



Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement



REVISION DU PLU – SECTEURS DÉJÀ URBANISES (SDU)

Tréhuinec-Parc Lann / Bernard / Meudon

Réunion publique du 14 octobre 2024





Révision du PLU – SDU

Pôle
Secrétariat
Général

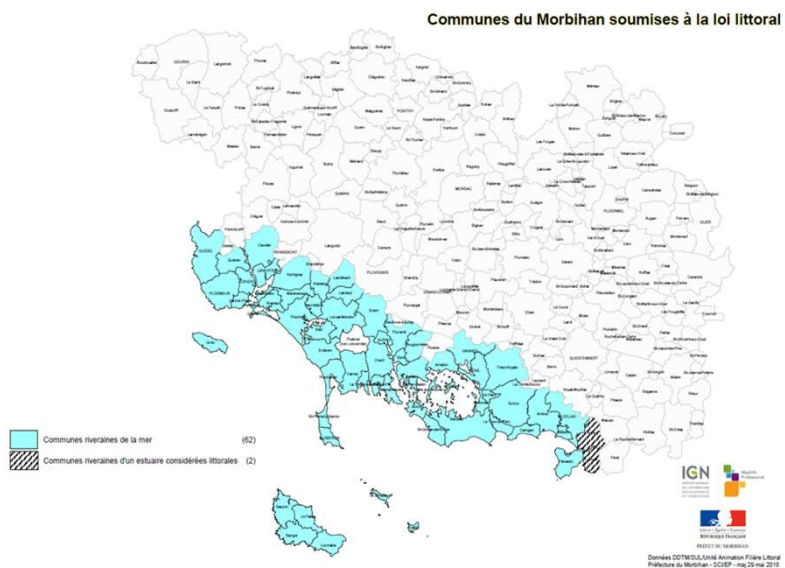
Direction
Aménagement

ORDRE DU JOUR

- **Introduction** - Mme Hortense Le Pape, Maire adjointe
- **Rappel de la réglementation et des étapes de la démarche** – M. Stéphane Bois, Directeur de l'aménagement
- **Présentation du diagnostic de terrains** – Fanny de la Croix, chef de projet – Direction de l'aménagement
- **Prochaines étapes** - Mme Hortense Le Pape, Maire adjointe
- **Questions/ réponses**

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION – LOI LITTORAL

- Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986
- Sont considérées comme **communes littorales** :
 - Les communes riveraines des mers et océans
 - Les communes riveraines des estuaires



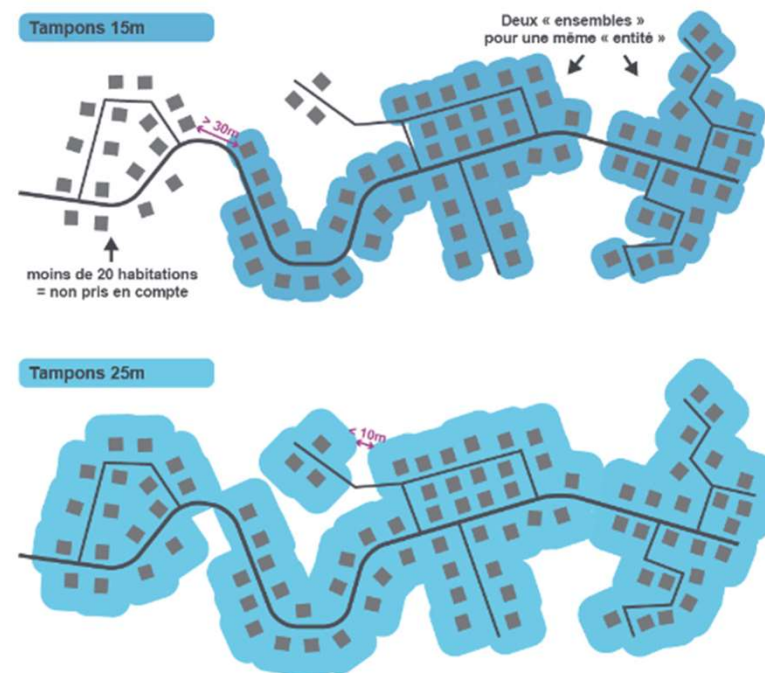
- La loi littoral impose différentes dispositions en matière d'urbanisme dont le principe d'une **urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants**

Révision du PLU – SDU

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION – IDENTIFICATION DES SDU

