



Plan Local d'Urbanisme du Tour-du-Parc

Pièce 1 : Rapport de
présentation

Tome 1 : Diagnostic et Etat initial de
l'environnement

*Vu pour être annexé à la délibération du 09/07/2025
Pour la commune,
Monsieur Le Maire, François Mousset*



***NOTE GLOBALE DE COMPREHENSION DU PROJET DE PLU :**

Note rédigée en avril 2025 alors que le dossier d'arrêt du PLU du Tour-du-Parc est prêt à être arrêté :

Par un arrêt du **18 mars 2025**, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme. En vertu de ces dispositions, le SCOT doit préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » et notamment déterminer « la capacité d'accueil du territoire » concerné, c'est-à-dire le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

La cour estime que les auteurs du SCOT du « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », n'ont pas présenté, dans le dossier soumis à l'enquête publique, la manière dont ils ont déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales, et qu'ils n'ont pas davantage, après cette enquête, que ce soit dans le rapport de présentation, dans le document d'orientations et d'objectifs ou dans tout autre élément du dossier du SCOT, présenté d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil.

Dans ces conditions, la cour annule, dans sa totalité, la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », approuvant le SCOT, aux motifs qu'en l'absence d'analyse de la capacité d'accueil, le public n'a pas, au cours de l'enquête publique relative au projet de SCOT, été suffisamment informé et que ce schéma a été pris en méconnaissance de la loi « Littoral ».

Conséquence de cette décision sur le projet de PLU du Tour-du-Parc :

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible ou prendre en compte la liste des documents énumérés au L131-2, L131-5 et L132-1 reportée ci-dessous :

Compatibilité	Prise en compte
Loi Littoral Loi Climat & Résilience Schéma de Mise en Valeur de la Mer Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) Charte du parc naturel régional (PNR) Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le projet de PLU, ayant été débattu avant l'annulation du SCOT (Débat sur le PADD le 6 mars 2025) fait toutefois référence à ce document dans la pièce « PADD ».

Bien que le projet de PLU ne se fonde pas sur le SCOT annulé, ce dernier a significativement contribué à construire le projet de PLU du Tour-du-Parc. Il peut donc en être fait mention dans les pièces du projet de PLU.

SOMMAIRE

<i>*Note globale de compréhension du projet de PLU :</i>	<i>2</i>
PREAMBULE : RAPPEL REGLEMENTAIRE	7
CHAPITRE 1 : DONNEES GENERALES	8
1. CONTEXTE.....	9
<i>La commune et son contexte géographique</i>	<i>9</i>
<i>Quel bilan du document d'urbanisme en vigueur ?.....</i>	<i>10</i>
<i>Les objectifs de la révision du PLU</i>	<i>11</i>
2. DONNEES SUPRACOMMUNALES.....	12
<i>SCOT du Morbihan-Vannes Agglomération (annulé après le débat sur le PADD du projet de PLU du 06/03/2025)</i>	<i>12</i>
En matière d'armature urbaine vis-à-vis de la loi Littoral	13
En matière de développement urbain	14
En matière d'habitat	14
En matière de développement touristique.....	15
En matière de protection environnementale	15
En matière de qualité des aménagements et des paysages	15
<i>PLH 2019-2024 de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération</i>	<i>16</i>
<i>PNR du Golfe du Morbihan.....</i>	<i>17</i>
<i>Schéma regional de cohérence écologique (SRCE)</i>	<i>18</i>
<i>SRADDET Bretagne</i>	<i>20</i>
Quelques orientations du SRADDET qui trouvent écho dans le futur PLU.....	20
<i>PCAET</i>	<i>21</i>
<i>SDAGE et SAGE</i>	<i>21</i>
SDAGE Loire-Bretagne	21
SAGE Vilaine	22
<i>SMVM.....</i>	<i>23</i>
<i>Servitudes d'utilité publique (SUP)</i>	<i>23</i>
CHAPITRE 2 : APPROCHE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	26
1. POPULATION	27
Une croissance toujours positive mais ralentie ces dernières années	27
Une croissance portée par l'arrivée de nouveaux habitants plutôt seniors	28
Une taille des ménages qui baisse mais reste en tête des communes voisines littorales !	30
Une population majoritairement de couples	31
2. HABITAT.....	32
<i>La production de logements.....</i>	<i>32</i>
Résidences principales, résidences secondaires : « fifty-fifty »	32
Très peu de logements vacants.....	33
La production de logements des 10 dernières années	34
Le logement locatif social	35
<i>Le « point mort ».....</i>	<i>35</i>
3. EMPLOI	36
Population active, emploi, chômage.....	36
Un territoire qui offre des emplois	36
L'ostréiculture et le tourisme, principales sources d'emplois	37
Les flux domicile-travail.....	37
4. ACTIVITES ECONOMIQUES	40
<i>L'Ostréiculture</i>	<i>40</i>
Une activité sanitaires très encadrée	40
Quel est le zonage attribué actuellement aux activités ostréicoles ?	41
Tendances constatées lors des entretiens.....	42

L'expression des besoins ostréicoles	43
L'Agriculture	46
La Charte de l'agriculture et de l'urbanisme	46
L'activité agricole sur la commune.....	46
Le Tourisme : excursionniste à l'année et de séjour l'été.....	48
Les hébergements.....	49
Les points d'intérêt touristique.....	49
Des itinéraires de promenade, la plage du Rouvran	49
Ostréapolis	49
Des manifestations ponctuelles	49
CHAPITRE 3 : VIE LOCALE	50
1. EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCE ET SERVICES.....	51
Présentation générale	51
Zoom sur l'enfance, la jeunesse	51
Commerces et services	52
2. MOBILITES	53
Desserte du territoire	53
Parcours doux	53
Transports en commun	54
Pratiques alternatives.....	54
Stationnement.....	54
Projets liés à la mobilité	54
CHAPITRE 4 : CADRE URBAIN	55
1. L'IDENTITE DE LA COMMUNE.....	56
Son histoire.....	56
Ses marqueurs identitaires.....	56
Les chantiers ostréicoles à Pencadéni.....	57
L'église Saint-Vincent Ferrier et la place des 4 frères Le Blouch	58
L'étier de Kerboulico et le pont de Banastère	58
Le Marais de Bourgogne	59
La Plage de Rouvran.....	59
2. LA TRANSFORMATION DU TERRITOIRE	60
3. PAYSAGE URBAIN.....	63
Armature territoriale	63
Patrimoine bâti.....	64
Patrimoine remarquable protégé	64
Patrimoine archéologique	64
Patrimoine bâti	65
Petit patrimoine	65
4. STRUCTURE ET CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBAINS.....	66
la centralité (bourg & Pencadéni)	66
Le tissu urbain	67
L'entrée de ville.....	68
Les vues sur les marais et l'océan depuis la centralité.....	69
Les transformations du tissu urbain engagées	71
Le foncier stratégique.....	72
Les lieux-dits	73
Le Pont Neuf.....	73
Kerboulico	74
Toulmouroux.....	75
Balanfournis	76
Le Mare.....	77
5. DENSITE BATIE	78
6. STATUT DE PROPRIETE	79
7. GISEMENTS FONCIERS	80
méthode utilisée	80
L'analyse initiale réalisée par GMVA (2019)	80

L'actualisation de l'analyse dans le cadre de la révision du PLU	81
Résultats finaux	88
8. CONSOMMATION FONCIERE	89
Contexte et sources.....	89
La consommation 2011-2021.....	89
La consommation 2021-2024.....	90
Bilan	92
CHAPITRE 5 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	93
1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	94
Géomorphologie	94
Morphologie.....	94
Géologie	95
Carrières	95
Climat	96
Contexte écologique	97
Espaces protégés	97
Natura 2000	97
Parc naturel régional.....	98
Stratégie d'acquisition foncière	99
Espaces des inventaires du patrimoine naturel.....	101
Ramsar.....	101
ZNIEFF	102
Synthèse	103
Eléments naturels	104
Boisements et bocage.....	104
Rappels	104
Méthodologie.....	104
Résultats de l'inventaire	105
Fonctions des haies.....	106
Zones humides	110
Inventaires SAGE Vilaine.....	110
Inventaires complémentaires EOL	110
Cours d'eau	111
Trame verte et bleue.....	112
Présentation	112
Définition de la Trame verte et bleue	112
Concepts de définition de la Trame verte et bleue	113
Méthode.....	114
Documents supérieurs.....	114
SRADDET.....	114
SCOT GMVA.....	116
Résultat.....	117
Trame verte.....	117
Trame bleue	118
Trame noire.....	119
Synthèse	122
2. ENERGIE	123
PCAET	123
Energie renouvelable	125
Consommation d'énergie	126
3. RESEAUX	129
Eau	129
Eau potable	129
Gestion	129
Branchements	129
Réseaux	129
Volumes vendus.....	129
Origine de l'eau	129
Capacité de production	130
Qualité de l'eau	130

Eaux usées	130
Assainissement collectif.....	130
Assainissement non collectif (ANC).....	131
Eaux pluviales.....	131
Echelle communale.....	132
<i>Fibre, numérique.....</i>	<i>133</i>
4. DECHETS.....	134
<i>Schéma de collecte.....</i>	<i>134</i>
Mode de collecte	134
Filières	134
Ordures ménagères résiduelles.....	134
Déchets recyclables	134
Déchetterie.....	134
<i>Tonnage annuel.....</i>	<i>134</i>
Production totale de déchets	134
Détails de la production de déchets par catégorie.....	135
<i>Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA)</i>	<i>135</i>
<i>Perspectives.....</i>	<i>136</i>
5. SANTE ENVIRONNEMENTALE.....	137
<i>Nuisances</i>	<i>137</i>
Bruit.....	137
Classement sonore.....	137
Voie à grande circulation.....	137
<i>Qualité de l'air.....</i>	<i>138</i>
Indice ATMO.....	138
Evolution et origine des polluants.....	139
<i>Qualité des eaux de baignade.....</i>	<i>140</i>
<i>Risques</i>	<i>141</i>
Risques naturels	141
Risques littoraux	141
Risque inondation par débordement de cours.....	142
Risque sismique	145
Risque inondation par remontée de nappe.....	146
Radon.....	147
Retrait-gonflements des sols argileux.....	148
Tempête	149
Feu d'espaces naturels	149
Dates et effets des aléas climatiques passés	149
Risques technologiques.....	150
Sites potentiellement pollués (CASIAS)	150
Transport de matières dangereuses (TMD).....	151
6. SYNTHESE DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	152
CHAPITRE 6 : SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE	153
1. ENVIRONNEMENT & PAYSAGE.....	154
2. DEMOGRAPHIE & HABITAT.....	155
<i>Population</i>	<i>155</i>
<i>Habitat</i>	<i>155</i>
3. URBANISME & MOBILITE	157
<i>Urbanisme.....</i>	<i>157</i>
<i>Mobilité.....</i>	<i>159</i>
4. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	159
5. ANNEXE	161

PREAMBULE : RAPPEL REglementaire

Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**



Rapport de présentation
Voir le [Tome 2](#)

Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il prend en compte les dispositions de la **loi Littoral** (articles L121-1 à L121-30 du code de l'urbanisme) et analyse la **capacité d'accueil du territoire**.



Rapport de présentation
[Tome 1](#) (présent document)

Il expose les **dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.



Rapport de présentation
Voir le [Tome 2](#)

Il établit un **inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



Rapport de présentation
[Tome 1](#) (présent document)

Le PLU fait l'objet d'une **évaluation environnementale** au titre de l'article L104-1 du Code de l'environnement.



Rapport de présentation
Voir le [Tome 3](#)



CHAPITRE 1 : DONNEES GENERALES

Ce chapitre regroupe l'ensemble des données générales connues sur le territoire. Les éléments qui y sont présentés permettent de saisir le contexte dans lequel s'inscrit la révision du PLU et de replacer la commune dans le territoire plus large qui est celui de la communauté d'agglomération GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMERATION.

1. Contexte

LA COMMUNE ET SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Bordée au nord par la rivière de Pénerf et, au sud, par l'océan et l'étier de Kerboulico, la commune du Tour-du-Parc, ainsi délimitée sur trois côtés, est une petite presqu'île dans la presqu'île de Rhuys, située entre les communes de Sarzeau à l'ouest, Surzur au nord, et Damgan à l'est.

La commune compte 1237 habitants (Insee au 1^{er} janvier 2021). La population a fortement augmenté depuis la fin des années 90.



Ci-contre : Le Tour-du-Parc intégré au périmètre SCOT

Le-Tour-du-Parc fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la nouvelle intercommunalité **Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération** qui regroupe 34 communes et totalise 180 000 habitants.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** de l'agglomération a été approuvé le 13 février 2020 mais fut annulé par un arrêt de la Cour administrative d'appel le 18 mars 2025, après le débat sur le PADD du présent projet de PLU.




Organisation territoriale



QUEL BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ?

Le bilan du PLU actuel est positif. La réalité démographique n'a pas atteint les objectifs ambitieux portés par le PLU actuel. L'analyse est matérialisée par les symboles suivants :

++	+	+	+
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 PLU en vigueur 2013-2022	Résultats réels	Analyse
En termes de consommation foncière	▪ 16 ha de zones AU (Habitat + Activités)	▪ Pour 2011-2021 (jusqu'au 22/08/2021) : consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers au sein des zones U et 1AU de 12,95 ha¹	++
	▪ Densité des opérations : 19,5 logts/ha	▪ Densité des nouvelles opérations : 20/22 logts/ha	++
En termes de production de logements	▪ Production de 312 logements dont 60 en densification (20% des logements) ▪ Diversité de l'habitat (formes et types) ▪ Opérations mixtes en cœur de bourg : 3 secteurs sont identifiés : 	▪ Production de 185 logements ces 10 dernières années dont environ 32% en densification ▪ Opération d'habitat individuels essentiellement ▪ Sur les 3 secteurs ci-contre : opérations réalisés.	+
En termes de démographie	▪ 1550 habitants en 2022	▪ 1237 habitants (Insee 2021 en vigueur eu 01/01/2025).	+
En termes d'activités éco	▪ Prioriser le vocation ostréicole à Péncaudic	Application stricte zonage Ao / Ac	+
	▪ Maintenir et diversifier l'agriculture sur le territoire	Application zonage Aa et Ab mais sur les 4 exploitations identifiées dans le PADD, 2 n'ont pas été reprises.	+
	▪ Conforter l'activité touristique	Application zonage loisirs (NL , UL) + Ostréapolis	++
En termes d'équipements	▪ Conforter la fonction centrale du bourg en diversifiant l'offre de service	Réalisée (accueil de nouveaux commerces + Ostréapolis)	++
	▪ Aménagement des secteurs centraux du Bois de la Salle et de la supérette	Réalisée en partie (encore en cours)	+
En termes de paysage	▪ Protection stricte des espaces naturels remarquables littoraux / Requalification du trait de côte	Application zonage Nds + actions diverses	+
	▪ Préserver la TVB et les continuités écologiques en cœur de bourg (haies, talus, secteurs arborés, zones humides)	Application zonage N + Loi Paysage + EBC + zonage Nzh (zone humide)+ OAP	+

¹ Selon le rapport triennal de la consommation d'espaces (Délibération du conseil municipal du 18 décembre 2024)

En termes de déplacements	▪ Reconfigurer les voiries	Réalisée en partie (Utilisation Emplacement réservé)	+
	▪ Déploiement des liaisons douces	En cours (Utilisation Emplacement réservé + OAP)	+
	▪ Réalisation d'une aire de covoiturage au niveau du rond-point du Bois de la Salle	Réalisée mais devant l'église	+

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune du Tour-du-Parc dispose d'un PLU approuvé le 12 juillet 2013. Par une délibération du **21 janvier 2021**, elle a décidé d'engager la révision de son PLU et a fixé les objectifs suivants :

▪ Intégrer les dernières évolutions règlementaires

Il s'agit d'adapter le PLU actuel au contexte législatif en intégrant des dispositions issues notamment des Grenelle I et II (loi ENE), MAP (Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche), ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové) et LAAR (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), ELAN (Evolution pour le logement, l'aménagement et le numérique).

▪ Traduire à l'échelle communale les orientations et objectifs des documents communautaires et supracommunaux

- ✓ Documents de planification communautaires : SCOT, PCAET, PLH, PDU
- ✓ Documents de planification réalisés à plus large échelle : SAGE, PNR, ...

La révision du PLU est également l'occasion de réinterroger les enjeux du territoire au regard du contexte actuel et de définir un projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal. Il s'agit notamment :

▪ De poursuivre l'accueil d'une nouvelle population en proposant des logements et équipements diversifiés et adaptés aux nouveaux besoins en :

- ✓ Produisant des **logements diversifiés** pour permettre le renouvellement des générations et conserver une certaine mixité sociale et intergénérationnelle ;
- ✓ Offrant les **équipements et services** nécessaires à cette population (résidence services seniors, ...).

▪ De créer les conditions d'un développement urbain équilibré en :

- ✓ Réorganisant l'**offre de terrains à construire** sur le centre bourg ;
- ✓ Organisant une **densification du tissu urbain** qui soit qualitative et adaptée aux spécificités de la commune afin de limiter la consommation foncière en extension ;
- ✓ Complétant les **réseaux de liaisons douces** (piétons et cycles) et en poursuivant l'amélioration de la sécurité de ces déplacements doux ;
- ✓ Prenant en compte les **risques d'inondations et de recul du trait de côte** (PPRL) ;
- ✓ En prenant en compte les dispositions de la loi littoral notamment en traduisant les espaces proches du rivage présumés définis au SCOT à l'échelle communale.

▪ De promouvoir un territoire littoral dynamique en :

- ✓ **Maintenant et développant durablement les activités ostréicoles et agricoles** sur le territoire avec l'aménagement et la protection d'espaces dédiés ;
- ✓ En conservant et développant les équipements touristiques nécessaires au **tourisme balnéaire** ;
- ✓ En **diversifiant les formes de tourisme** (tourisme itinérant, 4 saisons, ...).

▪ Préserver l'environnement et le patrimoine exceptionnel de la commune :

- ✓ Préserver et valoriser la **qualité des sites, des paysages et des milieux naturels** et toutes les composantes de la trame verte et bleue ;
- ✓ Mettre en valeur les **différentes ambiances paysagères** de la commune et permettre leur découverte ;
- ✓ Protéger et valoriser le **patrimoine bâti**.

2. Données supracommunales

SCOT DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMERATION (ANNULE APRES LE DEBAT SUR LE PADD DU PROJET DE PLU DU 06/03/2025)

Note rédigée en avril 2025 alors que le dossier d'arrêt du PLU du Tour-du-Parc est prêt à être arrêté :

Par un arrêt du **18 mars 2025**, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme. En vertu de ces dispositions, le SCOT doit préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » et notamment déterminer « la capacité d'accueil du territoire » concerné, c'est-à-dire le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

La cour estime que les auteurs du SCOT du « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », n'ont pas présenté, dans le dossier soumis à l'enquête publique, la manière dont ils ont déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales, et qu'ils n'ont pas davantage, après cette enquête, que ce soit dans le rapport de présentation, dans le document d'orientations et d'objectifs ou dans tout autre élément du dossier du SCOT, présenté d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil.

Dans ces conditions, la cour annule, dans sa totalité, la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », approuvant le SCOT, aux motifs qu'en l'absence d'analyse de la capacité d'accueil, le public n'a pas, au cours de l'enquête publique relative au projet de SCOT, été suffisamment informé et que ce schéma a été pris en méconnaissance de la loi « Littoral ».

Conséquence de cette décision sur le projet de PLU du Tour-du-Parc :

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible ou prendre en compte la liste des documents énumérés au L131-2, L131-5 et L132-1 reportée ci-dessous :

Compatibilité	Prise en compte
Loi Littoral Loi Climat & Résilience Schéma de Mise en Valeur de la Mer Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) Charte du parc naturel régional (PNR) Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le projet de PLU, ayant été débattu avant l'annulation du SCOT (Débat sur le PADD le 6 mars 2025) fait toutefois référence à ce document dans la pièce « PADD ».

Bien que le projet de PLU ne se fonde pas sur le SCOT annulé, ce dernier a significativement contribué à construire le projet de PLU du Tour-du-Parc. Il peut donc en être fait mention dans les pièces du projet de PLU.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** de l'agglomération a été approuvé le 13 février 2020. Celui-ci fixait les orientations d'aménagement et de préservation du territoire à l'horizon 20 ans.

Après son annulation en mars 2025, un nouveau SCOT est actuellement en cours d'élaboration.

Au sein de l'organisation territoriale de l'agglomération, Le-Tour-du-Parc constituait un des **pôles de proximité** au sein de **secteur « Le Golfe et ses îles »**.

L'analyse du SCOT annulé fixait les éléments suivants pour le Tour-du-Parc :

En matière d'armature urbaine vis-à-vis de la loi Littoral

▪ Conforter l'armature urbaine fixée par le SCOT, à savoir :

- Le bourg du Tour-du-Parc est identifié en « **agglomération** ».
- Pencadéniac est identifié en « **village** ».

Ces deux entités, au regard du SCOT peuvent être densifiées et bénéficier, si besoin, d'extensions urbaines. Le SCOT n'a ni identifié de « secteurs déjà urbanisés » (SDU) sur le territoire, ni de coupures d'urbanisation à préserver dans le cadre de la révision du PLU.

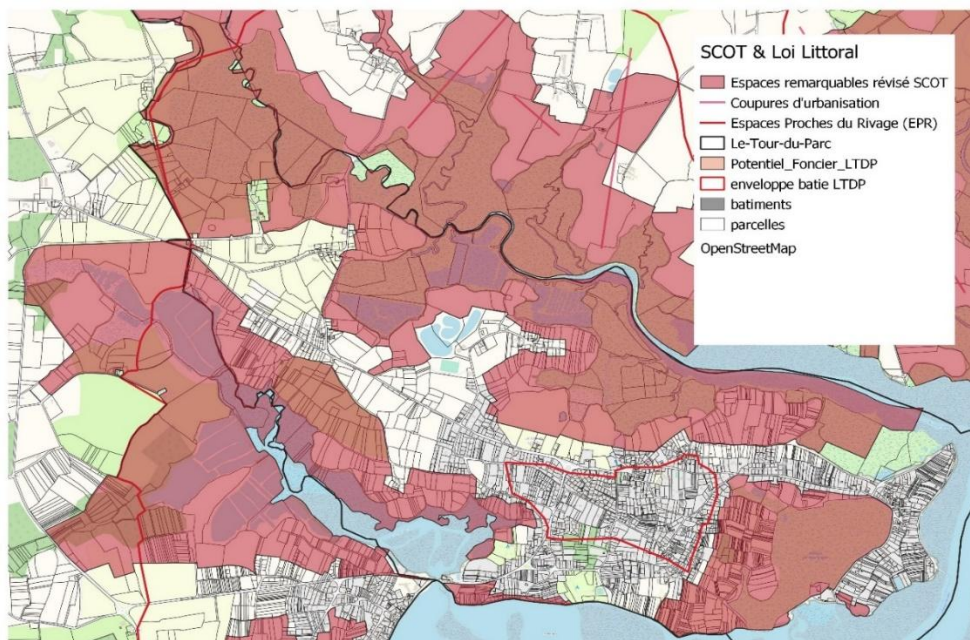
▪ Identifier les espaces proches du rivage

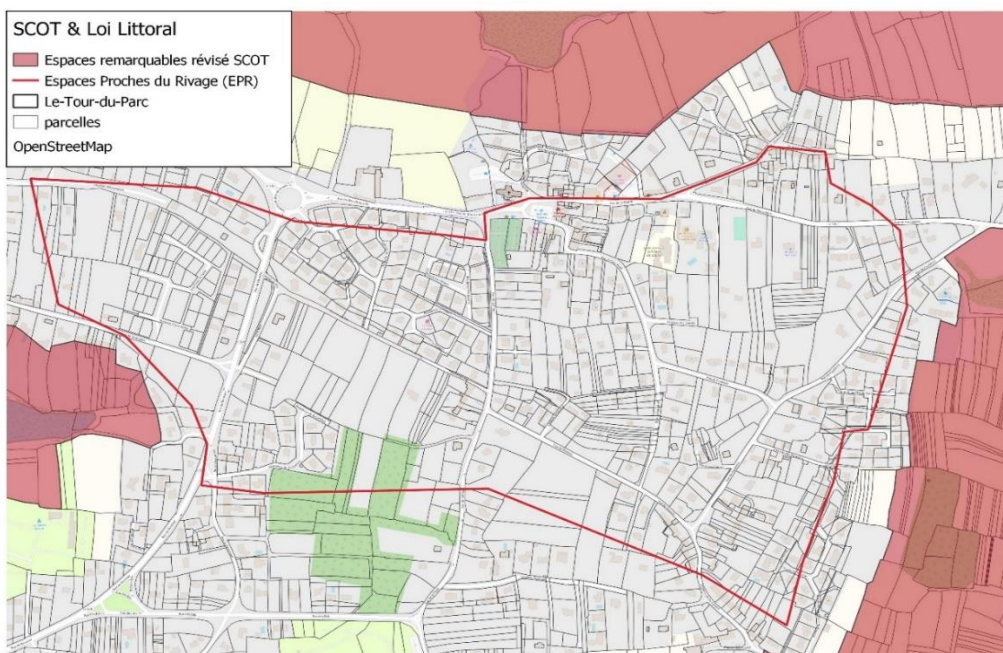
Le SCOT a délimité les Espaces Proches du Rivage (EPR) au sein desquels l'urbanisation doit être limitée en croisant les critères suivants, qui émanent de la jurisprudence :

- la distance par rapport au rivage,
- la covisibilité avec la mer,
- la nature et l'occupation de l'espace (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure, etc.) ou la présence d'un espace remarquable au sens de la loi Littoral peut constituer un indice déterminant.

Le futur PLU de la commune devra traduire, par une approche géographique concrète, **ces différents critères à l'échelle locale** sans que l'un des critères soit prédominant.

SCOT : Application de la loi Littoral sur le territoire du Tour-du-Parc





La délimitation des EPR a fait l'objet dans le cadre de la révision du PLU d'une étude paysagère qui est intégrée dans le présent rapport de présentation et qui a permis de l'ajuster.

➔ voir *CHAPITRE 4 « CADRE URBAIN » – Partie 7 « Limites des espaces proches du rivage (EPR) »*

En matière de développement urbain

- **Conforter l'enveloppe urbaine dans le cadre de la révision du PLU**
- **Intégrer dans le PADD du futur PLU un objectif de densité moyenne minimale des surfaces d'extension à vocation résidentielle de 25 logements/ha.**
- **Une enveloppe foncière en extension pour l'habitat de 6 hectares maximum pour la période 2020-2035 soit 4 hectares maximum à l'échelle du futur PLU (2022-2032)**

Cet objectif devra être adapté dans la mesure où le territoire est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan :

- Tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de **28 logements/hectare dans le bourg**.
- Tendre vers une augmentation globale de la densité de 1 point sur les espaces construits et vers une densité moyenne de **20 logements/hectare dans les espaces périphériques** du bourg ou du village de Pencadénilh.

L'extension des secteurs urbanisés hors centralités (bourg / Pencadénilh) ne sera pas autorisée. Néanmoins, pour répondre à des enjeux locaux, le confortement de certains regroupements bâtis existants est possible, en densification des enveloppes urbaines, s'il est justifié.

Cette analyse sera menée dans le cadre de la révision du PLU de la commune. L'extension 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.

En matière d'habitat

- Intégrer un objectif annuel moyen de 22 logements soit **220 logements** à l'échelle du futur PLU. Cet objectif de production de logements doit être couplé avec celui fixé par le PLH pour la période 2019-2024 bien que les 6 ans du PLH soit échu (le projet de PLU ayant débuté en 2021).
- **60%** de la production de logements devra être réalisée **dans l'enveloppe urbaine**.

Les objectifs de production de logements peuvent être adaptés mais ne devront pas générer de consommation d'espace supérieure aux objectifs qui seront fixés dans le futur SCOT et dans le Document d'Objectifs et d'Orientation du SCOT. La production de logements devra être cohérente avec la capacité d'accueil et l'armature urbaine de la commune.

En matière de développement touristique

- Conforter les pôles majeurs de développement touristiques identifiés par le SCOT que sont le centre d'interprétation de l'ostréiculture **Ostréapolis et le téléski** sur les anciennes lagunes sont identifiés comme des « équipements structurants ». Les besoins fonciers qu'ils pourraient générer sont anticipés au SCOT.

En matière de protection environnementale

- D'assurer le **maintien des espaces agricoles et de permettre la reconquête de terres exploitables**.
- De préserver et valoriser **la trame verte et bleue**, support de biodiversité, et assure les connexions avec la « nature en ville ». Il valorise les friches comme espaces de stockage de carbone et de source de biodiversité et détermine les espaces en déprise qui participent à la Trame Verte du territoire.
- D'identifier les **espaces potentiels de renaturation**. Sur ce point, l'agglomération mène actuellement une réflexion dans le cadre du futur SCOT.
- D'anticiper les **conséquences du changement climatique** sur l'organisation territoriale.
- De valoriser et protéger les supports de biodiversité (**bocage, bois, zone humide, cours d'eau**).
- De **protéger les marais de toute urbanisation** pour leurs rôles d'intermédiaire entre la côte et le bocage essentiel au maintien de la qualité des eaux.
- D'identifier et de prendre en compte **les risques** (submersion marine, inondation, feux, etc.)

En matière de qualité des aménagements et des paysages

Il s'agit de développer une architecture et des ambiances urbaines qualitatives, respectueuse des identités locales (tant bâti que végétal). Il s'agit notamment d'avoir une attention particulière sur les interfaces et perméabilités entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles (entrées de ville, franges urbaines, écologiques dans le tissu urbain). Pour cela, le SCOT demande aux PLU :

- de mettre en œuvre les **outils de préservation des éléments du grand paysage et des vues remarquables du Golfe et de l'océan** (cônes de vue vers et depuis le Golfe et l'océan, intégration paysagère plus poussés pour le bâti utilitaire dans les secteurs visuels sensibles, etc.)
- d'assurer des **transitions douces en limite d'urbanisation** et porter une attention particulière quant au traitement des secteurs interstitiels et de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels par la préservation des coupures d'urbanisation.
- de veiller au traitement qualitatif des **entrées de bourg**.
- de **préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire** en lien avec la labellisation Pays d'Art et d'Histoire (règlement adapté et spécifique aux quartiers et éléments patrimoniaux, OAP thématique).
- de permettre le **changement de destination** pour préserver le patrimoine sans que celui ne porte atteinte à l'activité agricole.
- de mettre en place les outils réglementaires permettant **la qualité urbaine des futures opérations d'aménagement** (OAP sectorielle et thématique, opération d'ensemble à favoriser, etc.).
- d'adapter ces règles au regard d'une **analyse des différents tissus urbains**.
- **d'anticiper l'érosion côtière** en lien avec le changement climatique sur le tracé des sentiers côtiers pour en permettre leur continuité.

- de mettre en œuvre le **schéma de développement touristique** de l'agglomération et notamment de permettre le développement de réseau de producteurs locaux en ventes directes voir restauration sur place ou à emporter (ostréiculteurs, ...).

PLH 2019-2024 DE GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) **s'appuie sur le scénario à quinze ans du SCOT²**. Il en constitue le volet habitat pour la période 2019-2024. La production de logements reste fixée sur 1700 logements annuels à l'échelle du PLH et du SCOT. Cet objectif est réparti entre toutes les communes en fonction de leur qualification : « Cœur d'agglomération », « Landes de Lanvaux » et « Golfe et les îles » dont fait partie le Tour-du-Parc.

Le PLH identifie la commune du Tour-du-Parc comme un « **pôle de proximité** ».

Pour la commune du Tour-du-Parc, le PLH fixe :

- un objectif de production de **24 logements/an** soit 144 logements à produire pour la période 2019-2024. Couplé à l'objectif SCOT qui court jusqu'en 2035 et fixe un objectif de 22 logements/an, la production totale de logements pour la commune peut être estimée à :

Année	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Objectif logements PLH/SCOT par an	24	24	22	22	22	22	22	22	22	22
Total	224 logements à 10 ans									

- un objectif de production **d'au moins 5 logements locatifs sociaux (LLS)** par an soit 50 LLS sur la durée du PLU dont :
 - ✓ 30 LLS de type PLUS,
 - ✓ 15 LLS de type PLAI,
 - ✓ 5 LLS de type PLS.
- un objectif de densité de **25 logements/ha**.

Il demande aux documents d'urbanisme de définir les modalités d'intégration réglementaire des objectifs fixés en :

- Réfléchissant à des **objectifs différenciés de densité** par secteur (proposer un équilibre à la commune).
- Proposant un **zonage** intégrant la part en renouvellement urbain, la densification des zones urbaines et la part en extension (en exprimant la quantité de logements recherchée) :
- Fixant la **part des logements à réaliser en intensification** à l'intérieur des enveloppes urbaines : privilégier la densification et le renouvellement urbain des bourgs et centres urbains en fixant une proportion des logements à réaliser en zone urbaine (bourg ou village).
- Fixant la **part des logements à réaliser en extension** des enveloppes urbaines : organiser le volume des zones d'urbanisation future et préparer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en lien avec les objectifs du PLH (x logements par an ou par période pluriannuelle), les capacités résiduelles dans les zones déjà urbanisées, la disponibilité des équipements et les priorités communales.
- Organisant la **proportion de locatifs sociaux par sites**, sans afficher un taux systématique à compter d'un nombre de logements mais en prévoyant les sites et opérations où il sera privilégié (possibilité de renvoyer à une délibération du conseil municipal).

² Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.

- Prévoyant la **répartition entre collectif / individuel / individuel groupé**, ... dans le règlement et les OAP.

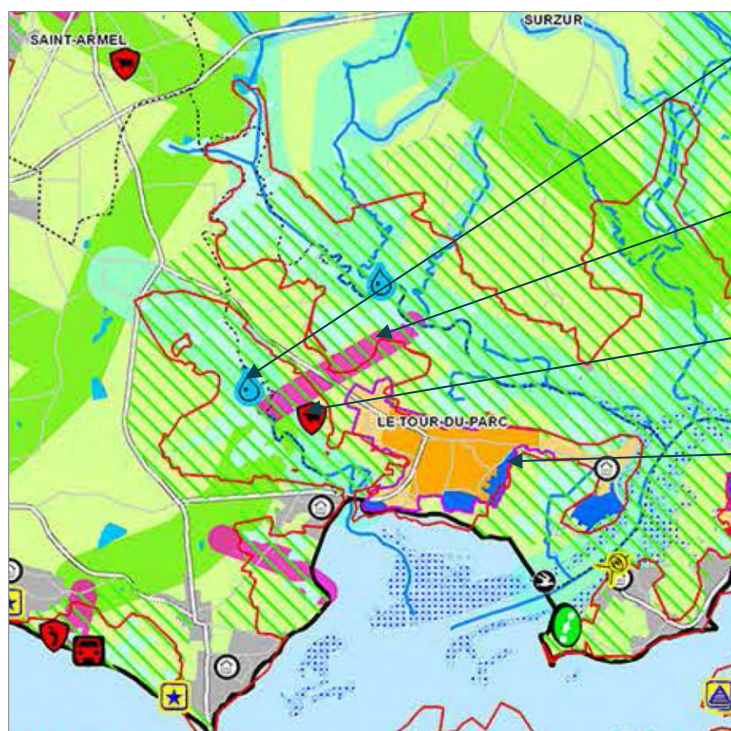
PNR DU GOLFE DU MORBIHAN

La Charte du Parc présente le projet de territoire en fixant les axes de développement, les objectifs à atteindre et les actions à conduire. Elle a été élaborée par les élus, les associations, les institutionnels, les socioprofessionnels et les habitants, et constitue le document de référence pour 15 ans (2014-2029) en matière de développement durable. La Charte a été adoptée par les 33 communes, les 4 intercommunalités, le Conseil Régional, le Conseil Départemental et l'État, qui, ensemble, s'engagent à œuvrer pour la mettre en application, sous l'animation du syndicat mixte de gestion et d'aménagement du Parc et de l'équipe politique et technique. Cette Charte comprend :

- un diagnostic territorial
- une Charte déterminant les orientations envisagées
- un document cartographique au 1/50 000° qui localise les actions à envisager .

La Charte s'organise en 3 Axes. Ils représentent les grands fondements du parc depuis la conservation et la gestion du patrimoine jusqu'à l'organisation du territoire, dans une logique de développement durable.

Axe 1 : Faire des patrimoines, un atout pour le territoire	Axe 2 : Assurer pour le territoire un développement soutenable	Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire
Dans ses grands axes, sont définis 8 orientations . Ce sont les orientations stratégiques dont se dotent le Golfe du Morbihan pour répondre aux enjeux majeurs du territoire		
<ul style="list-style-type: none"> › Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan » › Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel › Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan » › Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> › Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan » › Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace 	<ul style="list-style-type: none"> › Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres › Orientation 8 : Développer l'Ecole du Parc ouverte sur le monde
Ces 8 orientations se déclinent en 43 mesures . Elles fixent les objectifs à atteindre. Pour atteindre ce but, chaque objectif détaille les principales actions correspondantes, ainsi que les partenaires concernés.		



Favoriser la préservation des têtes de bassins versants et de fond d'estuaire

Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors écologiques fragilisés

Conforter ou réimplanter l'activité agricole dans les espaces les + fragiles

Tracé violet : limite à l'extension urbaine

La commune a participé au Plan de Paysage « Renouveau de la végétation littorale » porté par le Parc.

Ce Plan de Paysage a abouti à un document d'objectifs de qualité paysagère (OQP) et un programme d'actions déclinés par entités paysagères pour un cadre de vie dynamique dans un environnement préservé. La stratégie paysagère se décline au travers de 7 orientations et objectifs déclinés suivant chacune des entités de paysage.

Afin d'accompagner l'évolution qualitative des bâtiments, ouvrages et aménagements des abords des chantiers ostréicoles, le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan a élaboré un Guide d'accompagnement pour l'intégration architecturale et paysagère des établissements conchylicoles. Ce guide réalisé en collaboration avec les partenaires locaux ; professionnels, Comité régional de la conchyliculture de Bretagne-sud, services instructeurs des collectivités territoriales et représentants de l'État est accessible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.parc-golfe-morbihan.bzh/integration-conchylicole/>

SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

La trame verte et bleue est un outil alliant préservation de la biodiversité, aménagement et gestion durables des territoires. Elle doit contribuer à préserver les écosystèmes et leurs fonctionnalités, qui rendent de nombreux services à l'homme. Sa déclinaison régionale correspond au schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de la région Bretagne. Ce document présente différents éléments :

- Une cartographie de la **trame verte et bleue** régionale au 1/100 000ème,
- Un programme d'actions, détaillant les mesures contractuelles à privilégier pour assurer la préservation voire la remise en bon état des continuités, ainsi que les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre locale de la trame verte et bleue,
- Un dispositif de suivi et d'évaluation.

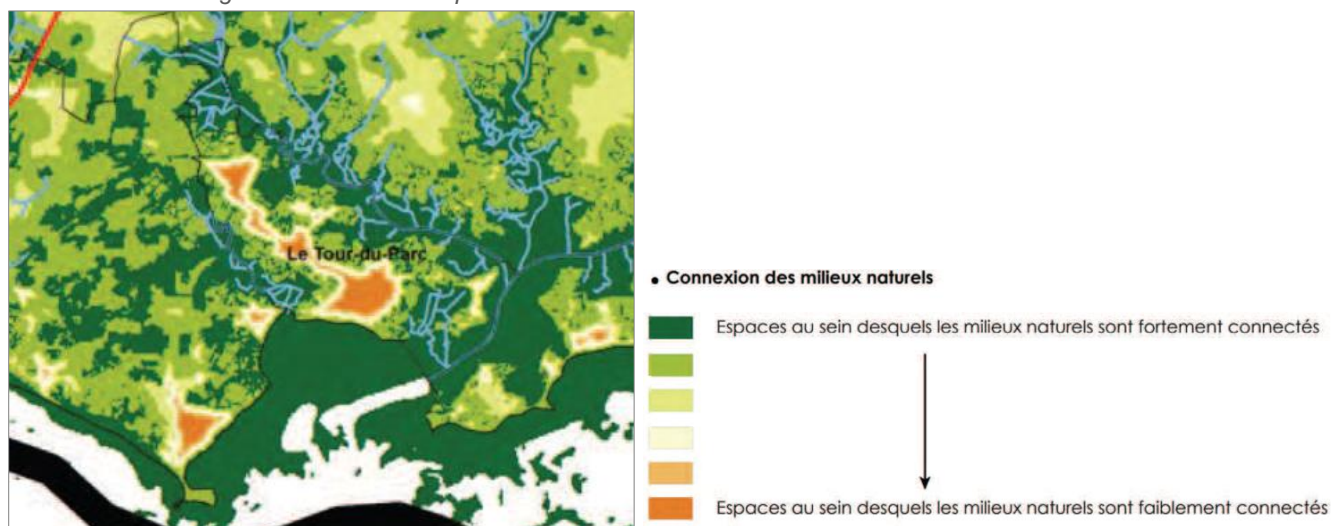
Le SRCE privilégie la notion de connexion entre milieux naturels. L'analyse du niveau de connexion entre milieux naturels sur l'ensemble de la région a été croisée avec différentes caractéristiques des territoires bretons (pression urbaine, unités de paysage, activités agricoles, etc.). LE SRCE souligne l'importance de certains éléments du paysage naturels et semi-artificiels présents sur le territoire, tels que le bocage (haies, talus, bosquets, prairies naturelles, etc.).

