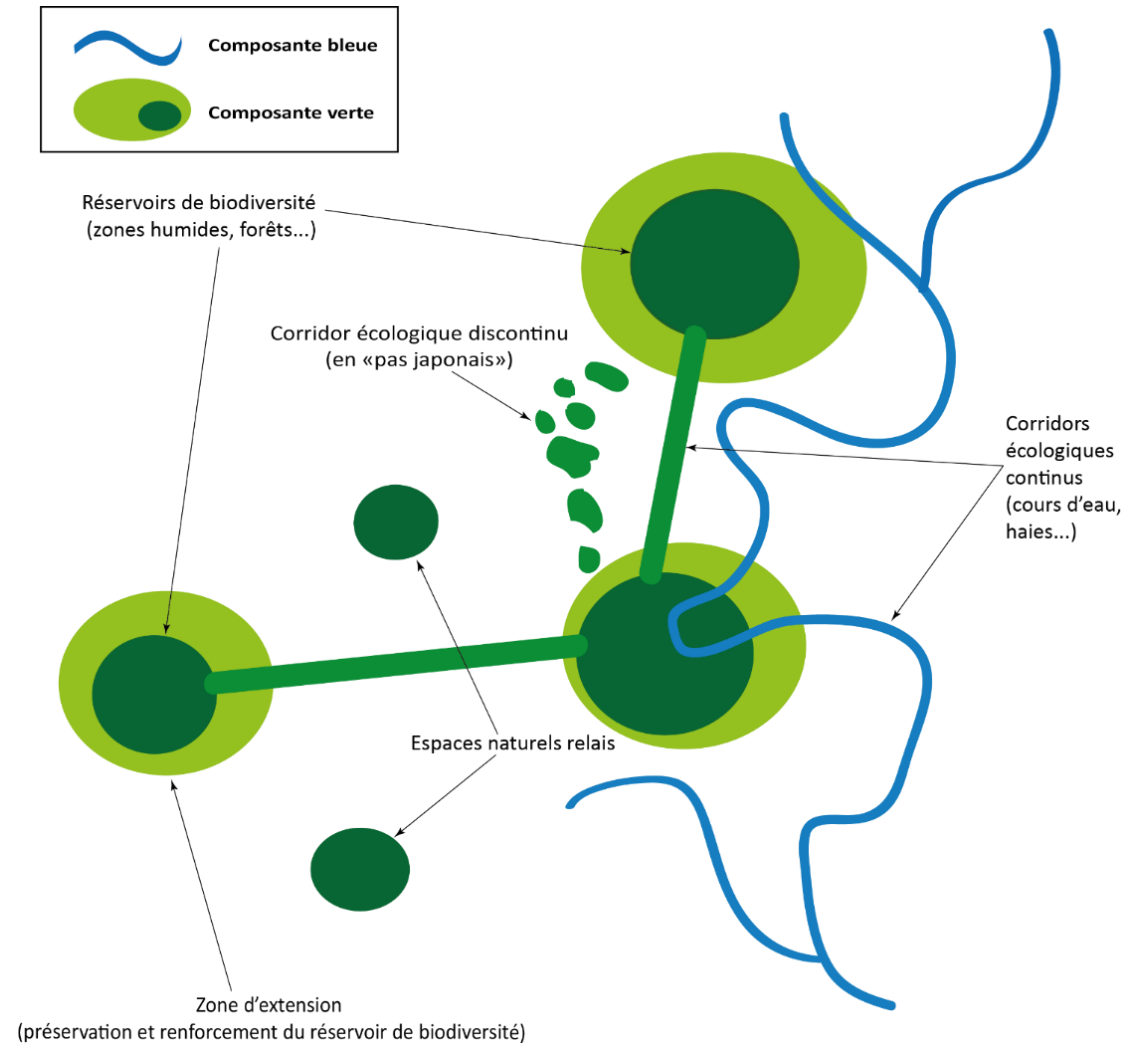
Zonage		Détail	Surface sur la commune
Parc naturel régional		Golfe du Morbihan	Commune entière
Acquisition foncière	Espace naturel sensible (CD56)	8 sites	113 ha





Le travail d'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue s'appuie sur 4 phases :

- Phase 1 : une étude bibliographique contant sur les espèces listées dans les inventaires des ZNIEFF, les sites Natura 2000, les études menées par le PNR du Golfe du Morbihan,
- Phase 2 : photo-interprétation des grands milieux et des corridors potentiels
- Phase 3 : une phase de terrain pour appréhender le territoire et réaliser l'inventaire bocager,
- Phase 4 : une finalisation de la Trame Verte et Bleue avec consultation (en cours).