- **Approbation du SCOT** de GMVa en février 2020.
Modification du SCOT en juin 2024 pour intégration des jugements intervenus en octobre 2022 sur le volet littoral du Document
- **Critères d'identification des SDU retenus par le SCOT :**
 - Minimum de 25 bâtiments situés en continuité
 - Épaisseur du tissu urbanisé et relative densité
 - Présence d'une desserte en voirie et réseaux divers
 - 52 secteurs identifiés dont **3 dans la commune de Vannes**
- Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de Vannes doit délimiter **les 3 SDU identifiés par le SCOT :**
 - Tréhuinec-Parc Lann, Zone U
 - Bernard, zone agricole A
 - Meudon, zone agricole A et naturelle N

Soit le schéma suivant :





Révision du PLU – SDU

Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

PRESENTATION DE LA DEMARCHE

- **Diagnostic de terrain réalisé par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan - CAUE 56**
 - Visite de terrains en présence de la ville de Vannes
 - Etude des caractéristiques urbaines architecturales et paysagères des secteurs
 - Identification des enveloppes urbaines

- **Délimiter les enveloppes constructibles au regard de la réglementation et du diagnostic de terrain réalisé**

- **Proposition d'un nouveau zonage Ucs et d'un règlement permettant la préservation du patrimoine paysager et architectural du secteur**

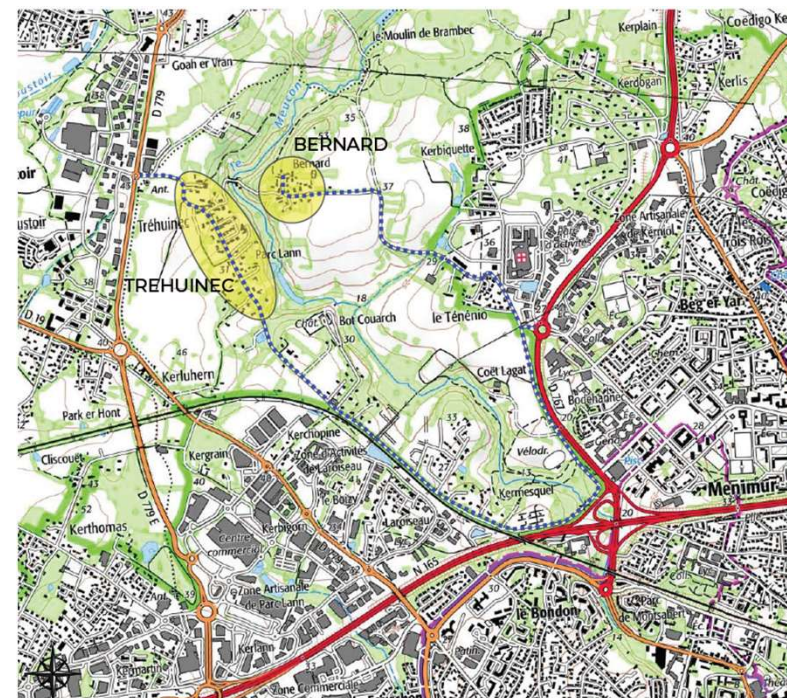


Exemple de dossier révision SDU – Commune Locmariaquer



TREHUINEC - BERNARD

- Deux secteurs distincts reliés par une liaison piétonne
- **Trehuinec :**
 - Secteur en retrait de la RD 779 (Vannes – Plecop)
 - Urbanisation le long de la route de Trehuinec
 - Habitat linéaire le long du vallon
- **Bernard :**
 - Village sur l'autre versant de la vallée de Meucon
 - Desserte par une petite voie, la route de Bernard
 - Un habitat groupé
- **Vallée de Meucon :**
 - Vallée encaissée (env.10-15m de dénivelés)
 - Espace naturel protégé
 - Coupure verte marquée par de fortes pentes et des espaces boisés