Ce croisement a conduit à l'identification de « **grands ensembles de perméabilité** ».

Les **corridors écologiques régionaux** sont constitués à la fois :

- Par les grands ensembles de perméabilité qui présentent un niveau de connexion entre milieux naturels très élevé : en leur sein, il est encore plus difficile qu'ailleurs d'identifier des axes préférentiels de connexions. Ils ont alors été reconnus comme « corridors-territoires »;
- Par les axes des principales connexions, de dimension régionale, entre réservoirs régionaux de biodiversité et/ou entre grands ensembles de perméabilité. Ils sont qualifiés de « corridors linéaires » et sont visualisés par des flèches de principe.

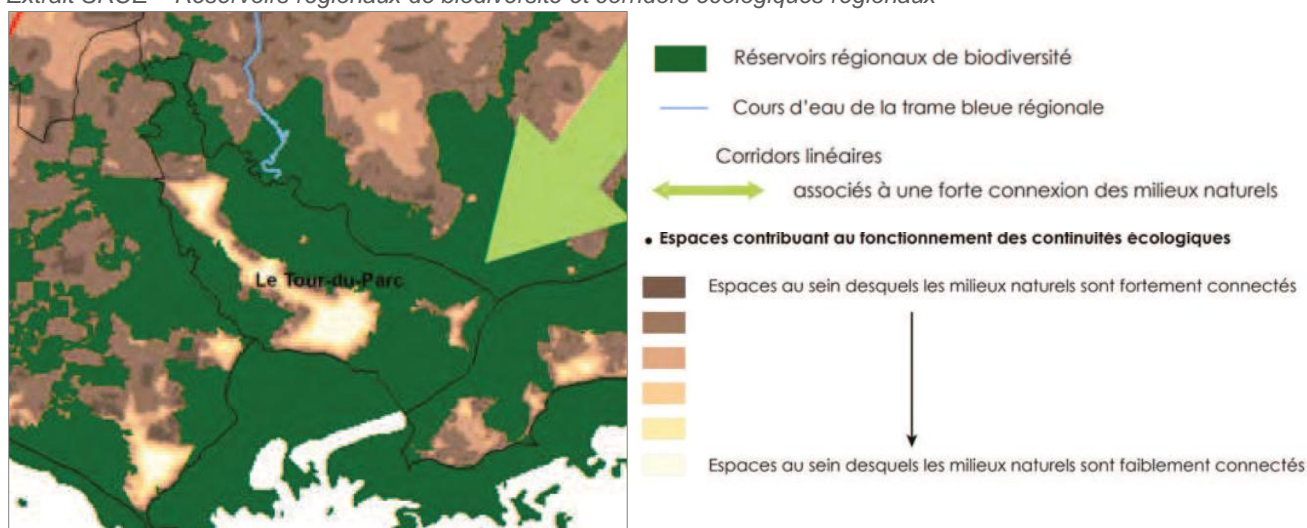
Extrait SRCE « Les grands ensembles de perméabilité »



La commune du Tour-du-Parc est concernée par l'ensemble de perméabilité suivant :

Nom ensemble de perméabilité	Niveau de connexion	Objectifs
Le littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys	Fort	✓ Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
		✓ Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
		✓ Connexion entre le littoral du Morbihan et les landes de Lanvaux : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

Extrait SRCE « Réservoirs régionaux de biodiversité et corridors écologiques régionaux »



La commune du Tour-du-Parc est concernée par le corridor écologique suivant :

Nom corridor écologique	Objectifs
Connexion entre le littoral du Morbihan et les landes de Lanvaux	✓ Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

SRADDET BRETAGNE

L'élaboration d'un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été prescrit par le conseil régional de Bretagne le 11 février 2017 et adopté les 17 et 18 décembre 2020. C'est un **document d'orientations et d'objectifs stratégiques** déclinés en 38 actions de moyen et long terme qui portent sur les 11 thèmes suivants :

- ✓ Equilibre et égalité des territoires,
- ✓ Implantation des différentes structures d'intérêt régional,
- ✓ Désenclavement des territoires ruraux,
- ✓ Habitat,
- ✓ Gestion économe de l'espace,
- ✓ Intermodalité et développement des transports,
- ✓ Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- ✓ Lutte contre le changement climatique,
- ✓ Pollution de l'air,
- ✓ Protection et restauration de la biodiversité,
- ✓ Prévention et gestion des déchets.

A ce titre, le SRADDET intègre plusieurs documents de planification existants :

- ✓ Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets,
- ✓ Le Schéma régional climat, air et énergie,
- ✓ Le Schéma régional de cohérence écologique,
- ✓ Le Schéma régional multimodal des déplacements et des transports.

+ En présence d'un SCOT, le SRADDET n'est pas directement opposable au PLU.

Toutefois, le SCOT³ de Vannes Agglomération ayant été annulé, le projet de PLU devra être compatible avec les dispositions du SRADDET.

+ Le SRADDET, opposable en premier lieu au SCOT, et, en l'absence de SCOT, aux PLU :

D'après l'article L4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, doivent être compatibles avec les règles du SRADDET : « les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme (PLU ou PLUI) ».

Quelques orientations du SRADDET qui trouvent écho dans le futur PLU...

Le SRADDET pose les principes suivants :

- Toutes les nouvelles extensions d'urbanisation déterminées par le SCOT peuvent être accompagnées par un effort soutenu en matière de densification de l'existant, de requalification des friches ou de renaturation de fonciers stratégiques en matière de biodiversité et/ou d'agriculture. S'appliquant en l'état à chaque SCOT, qui devra justifier de l'équilibre entre densification et extension à son échelle, ce principe sera complété et enrichi par un dispositif régional d'accompagnement et/ou de péréquation. La réussite de cet objectif repose donc sur un calendrier qui articule plusieurs temps :
 - ✓ Un objectif de rupture à horizon 2040,
 - ✓ Une trajectoire de référence qui retient des étapes en 2030 et 2035,
 - ✓ Une mise en œuvre des règles immédiates après adoption du SRADDET mais qui ne sera **effective et « obligatoire » qu'au moment de la révision des SCOT** d'ores et déjà

³ Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.

adoptés, SCOT dont les règles et orientations modifiées ne seront-elles-mêmes traduites dans les PLU qu'à la révision de ces derniers.

- ✓ Une accélération de la mise en œuvre de ces principes et de ces règles par volontarisme local avant même que le calendrier réglementaire ne s'impose.
- ✓ La construction d'outils de compensation et de solidarité plus innovants pourra être mise en chantier avec l'ensemble des partenaires dès 2020 pour une mise en application au moment où s'imposeront effectivement les règles du SRADDET et leur traduction dans les SCOT, puis les PLU.
- **Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol**
 - ✓ Considérer **l'extension comme une exception** au renouvellement urbain, justifiée par un référentiel foncier à l'échelle du bassin de vie, diagnostiquant l'absence de tout potentiel de gisement foncier, de mutation et densification au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Encourager la densification par les habitants (Bimby) et les acteurs économiques**
- **Renforcer la protection du littoral**

PCAET

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été adopté en même temps que le SCOT⁴ soit le 13 février 2020.

Le PCAET est un document de planification territoriale, dont la finalité est à la fois stratégique et opérationnelle. Il doit prendre en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de deux volets :

1. « L'atténuation » du changement climatique avec :
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
 - La sobriété énergétique ;
 - La qualité de l'air ;
 - Le développement des énergies renouvelables (EnR).
2. « L'adaptation » du territoire au changement climatique.

Les orientations du PCAET sont en lien avec deux objectifs principaux du SCOT qui doivent être relayés dans le futur PLU du Tour-du-Parc :

- Objectif 1.2 du SCoT : Assurer un développement équilibré modérant la consommation foncière
- Objectif 2.3 du SCoT : Mettre en œuvre un urbanisme durable

SDAGE ET SAGE

SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et son programme de mesures, sont en vigueur depuis le 4 avril 2022. Ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Aujourd'hui, 24 % des eaux sont en bon état et 10 % en sont proches. Le comité de bassin propose de maintenir l'objectif fixé à 61 % des rivières, plans d'eau et eaux côtières en bon état en 2027 :

- en concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10 % proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance,
- en faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état.

L'artificialisation des rivières et les pollutions diffuses (nitrates, phosphore, pesticides) restent les principales causes de dégradation des eaux. Des problèmes de manque d'eau sont présents et le

⁴ Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.

changement climatique les accentue. C'est pourquoi, près de la moitié des évolutions portent sur l'adaptation au changement climatique.

Le programme de mesures présente les actions types à mettre en œuvre sur chaque territoire pour atteindre les objectifs du SDAGE. Il tient compte de la situation de chaque territoire telle qu'elle est décrite dans l'état des lieux et par l'état des eaux, pour cibler les actions.

SAGE Vilaine

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un document de planification et de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, à l'échelle d'un territoire hydrographiquement cohérent. Des règles et des dispositions sont inscrites dans les documents du SAGE afin d'encadrer et d'orienter les décisions et les aménagements qui pourraient impacter la ressource en eau. Le bassin versant de la Vilaine dispose depuis 2003 d'un SAGE, révisé en 2015, lui permettant

d'orienter la gestion des cours d'eau et de la ressource en eau du territoire. À cheval sur deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) et 6 départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique, Côtes d'Armor, Mayenne, Maine-et-Loire), le territoire concerne 508 communes sur près de 11 000 km², pour une population de plus 1 200 000 habitants.

Le SAGE Vilaine de 2015 présente 14 chapitres : les zones humides, les cours d'eau, les peuplements piscicoles, la baie de Vilaine, prévenir le risque inondation, gérer les étiages, l'alimentation en eau potable, la formation et la sensibilisation, l'organisation des maîtrises d'ouvrage et territoires, ainsi que 5 chapitres sur l'altération de la qualité (par les nitrates, par le phosphore, par les pesticides, par les rejets de l'assainissement et par les espèces invasives).

En février 2022, la Commission Locale de l'Eau (CLE) a décidé de lancer la révision du SAGE afin d'actualiser les données, de tenir compte des évolutions constatées sur le territoire, de se mettre en compatibilité avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne 2022-2027 et d'intégrer l'enjeu d'adaptation au changement climatique dans la nouvelle stratégie du SAGE.

Portée réglementaire du SAGE Vilaine



Après mise en révision du SAGE par la CLE lors de sa séance du 3 février 2022, différentes étapes d'études et de concertation ont été engagées.



SMVM

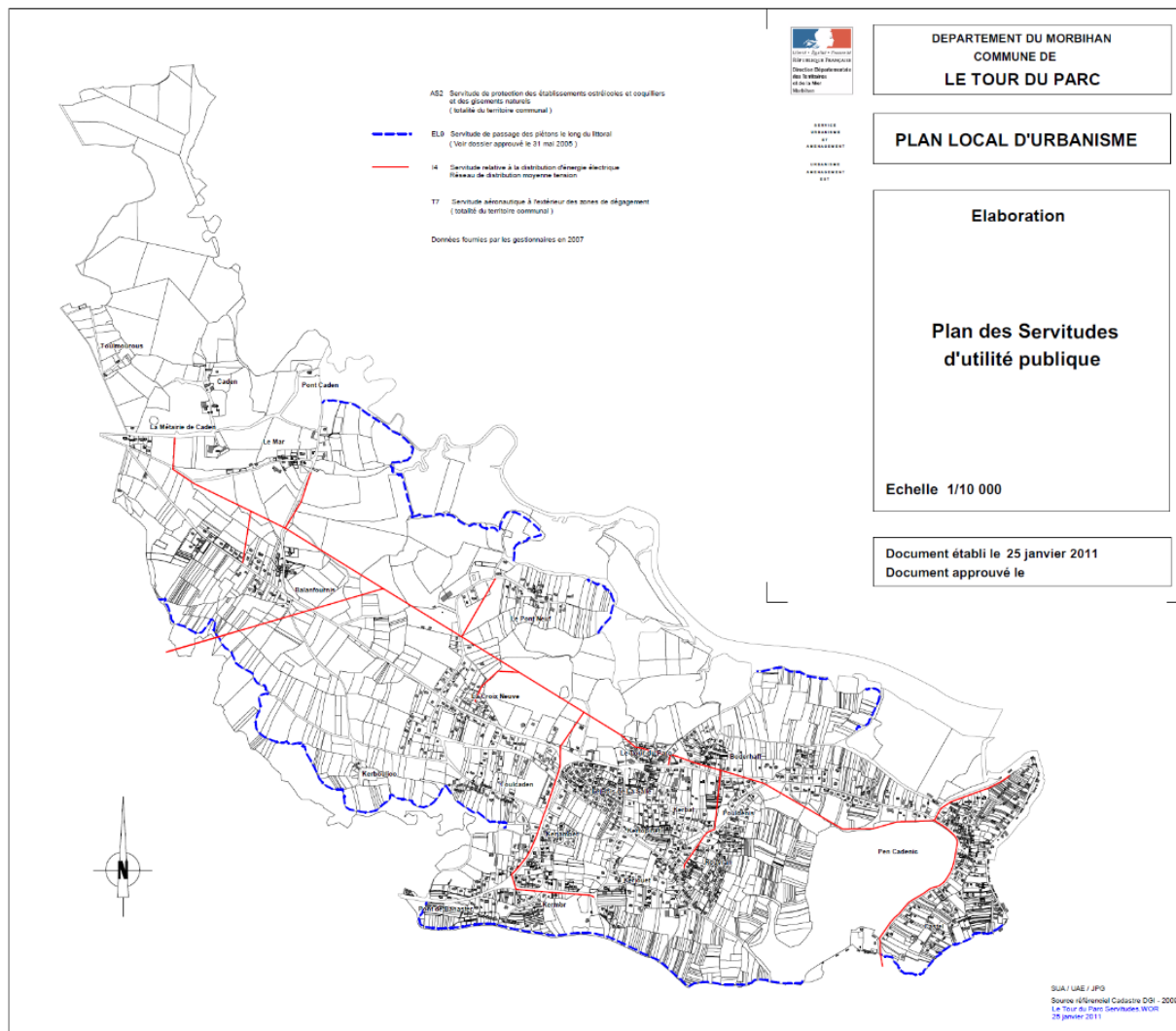
Le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) a été approuvé le 25/08/2020 et modifié le 31/05/2021. Il constitue un instrument d'analyse et de gestion spécifique de l'espace maritime et littoral du golfe du Morbihan qui couvre 19 communes (Arradon, Arzon, Auray, Baden, le Bono, Crac'h, Ile-aux-Moines, Ile d'Arz, Larmor-Baden, le Hézo, Locmariaquer, Plougoumelen, Pluneret, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Séné, Theix-Noyal et Vannes). Il est décliné au sein d'un rapport, d'une cartographie des vocations et d'un programme d'actions.

Le territoire du Tour-du-Parc n'est pas concerné.

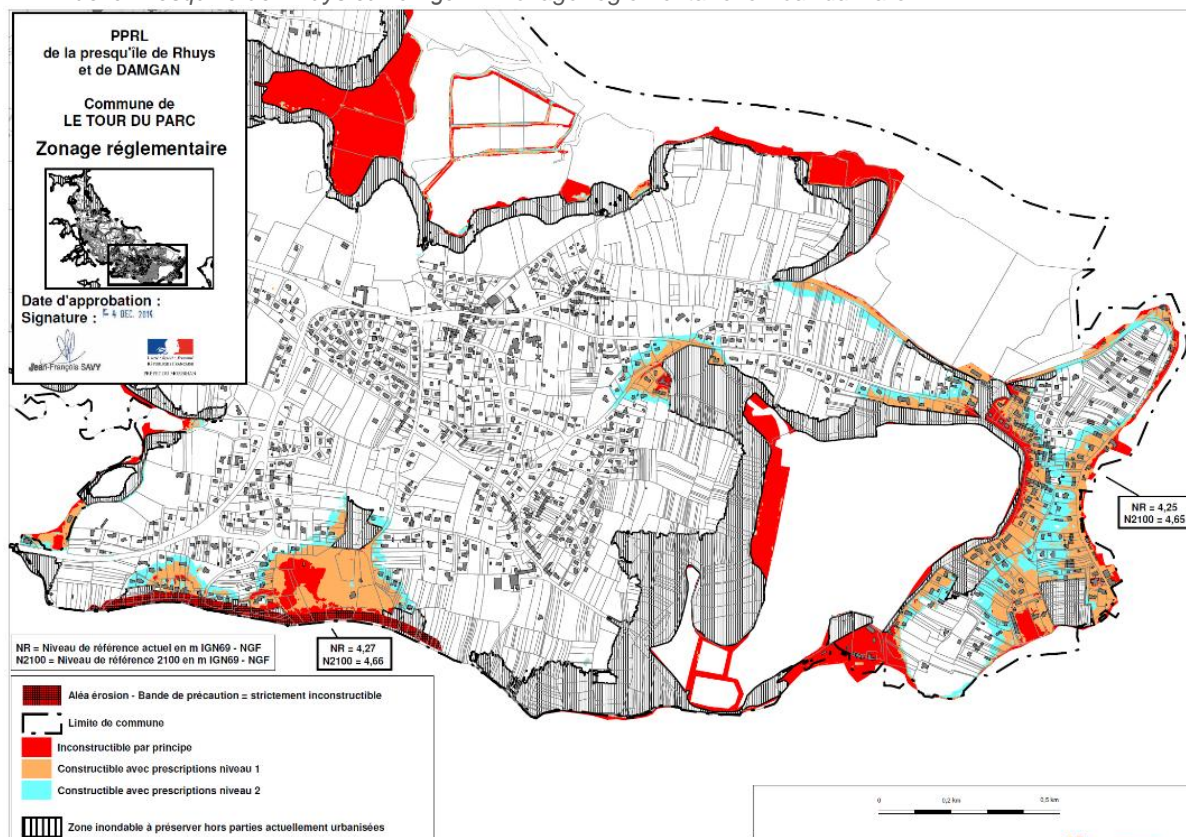
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Le territoire parcais est concerné par cinq types de servitudes d'utilité publique (SUP) :

1. Servitude **AS2** concernant la protection des établissements ostréicoles et coquilliers et les gisements naturels d'huîtres et de coquillages (couvre la totalité du territoire)
2. Servitude **EL9** de passage des piétons le long du littoral (tireté **bleu** sur la carte ci-après)
3. Servitude **I4** relative à distribution d'énergie électrique (canalisations électriques – tracé **rouge** sur la carte ci-après)
4. Servitude **T7** aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement
5. Un Plan de Prévention des Risques Littoraux (**PPRL**) de la Presqu'île de Rhuys et Damgan approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 2014.



PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan – Zonage réglementaire le Tour-du-Parc



Pencadénic est particulièrement touché par le PPRL avec un niveau de constructibilité comportant des prescriptions de niveau 1 à la bordure immédiate du littoral, et de niveau 2 en second rideau du littoral. Ces prescriptions visent essentiellement à **fixer la situation des premiers niveaux de plancher**.



CHAPITRE 2 : APPROCHE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

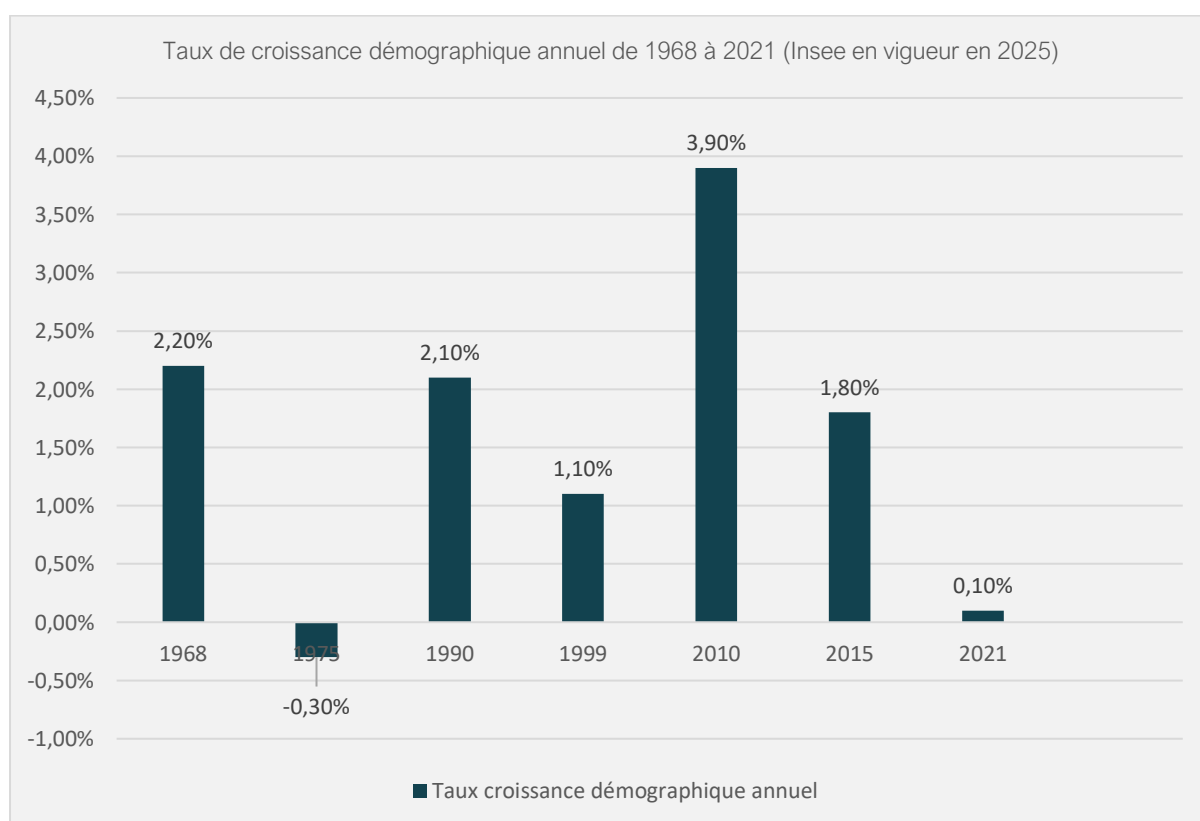
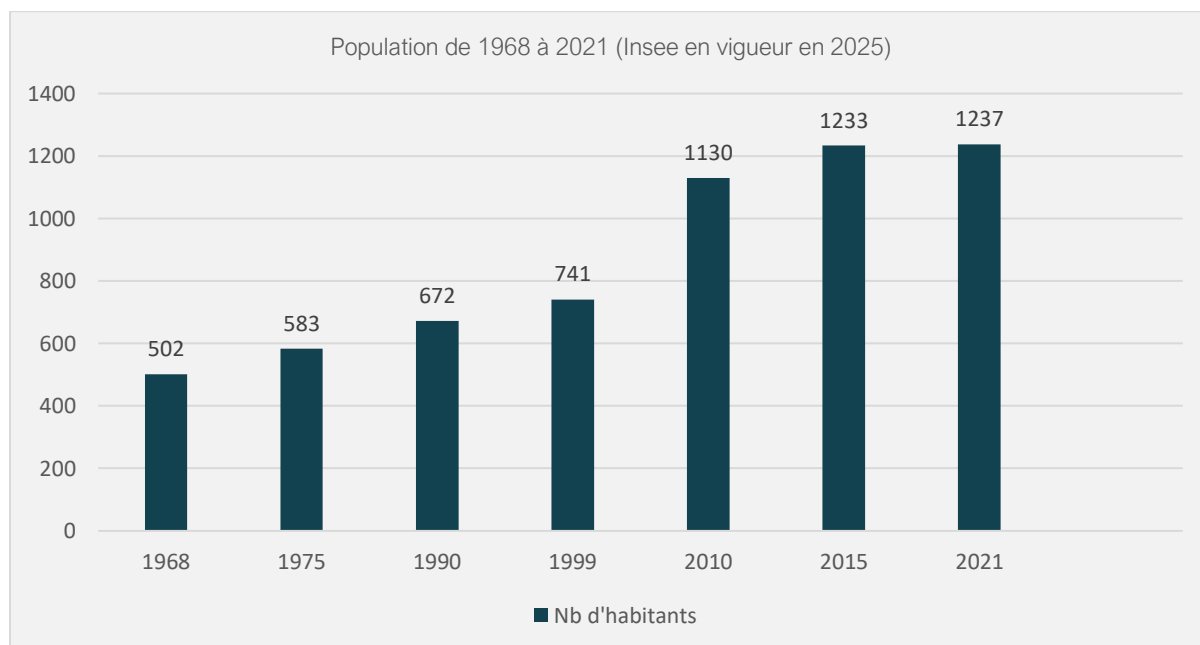
Ce chapitre regroupe les données qui concernent la population, l'habitat, les activités économiques et l'emploi. Il donne à voir la place respective des deux grandes catégories de fonctions, habitat et activités, en intégrant 10 ans d'évolutions.

1. Population

Une croissance toujours positive mais ralentie ces dernières années

Le Tour-du-Parc accueille 1237 habitants (Insee au 1^{er} janvier 2021).

Sa population a **triplée** depuis 1968 (501 Habitants). Ce constat est similaire à celui de la plupart des communes du Golfe du Morbihan, portées par l'attractivité littorale.



Toutefois sa croissance démographique, bien que **toujours positive depuis 1990, n'a pas toujours été constante** :

- un rythme démographique annuel de **1,8%** entre 2010 et 2015
- puis de **0,1%** entre 2015 et 2021.

Ce fort écart de dynamique démographique peut s'expliquer :

- ➔ Il convient de tenir compte du contexte particulier de la commune lors de l'élaboration du PLU en vigueur : délai de mise en œuvre (2007-2013) et sursis à statuer, qui ont calmé les ardeurs des investisseurs, des promoteurs et des agents immobiliers durant cette période. Cela explique la baisse du rythme démographique pour la période 2015-2021.
- ➔ De plus, la plupart des opérations programmées par le PLU de 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019. Or, le précédent recensement au Tour-du-Parc a eu lieu en 2019. Le recensement en cours (2025) va tenir compte des nombreuses habitations qui ont été construites depuis et de la population qui a été accueillie depuis 2019 :

OAP Centre-bourg	PA 056 252 19 Y0006 délivré le 10/02/2020 pour 11 logements ;
OAP Bois de la Salle	PA 056 252 14 Y0004 délivré en 2014 mais attaqué et finalement validé en CAA en 2021 pour 46 logements ;
OAP La Croix du Sud	PA 056 252 19 Y0004 délivré le 21/10/2019 pour 18 logements ; PA 056 252 21 Y0005 délivré le 21/09/2021 pour 9 logements ; PA 056 252 22 Y0006 délivré le 13/06/2023 pour 5 logements ; PA 056 252 23 Y0003 délivré le 21/06/2023 pour 7 logements ;
OAP Keraroché	PA 056 252 18 Y0001 délivré le 17/05/2018 pour 47 logements ; PA 056 252 21 Y0002 délivré le 01/06/2021 pour 10 logements ;
OAP La route de Pencadenic	PA 056 252 22 Y0004 délivré le 22/03/2023 pour 6 logements ; PA 056 252 23 Y0007 délivré le 22/12/2023 pour 7 logements.
Total logements	166 logements en 6 ans

Une croissance portée par l'arrivée de nouveaux habitants plutôt seniors

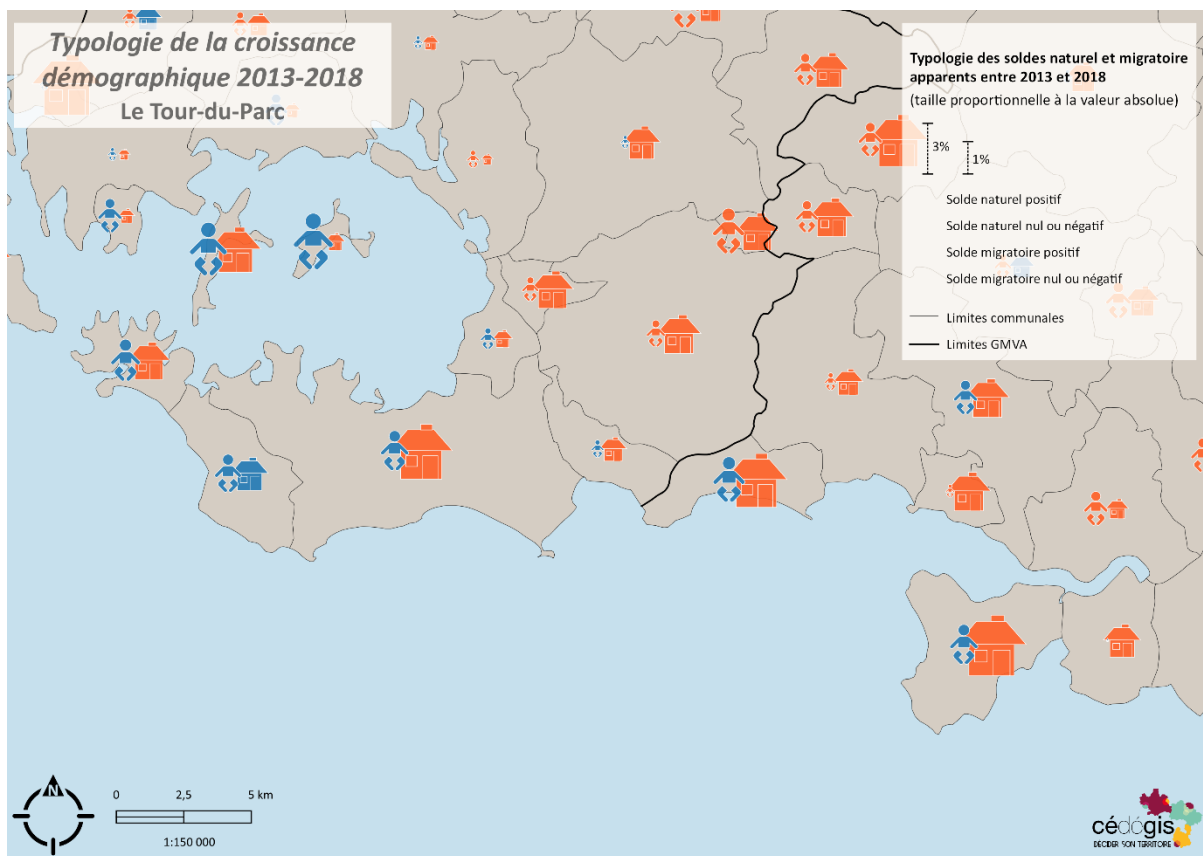
Comme c'est le cas de la grande majorité des territoires de Vannes agglomération, l'augmentation de la population est **essentiellement due à l'accueil sur le territoire de nouveaux arrivants** et non aux naissances.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

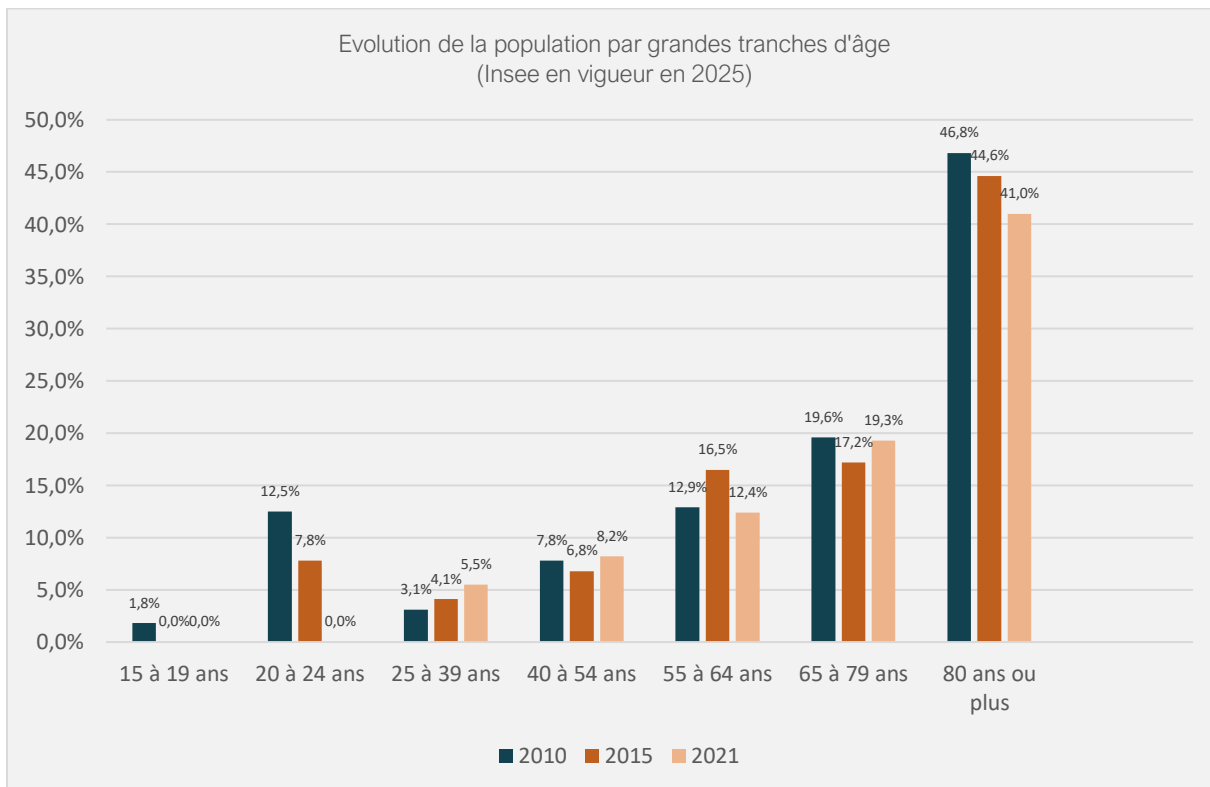
Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,2	-0,3	2,1	1,1	3,9	1,8	0,1
due au solde naturel en %	0,4	-0,1	-0,4	-0,1	0,0	0,1	-0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,8	-0,2	2,5	1,2	3,9	1,6	0,4
Taux de natalité (‰)	15,8	11,1	9,2	9,5	9,1	10,3	5,9
Taux de mortalité (‰)	12,0	11,8	13,2	10,3	9,0	9,1	9,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.



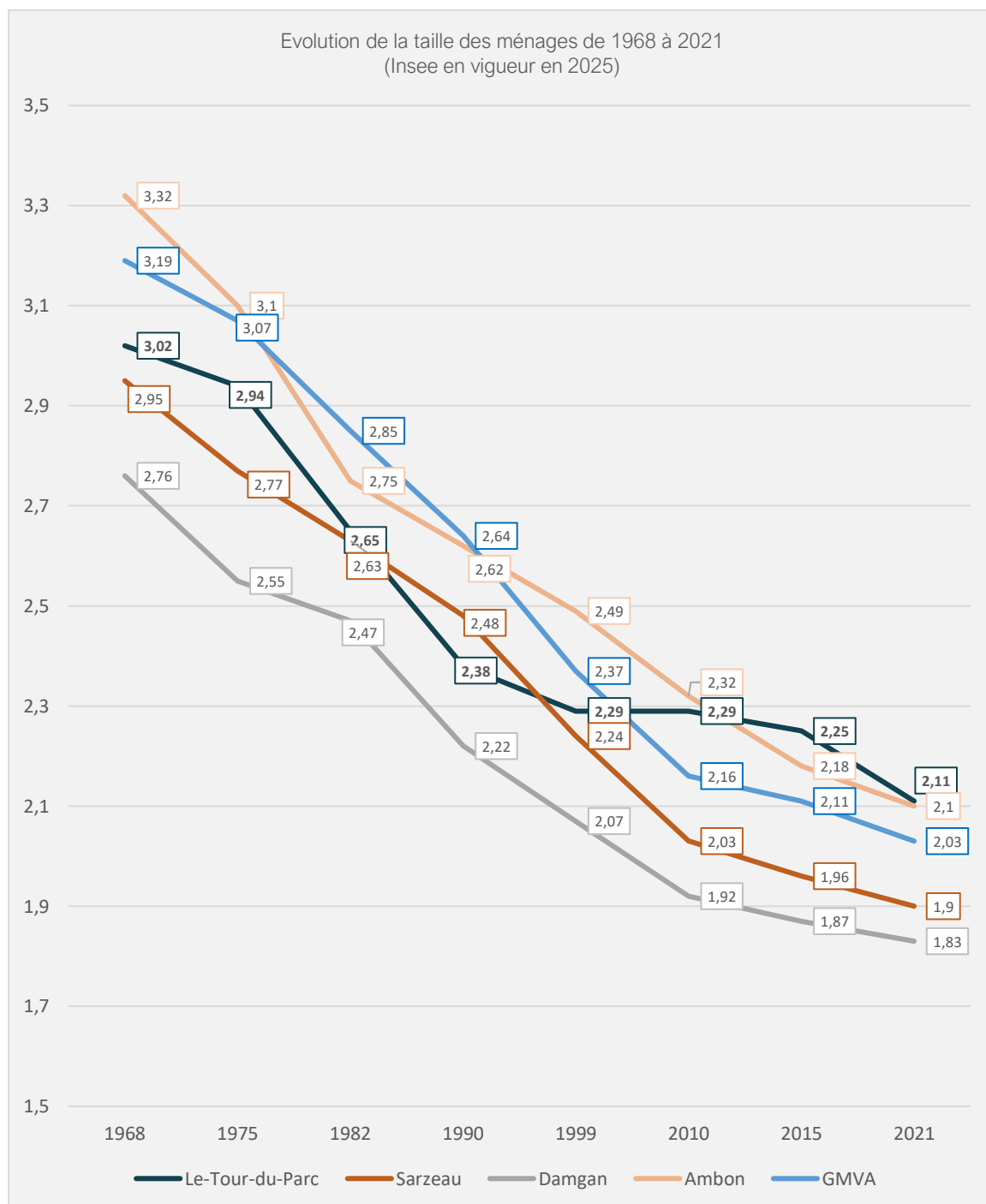
Les nouveaux habitants parcais sont majoritairement des personnes de **plus de 60 ans**, retraitées, attirées par le cadre de vie qu'offre la commune.



Une taille des ménages qui baisse mais reste en tête des communes voisines littorales !

En conséquence de l'accueil d'une population plutôt sénior, la **taille des ménages** depuis 1968 a **constamment chuté**, passant de 3,02 d'occupants par résidence principale à **2,11** en 2021.