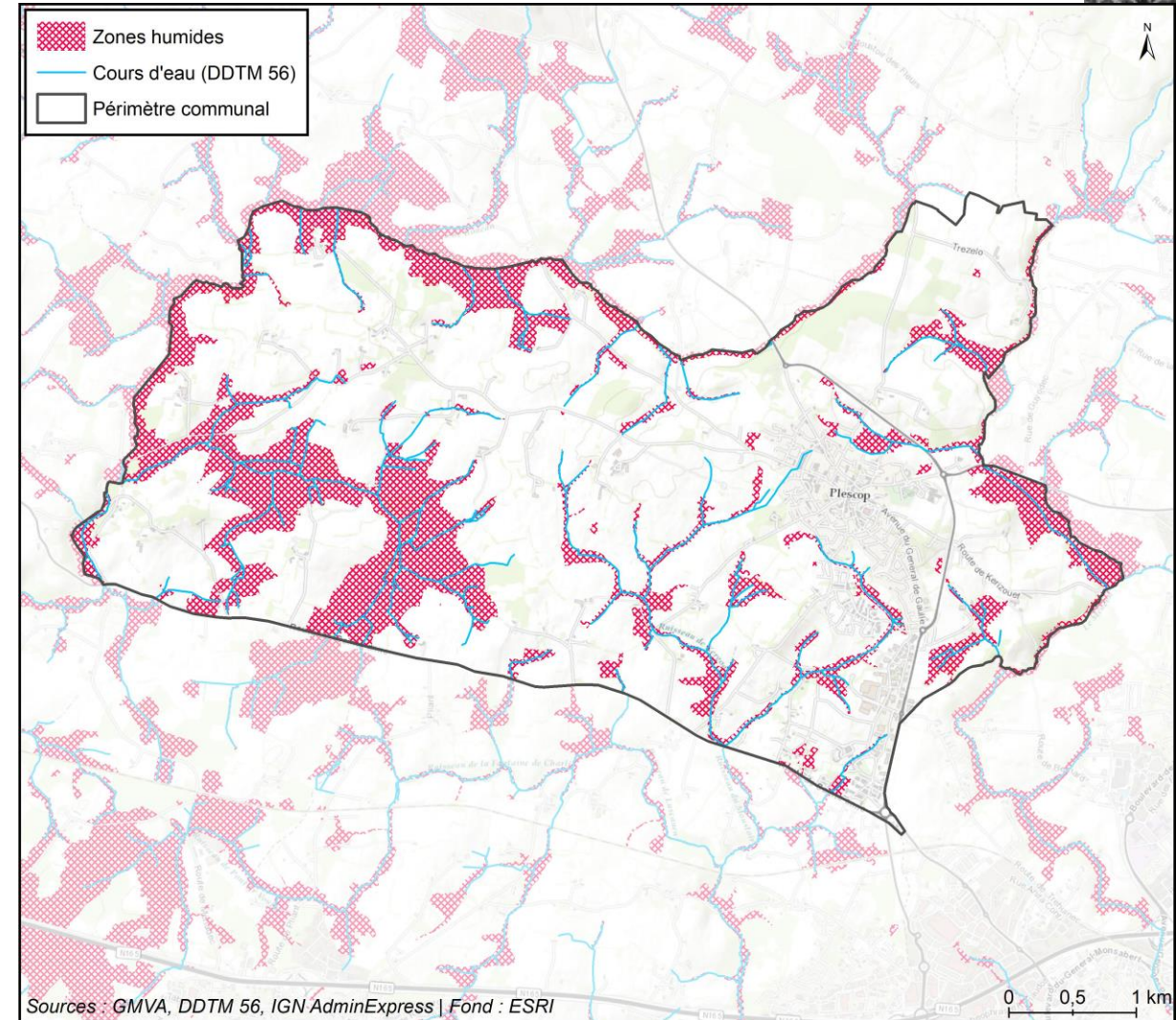




Milieux naturels

Zones humides :
environ 482 ha
soit **21%** du territoire

Cours d'eau : environ 54 km





Milieux naturels

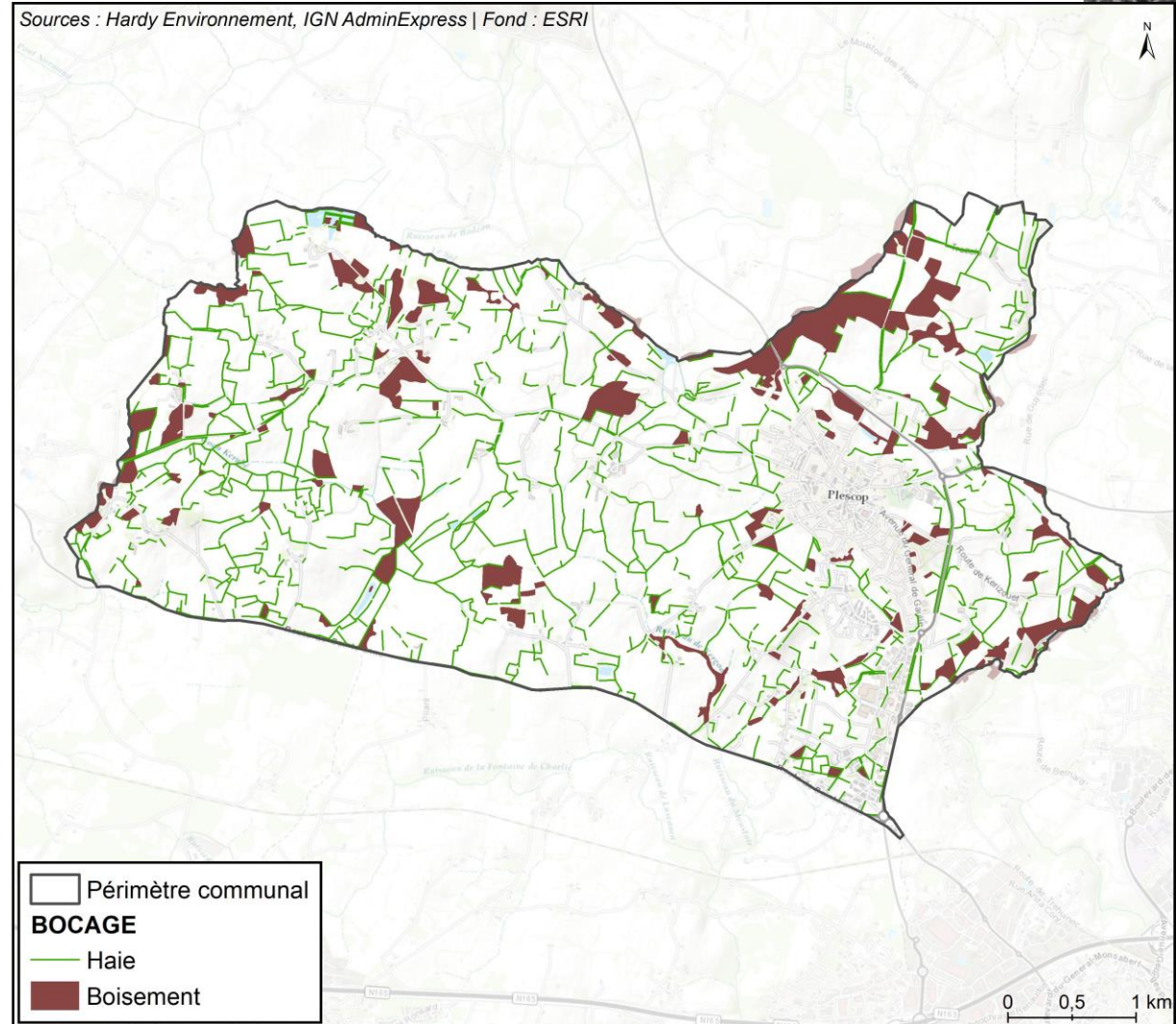
Boisements :

environ 210 ha
soit **9%** du territoire

Haies : environ 141 km
(hors zone urbanisée)