Carte de localisation – Rapport d'étude CAUE

Révision du PLU – SDU

Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

TREHUINEC - BERNARD



La vallée boisée du Meucon



La route de Tréhuinec



L'ancien moulin

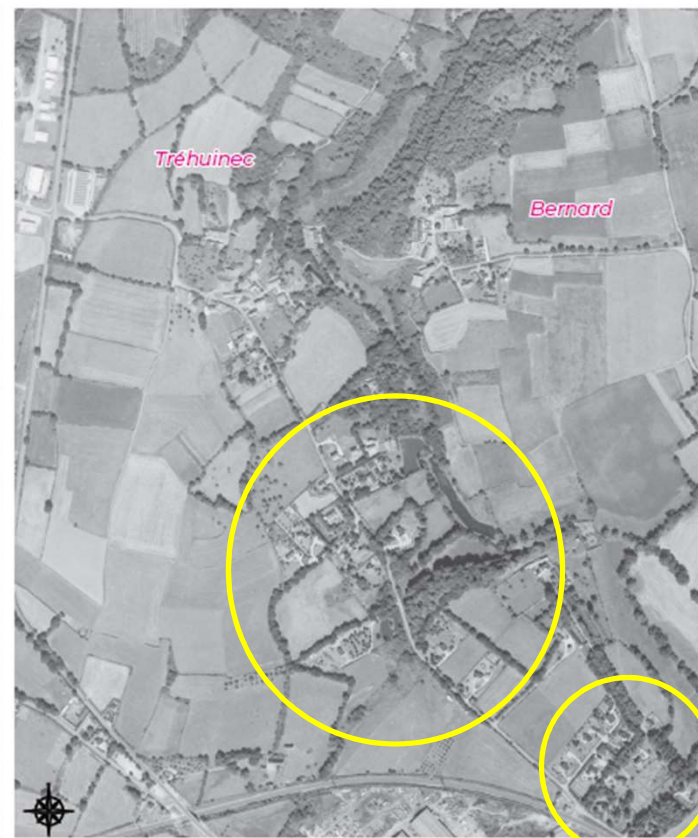


TREHUINEC - BERNARD

1970

Source: IGN

1991



CAUE MORBIHAN VANNES - SEPTEMBRE 2024



Révision du PLU – SDU

Pôle
Secrétariat
Général

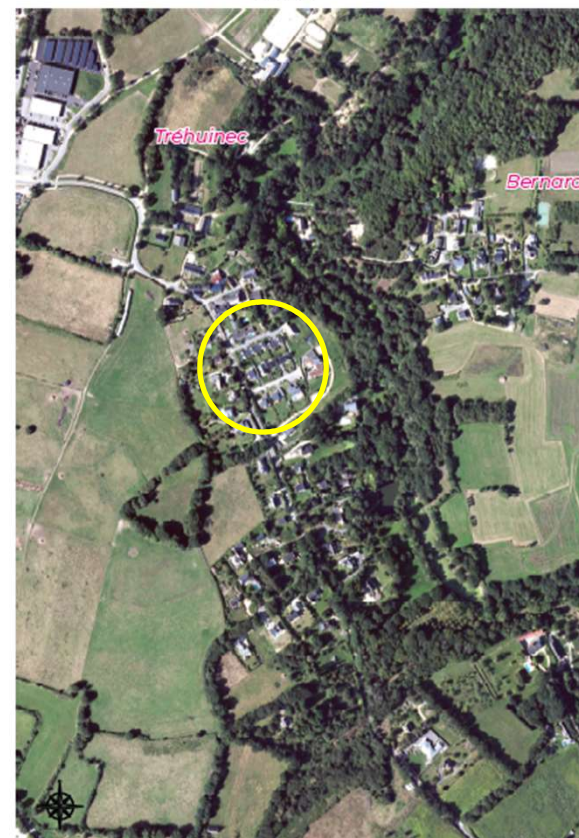
Direction
Aménagement

TREHUINEC - BERNARD

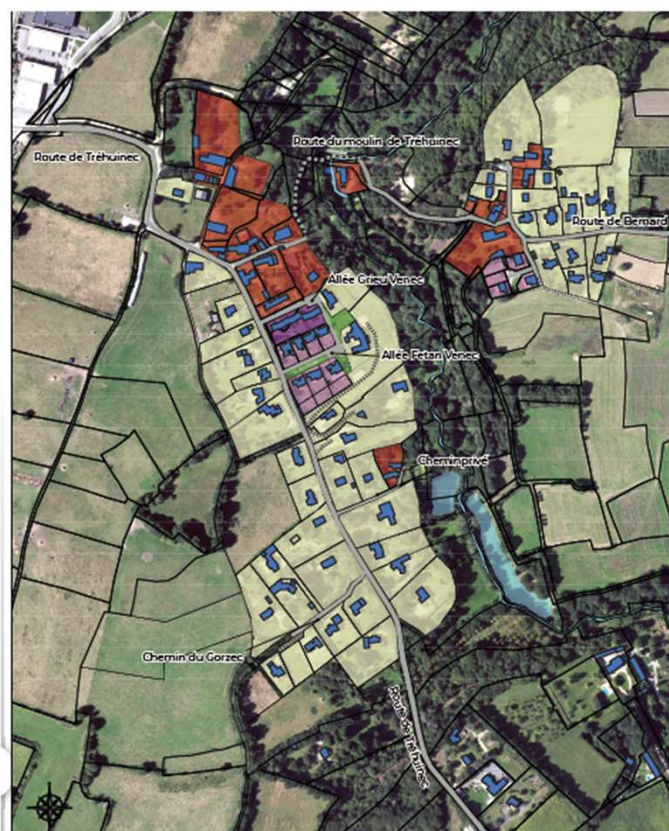
2013



2022



TREHUINEC – typologie du bâti et formes urbaines



TREHUINEC

Un noyau ancien au Nord (route du moulin de Tréhuinec) :

Un bâti caractéristique : longères, bâti en annexes et murs de clôtures en pierre,
Un bâti implanté en mitoyenneté, orientation sud des façades.