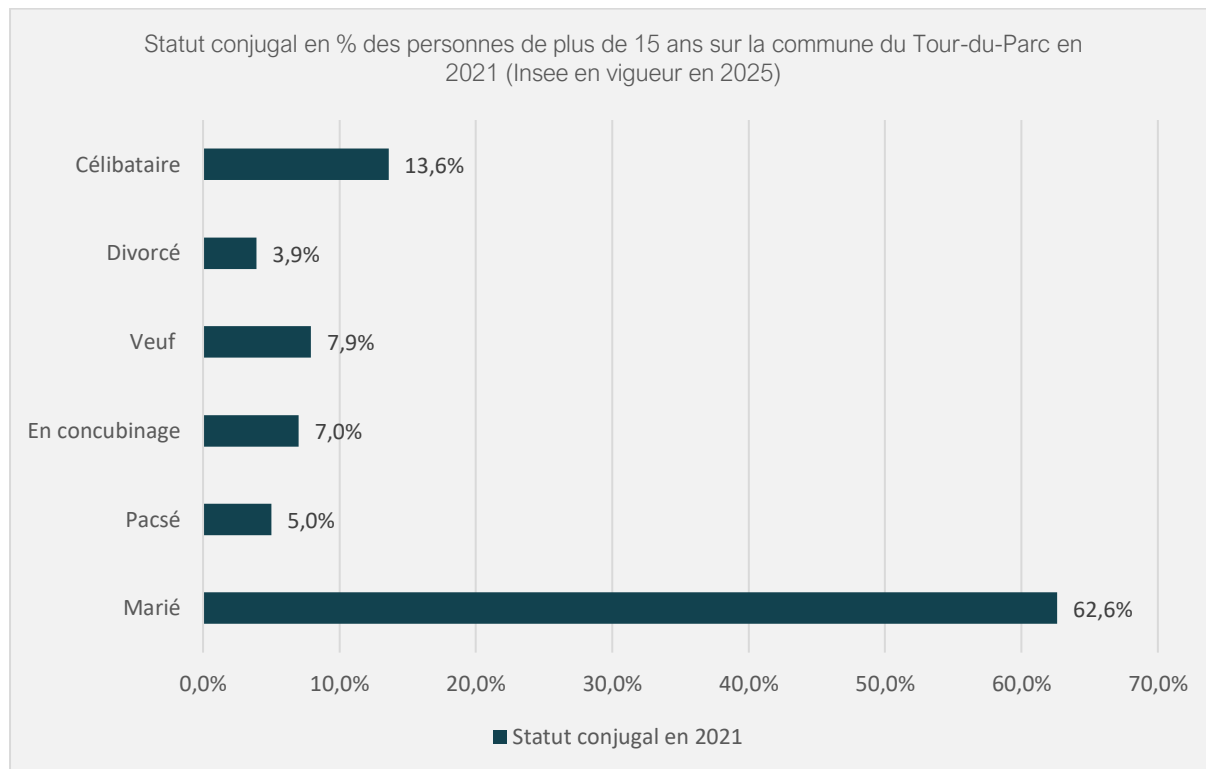
Toutefois, ce constat est à **nuancer** car même si ce dernier est similaire à l'échelle de l'agglomération (la taille des ménages a également chuté de manière constante), la commune **du Tour-du-Parc reste en tête** du nombre d'occupants le plus élevé par résidence principale **comparativement à ses communes voisines littorales** que sont Sarzeau, Damgan ou Ambon.



La croissance liée au dynamisme des naissances est surtout portée par Vannes et les communes littorales et rurales, plus attractives pour les jeunes ménages, du fait de l'offre en équipements et infrastructures routières, et d'un foncier plus abordable.

Une population majoritairement de couples

En 2021 (Insee 2021 en vigueur en 2025), 74,6% des personnes de plus de 15 ans habitant au Tour-du-Parc sont des couples mariés ou pacsés.



Enjeux Population :

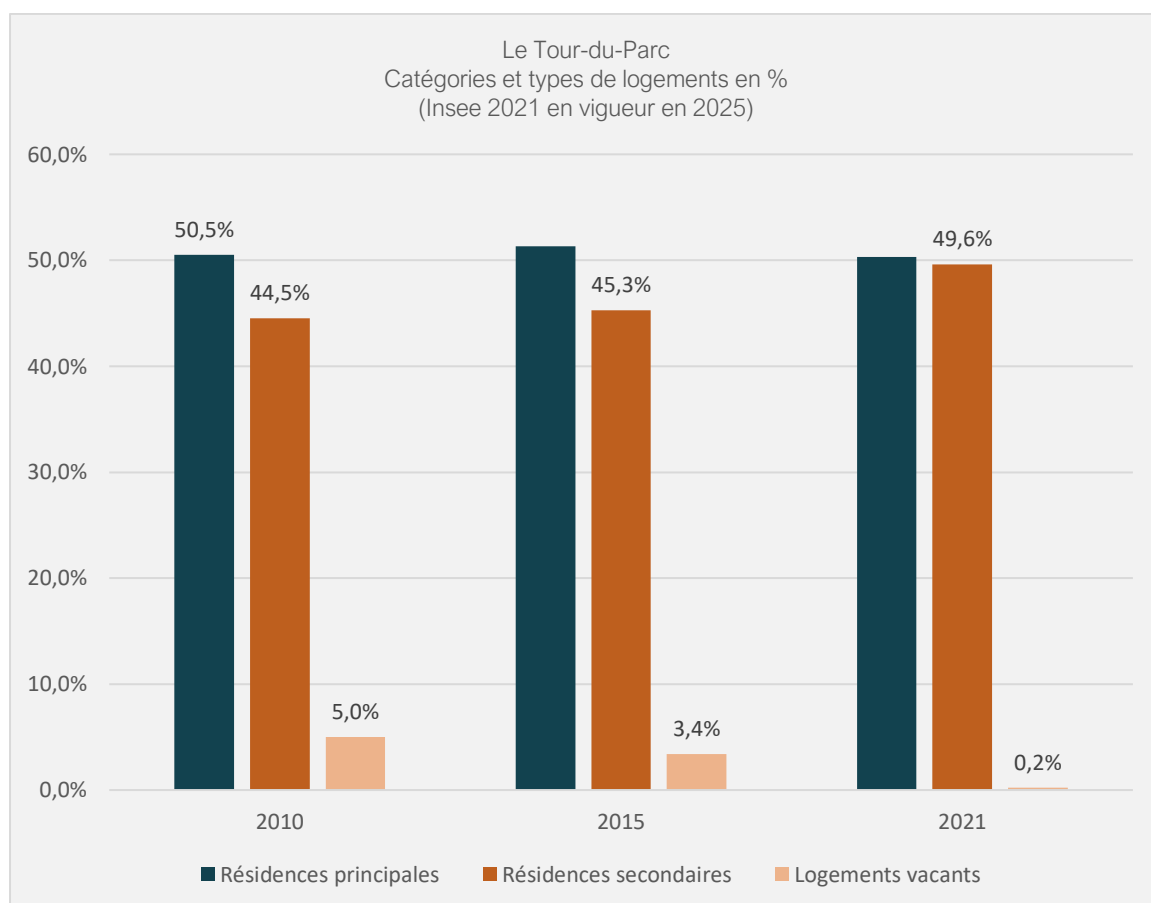
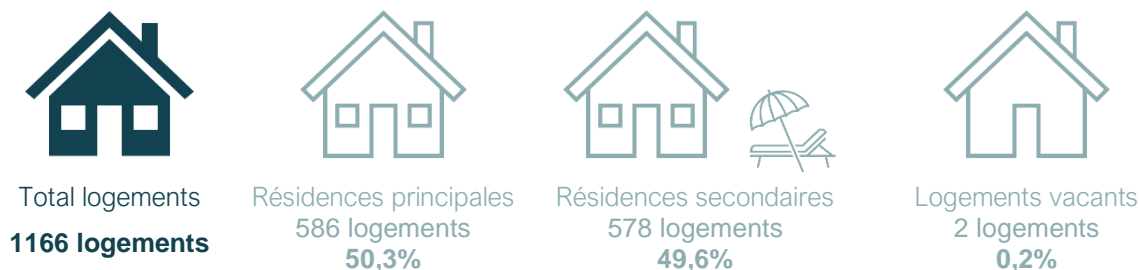
- Maintenir une croissance démographique positive et favoriser l'accueil de ménages avec enfants pour éviter la tendance au vieillissement de la population.
- Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages qui permet de faire vivre le territoire à l'année (équipements scolaires, commerces, services, ...)

2. Habitat

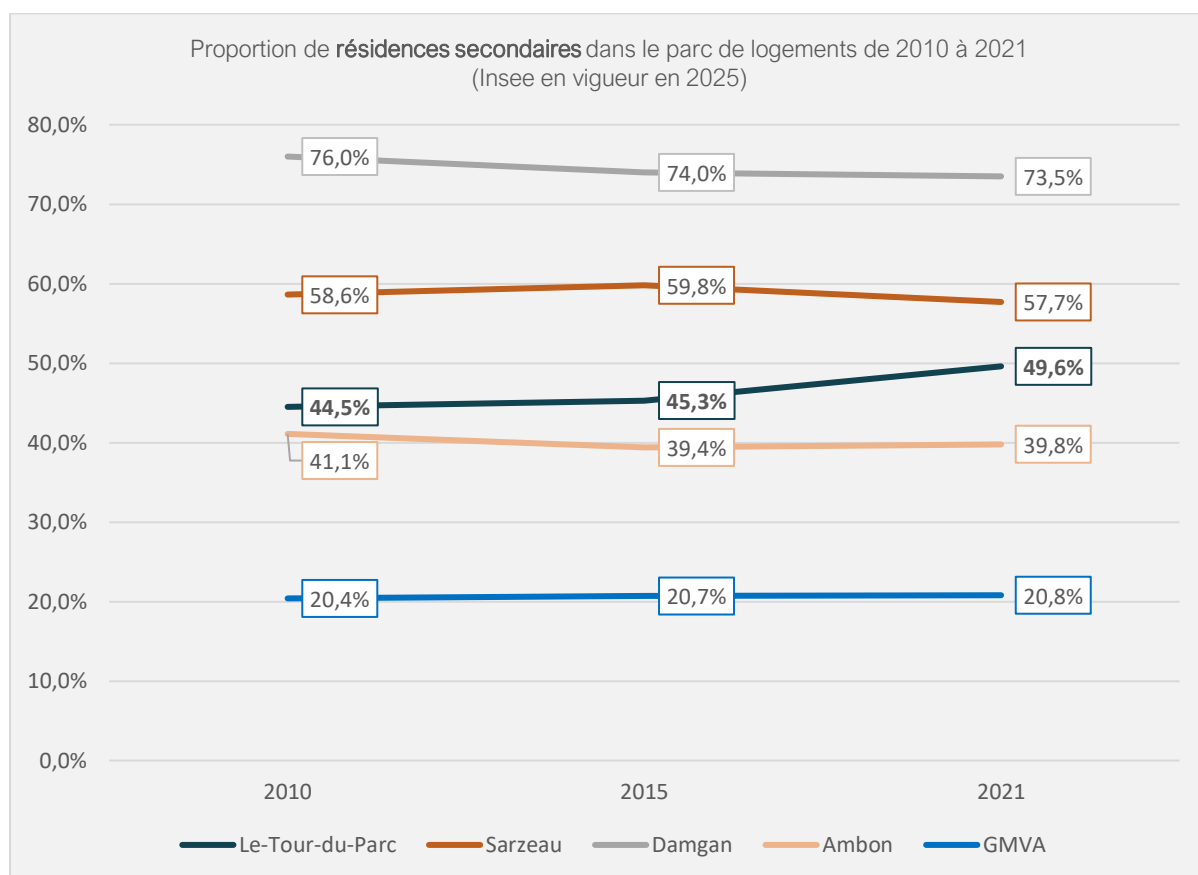
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Résidences principales, résidences secondaires : « fifty-fifty »

En 2021, la commune compte 1166 logements :

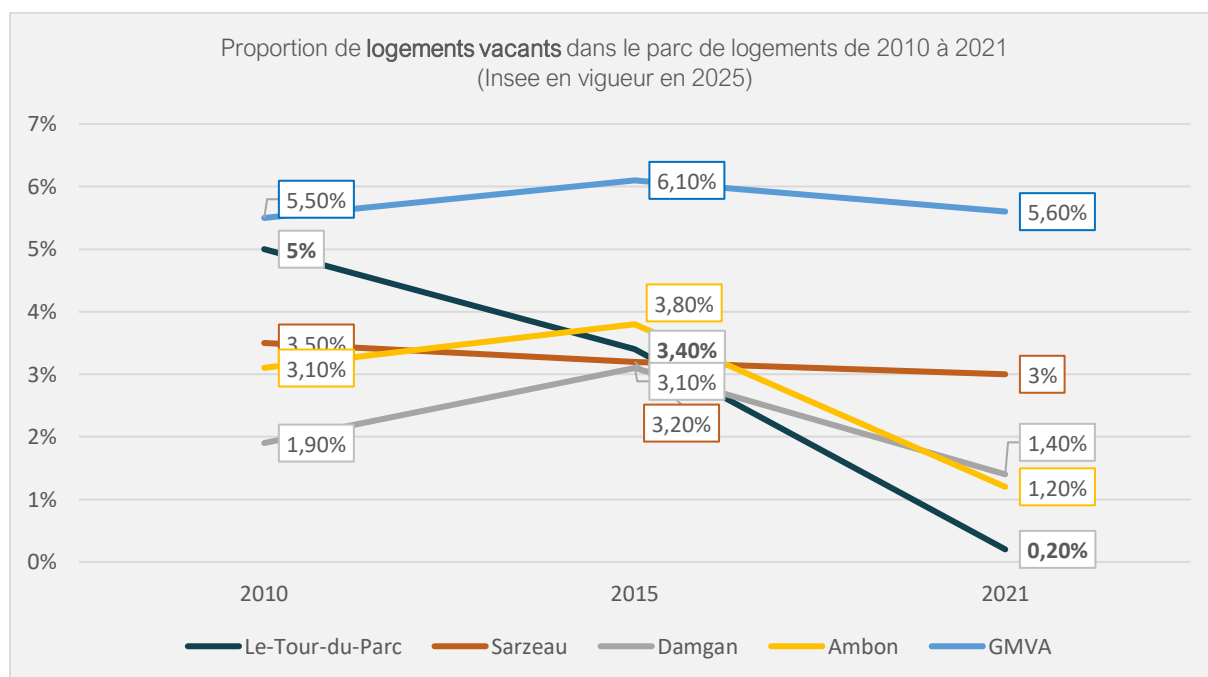


A l'instar de beaucoup de communes littorales, le Tour-du-Parc ne fait pas exception. La proportion de **résidences secondaires représente la moitié du parc de logements**. Elle augmente toutefois sensiblement depuis 2008, ce qui n'est pas la tendance constatée chez ses voisines.




Très peu de logements vacants


La proportion et le nombre de logements vacants, n'ont quant à eux, **de cesse de diminuer**. Alors que les logements vacants représentaient 5% en 2010 (49 logements), ils diminuent à 3,4% en 2015 (36 logements) pour chuter à 0,2% en 2021 (2 logements). Vis-à-vis de ses communes voisines littorales, le Tour-du-Parc est celle qui a connu la plus forte baisse de la proportion de logements vacants depuis 2010.



La production de logements des 10 dernières années

D'après les  données Sit@del2, **185 logements** en construction neuve ont été **autorisés** entre 2011 et 2020 soit une moyenne de **18,5 logements autorisés par an**. Parmi ces logements, **82%** sont des **logements individuels purs**.

L'année 2019 marque un tournant dans la production de logements. Tournant expliqué par l'opération autorisée du lotissement du Domaine de Keraroche (36 lots).

 Les statistiques de construction de logements sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier).

*Logements **autorisés** sur la commune du Tour-du-Parc entre 2011 et 2020*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	%
Individuels purs	19	13	18	8	12	13	12	18	36	3	152	82%
Individuels groupés	0	2	3	0	5	2	0	0	2	0	14	8%
Collectifs	0	0	0	0	0	2	0	0	0	7	9	5%
Résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	5%
Total	19	15	21	8	17	17	12	18	36	32	185	100%

Entre 2011 et 2019, **68,1% des 185 logements autorisés** avaient été **mis en chantier**. Aucun logement collectif ou en résidence autorisé n'a été mis en chantier pour l'instant.

*Logements « **mis en chantier** » sur la commune du Tour-du-Parc entre 2011 et 2020*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Individuels purs	13	18	11	7	10	8	14	11	23	NC*	115
Individuels groupés	0	2	0	0	0	7	0	0	2	NC*	11
Collectifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NC*	0
Résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NC*	0
Total	13	20	11	7	10	15	14	11	25	NC*	126

*Données non encore diffusées par Sit@del2 au 1^{er} octobre 2021.

Il convient de tenir compte du contexte particulier de la commune lors de l'élaboration du PLU en vigueur : délai de mise en œuvre (2007-2013) et **sursis à statuer**, qui ont calmé les ardeurs des investisseurs, des promoteurs et des agents immobiliers durant cette période.

De plus, la plupart des opérations programmées par le PLU de 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019 : ce sont 166 logements qui ont été autorisés depuis 2019 soit une moyenne **de 27 logements par an**.

OAP Centre-bourg	PA 056 252 19 Y0006 délivré le 10/02/2020 pour 11 logements ;
OAP Bois de la Salle	PA 056 252 14 Y0004 délivré en 2014 mais attaqué et finalement validé en CAA en 2021 pour 46 logements ;
OAP La Croix du Sud	PA 056 252 19 Y0004 délivré le 21/10/2019 pour 18 logements ; PA 056 252 21 Y0005 délivré le 21/09/2021 pour 9 logements ; PA 056 252 22 Y0006 délivré le 13/06/2023 pour 5 logements ; PA 056 252 23 Y0003 délivré le 21/06/2023 pour 7 logements ;
OAP Keraroche	PA 056 252 18 Y0001 délivré le 17/05/2018 pour 47 logements ; PA 056 252 21 Y0002 délivré le 01/06/2021 pour 10 logements ;
OAP La route de Pencadenic	PA 056 252 22 Y0004 délivré le 22/03/2023 pour 6 logements ; PA 056 252 23 Y0007 délivré le 22/12/2023 pour 7 logements.
Total logements	166 logements en 6 ans

Le logement locatif social

Au regard de la  **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000**, la commune du Tour-du-Parc n'est pas concernée par l'obligation de disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.


Selon l'inventaire SRU 2018 présenté dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune compte **4 logements sociaux**.

La réalisation d'une **trentaine** de logements locatifs sociaux est prévue à terme. Les dernières opérations réalisées en 2024 ont permis la réalisation de 10 logements locatifs sociaux (Domaine de l'Océan, Prés de Toulcaden, Allées de Boderhaff et Allée des Chênes). Une vingtaine d'autres sont en cours.

En 2018 (source Adil 56), Moins de 50 demandes de logements locatifs sociaux étaient en cours concernant la commune du Tour-du-Parc.


LE « POINT MORT »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « **point mort** ».

 **3 phénomènes** contribuent à la consommation de ces nouveaux logements :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau. Concrètement, pour la commune du Tour-du-Parc, **le « point mort » s'élève à environ 28 logements par an**.

 Au Tour-du-Parc, tous les ans, 28 logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel :

Comment sont-ils répartis ?

- 18 logements sont bâtis pour pallier aux logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti
- 6 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 4 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (divorce, ...)

Enjeux Habitat :

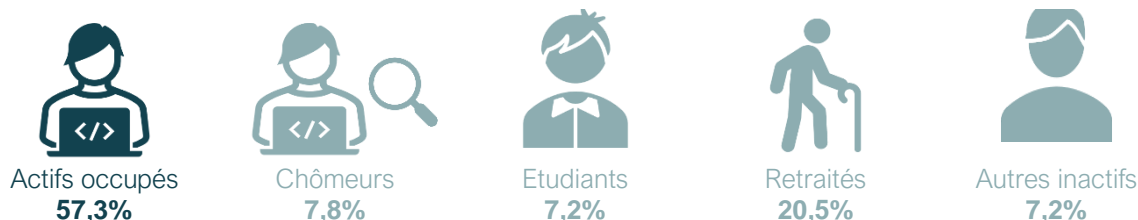
- Maintenir une production de logements constante cohérente au maintien du niveau de population actuelle et à l'accueil de nouveaux habitants soit **une vingtaine de logements/an environ**
- Amorcer un **inversement de la tendance RP / RS**
- Réfléchir à une **offre d'habitat plus variée** (actuellement 82% de logements individuels purs) qui soit cohérente avec les contraintes réglementaires et urbaines de la commune (SRADDET + Loi Climat et Résilience = 50% de consommation en moins).

3. Emploi

Population active, emploi, chômage

La commune compte 611 habitants de 15 à 64 ans susceptibles de travailler. Parmi eux **398 sont actifs** soit **65,1%** (57,3% ont un emploi, 7,8% recherchent un emploi). Les **34,9% d'inactifs** sont majoritairement des retraités (20,5%), puis des élèves, étudiants (7,2%).

Population 15-64 ans par type d'activités, le Tour-du-Parc (Insee 2018 en vigueur en 2021)



La répartition par sexe des actifs est équilibrée : **49,7% de femmes, 50,3% d'hommes**. La grande majorité des actifs ayant un emploi est **salariée** (53,4% - Insee 2021 en vigueur en 2025).

Un territoire qui offre des emplois

Le territoire intercommunal est économiquement dense et dynamique. Il accueille de nombreux établissements générateurs d'emplois. Vannes et Arzon sont les communes de l'agglomération accueillant, en proportion d'actifs, le plus d'emplois.

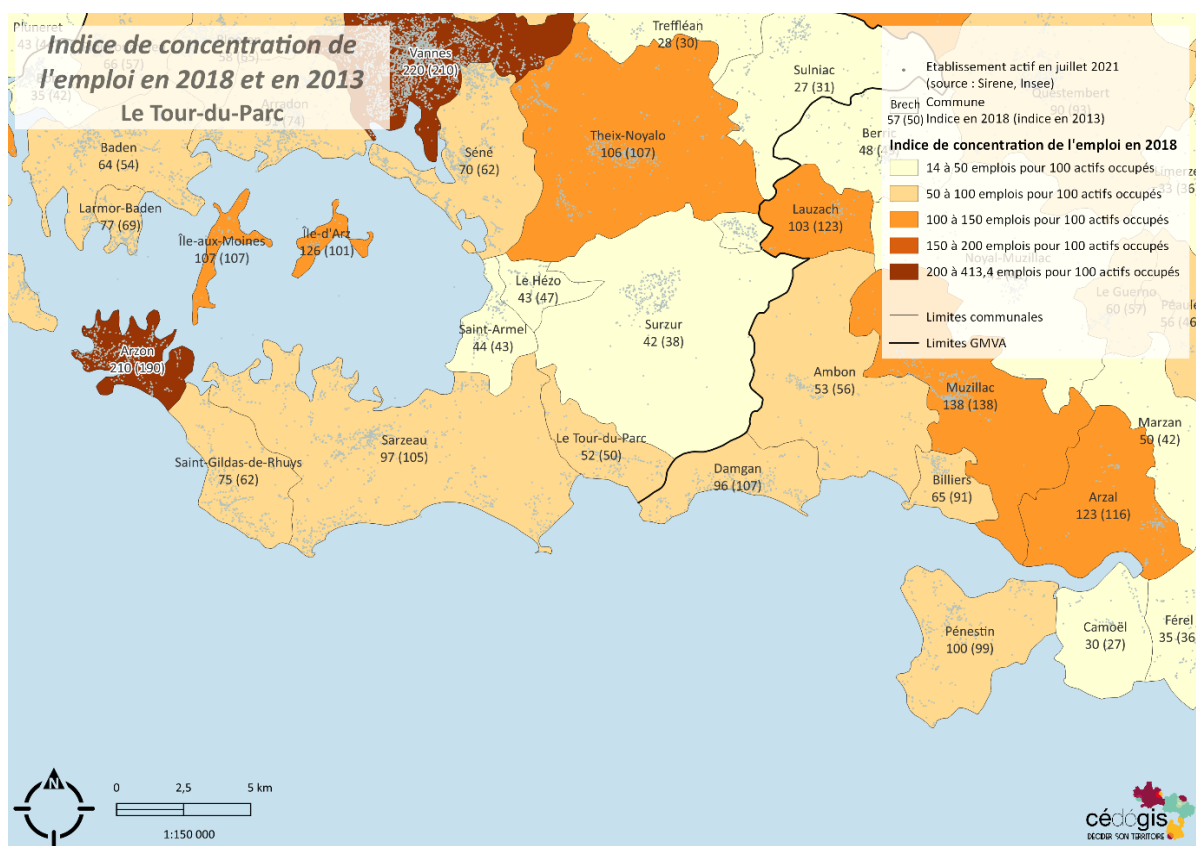
Le Tour-du-Parc présente un **+** **indice de concentration de l'emploi** de **52,1**.

Cela signifie que **la commune est théoriquement en capacité de pourvoir à un peu plus de la moitié des emplois de ses actifs**. Ce constat est similaire pour les communes littorales voisines que sont Sarzeau, Damgan, Ambon. Toutefois, contrairement à certaines d'entre elles comme Sarzeau ou Damgan, elle a su maintenir cet indice à flot et le renforcer depuis 2010.

+ Qu'est-ce que l'indice de concentration de l'emploi ?

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.



L'ostréiculture et le tourisme, principales sources d'emplois

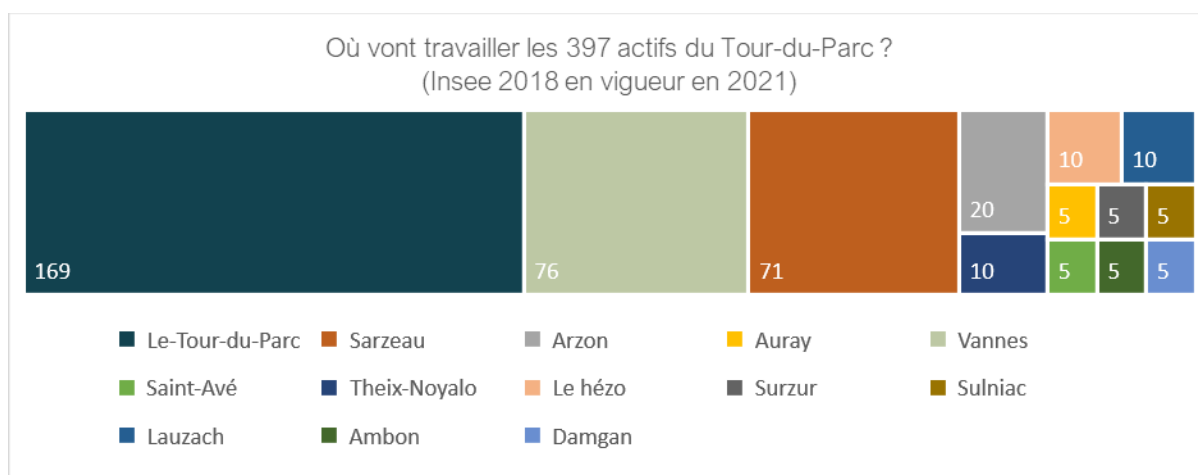
La situation géographique particulière du Tour-du-Parc a permis le développement local d'activités économiques essentiellement tournée vers **l'ostréiculture** qui occupe une place centrale dans l'économie de la commune avec 35 chantiers ostréicoles représentant **51% des emplois** de la commune (soit une petite centaine d'emplois), et le **tourisme** représentant environ **36% des emplois** de la commune. Viennent ensuite les secteurs de la construction (environ 9%) puis de l'industrie (4%)

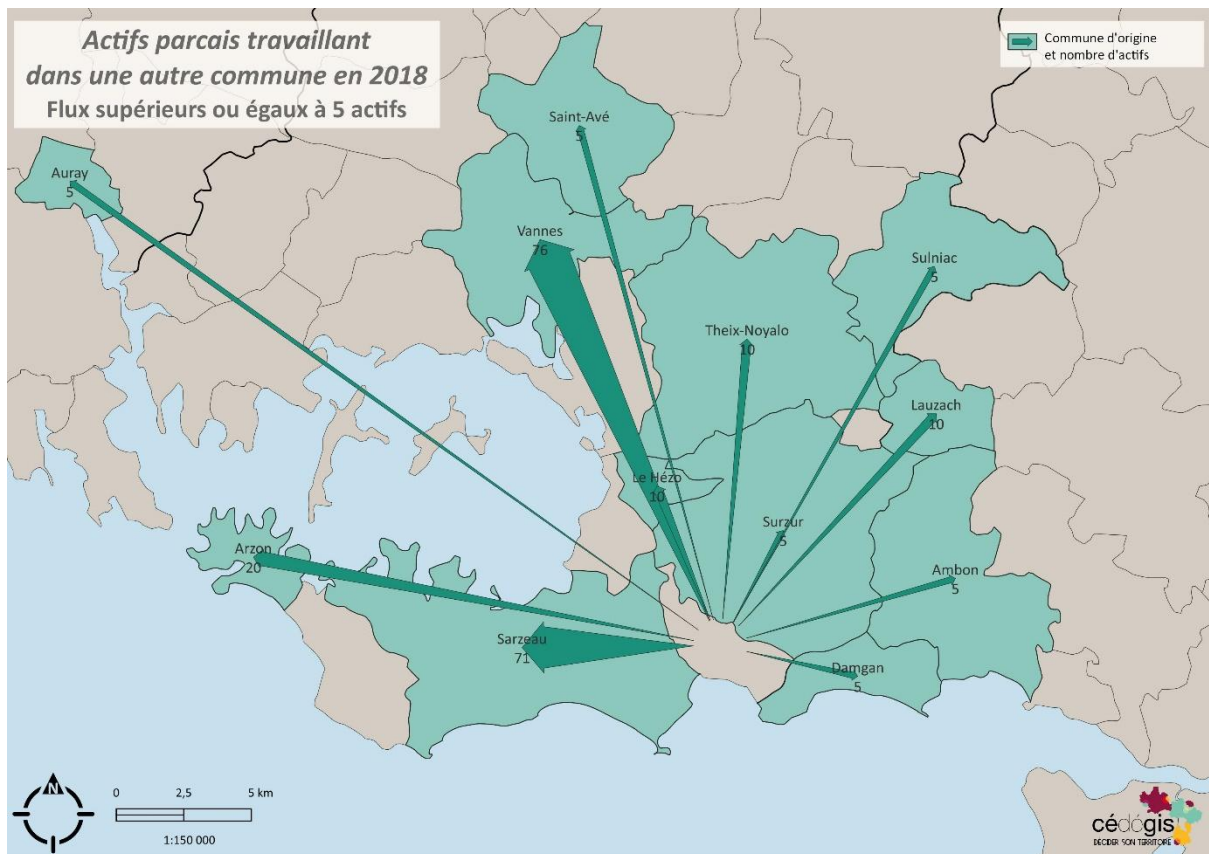
Les flux domicile-travail

Où travaillent les parcais ?

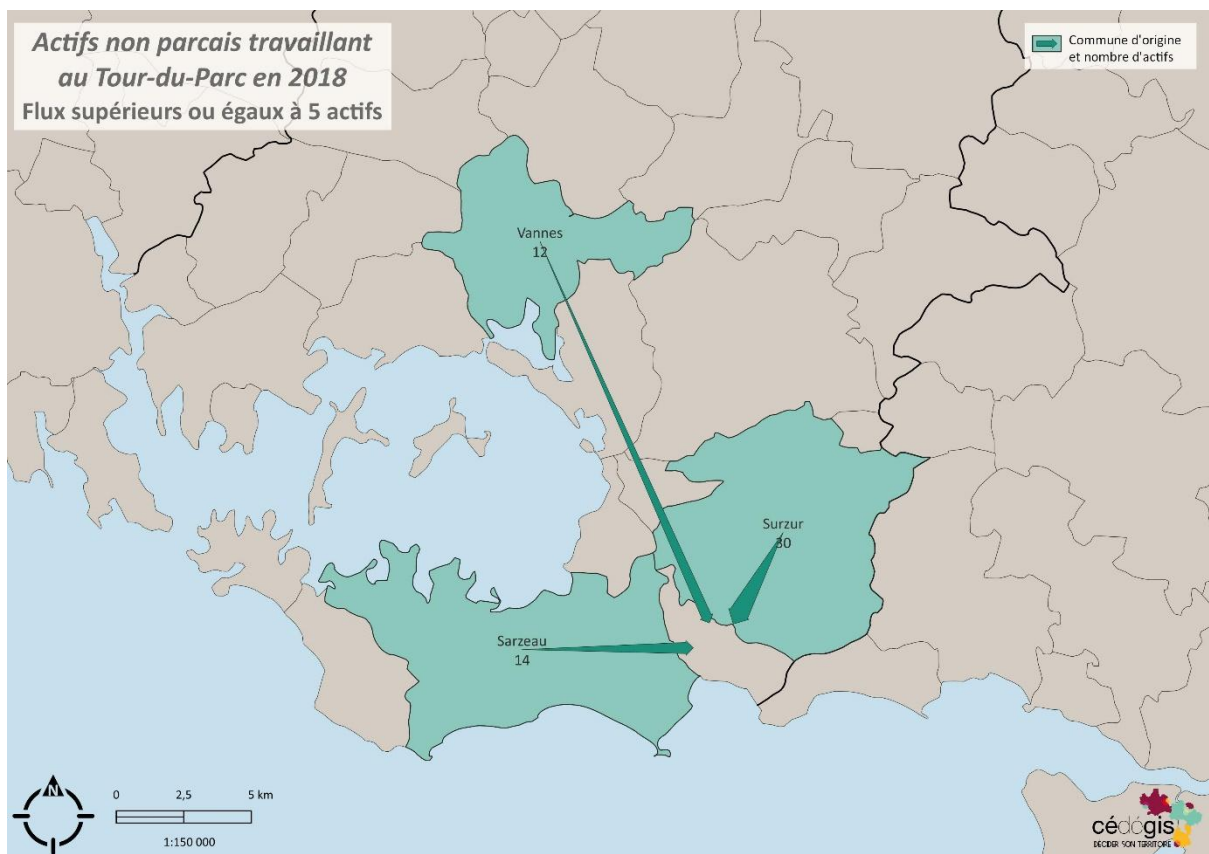
Un tiers des actifs avec emploi de la commune travaillent **dans leur commune de résidence**, le Tour-du-Parc. Les deux autres tiers travaillent **dans une autre commune** que leur lieu de résidence.

Mais où travaillent-ils ? Les villes qui les accueillent sont majoritairement **Vannes** et **Sarzeau**.



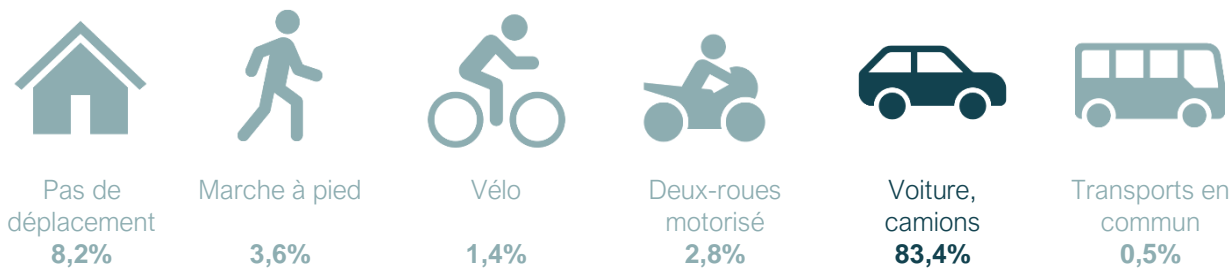


9% des actifs (56 personnes) travaillant sur la commune parcaise n'y vivent pas. Ces derniers vivent à Surzur, Sarzeau puis Vannes.



83,4% des actifs ayant un emploi **utilisent leur voiture pour se rendre au travail.**

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018 (Insee en vigueur en 2021)



Enjeux Emploi :

- Maintenir voire renforcer le nombre d'emplois de la commune dans les secteurs-clés, fers de lance du Tour-du-Parc : L'ostréiculture et le tourisme.
- Mener une réflexion concernant les pratiques de déplacement et les flux domiciles-travail : quels projets à initier à l'échelon intercommunal (ex : transports en commun à partir du bourg de la commune) ?

4. Activités économiques

La situation géographique particulière de la commune a permis le développement local d'activités économiques importantes dans les **domaines de l'ostréiculture et du tourisme** principalement.

L'OSTREICULTURE

Implantée en rivière de Pénérif depuis 1858, l'ostréiculture occupe une place centrale dans l'économie de la commune avec **35 chantiers** ostréicoles.

Dans le cadre de la révision du PLU, des **entretiens individuels** ont été organisés en juillet et septembre 2021 sur plusieurs journées afin de rencontrer chaque ostréiculteur. Comprendre leur activité et leurs besoins est indispensable à la constitution du futur PLU tant **l'activité ostréicole y est prégnante**. Elle est essentiellement présente au sein du village de **Pencadénic**.



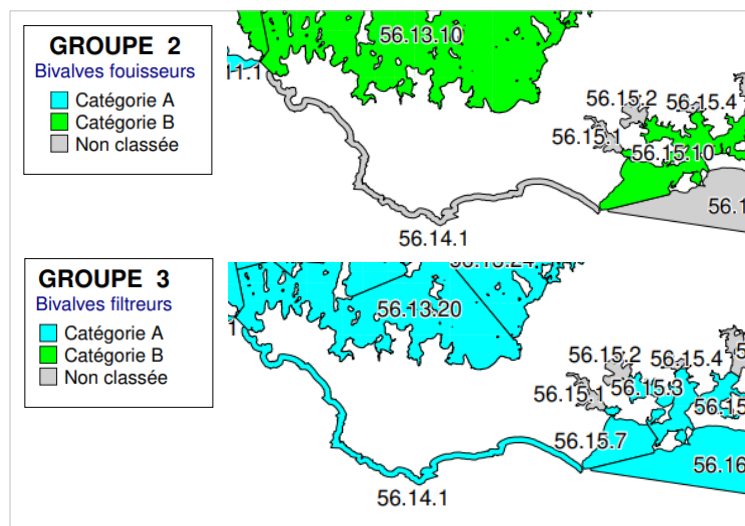
Activité ostréicole, le Tour-du-Parc, Pencadénic (photographie A. Lamoureux)

Une activité sanitaires très encadrée

Les chantiers répondent à des exigences sanitaires strictes et régulièrement contrôlées. L'arrêté Préfectoral du 24 juin 2020 portant classement et surveillance de salubrité des zones de production des coquillages vivants pour la consommation humaine dans le département du Morbihan liste par secteur géographique le classement sanitaire et le code d'identification des zones de production.

Il identifie le secteur de la rivière de Pénérif via le code suivant :

- **56.15.10** pour la production de palourdes, coques, tellines (= bivalve fouisseur) appartenant au groupe 2). Le secteur est classé en **zone B**.
- **56.15.7** pour la production d'huîtres, moules (= bivalve non fouisseur) appartenant au groupe 3). Le secteur est classé en **zone A**.



En fonction du classement, une obligation de **purifier les coquillages** qu'ils soient fousseurs ou non fousseurs, **peut être imposée**.

Pour la production d'huîtres et de moules, la commune du Tour-du-Parc est désormais en **zone A**. Cela signifie que les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe, sans avoir à subir de traitement aucun.

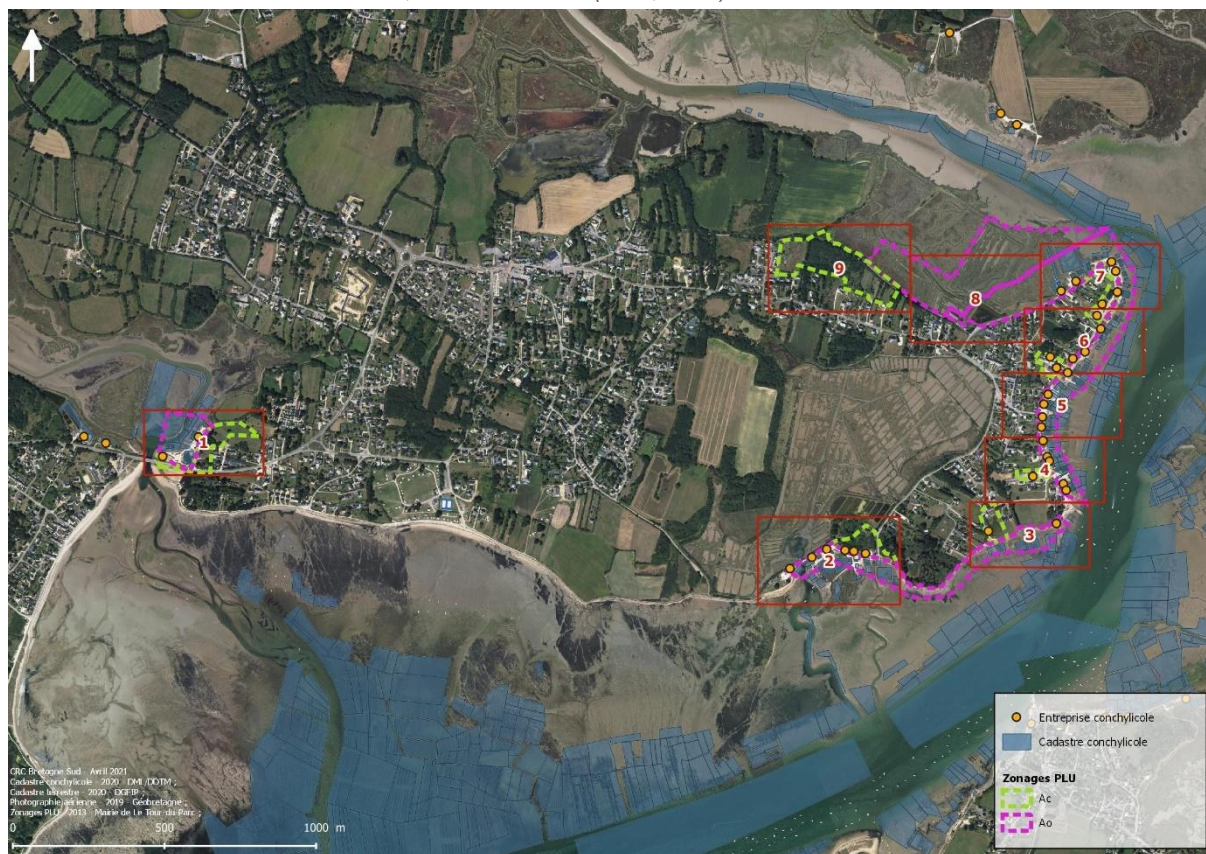
Par contre, un classement en zone B est bien plus contraignant et peut impacter l'urbanisme. Le classement en zone B impose aux producteurs de traiter les coquillages dans un centre de purification ou un reparcage. Cela suppose que ces centres existent ou doivent être construits. Cette situation a posé problème lors de la précédente révision du PLU car la rivière de Penerf fut déclassée de A à B. Au niveau des entreprises conchylicoles, ce déclasserment impliqua la nécessité d'avoir des bassins de purification adaptés au traitement des coquillages. En effet, il faut environ 10 à 20 m³ d'eau propre pour purifier 1 tonne de coquillages pendant un temps jugé nécessaire et prouvé efficace par le professionnel.