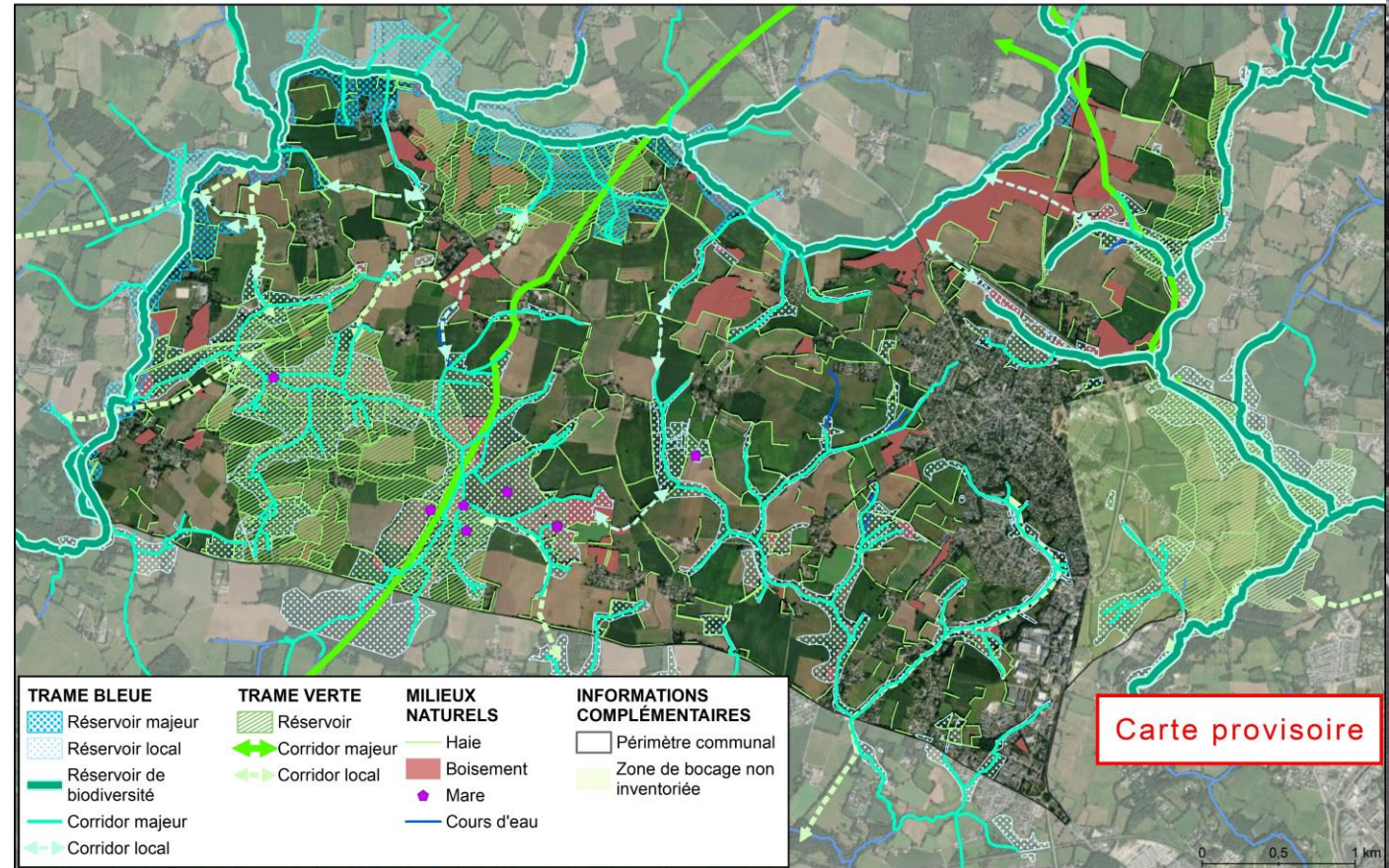
→ inventaire bocager en cours

Sources : Hardy Environnement, IGN AdminExpress | Fond : ESRI





- Une part importante de réservoirs écologiques, particulièrement ceux liés à la trame bleue en lien fort avec le Sal.
- La TVB de Plescop est **fonctionnelle** grâce à la **qualité des milieux aquatiques** notamment, ainsi qu'à **son réseau de haies**. Le Grand capricorne, espèce patrimoniale a été observé dans celles-ci.
- La zone urbanisée associée à la RD 779 s'impose comme une fragmentation importante limitant les connexions est-ouest. Cette fragmentation reste toutefois modérée par la présence de continuités et des réservoirs en lien avec le ruisseau du Moustoir en cœur du bourg.





Santé humaine

Eaux usées

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Assainissement collectif :

2782 abonnés

STEP Plescop - Le Moustoir : **6000 EH**

Boue activée aération prolongée (très faible charge)

77% de charge maximale en 2020

STEP prioritaire dans le 11^{ème} programme AELB

→ Extension prévue à 7 700 EH (arrêté préfectoral en date du 14 juin 2022).

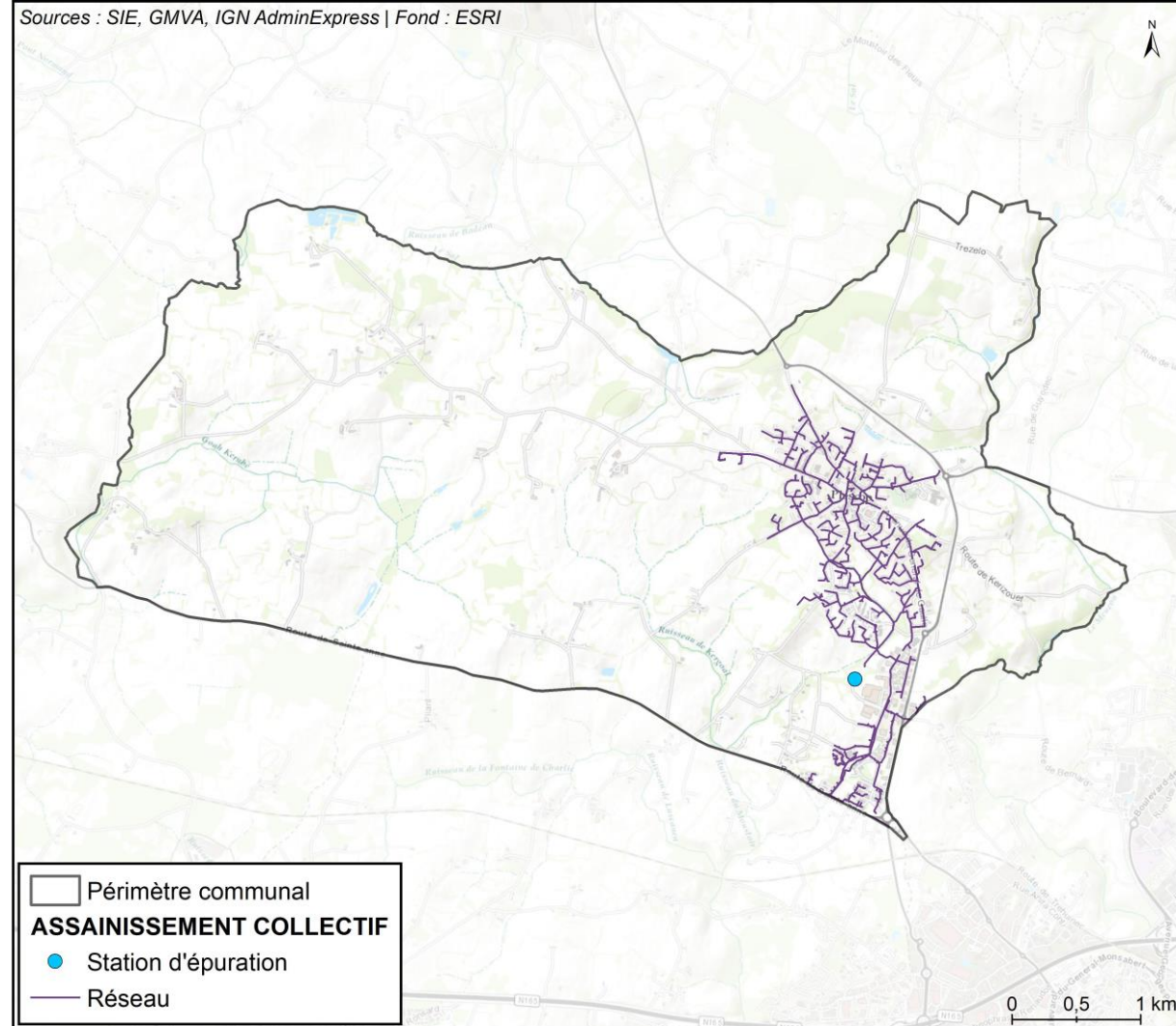
→ + transfert des charges restantes (1 700 EH) vers Vannes pour 2029