Un tissu pavillonnaire lâche le long de la route de Tréhuinec, qui se développe vers le sud :

Des parcelles plus ou moins grandes, desservies directement par la route ou bien par un chemin perpendiculaire à la voie
Des constructions implantées en milieu de parcelle, adaptées parfois à la topographie, à la pente;

Quelques nouvelles constructions issues de divisions parcellaires

Une desserte non planifiée :

- des accès directs depuis la route de Tréhuinec,
- des voies communes, privées ?, perpendiculaires (urbanisation en épaisseur)

Une opération groupée plus récente (après 2010) :

- 5 maisons individuelles groupées, desservies par une voie en impasse (Allée Grieu Venec),
 - un lotissement de 7 lots desservis par l'allée Fetan Venec,
- Des espaces verts communs.

	Tissu ancien traditionnel (avant 1960)		Habitat individuel groupé
	Tissu pavillonnaire (habitat diffus)		Lotissement pavillonnaire



Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

TREHUINEC - le tissu ancien

Route de Tréhuinec

Typologie du bâti et formes urbaines



Un bâti organisé autour d'une cour



Un bâti traditionnel formé de longères (habitations) et d'ancien bâtiments agricoles (hangars, granges, ...) Les formes urbaines qui en découlent (hameau rangé fermée, cour ouverte) sont un témoin des modes de vie et de constructions ruraux



Un ancien bâtiment agricole en pierre



Murets en pierre seches très dégradés



Route de Tréhuinec

Une grange en limite de voie avec sa porte charretière en pignon. Des élévations qui affichent une cadence verticale.



Extension sur le pignon

Des rénovations de longères pas toujours respectueuses de l'architecture d'origine où le rythme et l'équilibre de la façade sont perturbés



Les murs en pierre (assez haut) et appentis forment les limites sur l'espace public



Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

Route de Tréhuinec



Une urbanisation pavillonnaire linéaire le long de la rue, avec des accès directs. Les maisons sont implantées en retrait de la rue: les jardins et les clôtures sont des composantes essentielles de ces paysages



Des clôtures parfois très minérales qui viennent en rupture avec l'ambiance très champêtre de la route



Division parcellaire et multiplication des accès

TREHUINEC - le tissu pavillonnaire diffus



BERNARD – typologie du bâti et formes urbaines

BERNARD

Un tissu de bâti ancien peu important mais qui donne un esprit village. Quelques bâtiments en pierre, des murs de clôtures assez hauts qui structurent la rue, quelques appentis, un ancien four à pain...des éléments patrimoniaux à préserver.

Une image dégradée par des bâtiments en cours de rénovation et un ancien hangar au centre du village.

Un tissu pavillonnaire assez resserré qui forme un noyau urbain un coeur de village.

Des parcelles de tailles variées, avec quelques grosses propriétés en périphérie nord du village.

Quelques nouvelles constructions issues de divisions parcellaires.

Une opération groupée plus récente (après 2010):

Un lotissement de 5 lots desservis par une petite voie en impasse.



Typologie du bâti et formes urbaines



- | | | | |
|---|--|---|---------------------------|
|  | Tissu ancien traditionnel (avant 1960) |  | Habitat individuel groupé |
|  | Tissu pavillonnaire (habitat diffus) |  | Lotissement pavillonnaire |

BERNARD - le tissu ancien



Ces deux petits bâtiments "jumeaux" servent de garage et marquent le début d'un chemin pédestre qui longe le vallon du Meucon.



Un ancien four à pain se trouve à l'arrière. Il est très abîmé et mériterait d'être restauré.