Etant donné la configuration des chantiers implantés en rivière de Penerf, tous n'avaient (et n'ont) pas la capacité actuelle d'avoir un bassin de purification suffisant. Certains furent donc obligés de ne faire que de la vente en gros : ils vendent les coquillages en sacs, sans étiquette sanitaire, à d'autres professionnels qui ont la capacité de purifier. Les conchyliculteurs subissent et sont contraints par une réglementation de plus en plus axée sur le principe de précaution.

Pour garder une activité conchylicole sur le littoral, il serait nécessaire à l'avenir, en vue d'une éventuelle future dégradation de la qualité de l'eau (et donc d'un reclassement en zone B de la rivière de Penerf) de trouver les moyens pour purifier de façon efficace les coquillages (centre collectif de purification, ...), de trouver des zones saines de stockage (claires, bassins à terre, ...). Les conchyliculteurs auront besoin à l'avenir qu'on leur donne les moyens pour travailler les coquillages afin de pérenniser une activité conchylicole qui, en rivière de Penerf, ajoute un attrait touristique et patrimonial au littoral.

Quel est le zonage attribué actuellement aux activités ostréicoles ?

Localisation des chantiers ostréicoles, le Tour-du-Parc (CRC, 2021)

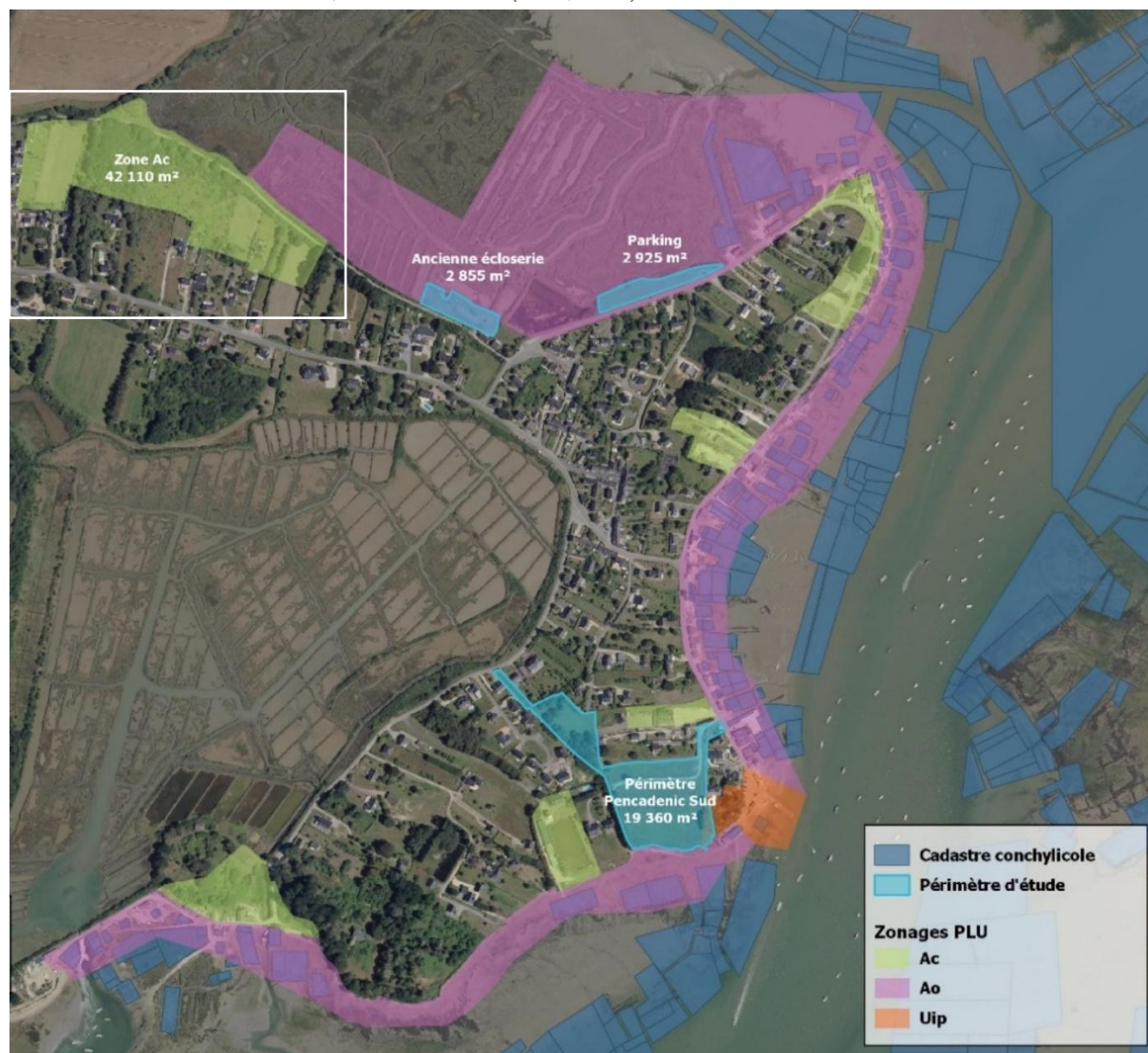


Le document d'urbanisme en vigueur distingue deux types de zonage pour l'activité ostréicole **Ac** et **Ao**. Ils concernent les sites réservés aux activités ostréicoles sur le **domaine public maritime (Ao)** et sur le **domaine terrestre (Ac)**. Ces zonages correspondent à des activités ostréicoles existantes qui, pour certaines, étaient classées en zones d'habitat au POS. Ils sont situés à Pencadéniac et Banaster. Les zones ostréicoles (Ac) sont strictement réservées à l'activité ostréicole, le changement de destination des chantiers n'est pas autorisé, conformément aux orientations du SCoT⁵.

Seule la **zone Ac située entre la route de Pencadéniac et le chemin des Vignes** n'a pas aujourd'hui d'usage ostréicole.

Elle fut créée par le PLU actuellement en vigueur pour **anticiper l'avenir** en réservant un secteur pour du stockage (claires, bassins à terre, etc.) et / ou de la purification des coquillages (centre collectif de purification, ...). En complément de cette zone Ac, une zone Ao fut créée pour créer des réserves d'eau. Sans cette dernière sur les marais, la zone Ac serait inutilisable à des fins de purification (une prise d'eau est nécessaire dans ce cas).

Localisation des zones Ac et Ao, le Tour-du-Parc (CRC, 2021)



Tendances constatées lors des entretiens

Sur les 35 chantiers ostréicoles que compte la commune, **17 ont répondu présents aux invitations** de la mairie et ont donc pu être rencontrés. L'analyse qui suit est donc le résultat des 17 échanges

⁵ Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.

individuels qui ont pu être réalisés, complétés par les données du Conseil Régional de la Conchyliculture (CRC) à jour en juillet 2021.

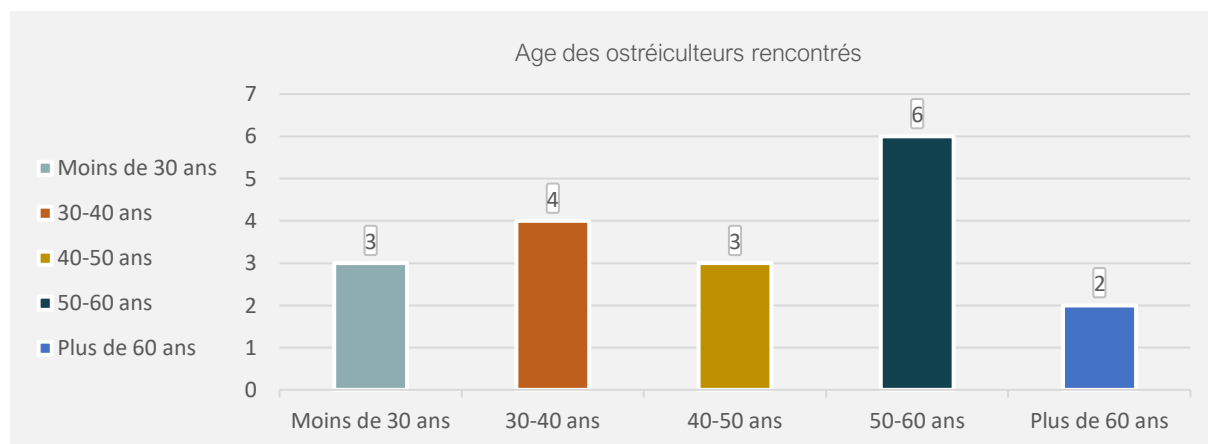
Des petites exploitations ostréicoles plutôt familiales

L'activité ostréicole du Tour-du-Parc est historiquement constituée de **petites exploitations**. C'est toujours le cas aujourd'hui. La production moyenne annuelle d'huîtres des professionnels rencontrés oscille entre **20 et 40 tonnes**. Seule une exploitation produit environ 300 tonnes par an.

60% des exploitations rencontrées sont **familiales** (au moins 1 membre de la famille travaille avec le chef d'exploitation).

Une activité dynamique avec des exploitants de tout âge

La tendance constatée est une **hétérogénéité de l'âge des ostréiculteurs** même si une petite majorité de 50-60 ans se distingue.



70% des personnes rencontrées ont des projets de développement qu'il s'agisse de leur activité en tant que telle ou des **besoins en constructions et installations** :

- Elles ont exprimé les difficultés rencontrées pour construire à Pencadéniac, qu'il s'agisse d'une extension de leur habitation (les extensions doivent être « limitées »), de bâtiments de stockage ou d'installations en mer.
- Deux ostréiculteurs ont développé une activité de dégustation d'huîtres et/ou de fruits de mer en complément de leur activité principale.

Quelques fragilités...

Trois exploitations ostréicoles installées à Pencadéniac ont un **avenir incertain** ces 10 prochaines années. Elles sont à céder et n'ont, à ce jour, pas de repreneurs identifiés.

L'expression des besoins ostréicoles

Les besoins exprimés par les ostréiculteurs sont :

- **Une cohabitation apaisée avec les tiers non ostréicoles.** Pencadéniac accueille des ostréiculteurs mais aussi de nombreuses résidences principales ou secondaires. La cohabitation avec les habitants n'est pas toujours facile. Des tensions peuvent survenir lors de nouvelles constructions de tiers ou d'ostréiculteurs jugées trop proches les uns des autres.

Parole d'acteurs :

Un ostréiculteur du Tour-du-Parc depuis plus de 20 ans :

« Le problème sur la commune c'est le manque de place pour les ostréiculteurs et la cohabitation avec les habitants. Cette proximité, couplée à la loi Littoral, ne nous permet pas de construire de nouveaux bâtiments sans engendrer des nuisances et donc de potentiels conflits de voisinage. Certaines exploitations qui étaient au Tour-du-Parc depuis longtemps sont parties à cause de cela. Elles sont attirées par des territoires qui leur offre davantage de place comme Sarzeau par exemple ».

- Pouvoir exploiter certains espaces naturels littoraux identifiés « remarquables » pour l'activité ostréicole. Certains ostréiculteurs installés au lieu-dit Castel déplorent la protection d'une partie de leur exploitation en « espaces naturels remarquables » qui ne leur permet pas d'accueillir de nouvelles installations ou de nouvelles constructions destinées à développer (voire maintenir) leur exploitation.

Parole d'acteurs :

Un ostréiculteur de Castel (Pencadénic) :

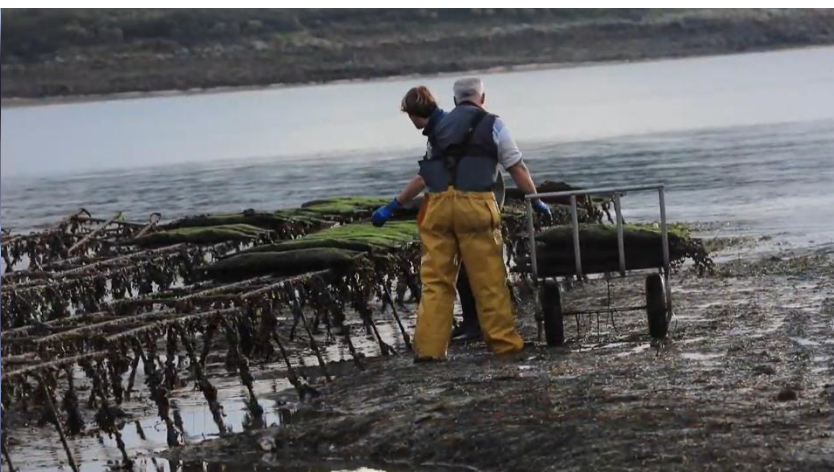
« Pourquoi les espaces naturels remarquables sont identifiés sur les exploitations ? C'est incompréhensible et cela bloque le développement de nos chantiers. Comment fait-on pour les vendre si on ne peut rien améliorer ? »

L'un des effets de cette protection est également la perte de valeur foncière qu'elle fait porter aux espaces concernés (hors DPM).

- Les espaces de travail (terre-plein) des ostréiculteurs sont très limités. Ce caractère exigu pose des difficultés notamment pour le stockage du matériel et des déchets. En particulier, s'agissant des déchets, la profession organise des ramassages de poches usagées ou de coquilles vides afin de les valoriser (recyclage, béton coquillier, etc.). Ces ramassages sont nécessairement ponctuels et collectifs, car il est nécessaire de remplir une benne entière afin de limiter les coûts de transport. Cette démarche vertueuse du point de vue de l'environnement nécessite d'identifier un **espace de stockage collectif** à proximité immédiate des exploitations.
- La profession souhaiterait que de nouveaux espaces soit affectés à la conchyliculture afin de pérenniser les exploitations existantes et permettre leur développement. En particulier, un terrain Na d'une superficie totale de 19 360 m² a été identifié ; son emplacement serait idéal pour la profession (cf carte Pencadénic – périmètre bleu ci-avant).
- La profession souhaitera, en concertation avec les propriétaires, réhabiliter le marais de Bourgogne afin d'y autoriser la purification des coquillages et l'affinage des huîtres (cf : remise en route des claires existantes). Afin de valoriser cette démarche et de pérenniser l'usage ancestral de ce marais, la profession propose que celui-ci soit classé en zone "Naturelle conchylicole" (cf règlement plus strict qu'en zone Ac ou Ao du fait du caractère naturel du marais, mais permettant des aménagements limités, et de rendre compte de l'utilisation conchylicole de la zone). Toutefois, ce souhait se heurte au caractère « d'espaces naturels remarquables » du Marais de Bourgogne. De plus, il est nécessaire de préciser qu'initialement, le marais était un marais naturel, avant d'être un marais salant. Les marais n'ont été convertis en bassins d'affinage pour les huîtres qu'en 1875.
- Les professionnels signalent que le règlement écrit des zones conchylicoles (Ac, Ao) du PLU actuel prévoit certaines restrictions qui les empêchent d'adapter leurs bâtiments aux exigences de la profession (limite de hauteur, limite d'extension). Il semble qu'il pourrait être intéressant de réfléchir à la possibilité de faire évoluer certaines de ces règles afin de permettre la pérennité de l'activité conchylicole sur la commune.

Enjeux :

- Préserver l'activité ostréicole pure de la commune en tant que marqueur identitaire de la commune dans un contexte de plusieurs départs en retraite sans repreneur identifié.
- Proposer des outils réglementaires adaptés à la profession (zonage dédié à questionner, réserves foncières, emplacements réservés)
- Anticiper les conflits d'usages entre tiers et ostréiculteurs
- Associer le Comité Régional de la Conchyliculture au projet réglementaire.



L'AGRICULTURE

La Charte de l'agriculture et de l'urbanisme

Le **13 février 2020**, le préfet du Morbihan, le président du conseil départemental, le président de l'association des maires et présidents d'EPCI, et le président de la chambre d'agriculture, ont co-signé une Charte de l'agriculture et de l'urbanisme. L'esprit de cette charte est une préservation de l'activité agricole et une gestion économe du foncier. Les partenaires de cette charte s'engagent à respecter les préconisations lors de l'élaboration des documents de planification :

- S'appuyer sur des diagnostics agricoles précis
- Protéger les sièges et bâtiments d'exploitation par le respect d'un périmètre d'inconstructibilité (distance de 100 mètres des bâtiments d'élevage)
- Concerner : susciter la participation des exploitants agricoles dans l'élaboration des documents d'urbanisme
- Mettre en place une analyse des impacts économiques en amont de la création de zones d'activités, de loisirs, d'infrastructures routières ou ferroviaires
- Partager une vision commune départementale des zonages particulièrement sur l'usage des zonages A et N, la protection des abords des cours d'eau et la préservation des zones humides.

L'activité agricole sur la commune

La commune n'est pas tournée vers l'activité agricole. Elle ne compte que **deux agriculteurs**. Ces derniers ont été rencontrés individuellement dans le cadre de la révision du PLU. Il s'agit de :

- **La Ferme des fosses** (exploitation céréalière : tournesol, orge, blé) située chemin des fosses au Sud-Est du territoire parcais, en limite d'agglomération, reprise en 2017.
- **L'EARL Egron** (élevage de bovins) créé en 2008 et située au Sud-Ouest de l'agglomération.

Enjeux :

- Préserver l'activité agricole des 2 exploitations existantes
- Mener une réflexion sur l'opportunité d'accueillir d'autres activités agricoles ?

Il a été confirmé lors des entretiens que l'avenir de ces 2 exploitations n'était pas compromis dans les 10 prochaines années. Le chef d'exploitation de la Ferme des Fosses a moins de 30 ans. Aucun projet de construction de nouveaux bâtiments agricoles n'est envisagé, à ce jour, dans les 10 prochaines années.

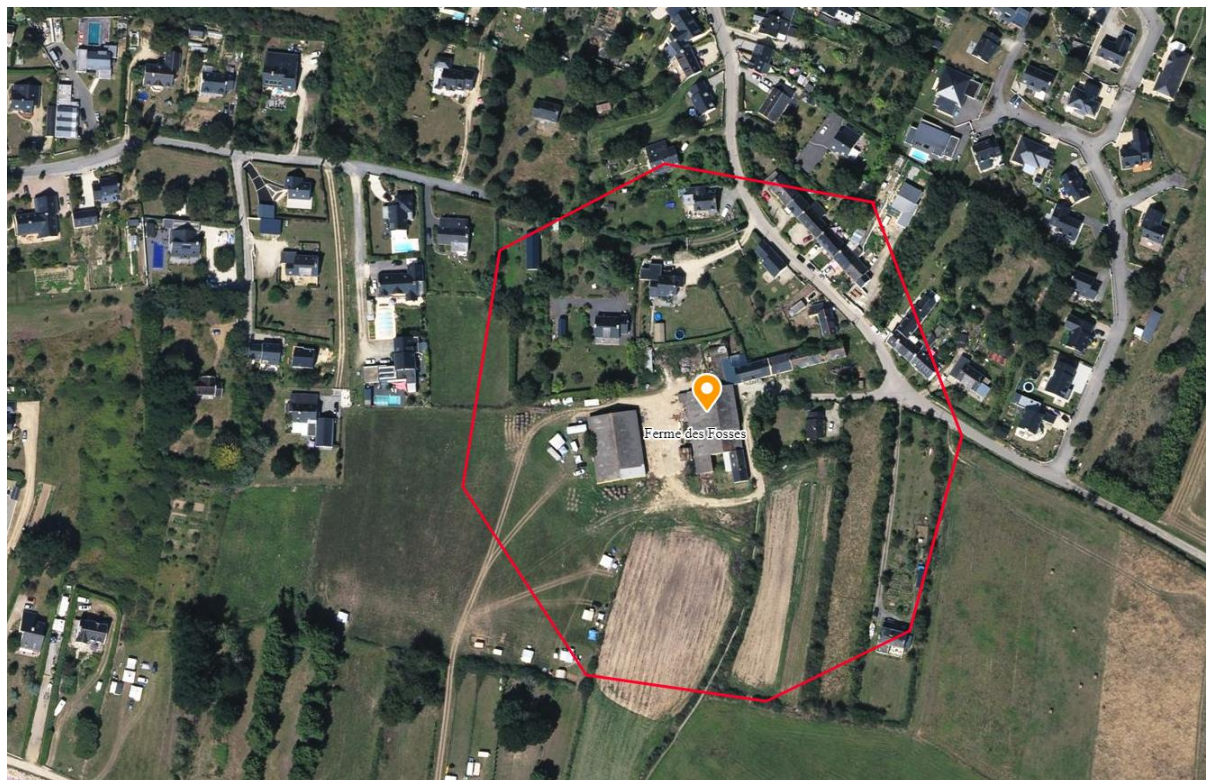
Localisation des 2 exploitants agricoles du territoire

Attention ces périmètres n'ont pas de valeur réglementaire. Ils sont présentés ici à des fins informatives.



Ferme des Fosses : périmètre agricole théorique de 100m à partir du bâtiment d'exploitation

Attention ce périmètre n'a pas de valeur réglementaire. Il est présenté ici à des fins informatives.



EARL Egron : périmètre agricole théorique de 100m à partir du bâtiment d'exploitation

Attention ce périmètre n'a pas de valeur réglementaire. Il est présenté ici à des fins informatives.



LE TOURISME : EXCURSIONNISTE A L'ANNEE ET DE SEJOUR L'ETE

La commune connaît une attractivité touristique différente en fonction de la période de l'année. En période estivale, l'attrait de sa plage et de son environnement balnéaire attirent. Les hébergements (campings, hôtel, gîtes) sont pleins.

En dehors de cette période, le territoire accueille de nombreux promeneurs, des pêcheurs à pied. Son attrait est davantage tourné vers l'excursionnisme (découverte du territoire à la journée).

Enjeux :

- Confirmer l'attractivité touristique de la commune : un tourisme **excursionniste** d'une part (à la journée) à l'année, et un tourisme **de séjour** en période estivale (à la semaine)
- Préserver la capacité d'accueil du territoire notamment en période estivale.



TOURISME

L'accès au territoire

- Principales voies de communication :
RD195 vers Surzur
RD199a vers Saint-Armel
RD324 vers Sarzeau
- GR34
- Liaison douce existante
- Liaison douce projetée

Les hébergements

- Hôtel
- Camping
- Gîte

Les lieux d'intérêt

- Espaces naturels liés à la présence de l'eau
- points de vues remarquables
- Liés à l'ostréiculture :
Pencadéic
Ostréapolis
- Liés au littoral :
Plage de rouvrin
Pont de Banastère
- Liés au patrimoine :
Eglise
Patrimoine bâti d'intérêt
- Liés au tourisme «vert» / slow life :
Espaces de pique-nique et/ou de détente
Aire de jeux, city-stade

Les hébergements

Le tourisme est la **deuxième activité économique** la plus importante sur le territoire avec la présence de **deux campings, d'un hôtel**, « La Croix du Sud » et de 5 gîtes. Ces établissements d'hébergement totalisent une **capacité d'accueil estimée à environ 1000 personnes** (hors résidences secondaires) :

- Hôtel La Croix du Sud : 26 personnes (13 lits x 2 personnes)
- Camping municipal du Roch Vétür** : 600 personnes (150 emplacements x 4 personnes)
- Camping Le cadran solaire*** : 332 personnes (83 emplacements x 4 personnes)
- 5 gîtes : environ 25 personnes

Les points d'intérêt touristique

Des itinéraires de promenade, la plage du Rouvran

Des pistes cyclables et sentiers de randonnées, la plage de Rouvran viennent compléter l'offre en matière d'activités touristiques et de loisirs.

Ostréapolis

La commune a accueilli en 2024 un équipement communautaire, « Ostréapolis » **la cité de l'huître**, qui est un centre d'interprétation dédié à l'ostréiculture et plus largement aux produits de la mer. L'agglomération a souhaité aller plus loin avec cet outil, en favorisant l'innovation de cette filière sur les plans touristique, économique et scientifique. Il s'agit de promouvoir l'équipement comme lieu de mise en réseau des acteurs, d'expérimentation et de recherches sur les différentes problématiques liées à l'ostréiculture (qualité de l'eau, foncier, valorisation des déchets). Ostréapolis comporte une salle d'expositions, un laboratoire, une cuisine-atelier, un espace pédagogique pour l'accueil de groupes, un lieu de rencontre et de réunions pour les professionnels. L'exposition permanente est en cours d'élaboration en collaboration avec un comité scientifique composé de partenaires (UBS, CRC, Ifremer, Observatoire du plancton, PNR, ...).

L'ouverture de cet équipement de 900 m² de bâtiment a été inaugurée le 16 février 2024.



Parole d'acteurs :

Yves Bleunven, 1^{er} vice-président en charge de l'attractivité, du tourisme et du commerce à Golfe Morbihan Vannes Agglomération :

« Lors de la fusion de l'ancienne aggro de Vannes, Loc'h communauté et la communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys, il était bien écrit que les projets portés par les différentes communautés seraient repris et mis en débat.

Sur la Presqu'île de Rhuys, celui de la Maison de l'huître a été retenu car c'est un projet structurant en matière de tourisme. Ostréapolis vise 50 000 de visiteurs par an. En comparaison, il y a plus 100 000 personnes qui visitent le château de Suscinio chaque année ».

Des manifestations ponctuelles

Plusieurs événements festifs et culturels sont organisés chaque année sur la commune :

- La Fête de la Mer à la cale de Pencadénic au mois d'août : course de bateaux en carton, vide-greniers, bénédiction des marins disparus, chants de marins, bal, feu d'artifice.
- « Fête Locale »
- Les Jeux de Rhuys (jeux organisés sur les 8 communes de la Presqu'île),
- Des expositions artistiques temporaires.



CHAPITRE 3 : VIE LOCALE

Ce chapitre regroupe les données sur les équipements, les espaces verts accessibles au public, les transports en commun, les espaces publics et leurs usages. Il intègre une synthèse, « centralités et vie locale » qui croise l'ensemble de ces données pour faire apparaître les lieux de la vie urbaine.

1. Equipements publics, commerces et services

Présentation générale

La commune est **bien dotée en équipements**. Elle compte une mairie, une bibliothèque, une salle polyvalente en entrée de bourg, une école maternelle et primaire publique, une cantine scolaire publique.

Les équipements dans le cœur de bourg



Zoom sur l'enfance, la jeunesse

Grâce à une convention, l'accueil des jeunes enfants de 0 à 3 ans est organisé sur la commune de Sarzeau au « Lieu d'Accueil Enfants-Parents » ou au multi-accueil « L'arbres à Malices ».

A la rentrée 2020, l'école publique de la commune (**Ecole Les Courlis**) comptait **3 classes** accueillait 65 élèves dont 23 élèves en maternelle, 18 élèves en CP/CE1 et 24 élèves en CE2/CM1/CM2.

La commune possède un stade de foot à Kerdré, un city-stade et un terrain de tennis situés à proximité du camping municipal.

Enjeux :

- Vis-à-vis des équipements et services, l'enjeu majeur des 10 prochaines années est le maintien des effectifs scolaires et le renforcement de l'offre commerciale de proximité.

Commerces et services

Le centre bourg compte **quelques commerces et services de proximité** :

- une épicerie (Carrefour contact) avec sa station-essence,
- une maison de santé avec médecin, ostéopathe, psychanalyste, cabinets infirmiers,
- un kinésithérapeute,
- une antenne ADMR,
- un bar-tabac relais Poste,
- une boulangerie Le Grillon d'Or,
- un restaurant au sein de l'hôtel La Croix du Sud (Gault & Millau 2021)
- un salon de coiffure,
- un distributeur de pizzas,
- diverses associations culturelles et de loisirs.

A cela s'ajoute le marché dominical qui prend vie Place des 4 frères le Blouch et accueille une quinzaine de commerçants.

Parole d'habitant :

« Nous y tenons au Carrefour Contact. On y trouve de tout. On y a notre station-essence sans avoir besoin d'aller à Sarzeau ou Surzur.

C'est vrai qu'il dénote un peu dans le bourg. Il mériterait d'être mieux intégré. Peut-être avec davantage d'arbres et de végétal ».

Parole d'habitant :

« Nous apprécions l'environnement paisible et la nature, le nouveau centre médical et les commerces de bouche.

Nous regrettons par contre l'absence d'une pharmacie et d'avantages d'infrastructures pour les jeunes comme un skate-park ».

2. Mobilités

DESSERTE DU TERRITOIRE

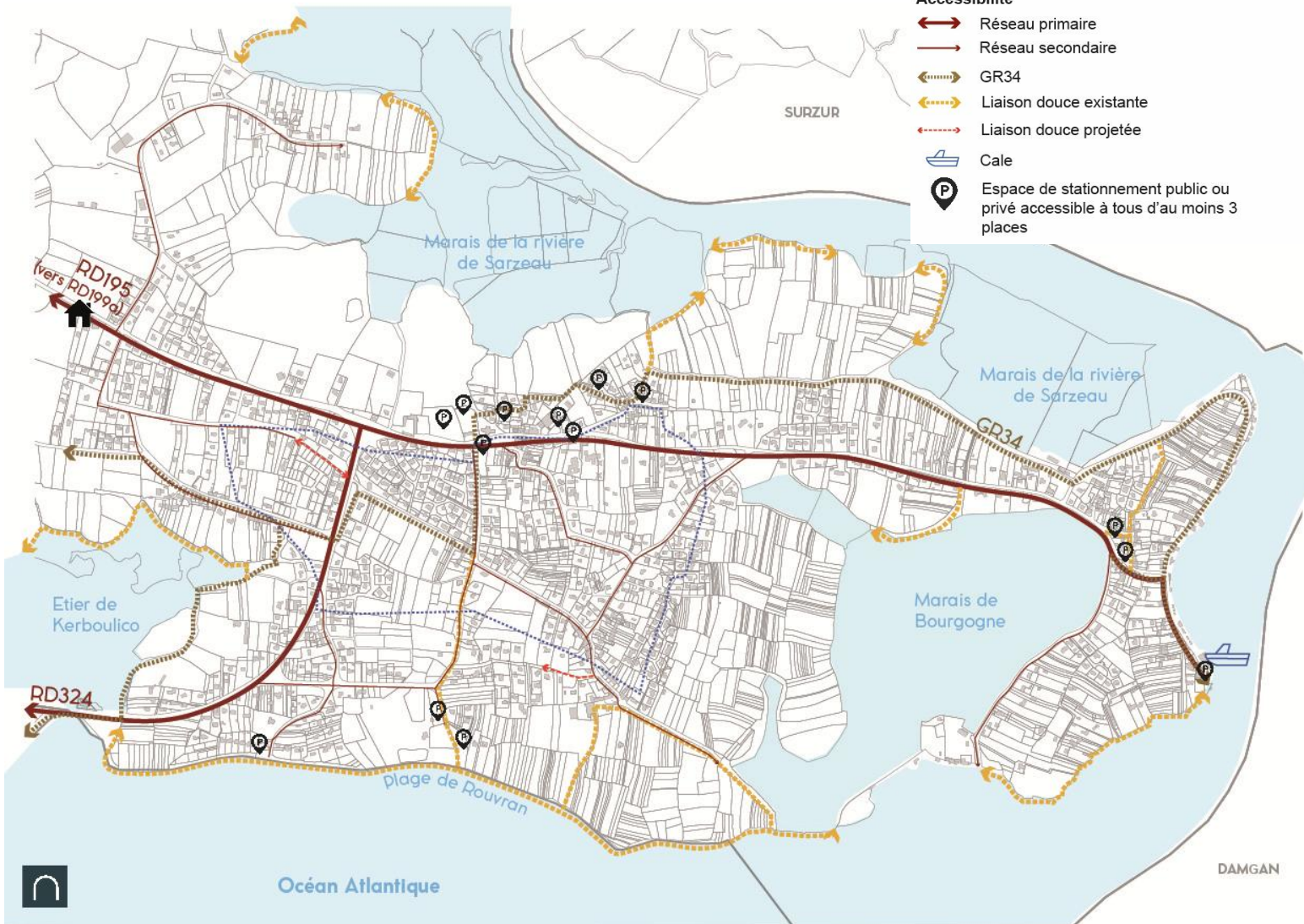
Le territoire communal, de par sa situation géographique de presqu'île, est relativement éloigné des axes de flux importants : **On ne vient pas par hasard au Tour-du-Parc, on choisit de s'y rendre.** Trois voies de communication principales desservent le territoire :

- la RD195 depuis et vers Surzur
- la RD199a depuis et vers Saint-Armel
- la RD324 depuis et vers Sarzeau.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Accessibilité

- ➔ Réseau primaire
- ➔ Réseau secondaire
- ➔ GR34
- ➔ Liaison douce existante
- ➔ Liaison douce projetée
- ⚓ Cale
- Ⓟ Espace de stationnement public ou privé accessible à tous d'au moins 3 places



PARCOURS DOUX

La commune compte des cheminements pour les **trajets quotidiens** et des cheminements doux de type **sentiers de randonnées**. Parmi ces derniers, l'on compte le **GR34** et le **sentier côtier** (servitude de passage piéton littoral EL9). Grâce à ce réseau doux, il est possible de faire le tour de la commune à pied ou en vélo. Porté par le département du Morbihan, le projet de poursuite du GR34 est prévu pour aller vers Surzur, au nord. La commune a achevé en août 2009 en partenariat avec l'ancienne Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys la création d'une piste cyclable la reliant à la commune de Saint-Armel.

TRANSPORTS EN COMMUN

Pour se déplacer sur le territoire de l'agglomération, le réseau **Kiceo** propose 20 lignes régulières, complété de services de transports scolaires et d'un service de transport à la demande dénommé **Créacéo**. Il n'y a pas d'arrêt de bus sur le territoire parcais. Le point de correspondance de la commune se situe au Hézo, sur la RD780. 9 passages par jour de 7h du matin à 19h.

La commune compte un passeur indépendant qui fait la liaison le Tour-du-Parc / Pénerf.



PRATIQUES ALTERNATIVES

La commune compte **une aire de covoiturage** aménagée Place de l'église. Depuis septembre 2020, la commune est équipée de **deux bornes de recharge** pour véhicules électriques Place des 4 frères Le Blouch. Le maillage du territoire est essentiel pour le développement des mobilités vertes.

STATIONNEMENT

La commune dispose d'une capacité de stationnement d'environ **450 véhicules**. Pour déterminer cette capacité, les surfaces utilisées pour le stationnement de plus de 3 véhicules ont été comptabilisées dès lors que les places étaient matérialisées au sol, ou connues dans la pratique, accessible par tous, et cela qu'il s'agisse d'emprises publiques ou privées.

Secteurs	Nb de places (considérant 1 place = 20 m ² avec espace de manoeuvre)
Eglise / Cimetière / Place des 4 frères le Blouch	Environ 30 pl
Fontaine St Clair	Environ 40 pl
Salle des fêtes / Carrefour contact	Environ 50 pl
Espace Pierre Derennes	Environ 40 pl
Camping municipal / Plage	Environ 40 pl
Mairie / Ecole	Environ 30 pl
Kermor	Environ 10 pl
Stade	Environ 50 pl
Boberhaff	Environ 10 pl
Au sein des lotissements	Environ 50 pl
Pencadénic	Environ 100 pl
Total	Environ 450 pl

PROJETS LIES A LA MOBILITE

2 projets de continuité de liaisons douces sont prévus dans le bourg, une au Bois de la Salle pour relier l'impasse des Landiers à la rue de Banastère (prévue par l'emplacement réservé n°4), et une entre l'impasse de Kerjouet et l'impasse de Bourgogne (prévue par l'emplacement réservé n°5).

Enjeux :

- Vis-à-vis de la mobilité, l'enjeu majeur réside dans la poursuite et le bouclage du maillage doux tant pour les déplacements quotidiens que pour les parcours de promenade.



CHAPITRE 4 : CADRE URBAIN

Ce chapitre regroupe les données sur les tissus urbains, leur structure, et leur caractère, les potentialités foncières identifiées, la place du patrimoine. Il est introduit par une partie traitant des transformations du territoire depuis l'adoption du PLU en 2013. Il traite également de la consommation foncière observée ces dix dernières années.

1. L'identité de la commune

SON HISTOIRE

Le territoire du Tour-du-Parc était, initialement un parc. Celui des Ducs de Bretagne qui prenaient leur résidence d'été au château de Suscinio au 12^{ème} siècle. Vers 1250, le duc Jean 1^{er} Le roux fit ériger une enceinte de 40 km de long (appelle depuis « Mur du Roy ») pour pouvoir y chasser sans que le gibier s'échappe. Ce parc étant interdits à tous les habitants, il fallait pour aller de Vannes à Sarzeau ou de Sarzeau à Surzur en faire le tour. D'où son nom.

SES MARQUEURS IDENTITAIRES

La commune présente un environnement naturel exceptionnel qui offre un cadre de vie de type « **slow life** » (**bulle nature**) à ses résidents.

Elle compte plusieurs **« marqueurs identitaires »** qui reviennent à l'esprit de tous ceux et celles qui évoquent le Tour-du-Parc :

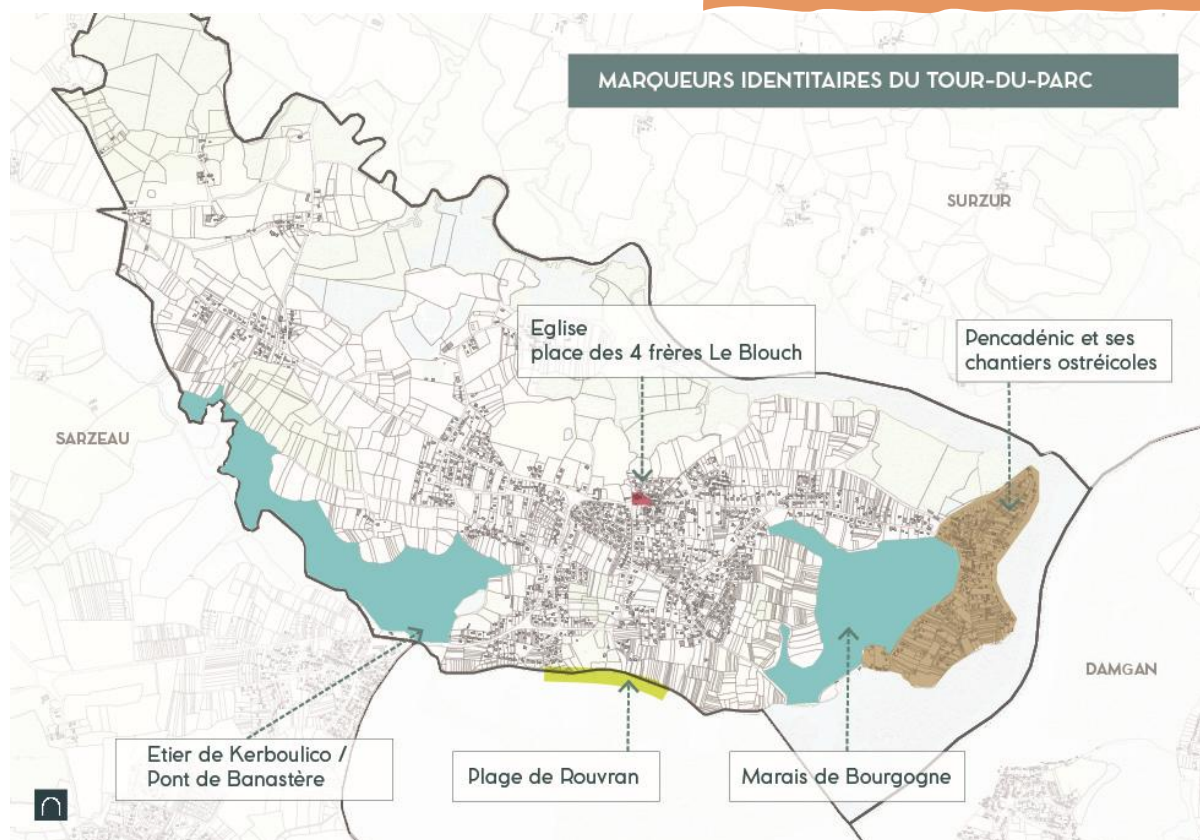
- Les chantiers ostréicoles de Pencadénic,
- L'église Saint-Vincent Ferrier et la Place des 4 frères Le Blouch,
- L'étier de Kerboulico et le pont de Banastère,
- Le Marais de Bourgogne,
- La plage de Rouvran.