Assainissement non-collectif :

Plus de **300 installations**

95% d'installations conformes (2020)

Sources : SIE, GMVA, IGN AdminExpress | Fond : ESRI



1 | CADRAGE
REGLEMENTAIRE

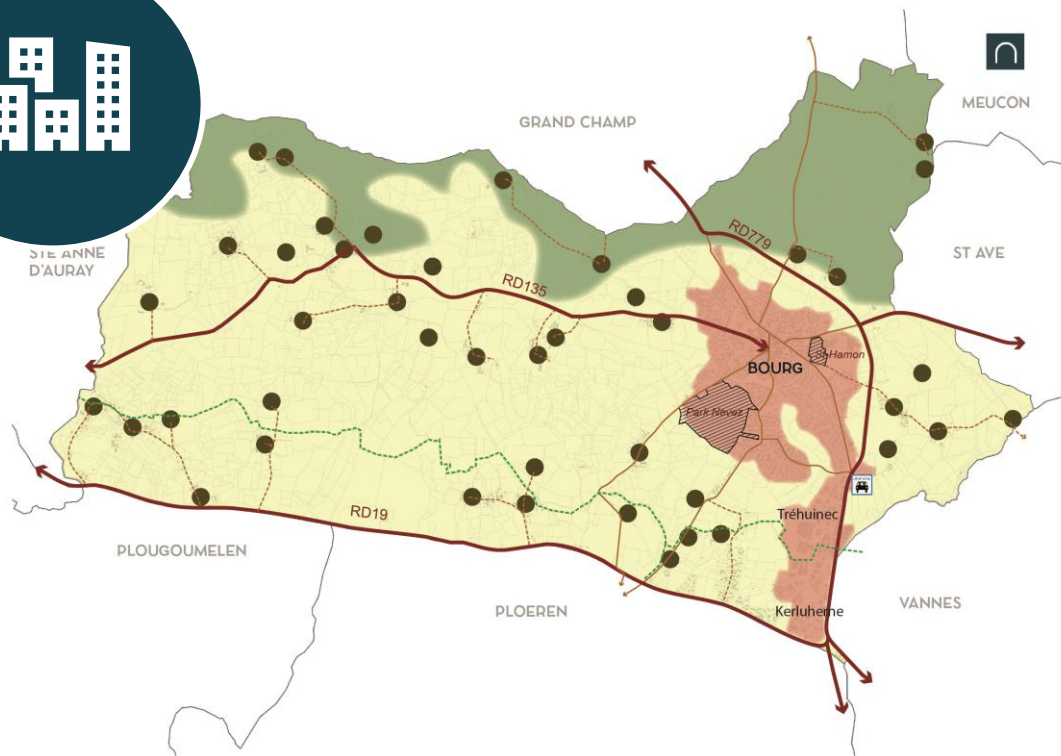


3 | VIE LOCALE

2 | APPROCHE
ENVIRONNEMENTALE



4 | ENJEUX SOCIO
DEMOGRAPHIQUES



ARMATURE TERRITORIALE DE PLESCOP

Accessibilité

- Principales voies de communication :
 - RD779 (Vannes - Grand Champ)
 - RD19 (Vannes - Sainte Anne d'Auray)
 - RD135 (Sainte-Anne d'Auray - Plescop)
- Réseau secondaire
- Desserte locale (possibilité impasses)
- Voie verte Vannes - Sainte Anne d'Auray

- Espace à dominante naturelle (vallées et vallons)
- Espace à dominante agricole

Urbanisation

- Zone agglomérée dont les 3 centralités :
 - Bourg
 - Tréhuinec
 - Kerluherne
- Projet récent ou en cours Habitat de Saint-Hamon Park Nevez
- Lieux-dits

L'armature territoriale se caractérise par :

- + **Son réseau de communication**
- + **3 centralités situées en continuité** : le bourg, Tréhuinec, Kerluherne / entrée Nord de Vannes
- + **Une quarantaine de lieux-dits**

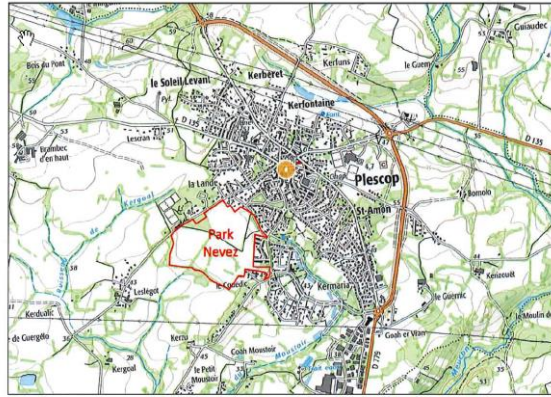
Enjeux :

- Conforter l'armature territoriale de la commune en valorisant la **complémentarité des 3 centralités**
- Prendre en compte les orientations du SCOT



Un projet en cours d'instruction : la ZAC de Park Nevez

■ Plan de situation



+ 630 logements prévus et 30% de LLS

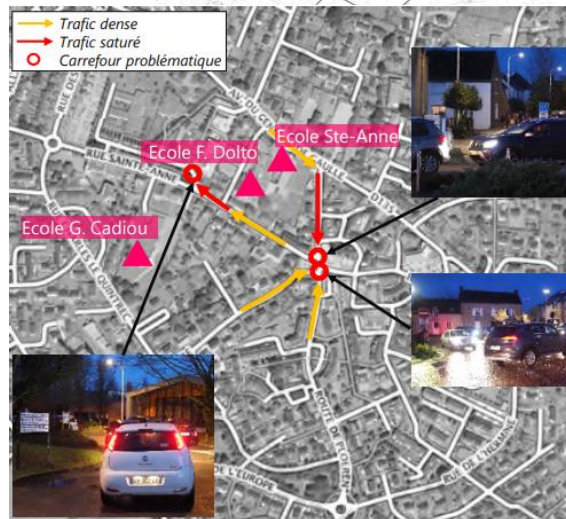


Enjeux :

- Intégrer Park Nevez dans la révision du PLU dans le respect des dispositions légales et réglementaires

DIAGNOSTIC

La mobilité, les déplacements



- + 1 aire de covoiturage accessible depuis le rond-point de Kermaria, à proximité de la RD779, d'une capacité de 22 places
- + Le diagnostic des déplacements réalisé en novembre 2020, fait apparaître **des points noirs existants notamment RD779 : des saturations constatées**
- + **Le territoire communal est globalement bien couvert à l'exception de 2 secteurs (ci-dessous) même si la fréquence est relativement faible et peut représenter un frein aux usages.** Le projet de Park Nevez situé à l'Ouest est très partiellement couvert par la zone d'influence de la ligne 8. Toutefois, un nouveau tracé est pressenti (pointillé rouge) et permettrait de desservir de manière optimale le nouveau quartier.