Typologie du bâti et formes urbaines



On retrouve à certain endroits (sur les limites séparatives ou sur rue), d'anciens murets de clôtures pas toujours en bon état qu'ils conviendrait de préserver et restaurer





Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement



BERNARD- le tissu pavillonnaire



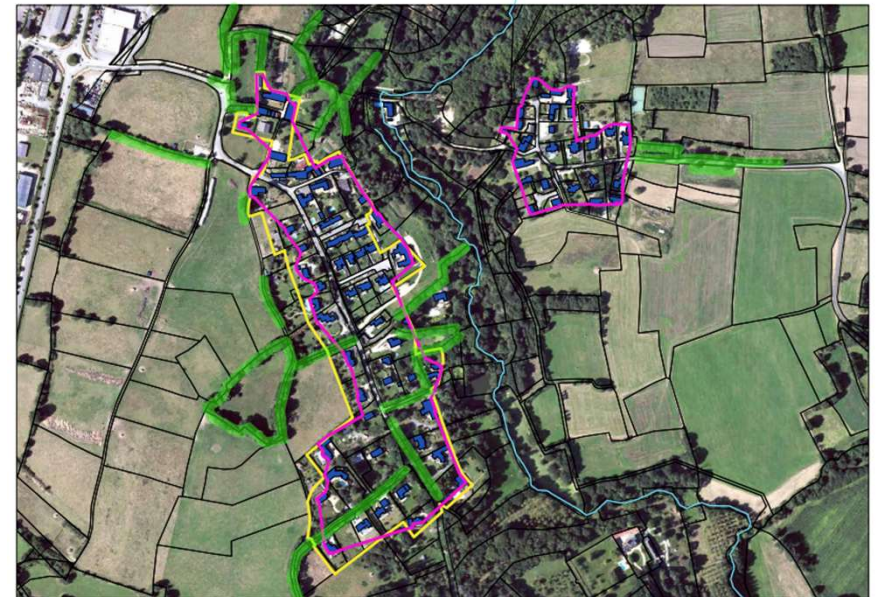
*Des pavillons de différentes époques
implantés en milieu de parcelle sur
des terrains plus ou moins grands.
Les clôtures souvent végétalisées*



TREHUINEC – BERNARD – périmètre bâti

- **Quelles sont les modalités de définition des enveloppes constructibles ?**
 - Inter-distance de 25 m entre les constructions
 - Tenir compte des ruptures de continuités (routes, voies ferrées, cours d'eau, etc.)
 - Vérifier les « fausses continuités » (bâti légers, annexes, « isolement évident », état arboré des sols, etc.)
 - Gérer la constructibilité des franges « lâches »

- **Quelles sont les possibilités d'évolution dans les enveloppes constructibles ?**
 - Seules les constructions **d'amélioration de l'offre de logements** peuvent être admises
 - **Deux conditions :**
 - Sans extension du périmètre défini
 - Sans modification significative des caractéristiques du bâti existant