+ Qu'est-ce qu'un marqueur identitaire ?

Parfois espaces, détails constructifs, pratiques ou usages du territoire... les marqueurs identitaires sont accrochés à un lieu. Tout le travail consiste à alors à les identifier (localisation, pertinence, qualité...), et à les comprendre au niveau du sens qu'ils donnent à un lieu.

Enjeux :

- S'appuyer sur les marqueurs identitaires de la commune pour façonner le projet de PLU



Les chantiers ostréicoles à Pencadéniç

C'est là que se trouve le **cœur battant la signature identitaire de la commune** !

Pencadéniç est reliée au continent par un isthme de 200m. Y sont implantés, avec Castel, les chantiers ostréicoles de la commune. **L'huitre de Penerf** provient de l'exploitation des bancs naturels de la rivière du même nom. Au début du 20^{ème} siècle, les sinagots qui ont donné leur nom à leurs bateaux, venaient draguer l'huitre dans la rivière.

Pencadéniç

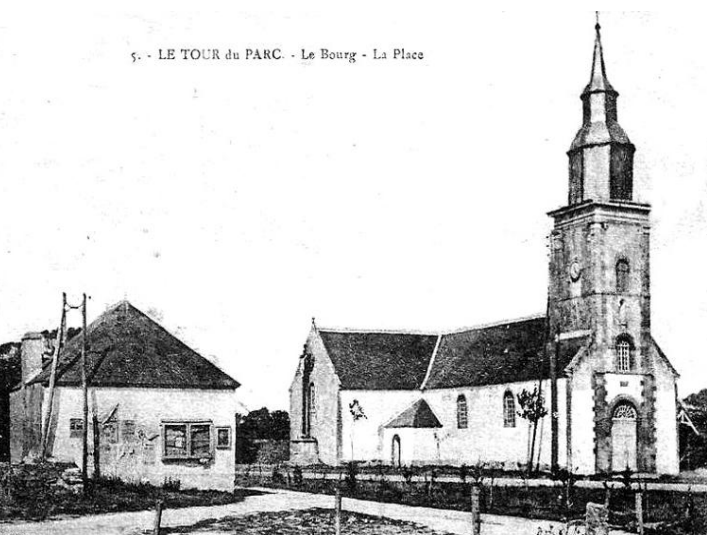


L'église Saint-Vincent Ferrier et la place des 4 frères Le Blouch

Ces éléments représentent l'**ancrage historique** de la commune du Tour-du-Parc.

Celle-ci a d'abord été érigé comme **une paroisse** en 1841 reliée à Sarzeau, avant d'être une commune sous Napoléon III, en 1965. Construite entre 1845 et 1854, l'église du Tour-du-Parc (l'église Saint-Vincent Ferrier) remplaça la petite chapelle Saint-Clair dont il ne reste que la fontaine. Le bourg est en fait constitué, au départ, de l'ancien village de Kervahuet.

L'église au 19^{ème} siècle



5. - LE TOUR du PARC. - Le Bourg - La Place

LE TOUR-DU-PARC. - La Place - Les anciennes maisons Kervahuet



L'étier de Kerboulico et le pont de Banastère

L'étier de Kerboulico tient son nom de la famille du même nom qui y érigea un petit village. Il constitue une vaste étendue de 190 ha et long de plus de 2km. Les marais maritimes furent convertis en marais salants. L'âge d'or de ces marais sont les 17^{ème} et 18^{ème} siècles. Lorsque la saliculture périclita, les marais salants furent transformés en claires ostréicoles pour l'affinage des huîtres. Les marais sont alimentés par la mer par le goulet de Banastère. Le pont qui enjambe ce goulet est très récent (1967). Il a permis de désenclaver la commune par l'Est. Avant cela, il fallait franchir l'étier de Kerboulico en char à banc lorsque le courant le permettait. La configuration **en étier** offre des covisibilités avec les communes voisines, principalement Surzur et Damgan. Les différents milieux marécageux et humides offrent un intérêt paysager, botanique, ornithologique et écologique de grande qualité.

Pont de Banaster



Le Marais de Bourgogne

En 1499 Anne de Bretagne cède à son cousin Jean de Chalon, prince d'Orange (entre Bourgogne, Comté et Bretagne), l'usufruit du domaine de Rhuys. La saliculture y était déjà pratiquée depuis le 12^{ème} siècle. C'est en 1877

que **+ les marais salants de Pencadénic** surnommés « Bourgogne », sont désaffectés.

En mars 2008, les inondations qui ont eu lieu au village de Pencadénic ont conduit à mettre en place deux exutoires avec clapets anti-retour qui assurent l'évacuation des eaux pluviales du village vers le marais de Bourgogne. Ces travaux ont permis de résoudre les problèmes d'inondations. Deux vannes situées au Sud permettent aux marais de se remplir et de se vider au gré des marées.

+ Un marais salant, c'est avant tout une succession de bassins délimités par des digues.

Peu profonds, ils se remplissent successivement d'eau de mer au gré des marées à l'aide d'un canal nommé "étier". Grâce à l'action du vent et du soleil, la faible quantité d'eau contenue dans les bassins s'évapore, pour ne laisser que le sel. Il est ensuite possible de le récolter.

Marais de Bourgogne



La Plage de Rouvran

Cette petite **plage familiale** de sable et de galets est principalement fréquentée par les amateurs de **pêche à pied** car il y a de nombreux rochers. Elle est située à 800 m du bourg, le long du chemin côtier (GR34) et à côté du camping municipal. Ici pas de bain de foule même en été, la plage reste peu fréquentée.

2. La transformation du territoire

Le bourg et Boderhaff en 1953



Le bourg et Boderhaff en 1972



Pencadénic en 1953



Pencadénic en 1972



Source : <https://remonterletemps.ign.fr>

En 1953, l'urbanisation de la commune était développée le long du principal axe de communication, la RD195 qui traverse le territoire d'Ouest en Est, sur **trois secteurs** :

1. **Photo ci-contre : Autour de l'église et de la Place des 4 frères Le Blouch** (le « centre-bourg »). Etaient déjà présents l'église, le cimetière, les bâtiments qui encadrent la Place, l'alignement bâti de la rue de Kervahuet. La Place des 4 frères Le Blouch était plantée et enherbée en partie. L'autre partie étant dédiée à la circulation des véhicules.
2. **A Boderhaff**, à 300m du centre-bourg,
3. **Au Nord de Pencadénic**, au sein du lieu-dit de Kervaniet.



En l'espace de 20 ans (1953-1972), l'urbanisation s'est peu étendue. Depuis le centre-bourg, l'urbanisation s'est peu développée entre 1953 et 1972, comblant peu à peu l'espace non bâti entre le centre-bourg et Boderhaff, ainsi que du centre-bourg vers le Sud, le long de l'actuelle Rue de la Plage. A Pencadénic, l'urbanisation, certainement due aux chantiers ostréicoles, se développa doucement long de la côte



En 1982, la vue aérienne de la partie Est du territoire parcais montre une urbanisation grandissante qui, en 10 ans, s'est étendue de manière impressionnante et tentaculaire depuis le centre-bourg vers le Sud et l'Est, mais aussi à Pencadénic, colonisant toujours la côte et grapillant sur l'isthme. Le secteur de Kerjambet est urbanisé. Le camping du Roch Vétur est là.



En 2000, l'urbanisation continue de se développer depuis le centre-bourg vers le Sud et le long des voies de communication. Une opération d'habitation voit le jour rue de Banastère. La construction d'habitations se poursuit tout le long de l'isthme de Pencadénic. De nouveaux chantiers ostréicoles se développent sur la côte et le Sud de Pencadénic accueille désormais des constructions.



En 2020, l'urbanisation continue de se développer vers l'Ouest et à Pencadéni, comblant les espaces libres. Entre 1982 et 2000, ce furent l'avènement des lotissements. Plusieurs opérations d'habitat d'envergure sont sorties de terre parmi lesquelles les lotissements Dom Fougeri et Ker Kenera de plus de 70 habitations, les lotissements du Clos de Pouldenis II et des Fosses de Rouvran de plus de 50 habitations, la résidence de Kerjambet d'une dizaine d'habitations, le lotissement Lo Lann et celui du Clos du Moulin d'une trentaine d'habitations, ...

3. Paysage urbain

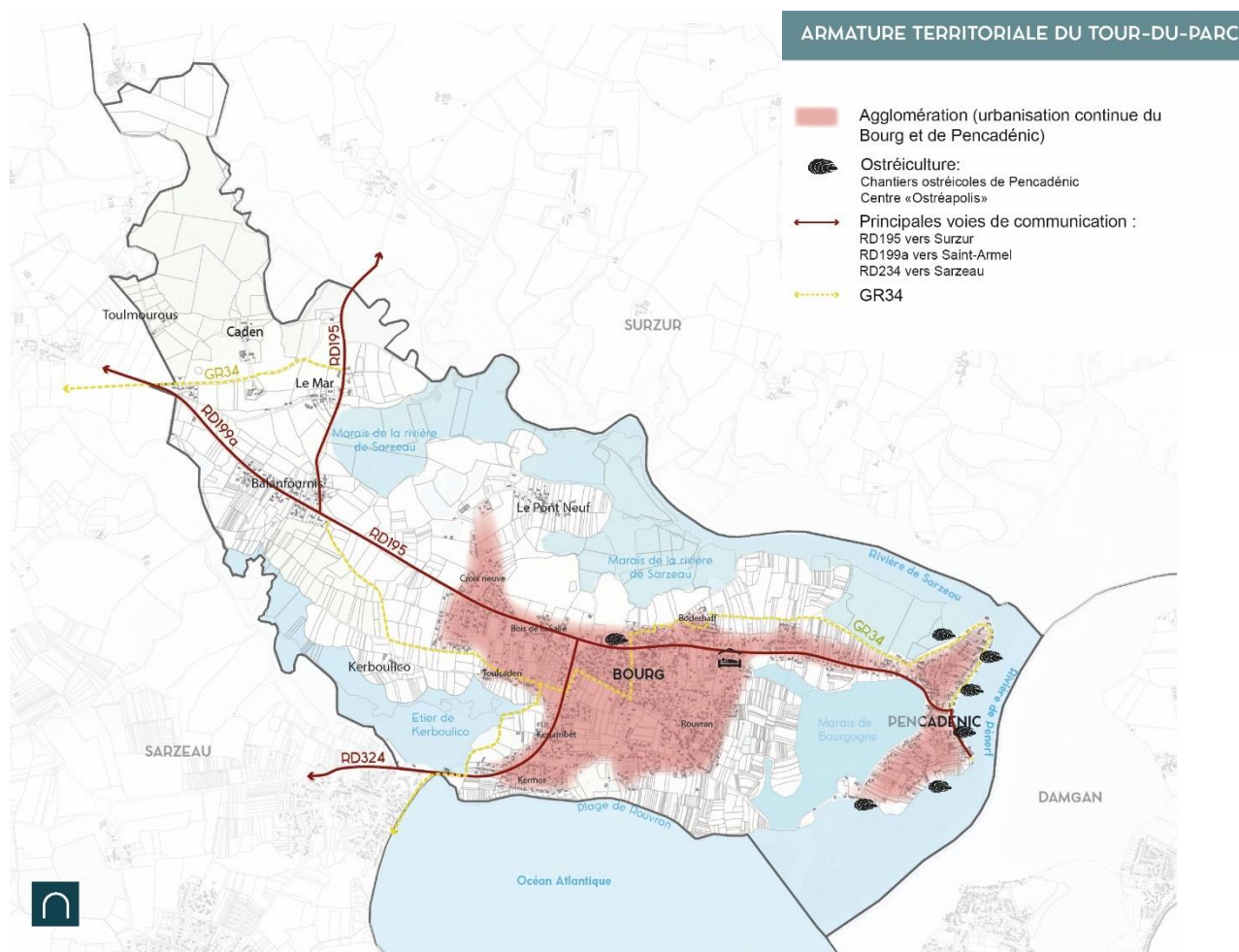
ARMATURE TERRITORIALE

L'armature territoriale de la commune se caractérise par :

- **Ses axes de communication** : La RD195 vers Surzur, RD 199a vers Saint-Armel, RD234 vers Sarzeau, le sentier de Grande Randonnée GR34, et la cale de Pencadénic.
- **Sa centralité constituée du bourg du Tour-du-Parc incluant le village de Pencadénic**. Ces 3 entités urbaines n'en forment en réalité car elles ne présentent pas de discontinuité urbaine.
- **Ses 5 lieux-dits dont 3 d'intérêt patrimonial** : Kerboulico, Toulmouours, Balanfournis, Caden, Le Mar

Enjeux :

- Conforter l'armature territoriale de la commune
- Axer le développement de la commune au sein de la centralité, prioritairement dans le bourg.



PATRIMOINE BATI

La commune bénéficie d'un **patrimoine bâti** qui n'est pas conséquent mais qui est pourtant bien présent et mérite d'être préservé.

Patrimoine remarquable protégé

La commune ne compte pas d'élément patrimonial remarquable classé ou inscrit au titre des Monuments historiques.

Patrimoine archéologique

Articles R 523-1, R 523-4, R 523-8, L 522-4, L 522-5, L 531-14 du code du patrimoine, articles 3226, et L 122-1 du code de l'environnement.

Le territoire comporte 3 zones de protections demandées au titre de l'archéologie au Nord-Ouest et au Sud de la commune.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (*direction régionale des affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre - CS 24405- 35044 Rennes cedex - tél : 02.99.84.59.00*) ».

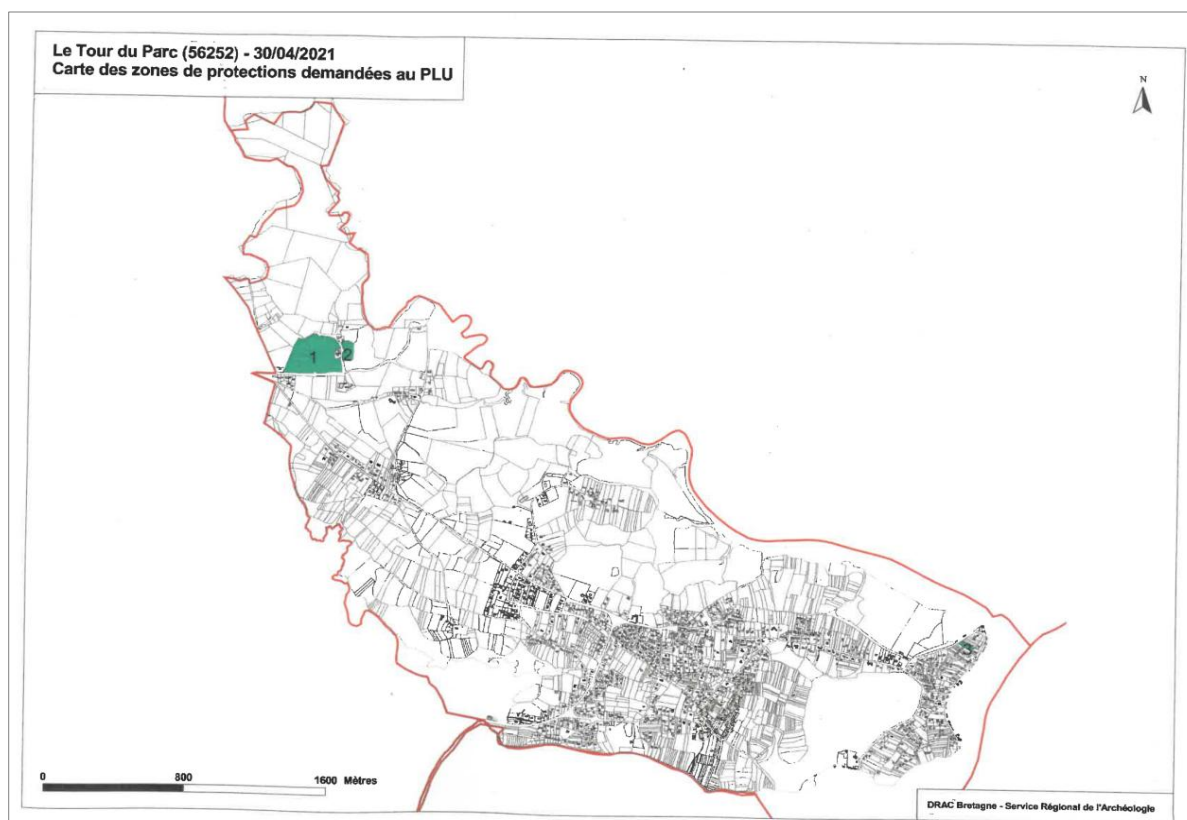
L'article 1 du décret du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Enjeux :

- Préserver le patrimoine bâti en tant que vecteur de l'identité de la commune
- Mener une réflexion quant à la mise en réseau de ce patrimoine et des circuits doux (attractivité touristique : « Slow life »)

LE TOUR-DU-PARC

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2021 : AC.63;AC.64;AC.69	3071 / 56 252 0001 / LE TOUR-DU-PARC / CADEN / CADEN / motte castrale / Moyen-âge classique
2	2	2021 : AC.19; AC.20	19758 / 56 252 0002 / LE TOUR-DU-PARC / MANOIR DE CADEN / CADEN / manoir / Moyen-âge classique - Epoque moderne
3	1	2021 : AK.252;AK.253;AK.53 à AK.55	21098 / 56 252 0003 / LE TOUR-DU-PARC / BEGUERO / BEGUERO / enceinte / Moyen-âge



Patrimoine bâti

La commune compte quelques éléments de patrimoine bâti qui relève soit de la proximité des Ducs de Bretagne séjournant sur le territoire de Sarzeau, soit de bâtisses rurales édifiées en vieilles pierres.

- **L'église de la commune**
- **Manoir de Caden** : cette demeure datée du Xème siècle est la propriété successive d'officiers ducaux, puis du gouverneur de Suscinio au XVIIème siècle. Au logis initial du XVème, s'est ajoutée en 1641 une tour carrée dont l'escalier intérieur dessert l'étage et qui permet de supprimer la coursive en façade. Dans le périmètre de la cour fermée, se trouve une chapelle qui a conservé son clocheton d'origine surmonté d'une croix. Cette demeure est aujourd'hui une propriété privée qui ne se visite pas.
- **Les ensembles bâtis anciens des secteurs de :**
 - ✓ Le Bois de la Salle
 - ✓ Le Mar
 - ✓ Le Pont Neuf
 - ✓ Balanfournis
 - ✓ Boderhaff
 - ✓ Pencadénic (Rue Marie Le Franc)

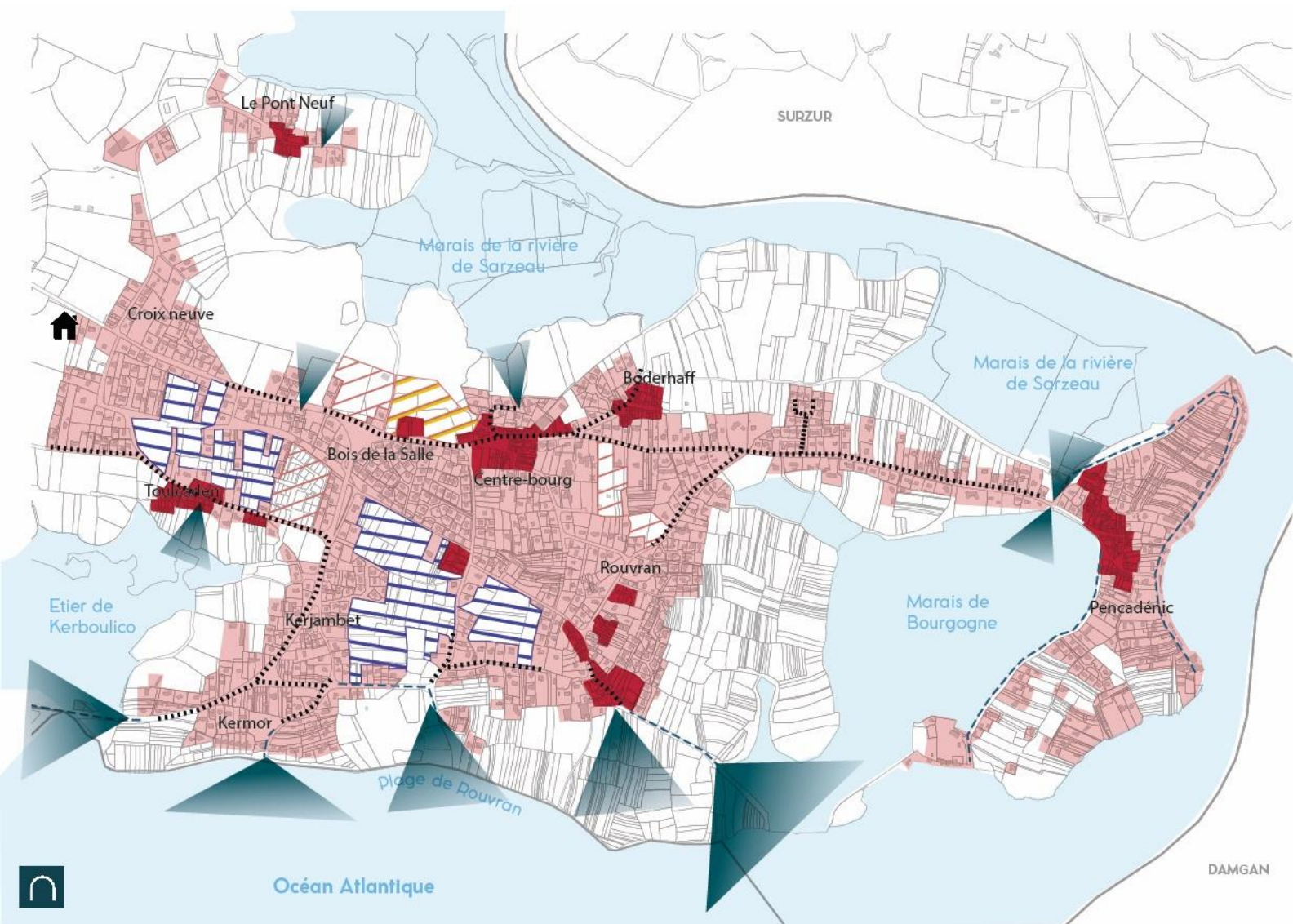
Petit patrimoine

La commune compte quelques éléments de petit patrimoine à préserver :

- **Lavoir**
- **Calvaire de la mission Place de l'église,**
- **Croix de Caden et croix de Boderharff**
- **Calvaire Toquer**
- **Fontaine Saint-Clair** : en contrebas de l'église, surmontée d'une croix quadrilobée. La Fontaine Saint Clair est un vestiaire du prieuré de Lauglenec qui dépendait de l'abbaye bénédictine de Saint-Gildas de Rhuys.
- **Fontaine de l'amitié** près du village de Pont Neuf.

4. Structure et caractéristiques des tissus urbains

LA CENTRALITE (BOURG & PENCADENIC)



STRUCTURE URBAINE ET TISSUS

Tissus urbains

- Anciens (dense, continu)
- Extensions contemporaines (discontinu)
- Projet urbain Habitat (PA ou construit)
- Projet urbain mixte (PA ou construit)
- Foncier stratégique à questionner dans PLU

Entrées de ville

- Entrée de ville à dominante rurale
- Entrée de ville à dominante résidentielle

Vues

- Ouverture visuelle sur les marais / l'océan
- Voie offre ponctuellement des vues sur les marais / l'océan
- Voie qui n'offre pas de vue sur les marais / l'océan (cause: végétation, bâti, topo)

Le tissu urbain

Le bourg :

A l'écart des grandes voies de circulation, la structure traditionnelle du bourg avec bâti resserré autour de l'église est peu étendue. L'urbanisation s'y est développée de manière assez linéaire le long des voies, puis en profondeur formant un tissu urbain assez lâche avec des cœurs d'îlot non bâtis. Le bourg présente ainsi plusieurs typologies de tissus :

- **Des tissus anciens** autour du noyau ancien de l'église et de la Place des 4 frères Le Blouch, de Boderhaff, de Rouvran, de Toulcaden ainsi que l'ensemble bâti du Bois de la Salle. Les constructions y sont agencées en ordre continu, à l'alignement des voies. Elles présentent généralement une architecture traditionnelle en pierre pouvant aller d'un niveau + combles à deux niveaux (RDC + 1 étage + combles) dans le cas du centre-bourg.

Enjeux tissu ancien :

- Valorisation du patrimoine, adaptation du bâti aux besoins actuels de la population et des acteurs économiques, valorisation voire renforcement de la présence du végétal, place de la voiture

Bâti Place des 4 frères le Blouch



Bâti Boderhaff



- **Des tissus plus récents**, dis « contemporains » en extension des noyaux anciens qui se sont développés en ordre discontinu, avec un retrait des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives sur le modèle pavillonnaire. L'aspect linéaire et diffus de cette urbanisation contraste avec le caractère intime et relativement dense des constructions du bourg et des noyaux anciens. Cette urbanisation récente crée un espace urbain monotone consommateur d'espace. Elle annule les coupures d'urbanisation entre les anciens bourgs de Boderhaff, Pencadénic, Rouvran et Toulcaden. La hauteur du bâti est en grande majorité d'un niveau + combles.

Enjeux tissu récent :

- Adaptation et évolution de ces formes bâties en intégrant des principes de développement durable (densité, consommation d'énergies, déplacements)
- Prise en compte de l'espace public et de la place du végétal (traitement des bordures et place de la voiture)

Bâti Lotissement Dom Fougeri



Bâti Impasse Kerjouet



Pencadénic:

L'urbanisation de Pencadénic est spécifique et particulière. Elle **mixe habitat résidentiel de type pavillonnaire et chantier ostréicole**. Ces deux vocations ont leur propres caractéristiques urbaines de développement.

L'habitat s'est d'abord développé le long des voies, au Nord de la presqu'île. Les constructions ostréicoles nécessitant la proximité de l'eau, se sont développées le long du littoral et des marais. Les chantiers ostréicoles sont concentrés le long des côtes Nord, Est et Sud de Pencadénic. La côte Ouest qui longe le Marais désaffecté de Bourgogne n'offre pas d'activité ostréicole, expliquant ainsi son urbanisation par l'habitat résidentiel de tiers.

Ce phénomène d'urbanisation a ainsi laissé de vastes espaces libres au cœur de Pencadénic, surtout au Sud. Ces derniers s'urbanisent peu à peu. Toutefois, le PLU actuel a mis un frein à l'urbanisation de la presqu'île en sectorisant les constructions en fonction de leur vocation : habitat de tiers, habitat d'ostréiculteur ou construction ostréicole.

Enjeux sur Pencadénic :

- Valoriser l'activité ostréicole avant tout comme identité propre de Pencadénic
- Permettre une cohabitation harmonieuse entre tiers et ostréiculteurs,
- Anticiper les besoins de l'activité ostréicole,
- Préserver la côte et la presqu'île d'une urbanisation déraisonnée,
- Mener une réflexion quant aux secteurs encore libres : vocation ? Préservation stricte ?

Bâti Rue Marie Le Franc



Bâti ostréicole Rue de Beguero



L'entrée de ville



Le Tour-du-Parc étant une presqu'île, ce n'est pas un territoire traversant. On y vient pour aller au Tour-du-Parc ! Ainsi, il n'y a qu'une **seule entrée principale de ville** à partir de la RD195 (Rue de Belle Croix). Une entrée secondaire se situe au niveau de Banastère (via un pont). L'entrée de ville coïncide dans sa réalité géographique, avec le panneau d'agglomération. L'ambiance y est mixte : un paysage rural d'un côté de la RD195, et un autre construit, résidentiel, de l'autre.

Les vues sur les marais et l'océan depuis la centralité

Le territoire, par sa forme et sa géographie offre de nombreuses vues sur les marais et littoral. Cela est surtout vrai à Pencadénic. Depuis le reste du territoire, les ouvertures visuelles sur les milieux aquatiques sont plus fermées. La végétation y est très présente et, couplée aux talus, les haies obstruent souvent la vue sur le paysage. Il faut alors s'approcher vraiment à proximité de la côte pour admirer les marais et l'océan. La vue la plus ouverte sur le paysage, en dehors de Pencadénic et de la côte est celle qui s'offre aux promeneurs depuis **l'impasse de Bourgogne**. C'est à 180° que l'on profite d'un paysage naturel, rural avec, en ligne d'horizon, le littoral. S'il était possible de prendre un peu de hauteur, le marais de Bourgogne serait également visible.

Enjeux :

- Préserver les vues existantes depuis le territoire (en dehors de Pencadénic) afin de renforcer l'identité naturelle et maritime de la commune
- Ajuster éventuellement la limite Sud des EPR dans la centralité

Vue sur l'océan (à droite de la photo) depuis l'impasse de la rue des Fosses depuis le Rouvran. Le marais de Bourgogne est au centre de la photo derrière la ligne d'horizon végétale.



Vue sur le marais de la rivière de Sarzeau depuis la rue de Pencadénic



Vue sur l'Océan depuis la rue de la plage



Vue sur l'océan depuis Kermor (bout de l'impasse de l'Océan)



Vue sur l'étier de Kerboulico depuis la rue Banastère



Vue sur le marais de la rivière de Sarzeau depuis le Petit Verger



Vue sur le marais de la rivière de Sarzeau depuis la RD195

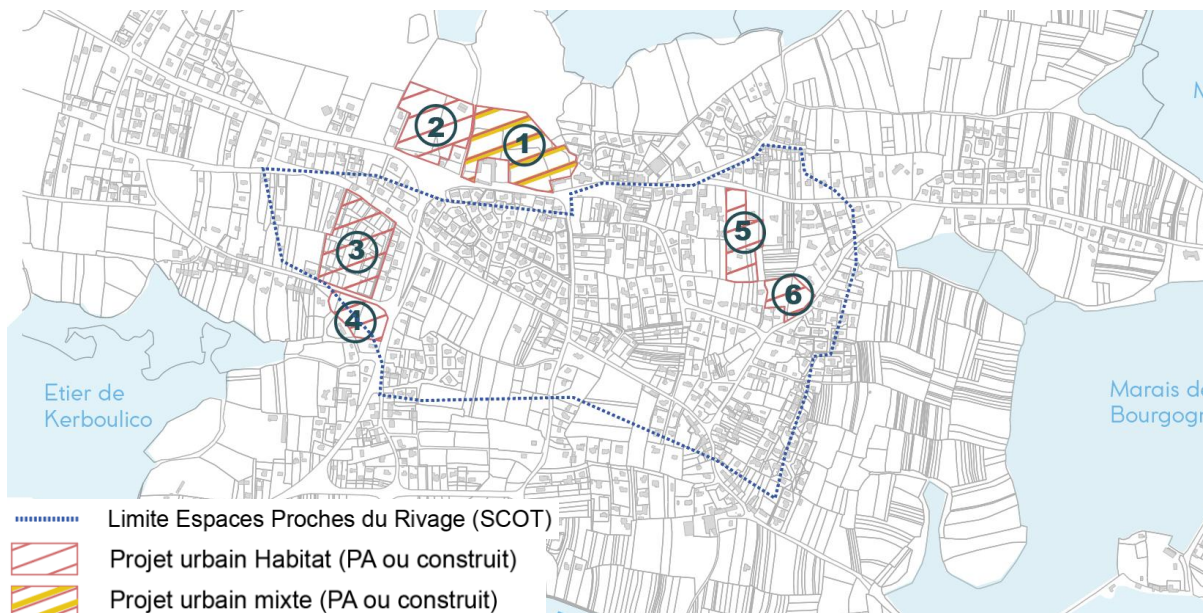


Vue sur l'étier de Kerboulico depuis Toulcaden



Les transformations du tissu urbain engagées

Cinq transformations du tissu urbain sont récentes dans le bourg. Elles résultent de plusieurs opérations.



1 | Opération de l'Espace Pierre Derennes

Cette opération :

- Accueille un espace polyvalent de 1000 m² situé en entrée du bourg du Tour-du-Parc pouvant accueillir des événements festifs ou culturels multiples et variés.



2 | Opération d'habitat du Bois de la Salle

Cette opération, dont le permis d'aménager a été autorisé le 21 novembre 2014, contient réalisation de 34 lots (22 logements à l'hectare) elle est située en entrée de bourg au « bois de la Salle », au sein d'un secteur classé 1AUc1 et 1AUb1 au PLU :

- 1 lot comportant 10 logements collectifs aidés,
- 19 lots denses de 315 m² chacun environ en accession libre destinés à l'implantation de logements individuels en habitat groupé,
- 14 lots d'une superficie moyenne de 468 m² en accession libre destinés à l'implantation de logements individuels,

L'ensemble se trouve sur un terrain d'une surface de 20 023 m². La réalisation de l'opération fit l'objet d'un contentieux achevé en 2021.

3 | Opération d'habitat « Lotissement du Domaine de Keraroche »

4 | Les Prés de Toulcaden

5 | Opération d'habitat Rue de Pencadénic

6 | Opération d'habitat Rue de Pouldenis

Enjeux :

- Assurer une intégration harmonieuse de ces projets urbains dans le PLU en leur attribuant un zonage adapté, complété, si nécessaire d'une OAP et / ou d'emplacement réservé.

Le foncier stratégique

Le territoire offre un potentiel foncier stratégique au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg via l'ensemble bâti de l'ancienne salle polyvalente (désaffectée du fait de la construction de l'espace Pierre Derennes), face à la Mairie.

Cet ensemble bâti situé en cœur de bourg sur un espace mitoyen du Carrefour Contact est une formidable occasion de repenser le bourg dans le cadre du projet de PLU.

La mutation de la salle communale et de la bibliothèque est d'ores et déjà engagée : médiathèque, salle de réunion, bureau confidentiel, logement.

Photographies de l'ensemble bâti de l'ancienne salle polyvalente



Enjeux :

- Mener une réflexion dans le PLU quant à la vocation de cet espace en cœur de bourg au regard du projet démographique et politique de la commune.
- Réfléchir à l'opportunité de réaliser une OAP sectorielle englobant cet espace et éventuellement celui du Carrefour contact.

LES LIEUX-DITS

Le territoire compte 5 lieux-dits dont 3 d'intérêt patrimonial :

- Le Pont Neuf (intérêt patrimonial),
- Kerboulico,
- Toulmouroux,
- Balanfournis (intérêt patrimonial),
- Le Mare (intérêt patrimonial),

Enjeux :

- Anticiper le développement de ces lieux-dits dans le PLU en conformité avec la loi Littoral : développement des constructions existantes essentiellement.
- Le cas de Balanfournis : un lieu-dit qui répond aux critères d'un « SDU » mais qui n'était pas identifié au SCOT annulé en tant que tel et qui est situé en Espaces Proches du Rivage.

Chacun de ces lieux-dits est soumis à une analyse croisée des critères du SCOT⁶ concernant les villages et les « secteurs déjà urbanisés ».

Le Pont Neuf

Historiquement, le Pont Neuf était une centralité résidentielle du Tour-du-Parc. Il présente une structure urbaine traditionnelle et est relié au bourg par l'impasse du Pont Neuf. La présence des lagunes de Kerdré fait le lien entre le bourg et le Pont Neuf.





Loi Littoral	
Localisation en EPR	Oui
Localisation bande 100 m	Oui
Urbanisme	
Nb de constructions	Environ 30
Nb d'habitations estimé	Environ 20
Largeur du lieu-dit	150 m
Profondeur du lieu-dit	400 m
Densité des constructions	Faible : environ 5 logements/ha
Type d'urbanisation	Linéaire avec un espace public central (le lieu-dit est en fait une impasse)
Présence d'un noyau ancien historique	Oui, bel ensemble bâti patrimonial.
Présence d'une servitude d'utilité publique	Non
Présence d'un élément historique de la vie sociale (équipement ou lieu de vie collectif)	Oui terrain de pétanque, place publique, calvaire
Présence de dents creuses	Non
Relation avec l'activité agricole	Non
Environnement & Paysage	
Présence d'un élément de la trame verte et bleue (zone humide, corridor, réservoir, boisement, ...)	Oui le lieu-dit est entièrement situé au sein d'un réservoir de biodiversité
Type de paysage	Rural et marais
Présence réseau d'eau potable et d'eaux usées	Oui
Desserte par les déchets	Oui
Zone à risque	Non

Photographie

⁶ Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.