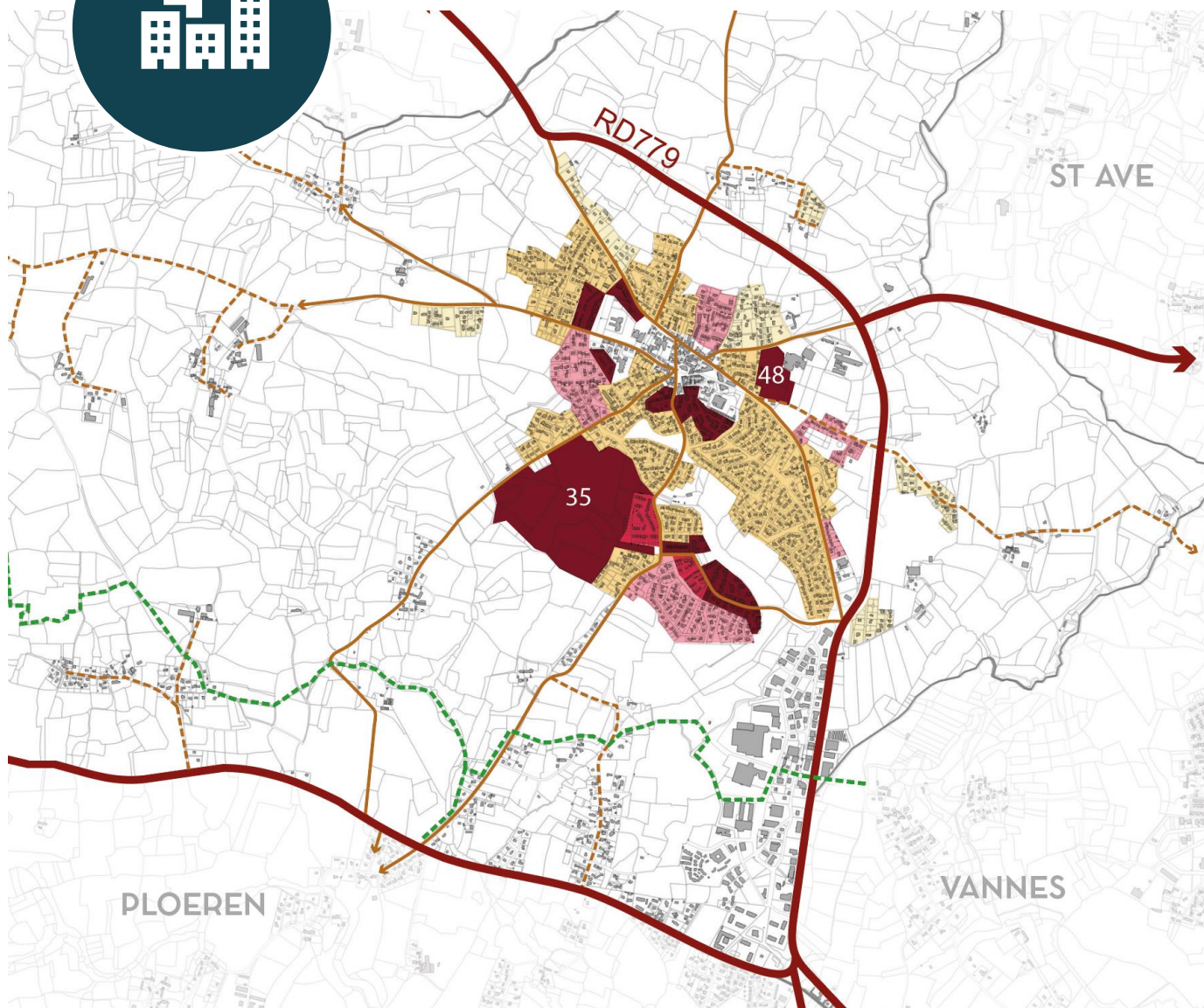


Enjeux :

- Mener une réflexion quant aux outils réglementaires du PLU permettant d'anticiper les aménagements routiers visant à favoriser une meilleure mobilité pour tous.






DIAGNOSTIC

Une diversité des formes et des tissus urbains boostée par les opérations de logements collectifs des dernières années



DENSITE BATIE

Densité urbaine

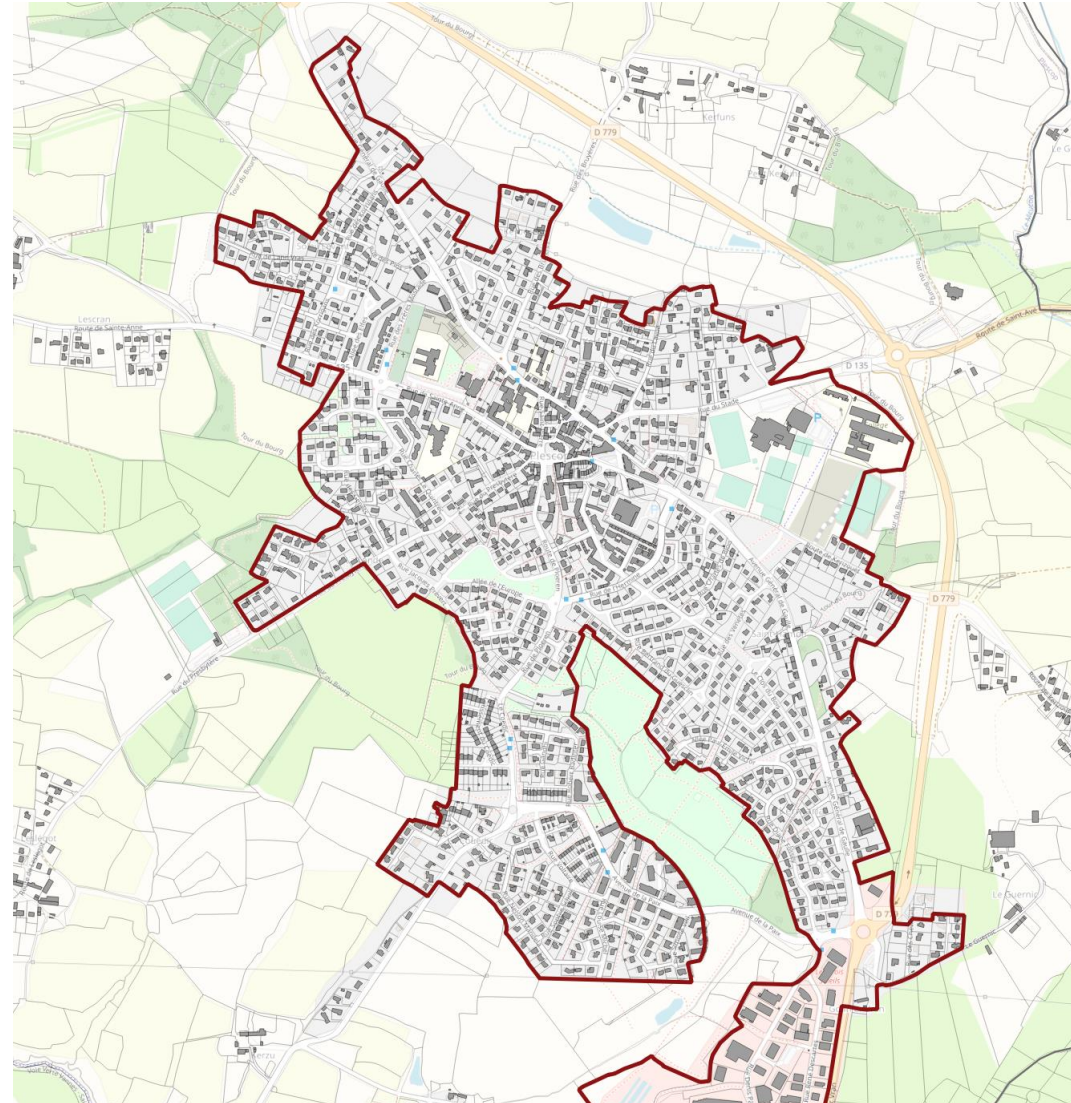
-  + de 30 logements/ha
-  Entre 20 et 30 logements/ha
-  Entre 15 et 19 logements/ha
-  Entre 10 et 14 logements/ha
-  Moins de 10 logements/ha