 Périmètre bâti

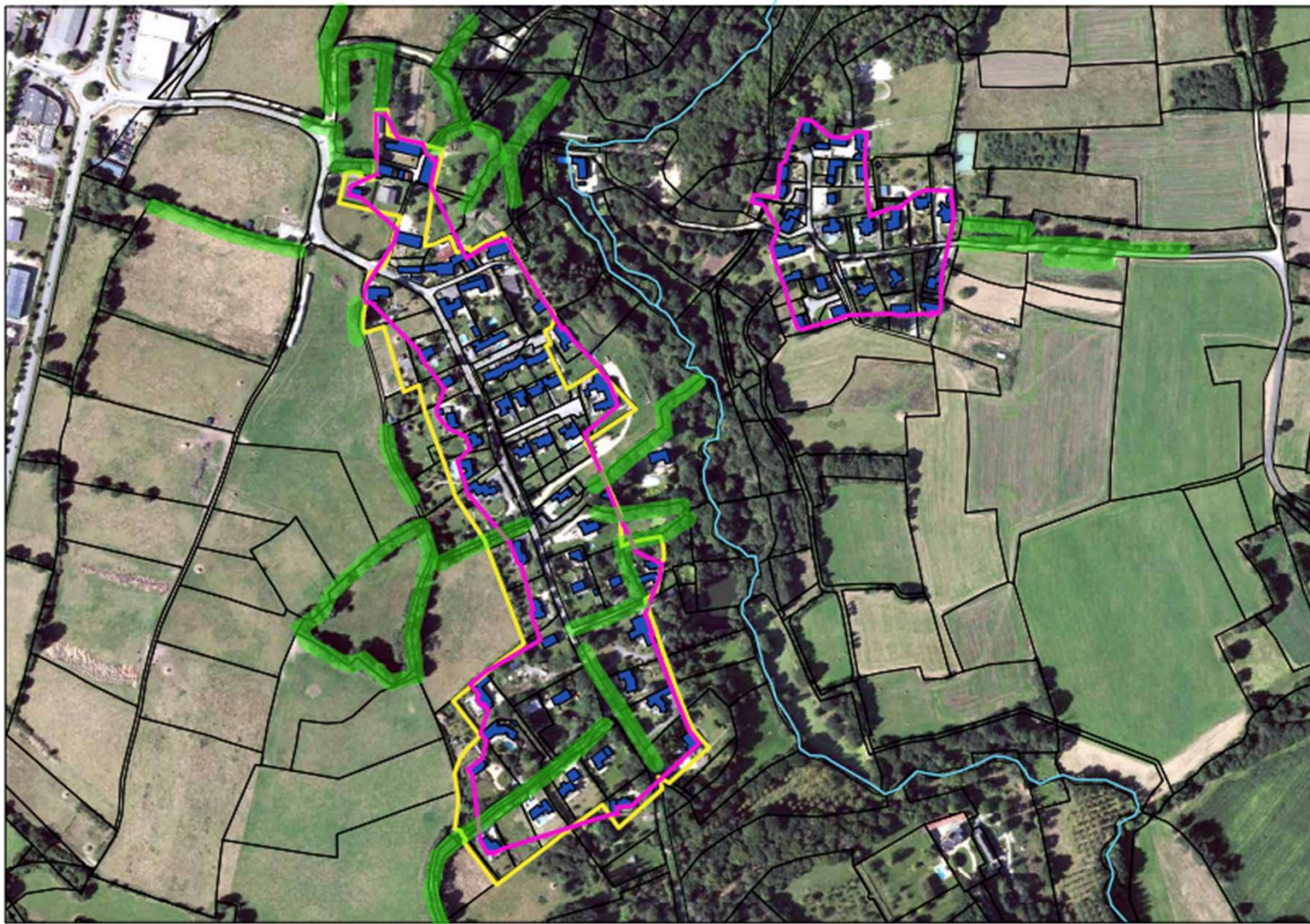
Le périmètre bâti, tracé au plus près du bâti existant délimite l'enveloppe bâti, la zone ou les nouvelles constructions pourront être autorisées.



Révision du PLU – SDU

Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement



MEUDON

- Hameau situé à l'extrémité est du territoire vannetais
 - Un accès confidentiel
 - Un patrimoine urbain et architectural
 - Un patrimoine paysager



Le site : un château et ses anciennes dépendances adossés à un massif boisé





Le château du 19e siècle



Un puits près du château



Le four à pain restauré



La chapelle-pigeonnier



*Les murs de clôtures et nombreux bâtis annexes dans le village.
Des chemins empierrés, bas côtés enherbés pour desservir les habitations => qualité paysagère*

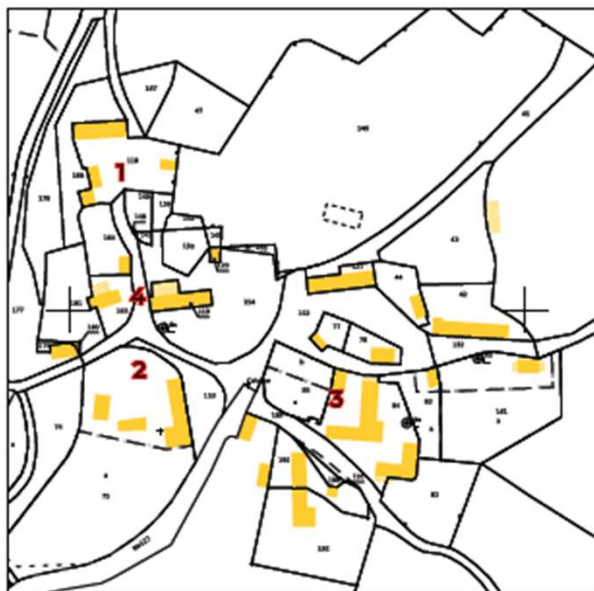
MEUDON

- Organisation urbaine marquée par deux ensemble distincts
 - Le château et la ferme : exploitation agricole en activité
 - Le hameau d'habitation : une dizaine de constructions
- Deux enjeux de restructuration de l'exploitation pour permettre l'évolution de l'activité



Le hameau d'habitations

Composition urbaine : organisation du bâti



Les principes

- > Un bâtiment d'habitation et une série de petits bâtiments liée à l'activité agricole passée
- > des implantations autour d'une cour,
- > logique d'économie d'espace, avec regroupement des bâtiments