Kerboulico

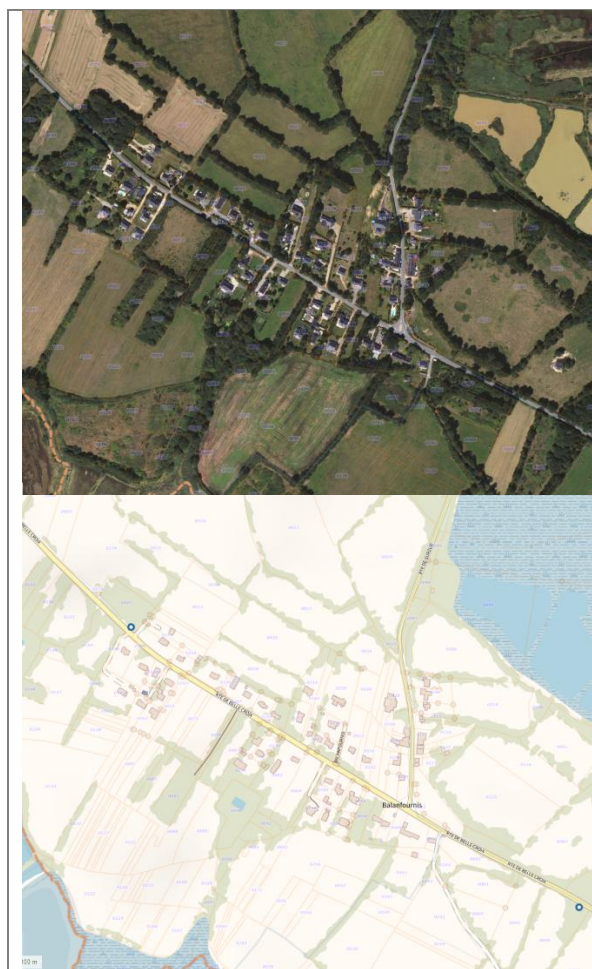
	Loi Littoral	
	Localisation en EPR	Oui
	Localisation bande 100 m	Non mais proche
	Urbanisme	
	Nb de constructions	5
	Nb d'habitations estimé	2
	Largeur du lieu-dit	60 m
	Profondeur du lieu-dit	130 m
	Densité des constructions	Très faible
	Type d'urbanisation	Ecart
	Présence d'un noyau ancien historique	Non
	Présence d'une servitude d'utilité publique	Non
	Présence d'un élément historique de la vie sociale (équipement ou lieu de vie collectif)	Non
	Présence de dents creuses	Non
	Relation avec l'activité agricole	Présence exploitation agricole
	Environnement & Paysage	
	Présence d'un élément de la trame verte et bleue (zone humide, corridor, réservoir, boisement, ...)	Oui Réservoir strict de biodiversité
	Type de paysage	Rural
	Présence réseau d'eau potable et d'eaux usées	Oui
	Desserte par les déchets	Oui
	Zone à risque	NON

Toulmouroux



Loi Littoral	
Localisation en EPR	Oui
Localisation bande 100 m	Non
Urbanisme	
Nb de constructions	2
Nb d'habitations estimé	2
Largeur du lieu-dit	35 m
Profondeur du lieu-dit	130 m
Densité des constructions	Très faible
Type d'urbanisation	Ecart
Présence d'un noyau ancien historique	Non
Présence d'une servitude d'utilité publique	Non
Présence d'un élément historique de la vie sociale (équipement ou lieu de vie collectif)	Non
Présence de dents creuses	Non
Relation avec l'activité agricole	Non
Environnement & Paysage	
Présence d'un élément de la trame verte et bleue (zone humide, corridor, réservoir, boisement, ...)	Non
Type de paysage	Boisé
Présence réseau d'eau potable et d'eaux usées	Oui
Desserte par les déchets	Oui
Zone à risque	Non

Balanfournis

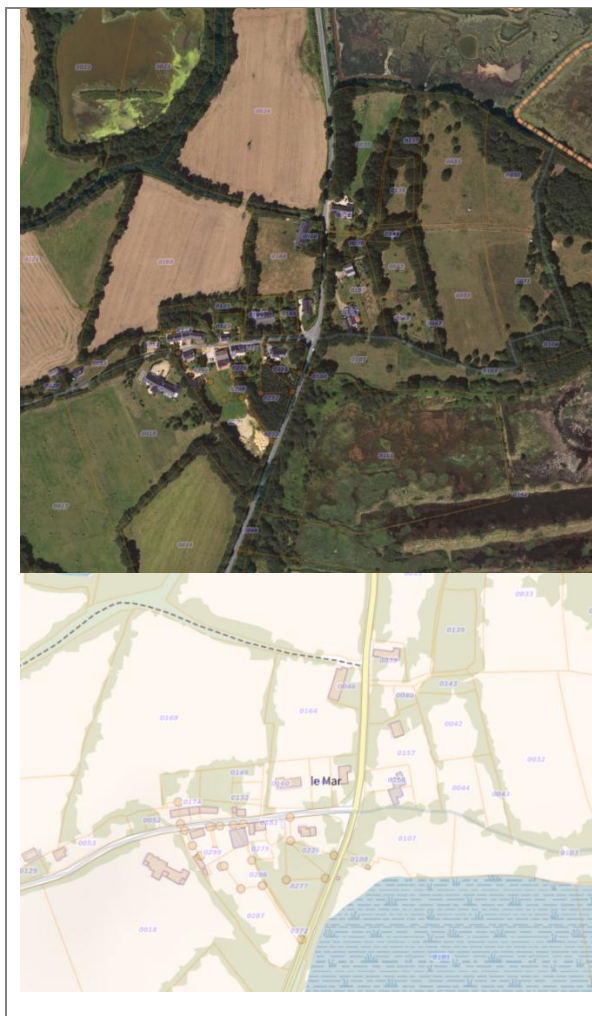


Loi Littoral	
Localisation en EPR	Oui
Localisation bande 100 m	Non
Urbanisme	
Nb de constructions	51
Nb d'habitations estimé	47
Largeur du lieu-dit	200 m
Profondeur du lieu-dit	600 m
Densité des constructions	Faible : environ 6 logements/ha 3 constructions récentes en dents creuses (depuis 2017)
Type d'urbanisation	Linéaire et en rateau
Présence d'un noyau ancien historique	Oui (bâts à l'alignement et en pierres route de Surzur)
Présence d'une servitude d'utilité publique	Non
Présence d'un élément historique de la vie sociale (équipement ou lieu de vie collectif)	Non
Présence de dents creuses	Oui 3 environ
Relation avec l'activité agricole	Non
Environnement & Paysage	
Présence d'un élément de la trame verte et bleue (zone humide, corridor, réservoir, boisement, ...)	Oui sur 10% environ du lieu-dit (limite Nord-Est)
Type de paysage	Rural
Présence réseau d'eau potable et d'eaux usées	Oui
Desserte par les déchets	Oui
Zone à risque	Non

Photographies du noyau ancien :



Le Mare

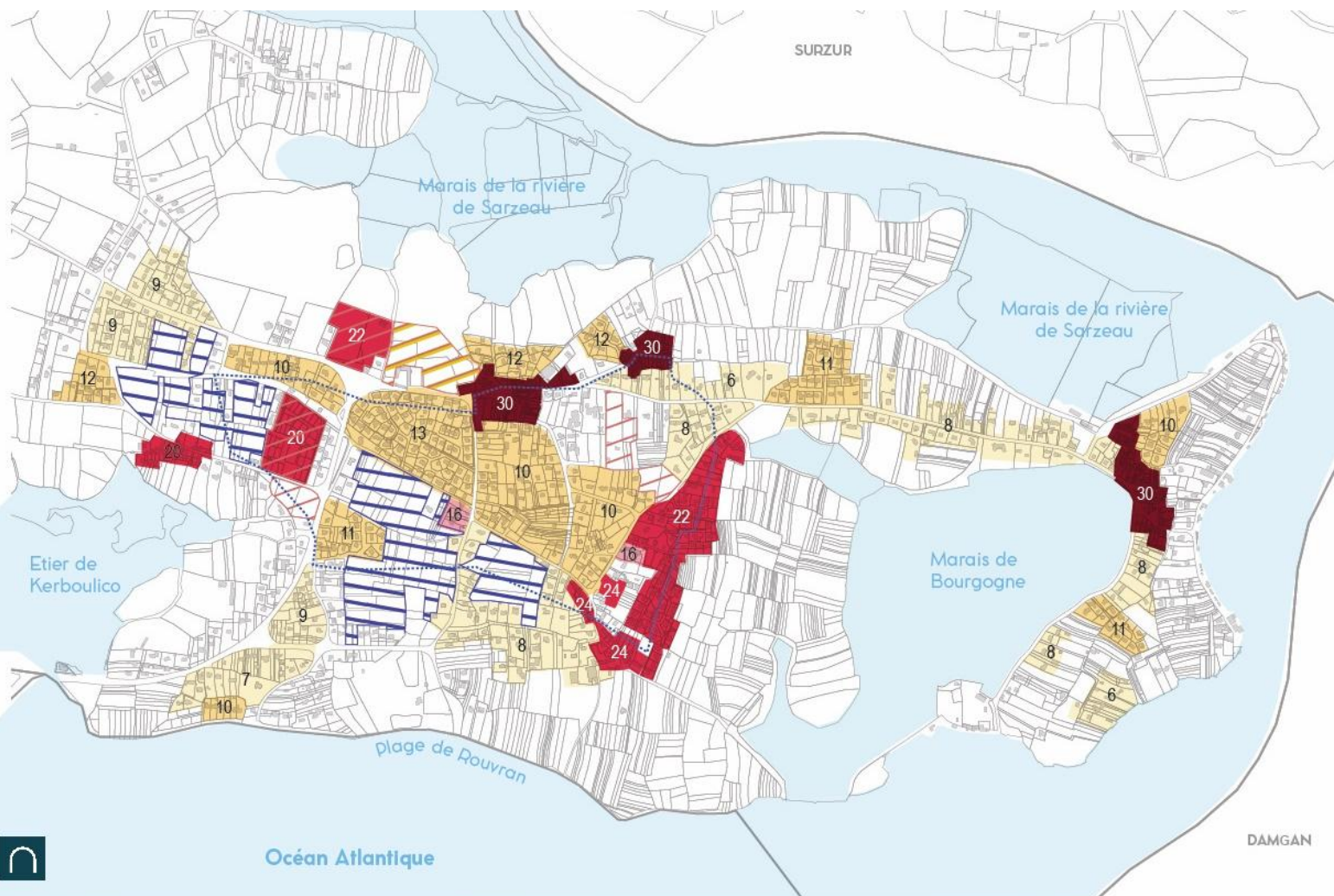


Loi Littoral	
Localisation en EPR	Oui
Localisation bande 100 m	Oui partie Sud-Est
Urbanisme	
Nb de constructions	18
Nb d'habitations estimé	12
Largeur du lieu-dit	120 m
Profondeur du lieu-dit	340 m
Densité des constructions	Faible : environ 5 logements/ha. 2 constructions récentes en dents creuses (depuis 2017)
Type d'urbanisation	Ecart
Présence d'un noyau ancien historique	Oui présence de 2 bâtis anciens en pierres
Présence d'une servitude d'utilité publique	Non
Présence d'un élément historique de la vie sociale (équipement ou lieu de vie collectif)	Non
Présence de dents creuses	Non
Relation avec l'activité agricole	Non
Environnement & Paysage	
Présence d'un élément de la trame verte et bleue (zone humide, corridor, réservoir, boisement, ...)	Oui sur 10% environ du lieu-dit (limite Est)
Type de paysage	Boisé et rural
Présence réseau d'eau potable et d'eaux usées	Oui
Desserte par les déchets	Oui
Zone à risque	Proche d'une zone rouge PPRN au Sud-Est

5. Densité bâtie

L'analyse des densités au sein de l'enveloppe urbaine montre une diversité des formes et des tissus urbains. La **densité moyenne globale** de la centralité est d'environ **12 logements/ha**. Les opérations récentes (lotissement de Keraroché et opération du Bois de la Salle) démontrent la volonté de la commune de valoriser davantage le foncier avec un minimum de 20 logements/ha. Les « poches » de foncier stratégique du cœur de bourg sont localisées au cœur de secteurs dont la densité est comprise entre 8 à 10 logements/ha. Le foncier stratégique de Toulcaden, lui, longe la nouvelle opération de Keraroché de 20 logements/ha.

Carte des densités au sein de la centralité en 2021



DENSITE BATIE

- Limite Espaces Proches du Rivage (SCOT)
- Projet urbain Habitat (PA ou construit)
- Projet urbain mixte (PA ou construit)
- Foncier stratégique à questionner dans PLU

Densité urbaine

- + de 25 logements/ha
- Entre 20 et 24 logements/ha
- Entre 15 et 19 logements/ha
- Entre 10 et 14 logements/ha
- Moins de 10 logements/ha

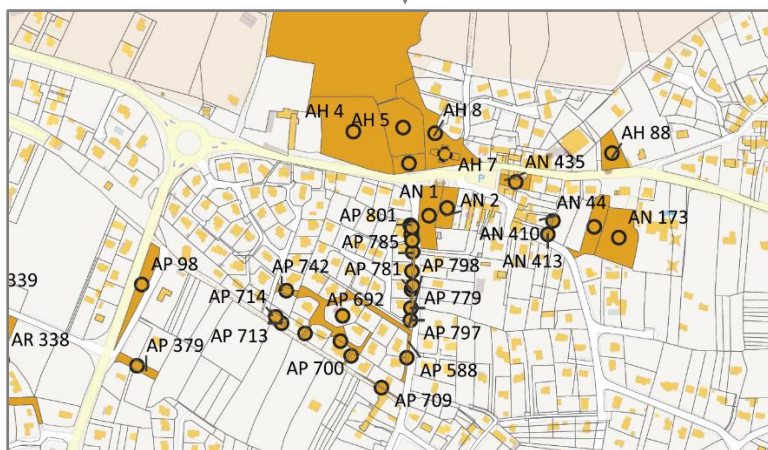
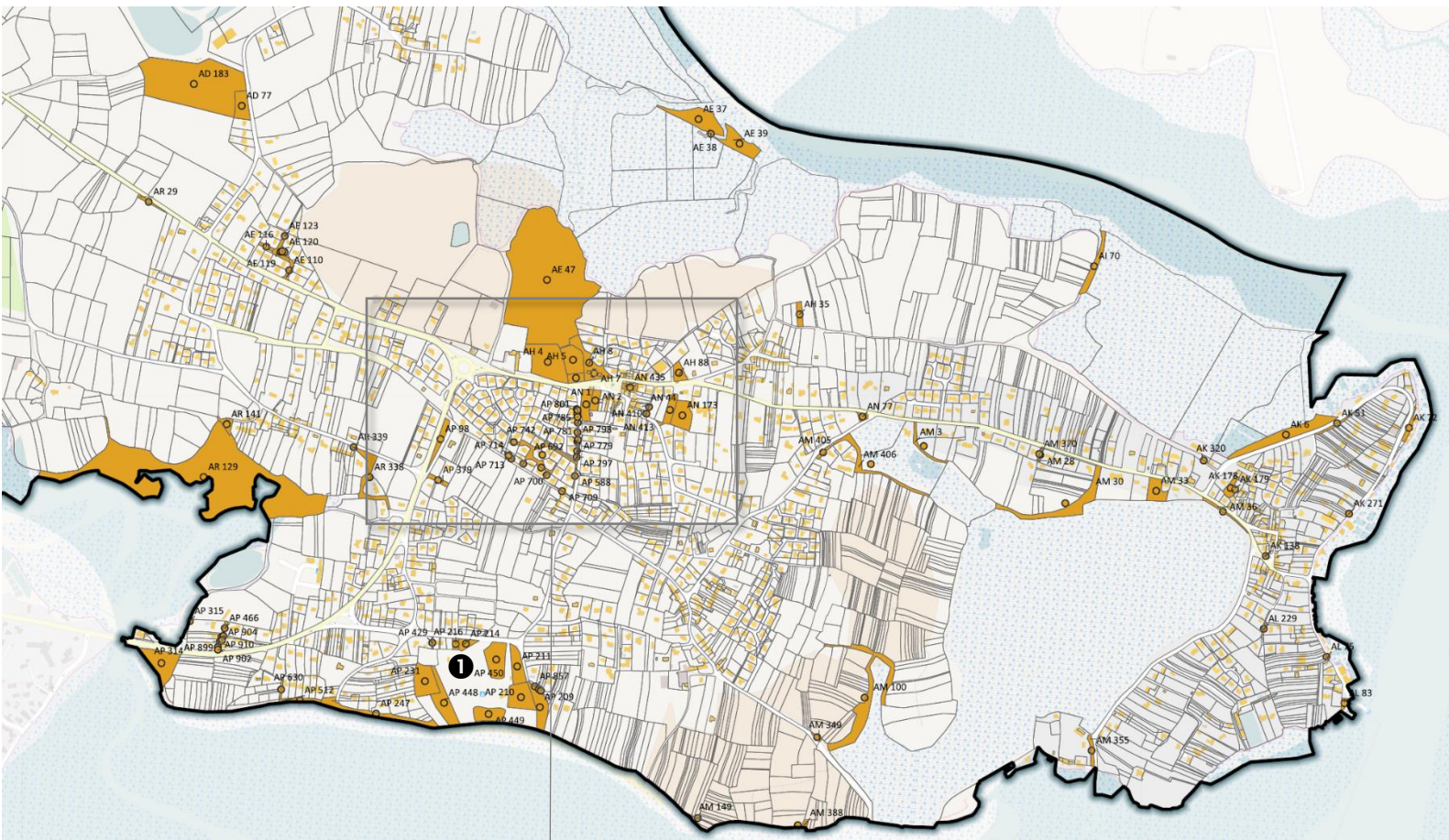
Enjeux :

- L'analyse des densités permet de :
 - ✓ Guider la forme urbaine des futures opérations,
 - ✓ Apporter un éclairage sur les secteurs densifiables
 - ✓ Appliquer une densité théorique cohérente aux gisements fonciers identifiés dans le cadre du PLU (densité du quartier environnant appliqué à la surface du gisement pour en dégager un potentiel de logements).

6. Statut de propriété

Les parcelles identifiées ci-dessous sont des propriétés publiques. Leur mobilisation dans le cadre du développement de la commune sera utilement **questionnée prioritairement** dans le PLU, notamment les parcelles situées dans le cœur de bourg.

Carte des propriétés publiques en 2020



❶ L'emprise du camping municipal appartient également à la commune.

7. Gisements fonciers

METHODE UTILISEE

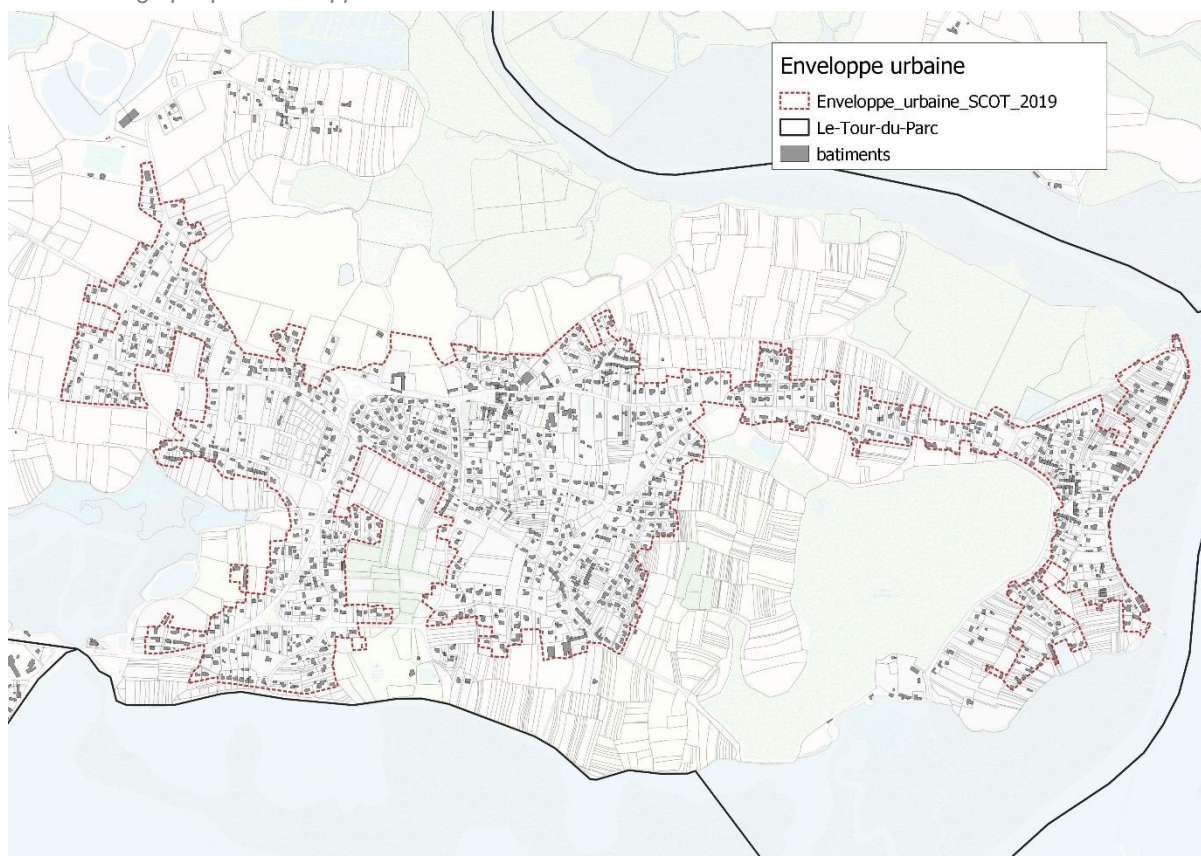
L'analyse initiale réalisée par GMVA (2019)

L'enveloppe urbaine a été tracée par GMVA dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT⁷ (approuvé en février 2020). Elle constitue le T0 servant au calcul des consommations foncières.

A l'échelle communale, cette méthodologie est un guide. Le principe de compatibilité s'applique. Ainsi le PLU pourra s'en écarter à la condition qu'il ne remette pas en cause les orientations et objectifs portés par le SCoT et qu'il justifie ses choix. L'appréciation de la commune au moment de la révision du PLU est importante et la notion de projet entre en compte dans la définition de l'enveloppe.

Voici ci-dessous le tracé de l'enveloppe urbaine telle qu'initialement délimitée par GMVA dans le cadre du SCOT de 2019. Les opérations engagées en 2019 sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

Extrait cartographique Enveloppe urbaine SCOT 2019



Au sein de l'enveloppe urbaine, GMVA identifié 3 type de gisements fonciers :

- Les dents creuses (parcelles non construites)
- Les espaces densifiables, les cœurs d'îlots (parcelles divisibles, fonds de jardin)
- Le renouvellement urbain (espaces construits mais dont les constructions pourraient être soit réhabilitées, soit démolies pour accueillir un nouveau projet)

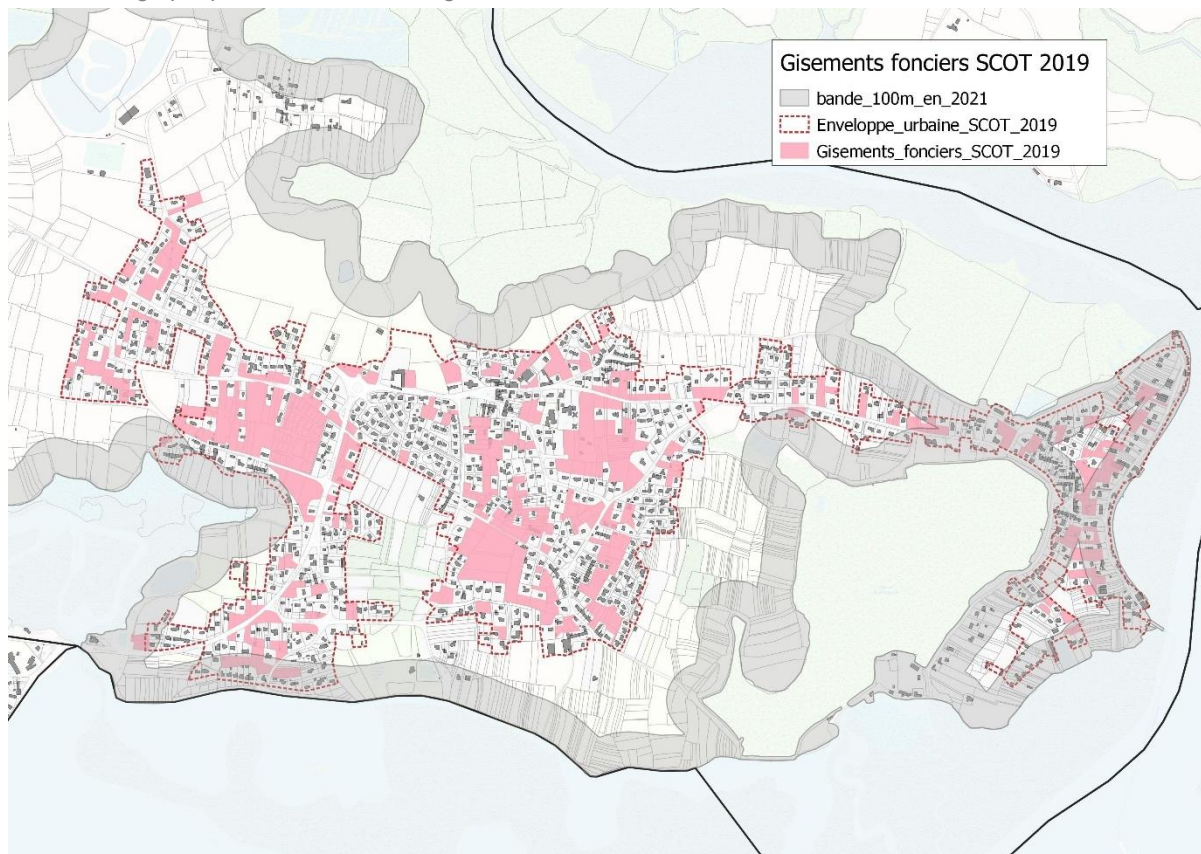
= potentiel en densification

⁷ Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.

GMVA avait identifié à l'époque 88 gisements fonciers :

- 21 cœurs d'ilot
- 34 dents creuses
- 42 fonds de jardin
- 6 programmes d'aménagement
- 3 gisements en renouvellement urbain

Extrait cartographique Identification des gisements fonciers SCOT 2019



L'actualisation de l'analyse dans le cadre de la révision du PLU

La révision du PLU est l'occasion d'actualiser l'enveloppe urbaine (prise en compte des parcelles construites depuis 2019, des projets engagés) et les gisements fonciers.

Le bureau d'étude a **procédé à divers ajustements** de l'enveloppe urbaine proposée par GMVA sur la base de 3 étapes-clés :

1. Traitement SIG définissant une zone tampon de 25m autour du bâti

Cette zone tampon permet d'évaluer un continuum de constructions. Si 2 zones tampon se touchent les constructions sont à une distance inférieure ou égale à 50 m elles sont donc intégrées à l'enveloppe urbaine. 50 m est la distance communément admise au-delà de laquelle il y a discontinuité d'urbanisation ou rupture.

2. Création d'une enveloppe extérieure, en s'appuyant généralement sur l'unité foncière

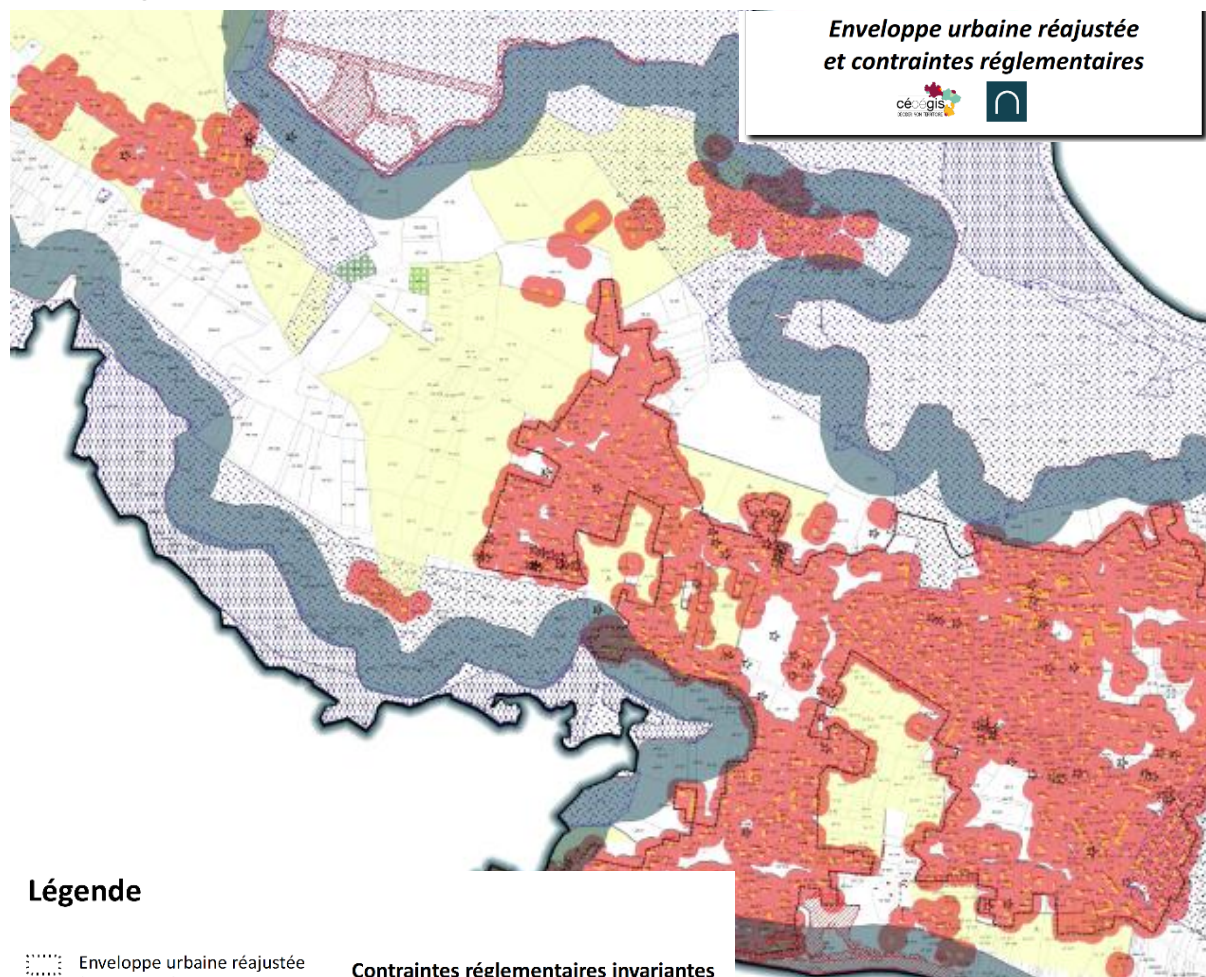
3. Traitement des cas particuliers :

- **La discontinuité bâtie** : Au-delà d'une distance de 50m avec le bâti le plus proche inclus dans l'enveloppe urbaine, l'espace bâti est exclu de l'enveloppe urbaine.
- **Le cas des grandes parcelles** : Sur les grandes parcelles en limite d'espace naturel ou agricole, la limite urbaine est définie de telle manière à ne pas permettre de nouvelle construction tout en permettant l'extension du bâti existant. Ce principe s'apprécie au regard du contexte (ex : l'enveloppe urbaine peut venir s'appuyer sur une route délimitant un espace cohérent).

- **Le cas des équipements** : Les équipements (terrains de foot, campings, jardins familiaux...) participent à la définition de l'enveloppe, lorsque ceux-ci sont dans la continuité du front bâti. Ce principe ne s'applique pas si une partie de l'équipement se trouve le long de la façade littorale.
- **Le cas de la zone agricole** : les secteurs identifiés en A dans le PLU actuel sont réinterrogés un par un pour être éventuellement exclus de l'enveloppe urbaine notamment ceux qui sont situés en limite d'enveloppe urbaine. Ils peuvent être considérés comme de l'extension urbaine et non de la densification.
- **L'intégration des cœurs d'îlots non bâtis** : Leur intégration va dépendre de l'importance du cœur d'îlot, de l'écart entre les bâtis, de la présence ou non d'une limite ou coupure franche (ex : route, ruisseau, haie d'importance...).
- **Les projets en cours = « futur engagé »** : Les projets en cours sont pris en compte dans la définition de l'enveloppe urbaine, sous réserve que les projets soient en phase opérationnelle. L'opération bénéficie d'une autorisation (PA, etc.) Et les travaux de première phase seront commencés (voirie, assainissement, etc.) au plus tard en 2022.

Ainsi, les **critères proposés pour déterminer l'enveloppe urbaine** parcaise sont :

Sont intégrés dans l'enveloppe urbaine :	Sont exclus de l'enveloppe urbaine :
Les parcelles construites dont les zones tampons de 25m se « touchent » = périmètre actuellement urbanisé	Les parcelles construites dont les zones tampons de 25m ne se touchent pas = hors périmètre urbanisé
Les cœurs d'îlots non bâtis dans le périmètre urbanisé	Les parcelles identifiées en A dans le PLU actuel (=extension)
Le futur « engagé » (autorisations délivrées en 2021, 2022)	Les jardins devant les constructions au sein de la bande de 100m



Légende

- Enveloppe urbaine réajustée (source : BE)
- Enveloppe urbaine (source : GMVA)
- Limite communale

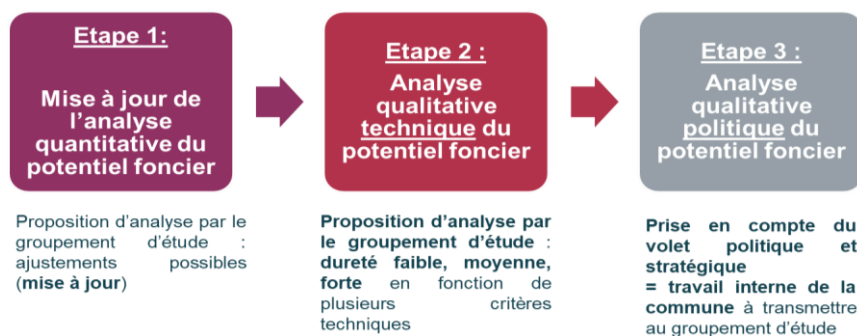
Éléments du cadastre

- Limite parcellaire
- Bâti dur
- Bâti léger
- Zone tampon de 25m autour du bâti

Contraintes réglementaires invariantes

- Trait de Côte
- Bande de 100m depuis la limite haute du rivage
- PC déposé (en 2017 et au-delà)
- Réservoir strict de biodiversité
- Espace Boisé Classé
- Espace vert à protéger
- Zone inconstructible du PPRN
- Zone A du PLU

Présentation schématique de la méthodologie utilisée pour proposer une analyse qualitative de chaque gisement foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine ajustée :



Concernant l'étape 1 :

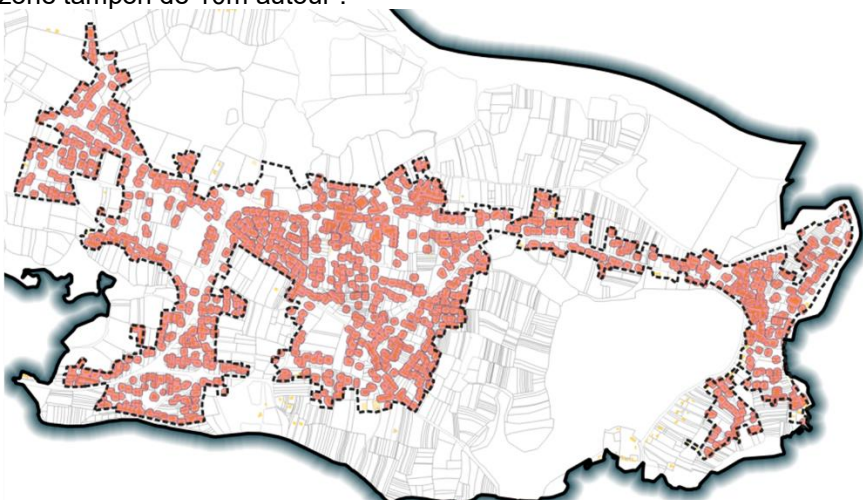
- ✓ Sélection du bâti dur (exit le bâti léger) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

1. Sélection du bâti dur (exit le bâti léger) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine



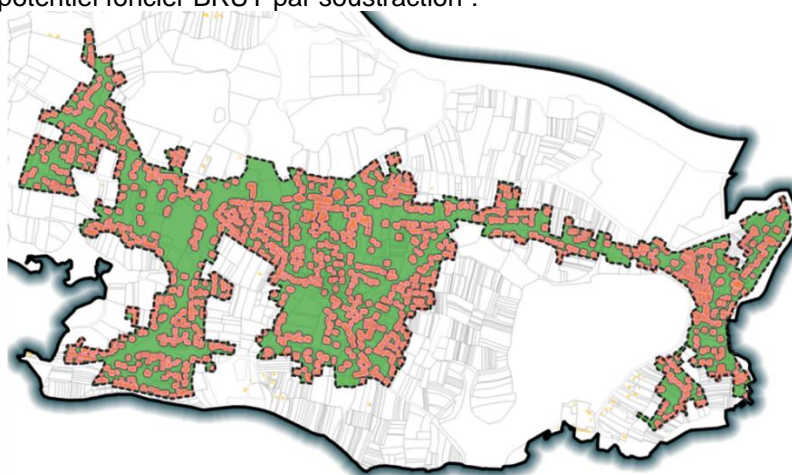
- ✓ Création d'une zone tampon de 10m autour :

1. Sélection du bâti dur (exit le bâti léger) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
2. Création d'une zone tampon de 10m autour



- ✓ Obtention du potentiel foncier BRUT par soustraction :

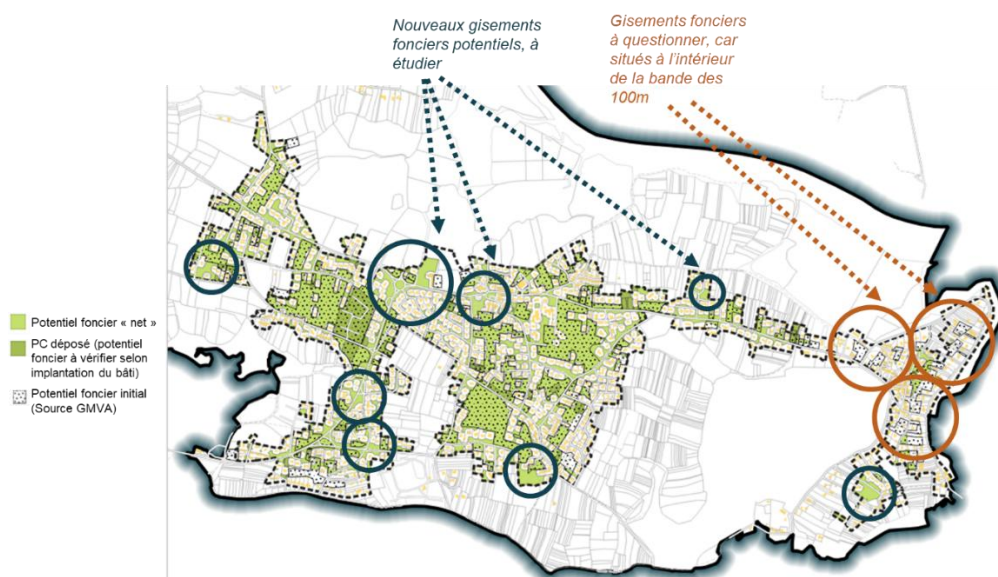
1. Sélection du bâti dur (exit le bâti léger) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
2. Création d'une zone tampon de 10m autour
3. Obtention du potentiel foncier BRUT par soustraction

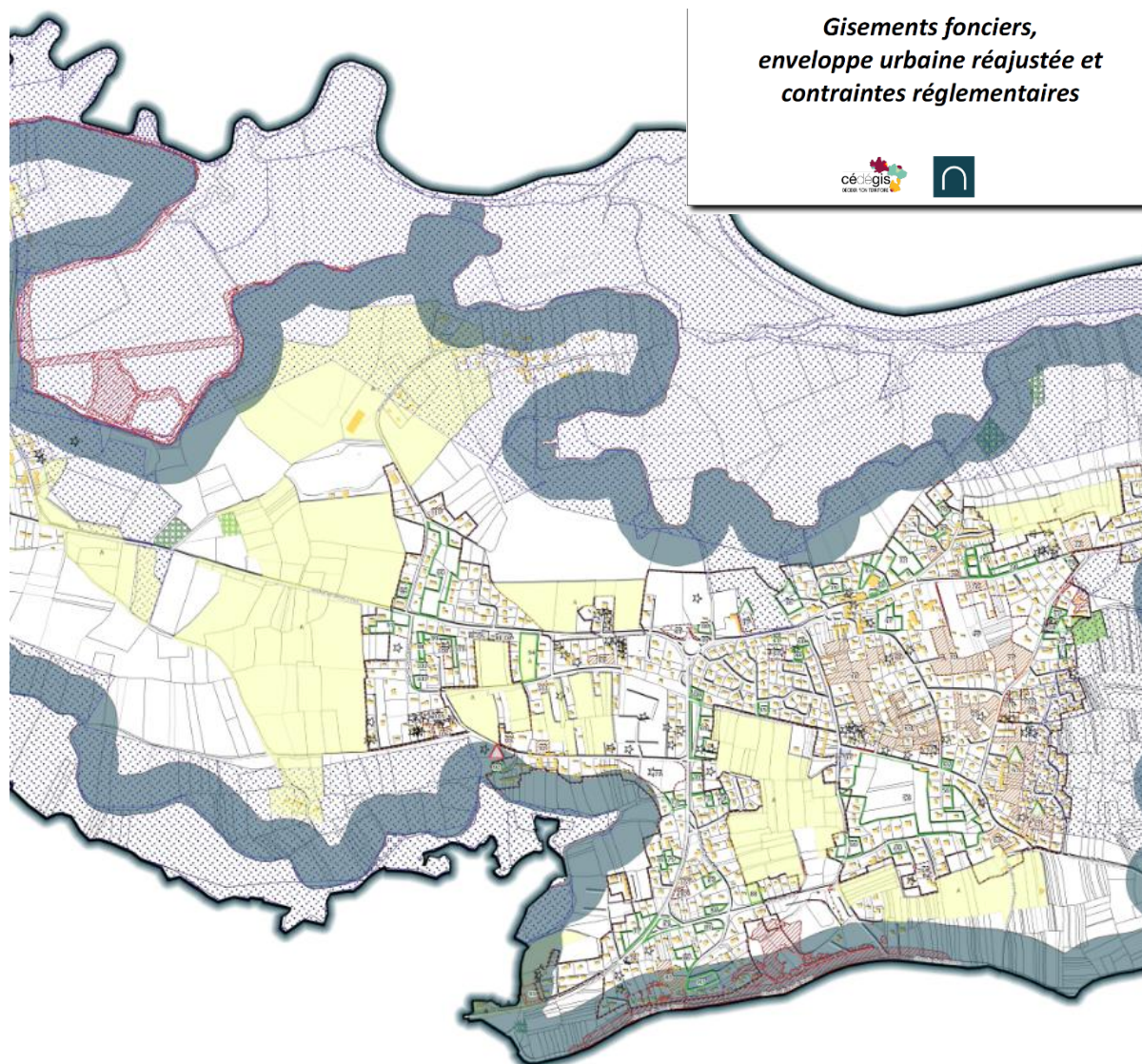


- ✓ Soustraction des contraintes réglementaires
- ✓ Soustraction des parcelles en cours d'urbanisation (PC) et des voiries
- ✓ Le foncier « NET » apparaît :



- ✓ La couche des gisements fonciers GMVA est actionnée : le bureau d'études actualise les gisements :





Gisements fonciers, enveloppe urbaine réajustée et contraintes réglementaires



LEGENDE

- Enveloppe urbaine réajustée (source : BE)
- Enveloppe urbaine (source : GMVA)
- Limite communale

Eléments du cadastre

- Limite parcellaire
- Limite d'unité foncière
- Bâti dur
- Bâti léger

Contraintes réglementaires invariables

- Trait de Côte
- Bande de 100m depuis la limite haute du rivage

- PC déposé (en 2017 et au-delà)
- Réservoir strict de biodiversité
- Espace Boisé Classé
- Espace vert à protéger
- Zone inconstructible du PPRN
- Zone A du PLU

Gisements fonciers

- nouveaux gisements
- gisements GMVA supprimés
- gisements GMVA réduits
- gisements GMVA conservés à l'identique
- attention bande des 100m
- attention réservoir strict de biodiversité

Concernant l'étape 2 : le bureau d'étude propose un niveau de mobilisation (dureté foncière) pour chaque gisement :

Méthode proposée par le bureau d'études pour déterminer la dureté de chaque gisement : système de points selon 3 éléments :

- **La localisation du gisement :**
 - Si zone U = 1 point
 - Si hors zone U = 0,5 point
- **L'accessibilité au gisement :**
 - Si accès facilité (voie desserte existante) = 1 point
 - Si accès non facilité (fonds de jardin) = 0 point
- **La propriété du gisement :**
 - Si propriété publique = 5 points
 - Si moins de 3 propriétaires privés = 1 point
 - Si entre 3 et 6 propriétaires privés = 0,5 point
 - Si plus de 6 propriétaires privés = 0 point

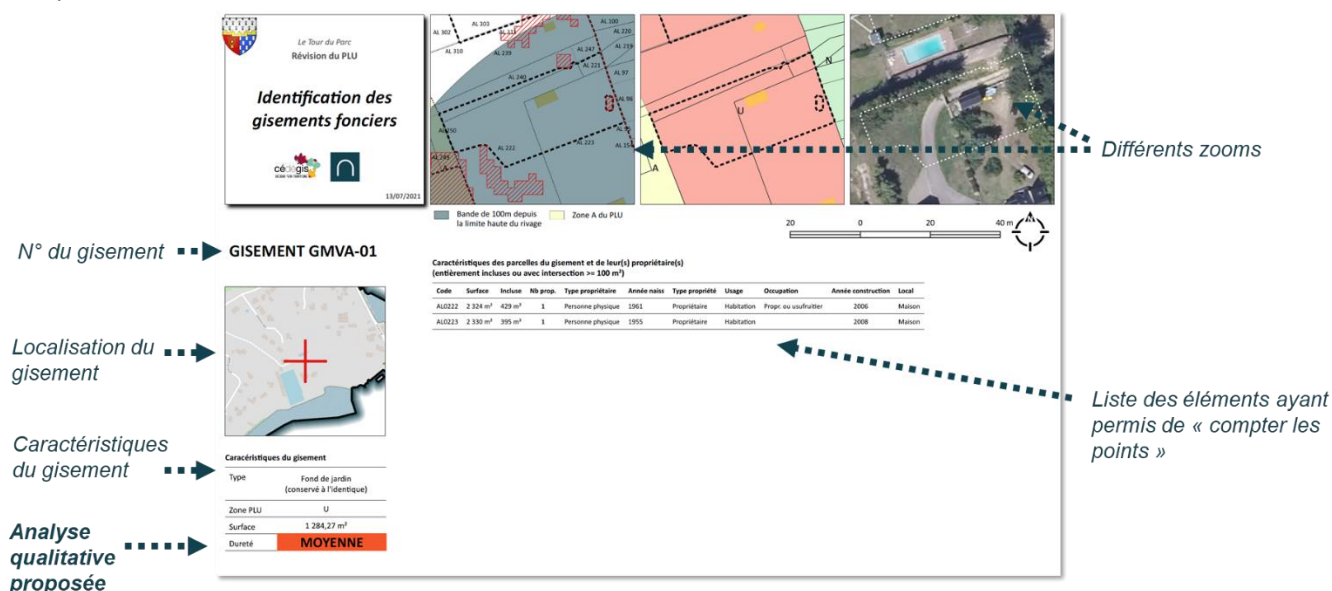
Si **Plus 3 points = dureté FAIBLE** → la surface totale du gisement sera comptabilisée à **100%** et donc mobilisée dans le PLU. Une densité lui sera appliquée si la destination du gisement est l'habitat.