*densité brute





- + **Très peu de gisements fonciers libres dans l'enveloppe urbaine** (densité forte en centre-ville et dureté forte des quelques gisements restants) du fait d'une politique de densification et d'opérations en renouvellement urbain menée par la commune depuis plusieurs années



1 | CADRAGE
REGLEMENTAIRE



3 | VIE LOCALE

2 | APPROCHE
ENVIRONNEMENTALE



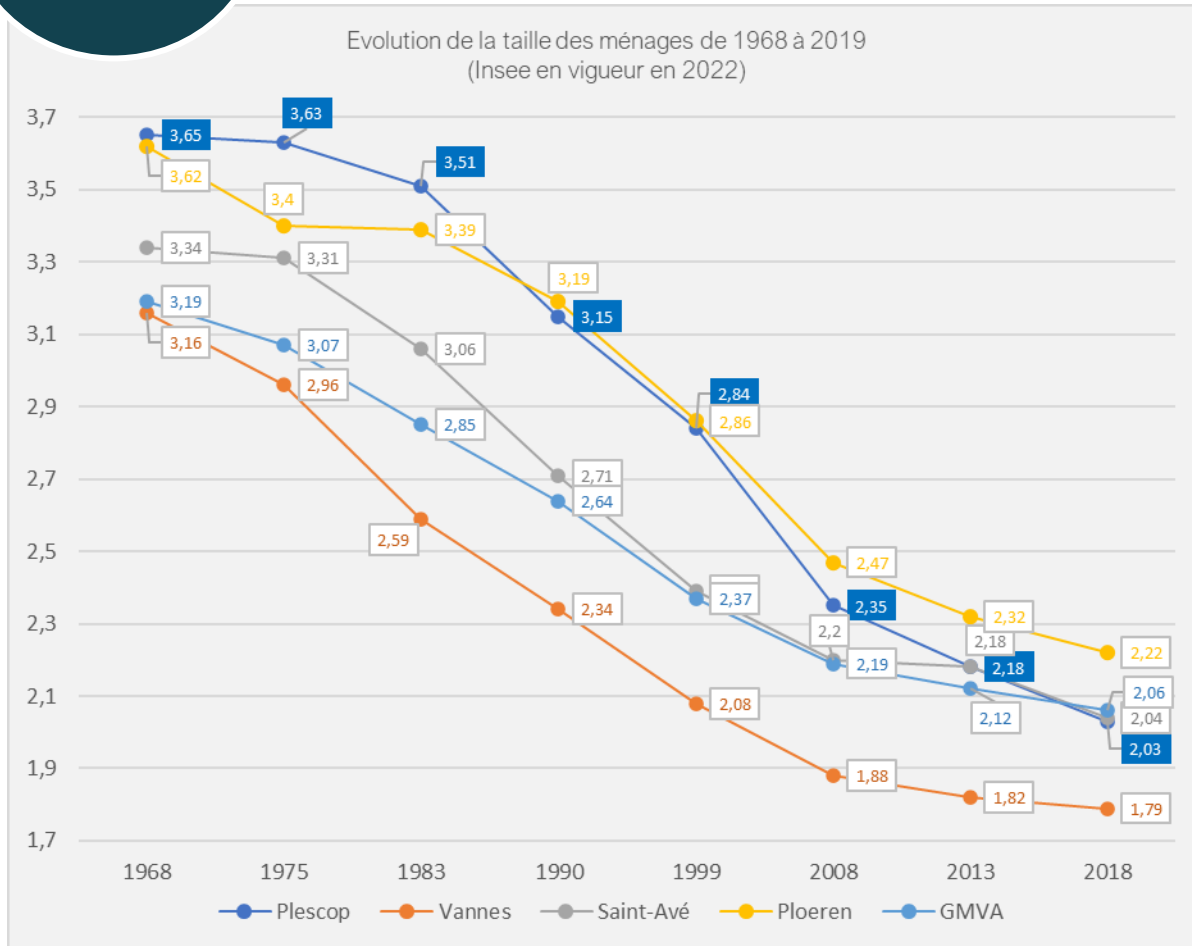
4 | ENJEUX SOCIO
DEMOGRAPHIQUES

DIAGNOSTIC



Population

6145 habitants en 2019 (Insee 2022)
6323 habitants en 2022



- + Une croissance **toujours positive** pour la commune la plus dynamique de la 1ère couronne de Vannes
- + **100 nouveaux habitants** en moyenne/an
- + Une croissance boostée par les **nouveaux emménagés**
- + Une population **vieillissante !**
- + Une population majoritairement de **couples**
- + Une taille des ménages qui baisse... **mais moins qu'à Vannes**

Enjeux Population :

- Maintenir une croissance démographique positive mais ralentie pour tendre vers l'objectif SCOT de 60 nouveaux habitants par an.
- Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages qui permet de faire vivre le territoire à l'année