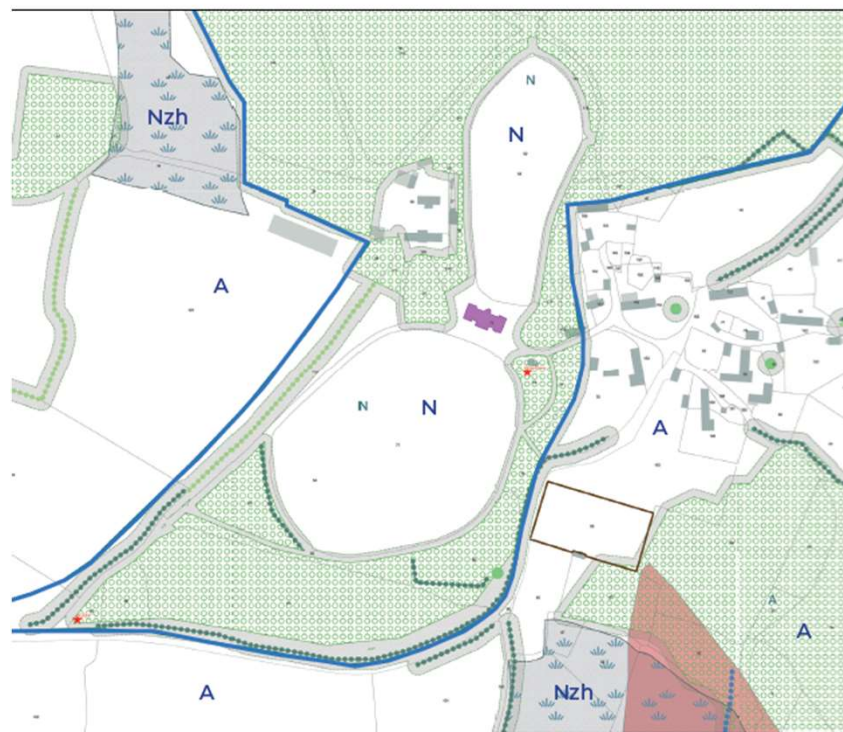
Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

MEUDON – zone A et N du PLU

Le PLU

Le hameau de Meudon est soumis à différentes réglementations à travers le PLU (dernière modification en avril 2024)



Le secteur de la ferme :

- **zone N** (espace naturel) correspondant aux bâtiments d'activité (hangar) et anciens bâtiments transformés pour certains en habitation.

- **zone A** (agricole) correspondant au grand hangar.

Présence d'une zone Nzh (zone humide) à proximité du hangar.

Le hameau d'habitations est en **zone A** (agricole)

Les bois sont protégés grâce au EBC.

Haies et arbres remarquables font aussi l'objet d'une protection.

Des règlements spécifiques s'appliquent à chacune de ces zones.

LEGENDE

Zones du PLU

Secteurs de projet et mobilités

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-23 du CU
- Réserve soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du CU
- Secteur d'implantation privilégié du commerce de détail au titre de l'article R.151-27 du CU
- Secteur d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 du CU
- Zone de circulation à conserver, à modifier ou à créer au titre de L.151-38 du CU
- Dispositif spécifique de hauteur (22 m)
- Réseaux de voirie des principaux axes

Patrimoine végétal et éléments de la trame verte et bleue

- Espace Rural Qualité (ERQ) au titre de L.151-10 du CU
- Aire de diffusion douglasienne à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU
- Zone humide au titre de l'article L.151-21 du CU

Autres composantes végétales protégées à conserver, à renforcer ou à créer

- au titre des articles L.151-19 et L.151-28 du CU
- Haie bocagère ou d'alignement forestier
- Arbuste
- Arbre protégé

Paysage et patrimoine

- Site patrimonial remarquable
- Sensitive classée ou inscrite
- Patrimoine bâti à préserver au titre de L.151-19 du CU
- Patrimoine bâti à restaurer au titre de L.151-19 du CU
- Patrimoine mobilier à restaurer au titre de L.151-19 du CU
- Patrimoine paysager à restaurer au titre de L.151-19 du CU
- Murs / Clôtures à restaurer
- Patrimoine architectural
- Patrimoine agricole
- Aux échantillons paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Risques

- Secteur classé par le plan de submersion marine
- PPR - Zone orange
- PPR - Zone rouge
- PPR - Zone bleue