Si **3 points = dureté MOYENNE** → la surface du gisement sera comptabilisée à **50%** et donc mobilisée pour moitié dans le PLU. Une densité lui sera appliquée si la destination du gisement est l'habitat.

Si **Moins 3 points = dureté FORTE** → le gisement n'est **pas comptabilisé** comme potentiel en densification dans le PLU.

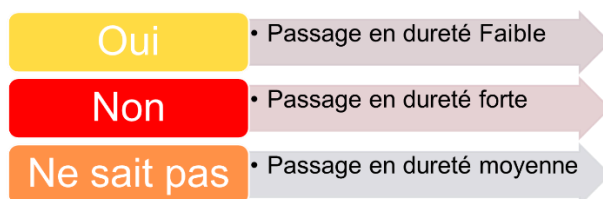
Une fiche numérotée est établie pour chaque gisement foncier :

Exemple d'une fiche :



Concernant l'étape 3 : les élus valident ou modifient la mobilisation de chaque gisement proposée par le bureau d'études

Travail demandé à la commune pour fin septembre 2021 : validation de l'analyse qualitative proposée pour chaque gisement foncier en répondant à la question : ce gisement foncier est-il susceptible d'être construit dans les 10 ans ? En fonction de la réponse à cette question :



RESULTATS FINAUX

Les élus se sont réunis à deux reprises en septembre 2021 pour d'une part valider le tracé de l'enveloppe urbaine telle que proposée par le bureau d'étude en juillet 2021, et d'autre part pour analyser chaque gisement foncier.

Avec la prise en compte des inventaires des zones humides réalisés en 2024 et des nouvelles constructions, les gisements évoluent. Ils sont moins nombreux car des zones U passent en zone Na du fait de la présence de zones humides.

Au sein de l'enveloppe urbaine, des fonds de jardin et des reliquats fonciers non humides sont, eux, transférés en zone Ub pour favoriser la densification.

Potentiel de logements selon l'analyse des gisements en 2023 : **126 logements**. Les logements ne faisaient pas état des éventuelles OAP.

Potentiel de logements selon l'analyse actualisée des gisements en 2025 : **220 logements (dont 60 sous OAP sectorielle)**. Les élus ont souhaité optimiser l'aménagement de certains gisements stratégiques en cœur de bourg. Afin de valoriser le foncier encore disponible, une densité de 28 logts/ha est imposée.

Extrait du tableau Excel recensant l'ensemble des gisements :

ID_COMPLET	Type	DURETE_2	enaf (m²)	OAP ?	area (m²)	area (ha)	Densite	Nb logts mobilises
BE-01	Dent creuse	MOYENNE	Non	Non	2471	0,25	28	3,46
BE-02	Dent creuse	FAIBLE	Non	Non	779	0,08	28	2,18
BE-03	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	833	0,08	28	1,17
BE-04	Dent creuse	FAIBLE	Non	Non	603	0,06	28	1,69
BE-05	Dent creuse	FAIBLE	Non	Non	348	0,03	28	0,97
BE-06	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	2102	0,21	28	2,94
BE-07	Dent creuse	SUPPRIME CAR EN ZONE NA			1568	0,16	20	0,00
BE-08	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	597	0,06	28	0,84
BE-09	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	962	0,10	28	1,35
BE-11	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	1164	0,12	28	1,63
BE-12	Dent creuse	MOYENNE	Non	Non	886	0,09	28	1,24
BE-13	Dent creuse	MOYENNE	Non	Non	589	0,06	28	0,82
BE-14	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	2250	0,23	28	3,15
BE-15	Dent creuse	MOYENNE	Non	Non	1018	0,10	28	1,43
BE-17	Fond de jardin	MOYENNE	220	Non	1173	0,12	28	1,64
BE-18	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	2695	0,27	28	3,77
BE-19	Dent creuse	MOYENNE	Non	Non	973	0,10	28	1,36
BE-20	Dent creuse	MOYENNE	2065	Non	2065	0,21	28	2,89
BE-21	Cœur d'ilot	MOYENNE	Non	Non	2924	0,29	28	4,09
BE-22	Dent creuse	MOYENNE	1567	Non	1567	0,16	28	2,19
BE-23	Fond de jardin	MOYENNE	Non	Non	1842	0,18	28	2,58
BE-24	Dent creuse	MOYENNE	Non	Non	1501	0,15	28	2,10

Enjeu :

- ✓ Ces 220 logements seront mobilisés dans le projet de PLU et compteront dans la production de logements à réaliser à 10 ans.

8. Consommation foncière

CONTEXTE ET SOURCES

Le 18 décembre 2024, le conseil municipal a présenté le rapport triennal de consommation d'espaces. Les données présentées ci-après proviennent donc de ce rapport.

La notion de consommation d'espaces, définie comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés, repose sur l'opposition entre deux catégories : d'une part, les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et d'autre part, les espaces urbanisés. Analyser l'évolution de cette consommation, c'est étudier le flux : ce qui était NAF et qui devient urbanisé. Autrement dit, il s'agit de quantifier la conversion des espaces NAF en espaces urbanisés. Plusieurs sources de données existent, mais au niveau de la Région Bretagne, il a été choisi de constituer un mode d'occupation des sols (MOS), qui a vocation à être décliné dans les territoires. Il s'agit de l'outil de référence afin de comptabiliser les consommations passées, mais aussi d'évaluer la consommation future.

Le MOS de la Région Bretagne consiste alors à produire une occupation du sol à deux dates de référence, afin d'étudier les évolutions du territoire d'étude. La géométrie originelle se conforme au parcellaire cadastral et la photo-interprétation assistée par ordinateur affecte une catégorie à chaque espace. La production s'effectue en fonction d'une nomenclature comportant 50 postes, chacun étant classé en espace NAF ou en espace urbanisé (parc et jardin, espace boisé, terre agricole ...). À partir de cette classification, il devient possible d'observer combien d'espaces NAF sont devenus ou vont devenir des espaces urbanisés.

Toutefois, les vérifications et retours terrain ont permis de mettre en lumière un certain nombre d'erreurs de classification. En octobre 2024, la Région Bretagne et Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (GMVA) ont alors lancé une campagne de correction du MOS 2021, qui sera disponible en 2025/2026. Outre certaines corrections automatiques, les communes ont été invitées à rassembler les erreurs dans un tableur Excel. En attendant la mise à jour effective, les communes ont été autorisées à tenir compte de leurs rectifications dans le cadre des travaux faisant référence à la consommation d'espaces.

En complément et sur la base du MOS, GMVA a développé un outil lié aux autorisations du droit des sols, destiné notamment à établir le rapport sur l'artificialisation.

LA CONSOMMATION 2011-2021

Dans la première version du MOS, la consommation d'espaces NAF au Tour-du-Parc entre 2011 et 2021 a initialement été quantifiée à 11,7 hectares.

Une étude minutieuse du MOS et de la nomenclature a permis d'ajouter certains secteurs à cette consommation :

- Allée des Prés de Toulcaden (AR 610 à 622 - 5 279 m²) : ce secteur, cerné de constructions et initialement inclus dans une zone I AUB, présentait auparavant un usage agricole qui a cessé avant 2021. Un permis d'aménager y a été délivré en mai 2021, alors que les parcelles présentaient les caractéristiques d'un terrain vacant dans l'enveloppe urbaine. Un grand espace correspondant à une zone humide et à un bassin de rétention a toutefois été préservé de toute urbanisation.
- Espace Pierre Derennes (AH 4 - 1 611 m²) : le MOS 2021 excluait, sans raison apparente, une emprise située immédiatement à côté de l'Espace Pierre Derennes. À l'image de ce dernier, dont le permis de construire a été délivré en novembre 2017, cette emprise doit être comptabilisée dans la consommation 2011-2021.
- Rue de Toulcaden (AR 101, 579 et 580 - 2 167 m²) : en 2011, ces parcelles présentaient des traces d'usage agricole. Des permis de construire ont ensuite été délivrés sur les parcelles AR 579 et 580, respectivement en septembre 2019 et février 2020, ce qui caractérise une consommation d'espaces agricoles.
- Rue des Landiers (AR 596, 597 - 2 111 m²) : initialement à usage agricole, ces parcelles ont fait l'objet d'une déclaration préalable de division en octobre 2020. Un permis de construire a été délivré en mars 2021 sur la parcelle AR 596, l'autre parcelle étant devenue un terrain vacant au sein de l'enveloppe urbaine.

- Impasse de Kertopinet (AN 440 à 444 - 1 395 m²) : ces parcelles présentaient initialement les caractéristiques d'un espace boisé. Elles ont fait l'objet d'un permis d'aménager en juillet 2018 et les trois permis de construire ont été délivrés en août 2019, juillet 2020 et décembre 2020.

En tenant compte de ces corrections, la consommation d'espaces NAF au Tour-du-Parc entre 2011 et 2021 peut être évaluée à **12,95 hectares**.

Pour la décennie 2021-2031, l'objectif initial était une diminution de moitié de la consommation d'espaces NAF, soit un objectif de consommation de **6,48 hectares** (soit 0,65 hectares par an).

LA CONSOMMATION 2021-2024

L'outil de GMVA destiné à établir le rapport sur l'artificialisation étant basé sur les catégories du MOS, il présente nécessairement les mêmes erreurs. A titre d'exemple, les parcelles AO 330-331 (impasse des Peupliers) sont comptabilisées dans la consommation postérieure à 2021. Or, elles sont issues d'un permis d'aménager en date du 17 octobre 2017 et les permis de construire ont été délivrés en 2019 et 2020. Ces parcelles, qui formaient initialement une dent creuse au sein d'un secteur urbain, étaient donc déjà consommées en 2021. De plus, l'identification des consommations effectives et des consommations à venir présente également certaines incohérences, qui peuvent potentiellement s'expliquer par les délais de mise à jour de l'outil. Par exemple, les parcelles AN 90-92 (chemin du Liorh Hir), ayant fait l'objet d'un permis d'aménager datant du 3 octobre 2023, sont classées en « consommation à venir », alors que les travaux ont été commencés début 2024 et achevés en octobre 2024. Il a donc été nécessaire de vérifier chaque secteur identifié dans la cartographie de GMVA, afin de déterminer s'il s'agissait initialement d'un espace NAF et s'il avait fait l'objet d'une conversion en espace urbanisé depuis 2021. Comme pour le MOS, la vérification a été effectuée sur la base de la nomenclature et des définitions de chaque catégorie.

Sur cette base, les secteurs suivants, qui correspondent tous à des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021, peuvent être comptabilisés dans la consommation 2021-2024 soit **1,48 hectares** :

Adresse	Parcelle(s)	Surface (m ²)	Nature MOS 2021	État
Chemin de Corn Votienne	AR 639 à 647	4640	Terre agricole	Achevé partiellement
Allée Célestin Le Boulicaut	AE 169	2437	Terrain vacant agricole	Commencé
Chemin du Liorh Hir	AN 90, 92	1893	Espace boisé	Achevé
Allée Pierre Le Vaillant	AN 283, 66, 154, 67	2319	Espace boisé	Commencé
Allée Jean Caron	AN 563 à 573	3466	Espace naturel	Achevé partiellement
Rue Florence Arthaud	AI 112, 113, 116, 117, 118	5347	Espace naturel	A venir
Rue de Kervahuet	AN 268, 2714	743	Espace boisé	A venir

{ En violet sur la photo }



Bilan		
	Consommation effective 2021-2024	14 755 m ²
	Consommation à venir	6 090 m ²
	Total	20 845 m²

Sur les sept secteurs, deux sont comptabilisés en consommation à venir, les travaux n'ayant pas encore débuté (rue Florence Arthaud et rue de Kervahuet).

Le point commun entre l'ensemble des secteurs concernés est qu'ils ont tous fait l'objet d'autorisations d'urbanisme postérieures à la promulgation de la loi Climat et Résilience (permis d'aménager ou déclarations préalables de division).

Quatre secteurs sont en zone U dans le PLU en vigueur, tandis que trois sont en zone AU, ce qui montre qu'il s'agissait de secteurs qui avaient vocation à être urbanisés malgré leur caractère d'espace NAF. En outre, cinq secteurs sur les sept sont en zone Ub ou AUb, ce qui révèle leur positionnement au cœur ou à proximité immédiate d'une urbanisation dense (l'objectif des zones Ub étaient de permettre une densification progressive du tissu urbain).

Adresse	Date de l'autorisation d'urbanisme	Zonage PLU 2013
Chemin de Corn Votienne	16/11/2021 et 23/05/2022	Uc
Allée Célestin Le Boulicaut	06/10/23	Ub
Chemin du Liorh Hir	03/10/23	Ub
Allée Pierre Le Vaillant	13/06/23	1AUb1
Allée Jean Caron	21/12/21	1AUb1
Rue Florence Arthaud	22/03/2023 et 22/12/2023	1AUc2
Rue de Kervahuet	04/01/23	Ub

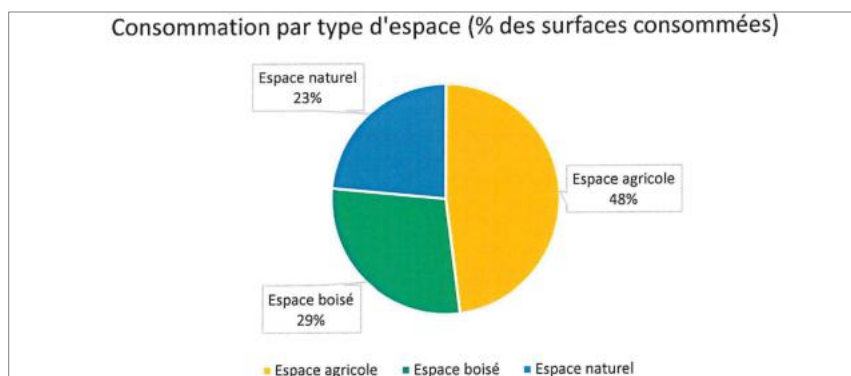
En analysant chaque autorisation d'urbanisme, on remarque également que la densité des opérations tend à s'inscrire dans les objectifs promus par la loi Climat et Résilience, mais aussi par le SCOT annulé et par la Charte du PNR Golfe du Morbihan. Les opérations dont la densité est plus importante sont notamment celles qui se trouvent en zone AU et qui étaient donc soumises à une OAP, ce qui démontre l'intérêt de cet outil d'aménagement.

Opération	Densité (lgts/ha)	Zone	Densité moyenne (lgts/ha)
Chemin de Corn Votienne	9	Zone U	17
Allée Célestin Le Boulicaut	16		
Chemin du Liorh Hir	17		
Rue de Kervahuet	27	Zone AU	22
Allée Pierre Le Vaillant	22		
Allée Jean Caron	26		
Rue Florence Arthaud	18		

La répartition des surfaces consommées révèle un équilibre entre les différentes occupations du sol auxquelles les autorisations d'urbanisme ont mis fin. En effet, sur les cinq secteurs effectivement consommés depuis 2021 :

- 2 présentaient initialement un état agricole (7 077 m², soit 0,07% du territoire communal) ;
- 2 pouvaient être qualifiés d'espaces boisés (4 212 m², soit 0,04% du territoire communal) ;
- 1 présentait les caractéristiques d'un espace naturel (3 466 m², soit 0,04% du territoire communal).

La répartition des surfaces consommées s'effectue comme suit :



Sur les deux secteurs qui avaient un usage agricole, l'un était en réalité constitué d'un ancien hangar agricole désaffecté (parcelle AE 169, allée Célestin Le Boullicaut), d'où une qualification de « Terrain vacant agricole » selon le MOS 2021.

Le chemin du Liorh Hir et l'allée Pierre Le Vaillant pouvaient être qualifiés d'espaces boisés en raison de la quantité d'arbres présents sur les parcelles. Cependant, aucun des deux secteurs n'était identifié en tant qu'espace boisé classé dans le PLU de 2013. Quoi qu'il en soit, les alignements d'arbres encerclant les parcelles AN 90-92 ont été préservés dans le permis d'aménager du chemin de Liorh Hir. De même, dans le permis d'aménager de l'allée Pierre Le Vaillant, chaque lot comporte une zone dans laquelle les arbres existants devront être préservés. Ces secteurs boisés ont vocation à être préservés dans le prochain PLU, notamment via la protection « loi Paysage », tout en tenant compte des habitations qui y seront édifiées.

L'allée Jean Caron, en raison de son état initial et de sa connexion immédiate avec un ensemble boisé, pouvait être qualifiée d'espace naturel. A l'instar de l'allée Pierre Le Vaillant, il convient toutefois de noter qu'elle faisait partie d'une grande zone I Aub I (OAP « Croix du Sud ») dont l'urbanisation avait été programmée en 2013.

Les deux secteurs dont la consommation est à venir constituent un espace boisé (rue de Kervahuët, parcelles présentant un caractère boisé important) et un espace naturel (rue Florence Arthaud, parcelles libres directement connectées à un grand espace naturel au Nord).

BILAN

La consommation 2021-2024 (effective ou à venir). est caractérisée par la mobilisation de secteurs dont l'urbanisation avait été programmée dès 2013. Bien que consommatrice d'espaces NAF, cette urbanisation présente toutefois un impact limité sur les terres naturelles, agricoles ou boisées. Située majoritairement au cœur ou à proximité immédiate de l'urbanisation existante, ce que révèle notamment le zonage des parcelles, et s'inscrivant sur des surfaces relativement limitées, elle permet de concilier les enjeux de préservation des espaces NAF et de production de logements . Le contenu des autorisations d'urbanisme (maintien d'arbres, densité des logements) participe également de cet équilibre.

En outre, d'un point de vue comptable, la **consommation effective 2021-2024 s'élève à 1,48 hectares**, soit 0,48 hectares par an. Or, l'objectif 2021-2031 (50% de réduction par rapport à la décennie précédente) se quantifiait à 0,65 hectares par an.

Il apparaît donc que la dynamique 2021-2024 s'inscrit parfaitement dans celle que le prochain PLU du Tour-du-Parc portera, dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience.

Enjeu :

- ✓ La durée de vie du PLU couvrira une période qui va au-delà de 2031 puisqu'il projette le développement de la commune à 10 ans soit 2025-2035 :
- ✓ Quels seront les besoins en foncier ?



CHAPITRE 5 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre regroupe les données sur les caractéristiques environnementales du territoire et d'une manière générale, du rôle de la nature. Il traite également les sujets touchant à l'énergie, aux réseaux, à la gestion des déchets, aux nuisances (bruit air, etc.) ainsi qu'aux risques auxquels le territoire est soumis. Une synthèse des enjeux identifiés est matérialisée en fin de chapitre dans une partie « Trame verte et bleue ».

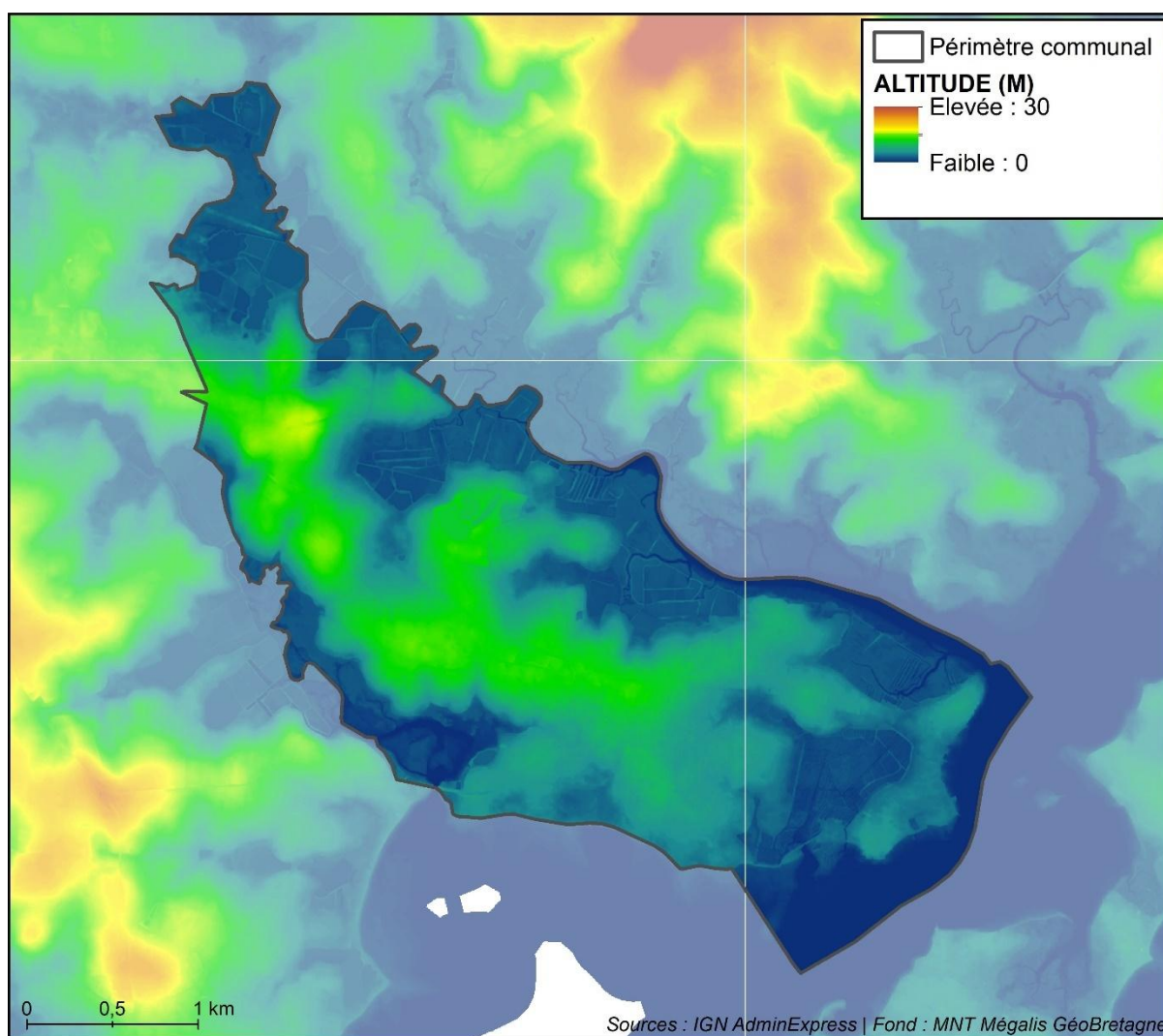
1. Caractéristiques environnementales

GEOMORPHOLOGIE

Morphologie

Le relief du territoire, faiblement élevé, est compris entre 0 m et 16 m. Il s'agit d'une surface d'aplanissement présentant une pente générale nord-ouest – sud-est, le point le plus haut se situant à hauteur du lieu-dit la Métairie de Caden.

La principale caractéristique du relief communal est la présence d'un réseau hydrographique large et présentant de grands secteurs de marais. Les limites communales reposant sur les limites imposées par ce réseau hydrographique, les secteurs les plus bas du territoire sont situés sur son pourtour.

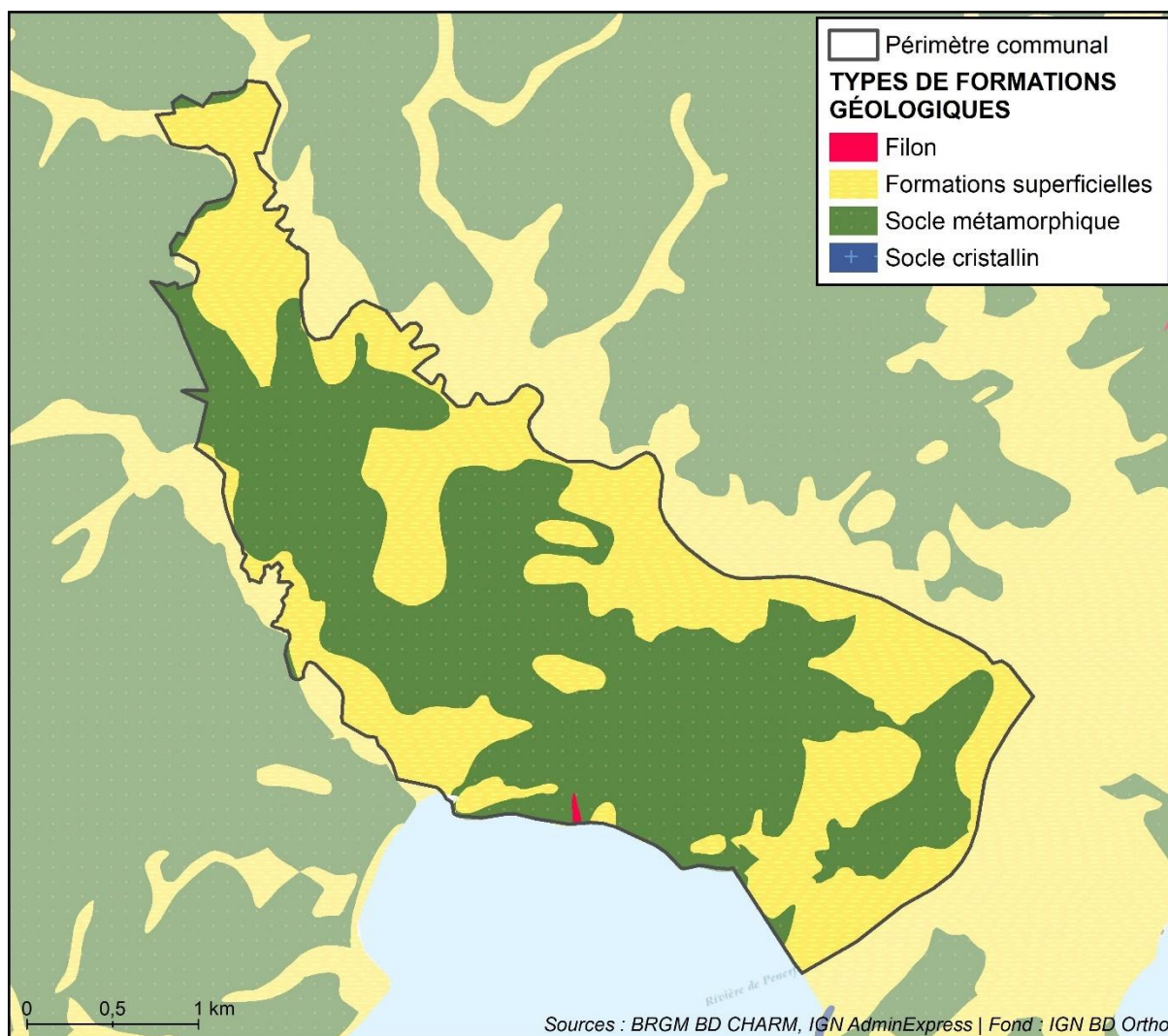


Carte 1 : topographie de la commune

Géologie

La géologie de surface de la commune est marquée par la morphologie précédemment présentée. En effet, les contours communaux, marqués par les thalwegs et marais liés au réseau hydrographique, sont dominés par les formations superficielles (dépôts estuariens vaseux, marais salants...).

Ces formations superficielles reposent ici sur un socle métamorphique affleurant dans les parties les plus élevées du territoire communal (partie centrale). Il s'agit de schistes et de micaschistes caractéristiques du massif Armoricaïn, au sud duquel se trouve le golfe du Morbihan.



Carte 2 : grands ensembles géologiques de la commune

Carrières

La commune ne compte aucune carrière.

CLIMAT

Les températures et précipitations moyennes annuelles sont présentées dans le tableau suivant, pour la période allant de 1999 à 2019.

Température moyenne annuelle	Température moyenne maximale	Température moyenne minimale	Précipitations moyennes annuelles
12,6 °C	15,4 °C	9,9 °C	802 mm

Tableau 1 : températures et précipitations mesurées à Sarzeau entre 1999 et 2019 – Source : climate-data.org

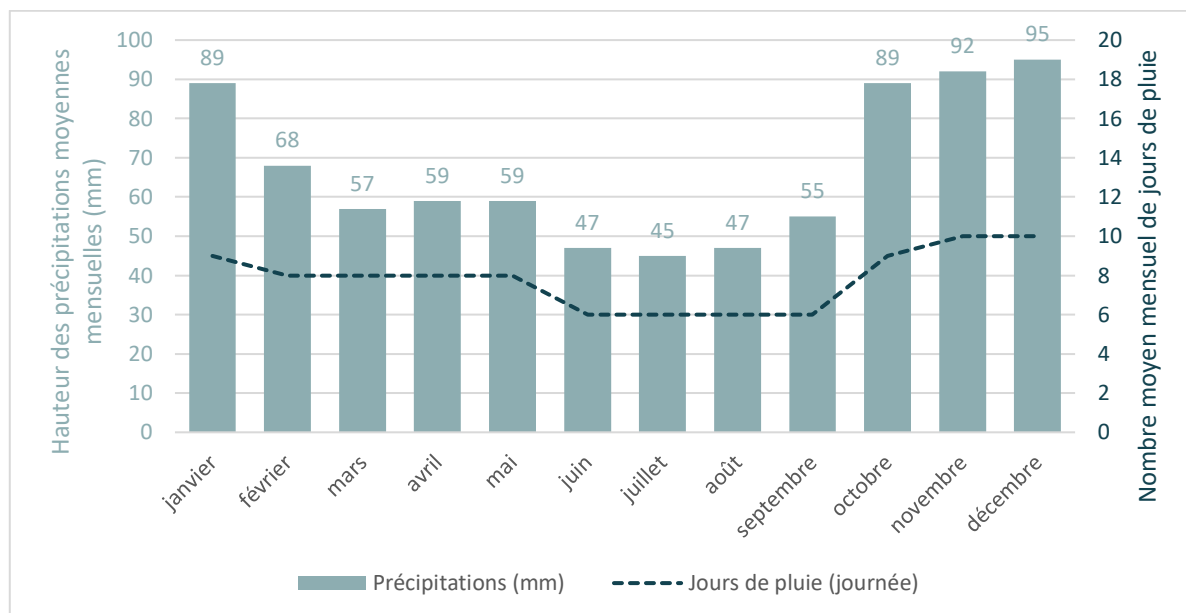


Figure 1 : hauteur des précipitations et nombre de jours de pluie moyens mensuels enregistrés à Sarzeau entre 1999 et 2019 – Source : climate-data.org

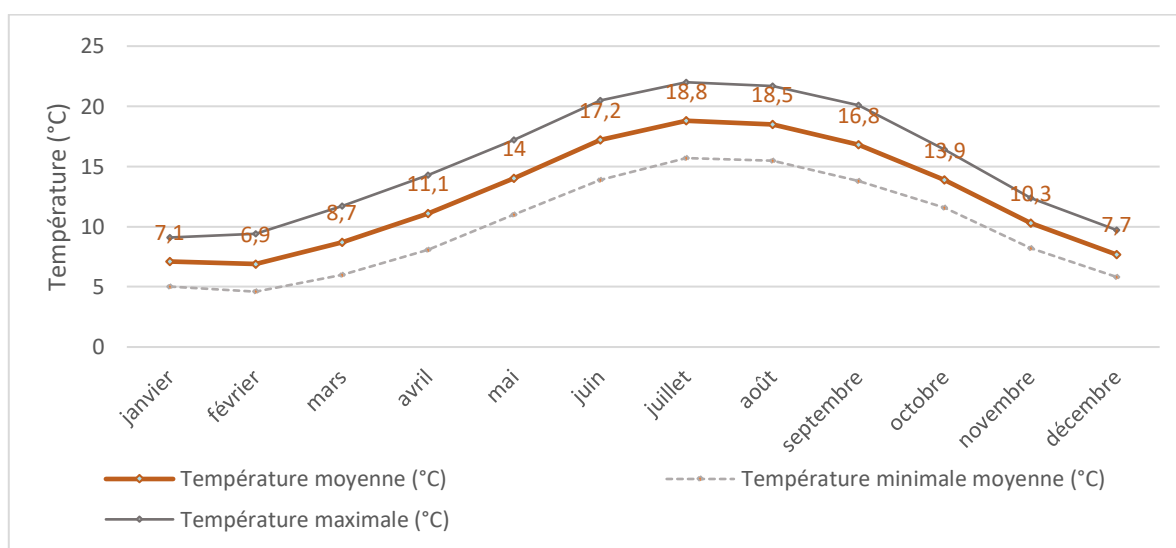


Figure 2 : températures moyennes mensuelles enregistrées à Sarzeau entre 1999 et 2019 – Source : climate-data.org

Le climat sur ce secteur est de type tempéré océanique. Il est classé Cfb selon la classification de Köppen-Geiger, c'est-à-dire un climat tempéré chaud sans saison sèche, à été tempéré. Il est marqué par des précipitations fines, abondantes et régulières, se répartissant sur l'ensemble de l'année, toutefois plus importantes en automne. L'amplitude thermique annuelle y est moyenne, autour de 14,2 °C. Les hivers y sont donc relativement doux, et les étés moyennement chauds.

CONTEXTE ECOLOGIQUE

Espaces protégés

Natura 2000

+ Rappel

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne. Il est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. La structuration de ce réseau comprend :

- des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » (2009/147/CE, recodifiant 79/409/CEE), ou servant d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats-Faune-Flore » (92/43/CEE).

Les espèces et habitats naturels nécessitant la désignation de ZPS ou de ZSC sont dites « d'intérêt communautaire ». Ils doivent être protégés par les différents Etats membres, qui « établissent les mesures de conservation nécessaires impliquant, le cas échéant, des plans de gestion appropriés, spécifiques aux sites ou intégrés dans d'autres plans d'aménagement ». Pour y parvenir, chaque Etat membre est libre des moyens à mettre en œuvre. En France, la liste de ces moyens est établie dans un « Document d'Objectifs » (Docob), qui accompagne la désignation de chaque site.

La commune du Tour-du-Parc compte deux sites Natura 2000, en partie superposés. Il s'agit des sites suivants :

- **Zone de protection spéciale (ZPS)** : Rivière de Penerf (FR5310092), 296 ha sur le territoire communal, pour une surface totale de 4 495 ha,
- **Zone spéciale de conservation (ZSC)** : Rivière de Penerf, marais de Suscinio (FR5300030), 580 ha sur le territoire communal, pour une surface totale de 4 912 ha.

Ces sites sont localisés sur les marais littoraux, prés salés et prairies humides, très fréquentés par les oiseaux (limicoles notamment) pour la nidification, mais aussi d'anciennes salines, de cordons dunaires, de pointes et de platiers rocheux, le tout permettant une grande diversité d'habitats naturels.

Les sites Natura 2000 sont localisés dans la carte ci-dessous.

Parc naturel régional

+ Rappel

Le label « Parc naturel régional » est attribué par le ministère de l'écologie et du développement durable à un territoire rural qui présente une identité forte, au patrimoine naturel et culturel riche, mais dont l'équilibre est fragile et menacé.

Les 4 missions principales d'un Parc sont de :

- protéger et gérer les richesses naturelles par la maîtrise de l'évolution d'un territoire,
- valoriser le patrimoine culturel et soutenir la création culturelle régionale,
- favoriser le développement économique par la valorisation des espaces et des ressources locales,
- assurer la sensibilisation à l'environnement des habitants et usagers des Parcs et promouvoir l'accueil du public.