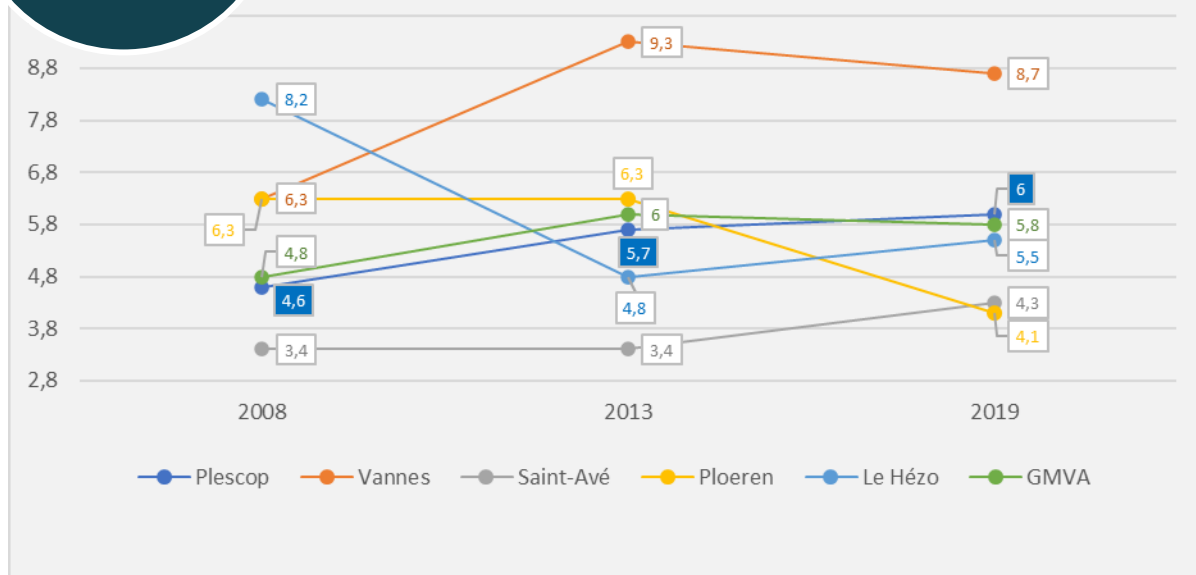
DIAGNOSTIC

Habitat

3 393 logements en 2019 (Insee 2022)



Evolution du taux de logements vacants de 1968 à 2019
(Insee en vigueur en 2022)



Total logements
3393 logements



Résidences principales
3018 logements
88,9%



Résidences secondaires
173 logements
5,1%



Logements vacants
202 logements
6%

- + Majoritairement des **résidences principales**
- + **Peu** de logements vacants
- + 600 logements autorisés entre 2012 et 2021 soit **60 logts/an** : **51% de logts collectifs** .
- + **13%** du parc sont des LLS
- + Point mort : **52 logts** par an

Enjeux Habitat :

- Maintenir une production de logements constante cohérente de l'ordre de **70 logements/an environ**
- En réponse à l'enjeu du parcours résidentiel → Poursuivre la démarche communale de proposer une offre d'habitat variée



DIAGNOSTIC

Un territoire qui offre des emplois



Actifs occupés
68,9%



Chômeurs
7,7%



Etudiants
10,6%



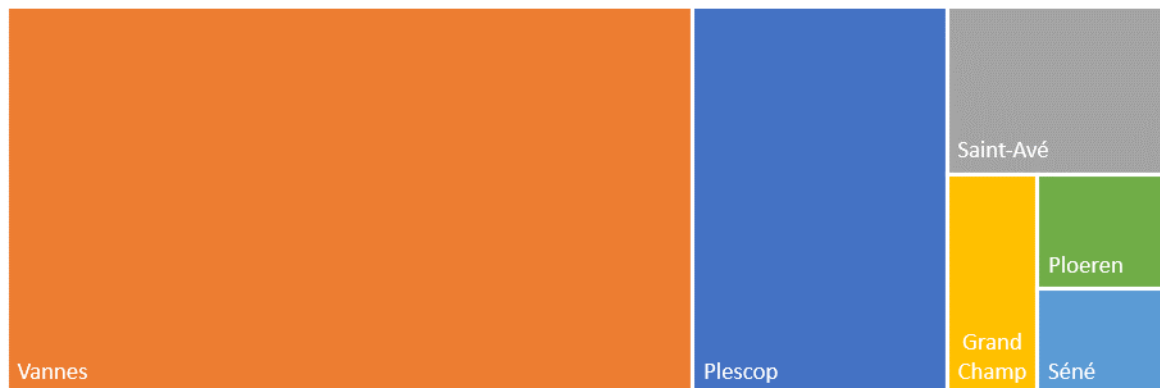
Retraités
8,2%



Autres inactifs
4,6%

Où vont travailler la majorité des 3065 actifs plescopais ?
(Insee 2019 en vigueur en 2022)

■ Plescop ■ Vannes ■ Saint-Avé ■ Grand Champ ■ Séné ■ Ploeren



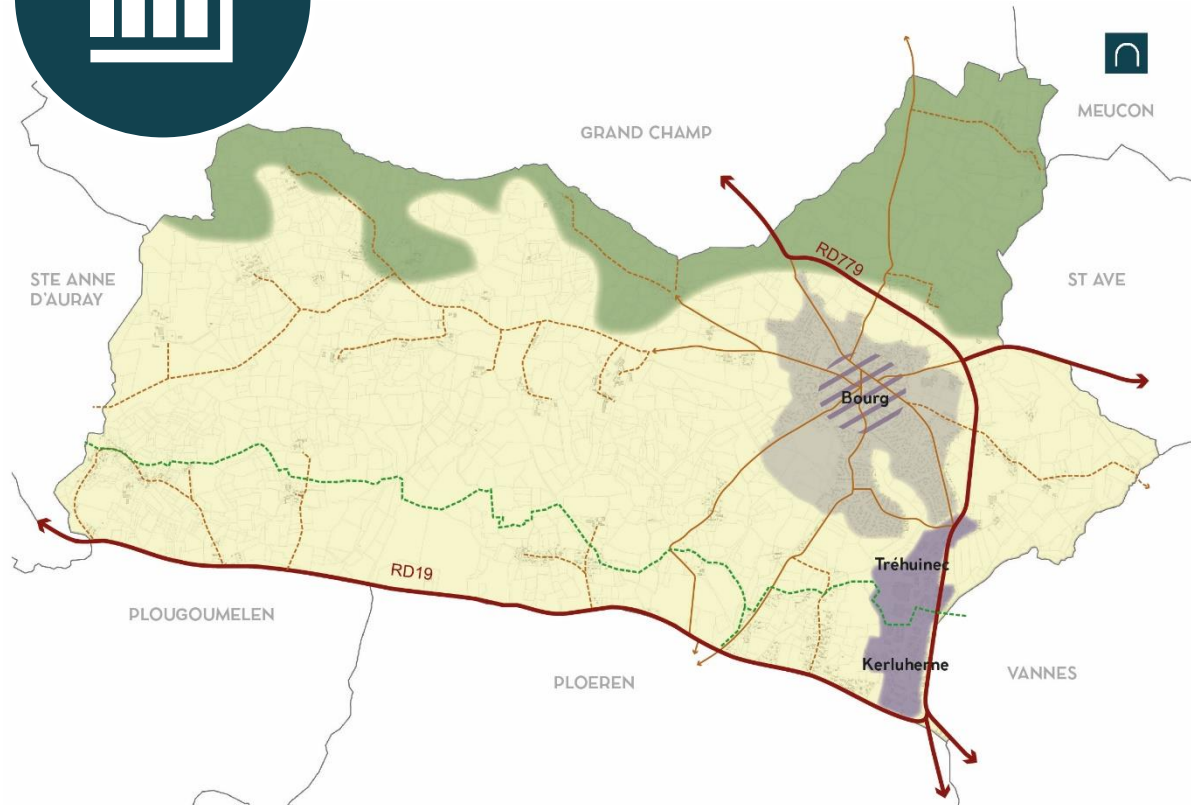
- + **76,6%** des habitants sont actifs
- + Indice de concentration de l'emploi de **64,1**.
- + **Le secteur tertiaire**, principale source d'emplois
- + **85,5%** des actifs plescopais travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence (Vannes, St-Avé, Grand-Champ)
- + **RD779 : pb aujourd'hui** si elle n'est pas recalibrée