Cadastré et fond de plan

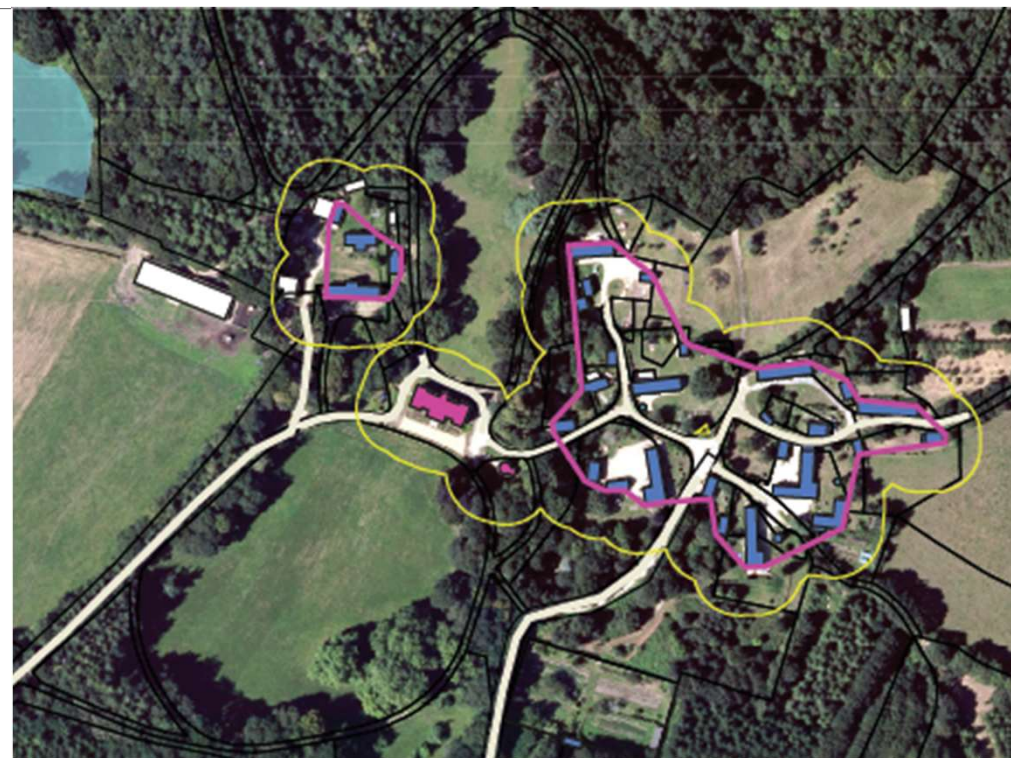
- Bâtiment
- Eau

Révision du PLU – SDU

MEUDON – périmètre bâti

- **Quelles sont les modalités de définition des enveloppes constructibles ?**
 - Inter-distance de 25 m entre les constructions
 - Tenir compte des ruptures de continuités (routes, voies ferrées, cours d'eau, etc.)
 - Vérifier les « fausses continuités » (bâti légers, annexes, « isolement évident », état arboré des sols, etc.)
 - Gérer la constructibilité des franges « lâches »

- **Quelles sont les possibilités d'évolution dans les enveloppes constructibles ?**
 - Seules les constructions **d'amélioration de l'offre de logements** peuvent être admises
 - **Deux conditions :**
 - Sans extension du périmètre défini
 - Sans modification significative des caractéristiques du bâti existant.





Révision du PLU – SDU

Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

PROCHAINES ETAPES

- **Registre de la concertation en ligne depuis le 08/10/2024 jusqu'au 13/12/2024**
 - Dossier de présentation de la démarche et du cadre réglementaire - [Concertation préalable | Ville de Vannes \(mairie-vannes.fr\)](https://mairie-vannes.fr)
 - Registre centralise les remarques - [Registre Numérique REVISION DU PLU POUR LA DELIMITATION DE 3 SECTEURS DEJA URBANISES EN APPLICATION DE LA LOI LITTORAL ET DU SCOT DE GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATI \(registre-numerique.fr\)](https://registre-numerique.fr)

- **Réunions publiques le 7 novembre 2024 au centre social Henri Matisse**
 - Des créneaux par secteurs SDU
 - Partager la délimitation des enveloppes urbaines et définir les périmètres de la nouvelle zone Ucs

- **Décembre 2024** : clôture de la concertation

- **Janvier 2025** : délibération du bilan de la concertation et arrêt du projet

- **Février à mars** : démarches administratives et réglementaires (saisine des services de l'Etat, examen des personnes publiques associées, ...)

- **Printemps 2025** : Mise en enquête publique de la procédure

- **Automne 2025** : Approbation de la révision SDU



Réunion publique : 14 octobre 2024

Pôle
Secrétariat
Général

Direction
Aménagement

REVISION DU PLU – SECTEURS DÉJÀ URBANISES (SDU)

Tréhuinec-Parc Lann / Bernard / Meudon

Questions / réponses