Enjeux Emploi :

- Renforcer le nombre d'emplois de la commune dans le **secteur-clé tertiaire** de la dynamique économique plescopaise.
- Poursuivre la réflexion déjà engagée par l'intercommunalité et la commune concernant les pratiques de déplacement et les flux domicile-travail : quels projets à initier à l'échelon intercommunal (ex : transports en commun, liaisons cycles et piétonnes) ?

DIAGNOSTIC

Activités économiques : + de 1200 emplois / 2 zones d'activités



ACTIVITES

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

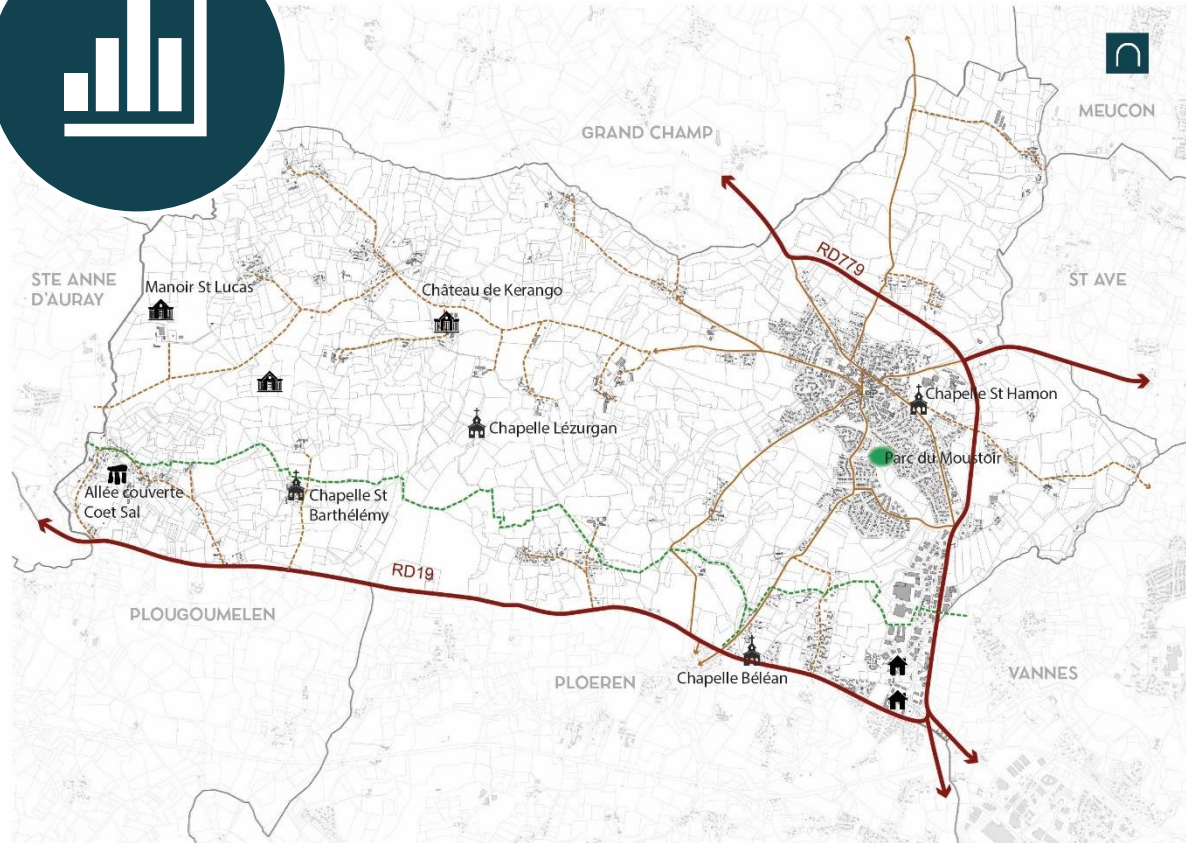
Secteur abritant des activités économiques

- Zone d'activités économiques :
 - Tréhuinec (y compris centre commercial des 3 soleils)
 - Kerluherne
- ▨ Le Bourg, secteur d'accueil privilégié des commerces de proximité
- Plateau agricole

- + Une **activité répartie sur 3 pôles** : le bourg, Tréhuinec et Kerluherne
- + Un plateau agricole structuré – *diagnostic agricole réalisé*

Enjeux Dvpt Eco :

- Concernant l'armature économique : Préserver et valoriser la vocation économique de chaque secteur :
 - ✓ Commerces de proximité prioritairement dans le bourg
 - ✓ Artisanat dans la zone de Tréhuinec
 - ✓ Tertiaire / Artisanat dans la zone de Kerluherne
- Concernant les activités primaires : préserver l'activité agricole existante afin de faciliter les transmissions à venir + maintenir les circuits courts majoritaires
- Permettre l'installation de nouveaux projets en production alimentaire locale



TOURISME / PATRIMOINE

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

Secteurs d'attractivité touristique

- Liés au patrimoine : patrimoine bâti, dolmen, ...
- Liés au tourisme «vert» / slow life :
Espaces de pique-nique et/ou de détente
Aire de jeux

Les hébergements

- Hôtel, résidence de tourisme

- + Un attrait touristique tourné vers **la nature**, le terroir.
- + Le territoire accueille de nombreux promeneurs. Son attrait est davantage tourné **vers l'excursionnisme** (découverte du territoire à la journée, intérêt de l'itinéraire Vannes-Sainte Anne)
- + **1450 couchages** environ

Enjeux :

- Confirmer l'attractivité **touristique excursionniste** (à la journée) de la commune en valorisant ses atouts : patrimoine et sentiers de promenades.
- Pérenniser les parcours de promenade, de randonnées
- Préserver la capacité d'accueil du territoire.

Merci de votre attention !



Comment s'informer et participer ?

Plusieurs modalités de concertation sont mises en place tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme :

Une **exposition évolutive** aux grands étapes du projet

Un **registre de concertation** accessible à tous en mairie aux heures et jours d'ouverture

Des informations régulières dans le bulletin municipal et dans la presse locale

Des **réunions publiques** au moment des enjeux / PADD et de la traduction réglementaire du projet

Vous pouvez nous faire parvenir vos **demandes particulières par courrier** (Mairie de Plescop, 2 Place Marianne, 56890 Plescop) **ou par mail** (urbanisme@plescop.bzh).