Ces objectifs sont déclinés pour chaque territoire au moyen d'une charte, signée par l'ensemble des communes membres du Pnr.

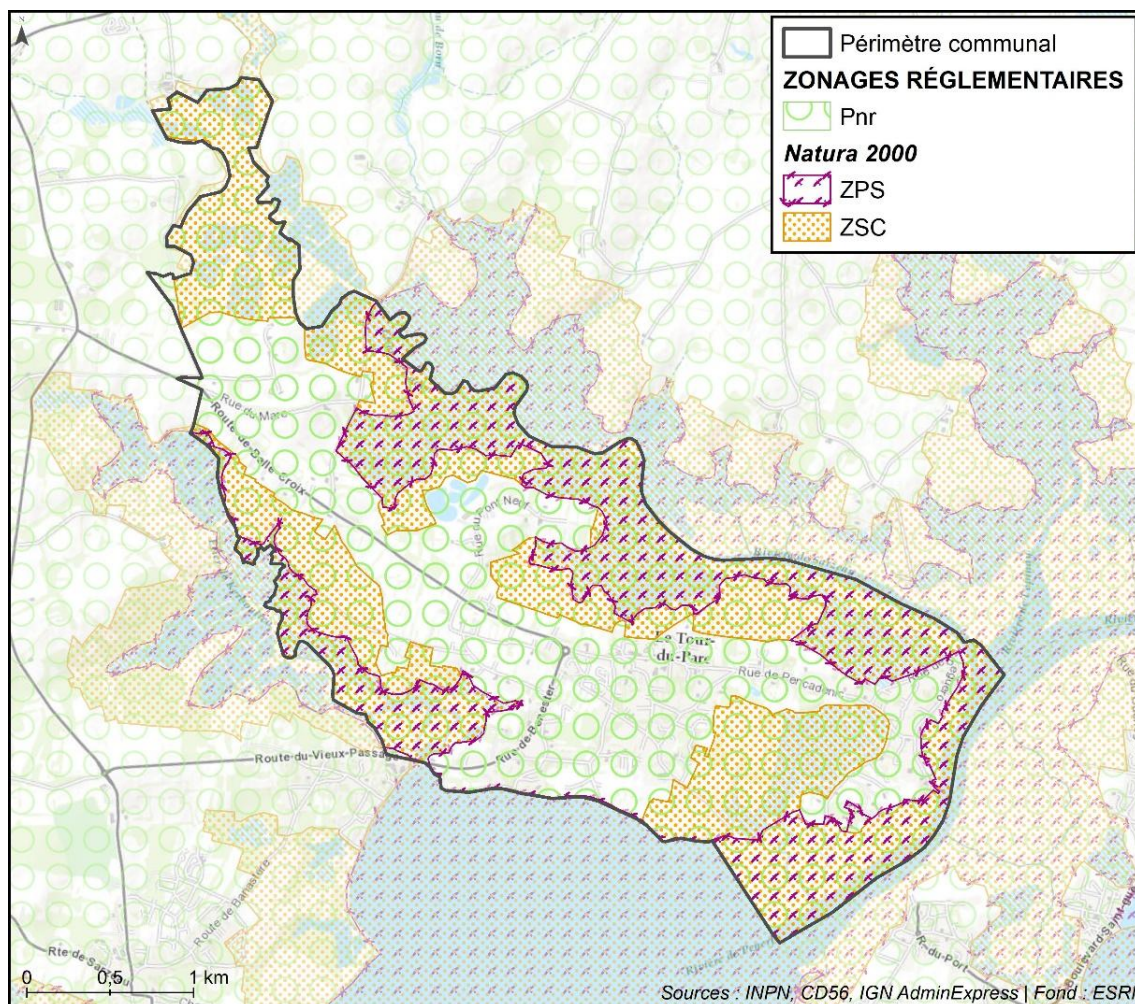
Le PNR du golfe du Morbihan, créé en 2014, s'étend aujourd'hui sur 71 142 ha, et comprend 33 communes. Il couvre le golfe du Morbihan et l'estuaire de Penerf, et s'étend au nord-est sur les crêtes de Saint-Nolff.

Le PNR couvre l'intégralité du territoire communal.

La Charte en cours fixe des objectifs pour la période 2014-2029, et notamment des objectifs concernant la gestion de l'eau, la biodiversité, les paysages, la gestion de l'espace et le développement durable. Ces objectifs sont précisés dans le tableau suivant.

Axe 1 – Faire des patrimoines un atout pour le golfe du Morbihan	
Orientation 1 Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du "Golfe du Morbihan"	Article 7 – Préserver et gérer la trame verte et bleue, les corridors écologiques et les maillages naturels
Orientation 2 Préserver l'eau, patrimoine universel	Article 12 – Contribuer au maintien et à la restauration des milieux liés aux écosystèmes aquatiques Article 14 – Intégrer le principe de l'utilisation rationnelle de l'eau dans chaque geste et chaque projet
Orientation 3 Valoriser la qualité des paysages du "Golfe du Morbihan"	Article 15 – Préserver les structures paysagères du territoire Article 16 – Valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire
Orientation 4 Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire	Article 18 – Préserver et valoriser les patrimoines culturels en réaffirmant l'identité du territoire
Axe 2 – Assurer pour le golfe du Morbihan un développement soutenable	
Orientation 5 Assurer un développement et un aménagement durables du "Golfe du Morbihan"	Article 20 – Inscrire le développement durable en stratégie pour le territoire Article 21 – Contribuer à un aménagement cohérent du territoire préservant le climat
Orientation 6 Assurer une gestion économe de l'espace	Article 22 – Assurer la maîtrise de l'étalement urbain à l'échelle du territoire Article 24 – Encourager la maîtrise foncière
Axe 3 – Mettre l'Homme au cœur du projet de territoire	

Tableau 2 : orientations et articles de la Charte du Pnr du golfe du Morbihan concernant le PLU



Carte 3 : zonages de protection du patrimoine naturel de la commune

Stratégie d'acquisition foncière

Zones de préemption

La stratégie d'acquisition foncière nécessite la mise en place de zones de préemption, qui confère aux acteurs publics (Département, du Conservatoire du littoral et des communes) un droit de préférence pour les acquisitions lors de la vente d'une parcelle. Les zones de préemption communales sont définies par le Département du Morbihan. Leur définition repose sur le parcellaire cadastral de la DGFIP.

La commune compte au total 475 ha de zones de préemption, soit 48 % de la surface communale.

Les zones de préemption sont localisées sur la carte suivante.

Espaces naturels sensibles (ENS)

+ Rappel

Le classement en Espace Naturel Sensible est un outil de conservation et de gestion des milieux naturels, mobilisable par le Conseil Départemental. Le but de cette classification est de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ainsi que de mettre en place une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public.

Le classement d'un site en ENS permet au Conseil Départemental de faire valoir son droit de préemption sur toute vente ayant lieu dans ce périmètre. Ces zones de préemption font l'objet d'une décision par le Conseil départemental, après accord des communes.

La commune du Tour-du-Parc comprend un site ENS. Il s'agit du site de Balanfournis, d'une surface de 0,9 ha. La totalité du site est comprise sur le territoire communal, et dans la ZSC *Rivière de Penerf, marais de Suscinio*.

Le site ENS est localisé dans la carte ci-dessous.

Sites acquis par le Conservatoire du littoral (CELRL)

+ Rappel

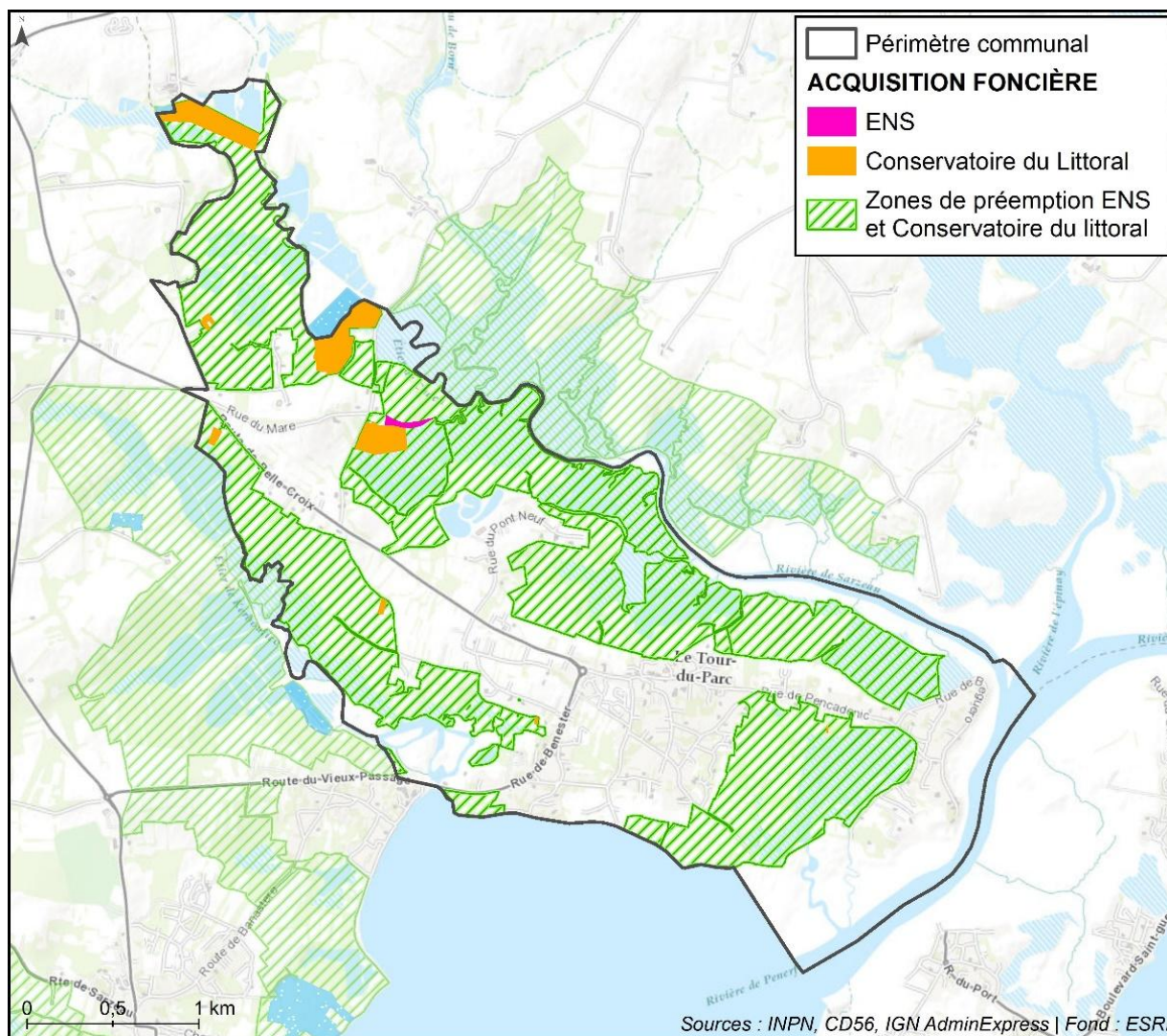
Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, ou Conservatoire du Littoral, est un établissement public qui a pour but, depuis 1995, la protection des milieux littoraux au moyen de l'acquisition foncière. Initialement limité au littoral, son domaine d'intervention a été étendu au Domaine Public Maritime (DPM) en 2002, aux zones humides des départements côtiers en 2005, aux estuaires, domaine public fluvial et aux lacs depuis 2009.

Ses possibilités en matière d'acquisition sont assez étendues, puisqu'il peut acquérir les terrains fragiles ou menacés à l'amiable, par préemption, voire dans certains cas par expropriation. Il peut aussi recevoir de nouvelles parcelles par donation, legs, ou par une procédure adaptée de dation en paiement des droits de succession. Il remet en état les parcelles ainsi acquises, en détermine les plans de gestion adaptés à l'aide de comités scientifiques, puis en confie la gestion aux collectivités locales.

Le Conservatoire du Littoral possède plusieurs parcelles sur la commune du Tour-du-Parc.

Ces parcelles éparses sont regroupées sous le nom de Marais de Penerf (FR1100967). Ce site couvre une surface totale de 53,2 ha, dont 19,5 ha sur le territoire communal.

Les parcelles du Conservatoire du Littoral sont localisées dans la carte ci-dessous.



Espaces des inventaires du patrimoine naturel

Ramsar

+ *Rappel*

La convention relative aux zones humides d'importance internationale, appelée Convention de Ramsar, est un traité international datant du 2 février 1971. Elle a pour objectif général la conservation de ces espaces naturels menacés au niveau mondial, et ayant une importance internationale au point de vue écologique, botanique, zoologique, limnologique ou hydrologique. La France y adhère depuis 1986.

L'appartenance des marais et estuariens encadrant la commune au grand ensemble du golfe du Morbihan justifie la désignation de ces secteurs au titre de la convention de Ramsar (FR7200005). Une surface de 540 ha est ainsi classée sur le territoire communal, pour une superficie totale de 18 930 ha.

Le zonage Ramsar sur le territoire communal est localisé dans la carte ci-après.

+ Rappel

Les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des périmètres d'inventaire du patrimoine floristique et faunistique. Ces zonages n'ont pas de valeur juridique directe, mais indiquent la présence d'un enjeu important. Ils constituent un outil de connaissance de la richesse et la sensibilité des sites remarquables répertoriés qui n'interdit pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel.

Les ZNIEFF sont de 2 types :

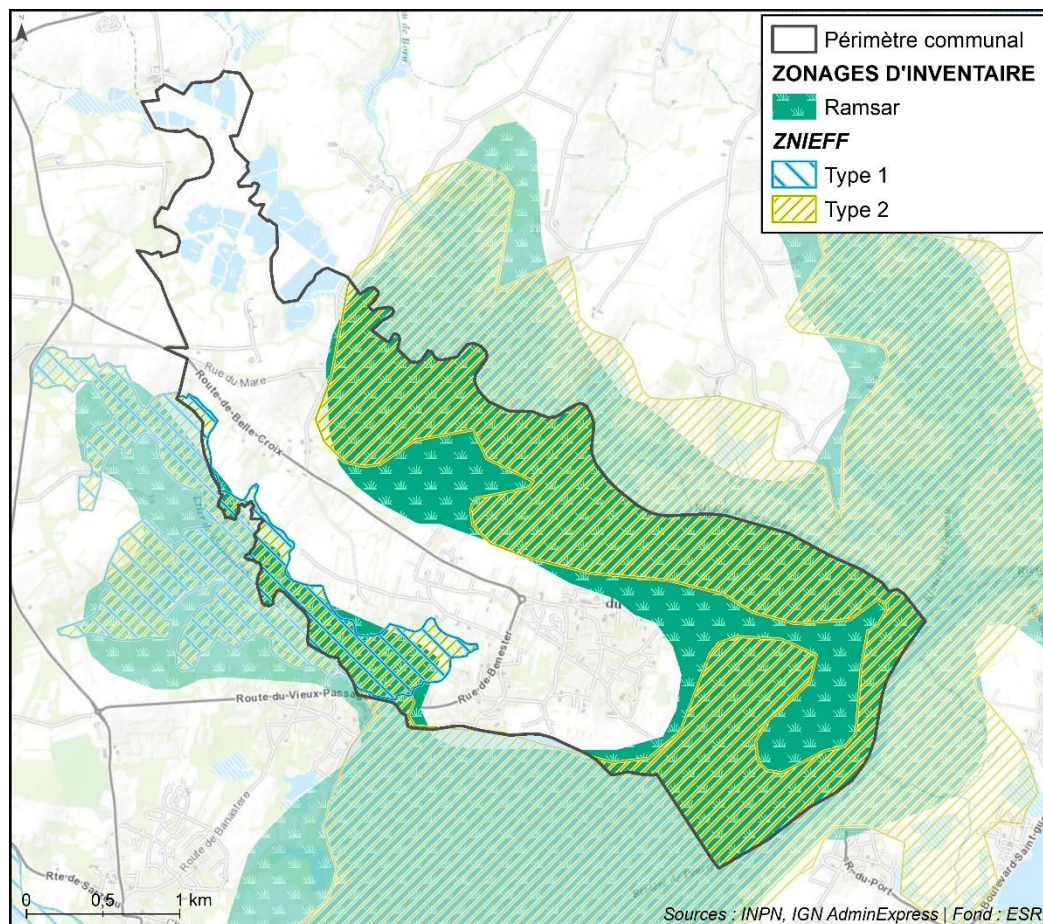
- ZNIEFF de type 1 : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable (exemples : pelouse calcicole, tourbière, ...), recensant des espèces protégées par la loi de 1976 relative à la protection de l'environnement,
- ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes (exemples : forêt, marais ...).

Dans ce contexte, les ZNIEFF permettent de définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace.

Le territoire communal est concerné par deux ZNIEFF, chacune d'un type différent :

- **ZNIEFF de type I** : Etier de Kerboulico (530015442), 55 ha sur le territoire communal, pour une superficie totale de 190 ha,
- **ZNIEFF de type II** : Etier de Penerf (530015441), 416 ha sur le territoire communal, pour une superficie totale de 3 942 ha.

Les ZNIEFF sont localisées dans la carte ci-après.



Carte 5 : zonages d'inventaire du patrimoine naturel de la commune

Synthèse

Zonage		Nom	Surface sur la commune
Zonages de protection			
Natura 2000	ZPS (oiseaux)	Rivière de Pénerf	296 ha
	ZSC (habitats)	Rivière de Pénerf, marais de Suscinio	580 ha
Parc naturel régional		Golfe du Morbihan	Commune entière
Acquisition foncière	Conservatoire du littoral	Marais de Pénerf	19,5 ha
	ENS (CD56)	Site de Balanfourni	0,9 ha
Zonages d'inventaire			
Convention de Ramsar		Golfe du Morbihan	540 ha
ZNIEFF	Type 1	Etier de Kerboulico	55 ha
	Type 2	Etier de Pénerf	416 ha

Tableau 3 : synthèse des zonages de protection et d'inventaire du patrimoine environnemental de la commune

ELEMENTS NATURELS

Boisements et bocage

Rappels

Les fonctions des haies et des bois sont aujourd'hui bien connues. Elles peuvent assurer à la fois un rôle :

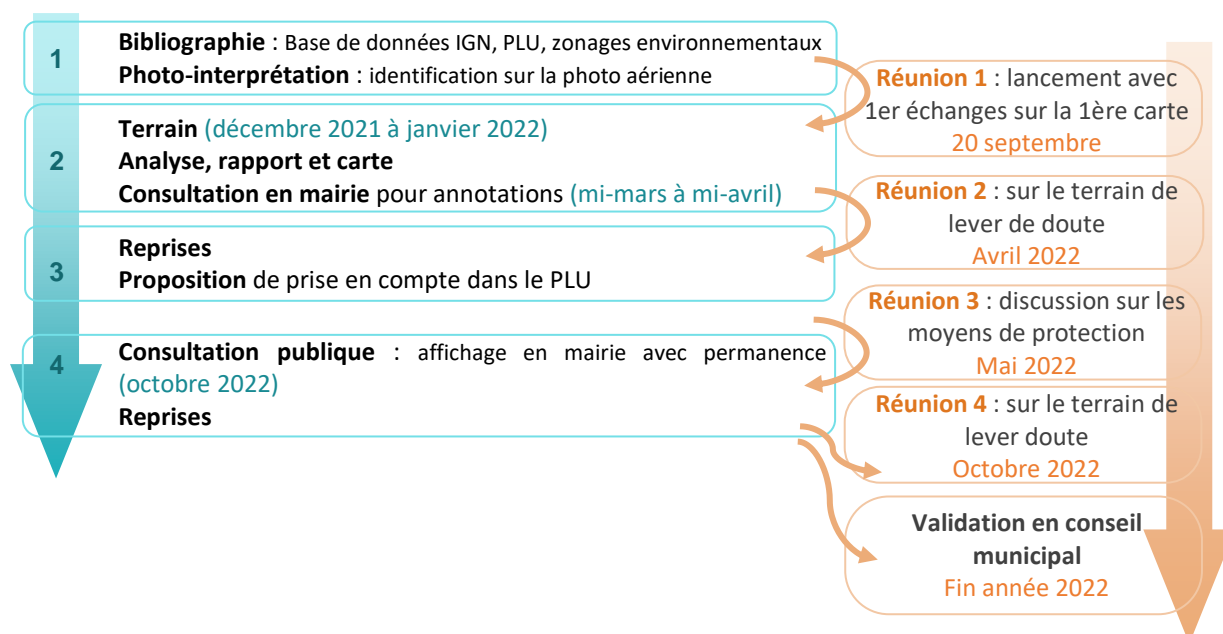
- de brise-vent,
- de limitation du ruissellement et de l'érosion des sols,
- de stabilisation et de protection des berges des cours d'eau,
- d'épuration naturelle des eaux notamment au niveau des teneurs en azote et phosphore,
- d'intérêt paysager,
- de production de bois,
- de corridors et/ou de réservoirs de biodiversité.

Les haies et les bois présentent en effet une grande **richesse biologique** et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction... pour de nombreuses espèces. Leur intérêt dépend de leur **nature**, de la **hauteur de leur couvert végétal**, de leur **densité**, de leur **ancienneté**, de leur **formation** (*une ou plusieurs strates*), de leur **localisation** et de leur **connexion**.

Méthodologie

L'inventaire des haies a été réalisé en décembre et janvier 2022, simultanément à celui des fonctionnalités écologiques. Il est important de noter qu'il a été réalisé sur les **parties naturelles et agricoles** de la commune (pas en zone urbaine).

Les modalités d'inventaire des haies ont été définies selon la base de données Breizh bocage. Cette méthodologie a été appliquée sur l'ensemble de la commune suivant la démarche suivante.



Les haies identifiées ont fait l'objet d'un relevé descriptif, selon les paramètres suivants :

- Continuité du couvert ligneux (continu, discontinu, épars, nu),
- Orientation par rapport à la pente,
- Implantation (à plat, talus, talus marche),
- Présence d'arbres âgés,
- Présence d'arbres têtard,
- Présence d'arbres morts.

Résultats de l'inventaire

Bois

Le territoire communal compte **52 ha de bois**, soit 5 % de sa surface. Ces boisements sont disséminés sur le territoire, avec une concentration plus importante au nord de la commune.

Les bois sont présentés sur la carte suivante.

Haies

Environ **63 km** de haies ont été inventoriés sur le territoire communal (hors zones urbaines), soit une densité moyenne de **81 m/ha**. Parmi ces haies, 24 km étaient précédemment classées dans le PLU au titre de la loi paysage (L123-1-5.7).

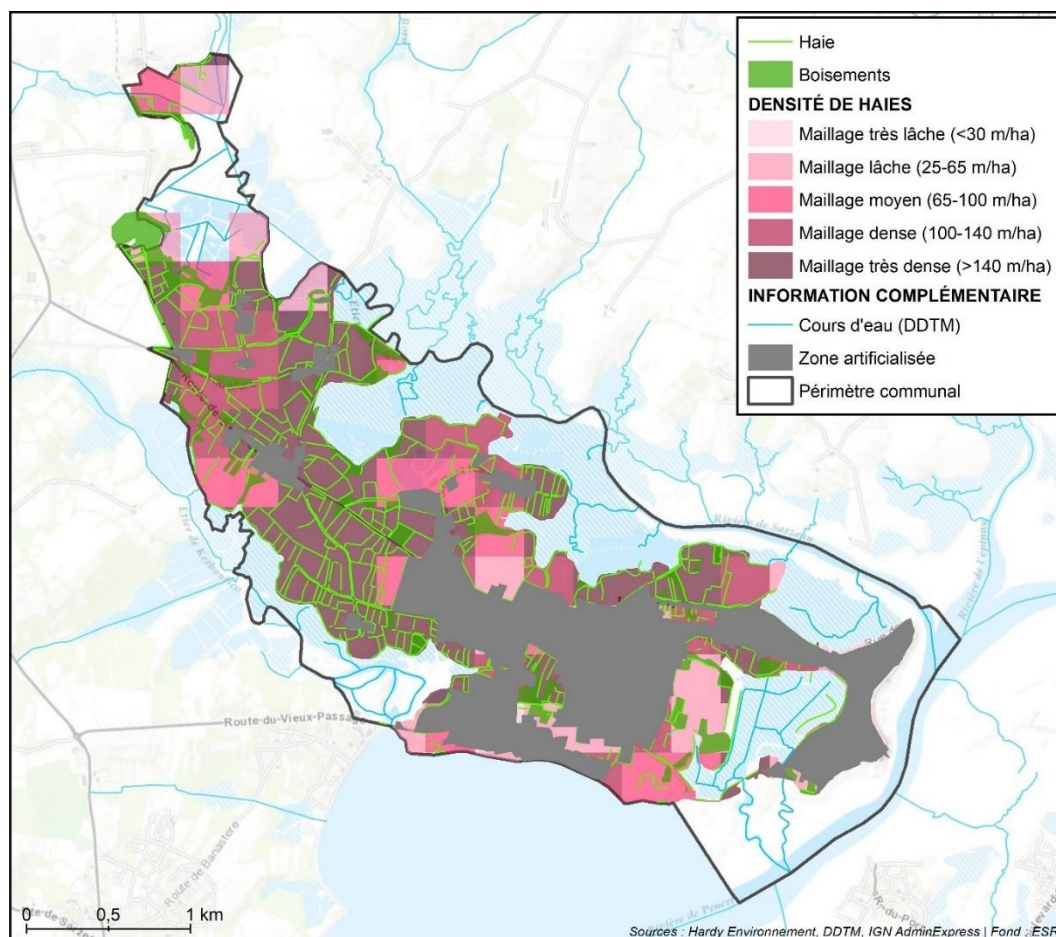
Le bocage du Tour-du-Parc est globalement bien préservé, notamment avec deux zones en particulier, dont le maillage est resté assez dense :

- Au centre de la commune, entre Balanfournis et le bourg : ce secteur présente une forte densité de haies connectées, reliant l'étier de Kerboulico et les marais de la rivière de Sarzeau,
- Au nord de la commune, entre Balanfournis et Caden : ce secteur présente une plus faible densité, mais peut aussi jouer le rôle de corridor et d'habitat.

Des zones plus petites présentent aussi des maillages bien conservés et denses :

- A l'ouest du lieu-dit le Pont Neuf,
- Au centre du bourg, à hauteur de Kerjambet : cette zone est composée de haies, de bois et de prairies. Elle peut jouer le rôle de réservoir écologique au sein du bourg, mais aussi de milieu de transition pour les espèces qui se déplaceraient des milieux naturels de l'est (dont le marais de Bourgogne) à l'ouest de la commune,
- Le secteur bocager près du Marais de Boderharff.

La carte ci-après présente le maillage bocager présent sur le territoire communal.



Carte 6 : densité du maillage bocager

De façon générale, le Tour-du-Parc présente une bonne densité de haies, celles-ci sont généralement bien connectées entre elles et aux boisements. La plupart se trouvent sur des talus, et sont composées de multiples essences. La strate arborée est principalement constituée de Chênes (*Quercus sp.*), dont certains sont taillés en têtard, ce qui apporte un intérêt écologique et culturel à ces haies. La strate arbustive est composée de plusieurs espèces comme l'Aubépine, le Prunellier, l'Ajonc, le Genet, les Ronces ou encore le Tamaris sur la côte et dans les marais.



Figure 3 : arbre têtard avec une cavité favorable à la biodiversité

Fonctions des haies

Méthode

Trois fonctions ont été évaluées : la fonction brise-vent, la fonction-anti-érosion des sols et la fonction écologique.

Toutes les haies ont toujours un intérêt pour la biodiversité ou l'érosion. Toutefois, en fonction de leur composition, localisation, etc., toutes n'ont pas un intérêt aussi marqué. Une hiérarchisation a donc été faite pour les intérêts majeur et fort. Cela ne signifie pas que les haies qui ne ressortent pas de l'analyse ne remplissent aucun rôle, elles ont un rôle moyen à faible pour la fonctionnalité en question.

Le tableau suivant précise les modalités de classement des fonctions écologiques.

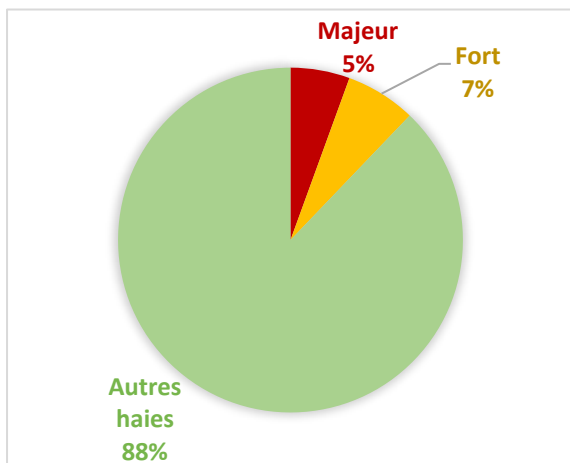
Tableau 4 : classement des haies en fonctions de leurs rôles

	Fonction préservation des sols	Fonction Brise-vent	Fonction biodiversité
Majeur	Perpendiculaire à la pente Talus Haie mixte Continue	Haie mixte Continue Parallèle au vent dominant	Talus Haie mixte Présence d'arbres têtards
			Talus Haie mixte Présence d'arbres âgés
			Talus Haie mixte Présence d'arbres morts
Fort	Perpendiculaire à la pente Talus Continue	Haie arbustive Continue Parallèle au vent dominant	Haie mixte Talus
			Haie mixte Présence d'arbres têtards
	Oblique Talus Continue Haie mixte	Haie mixte Discontinue Parallèle au vent dominant	Haie mixte Présence d'arbres âgés
			Haie mixte Présence d'arbres morts

Résultats

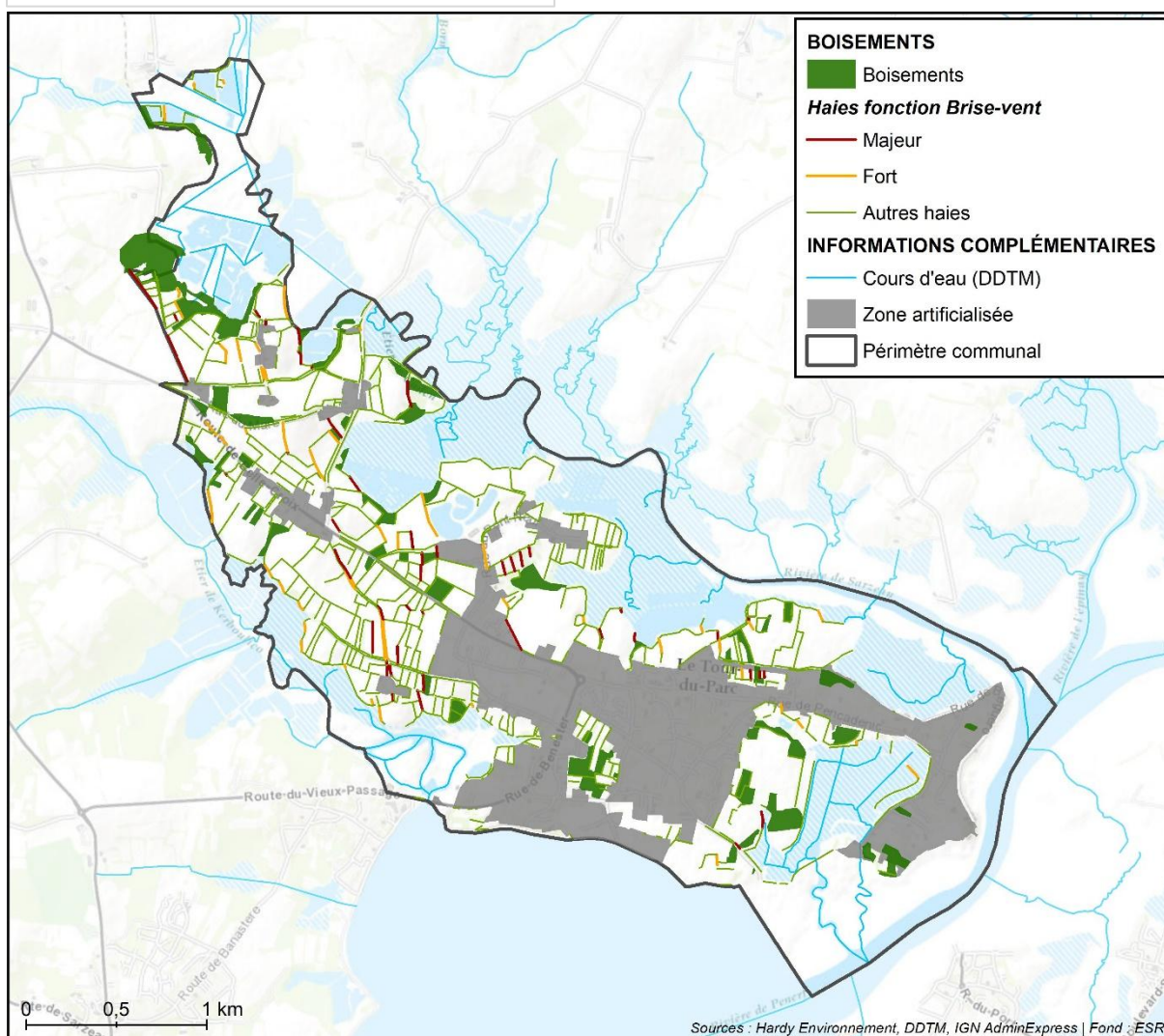
La fonction brise-vent

Les haies jouent un rôle brise-vent d'autant plus important que la haie est continue et qu'elle possède plusieurs strates.



Hors zone artificialisée, le territoire communal compte 3,5 km de haies à fonction brise-vent majeure (5 %), et 4,2 km de haies à fonction brise-vent forte (7 %), soit 7,7 km de haies ayant un rôle important dans la fonction brise-vent.

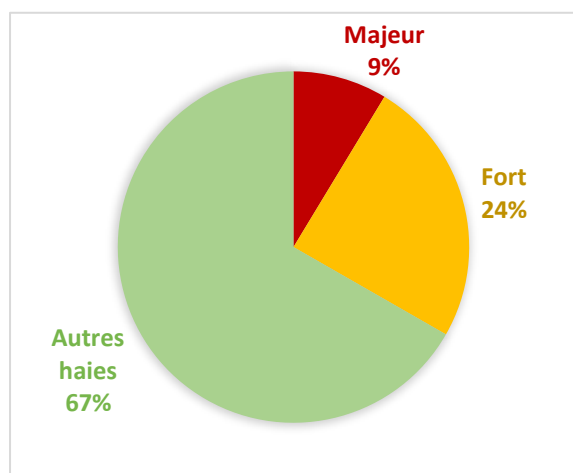
Les 55,6 km d'autres haies ne jouent pas un rôle brise-vent notable, selon les critères utilisés.



Carte 7 : haies à rôle Brise-vent majeure et fort

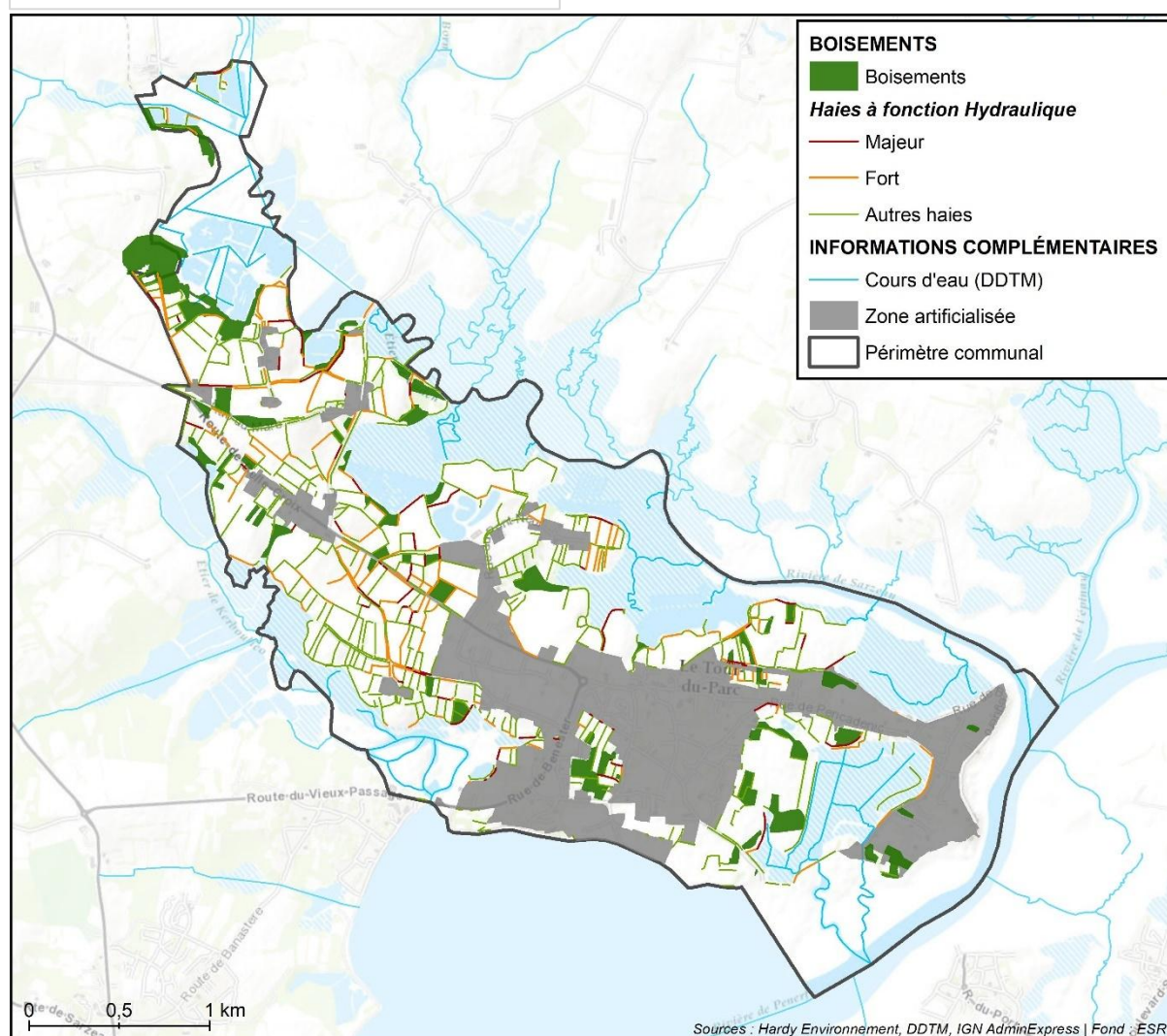
La fonction anti-érosion et hydraulique

En ralentissant le ruissellement de l'eau, mais aussi par leur effet brise-vent, les haies contribuent directement à la protection des sols et de l'eau. En effet, elles forment ainsi obstacle à l'entraînement des particules du sol, et par tant limitent le transfert des minéraux et contaminants (nitrates, phosphates...) vers les cours d'eau. Ce rôle anti-érosif est d'autant plus prononcé quand la haie se trouve sur une pente, et plus particulièrement quand elle lui est perpendiculaire.



Hors zone artificialisée, le territoire communal compte 5,5 km de haies à fonction anti-érosion et hydraulique majeure (9 %), et 15,6 km de haies à fonction anti-érosion et hydraulique forte (24 %), soit 21 km de haies ayant un rôle important dans la fonction brise-vent.

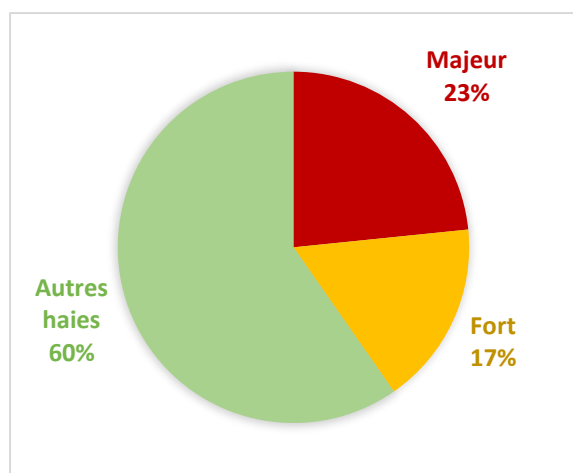
Les 42,2 km d'autres haies ne jouent pas un rôle anti-érosion et hydraulique notable, selon les critères utilisés.



Carte 8 : haies à rôle Anti-érosion et Hydraulique majeure et fort

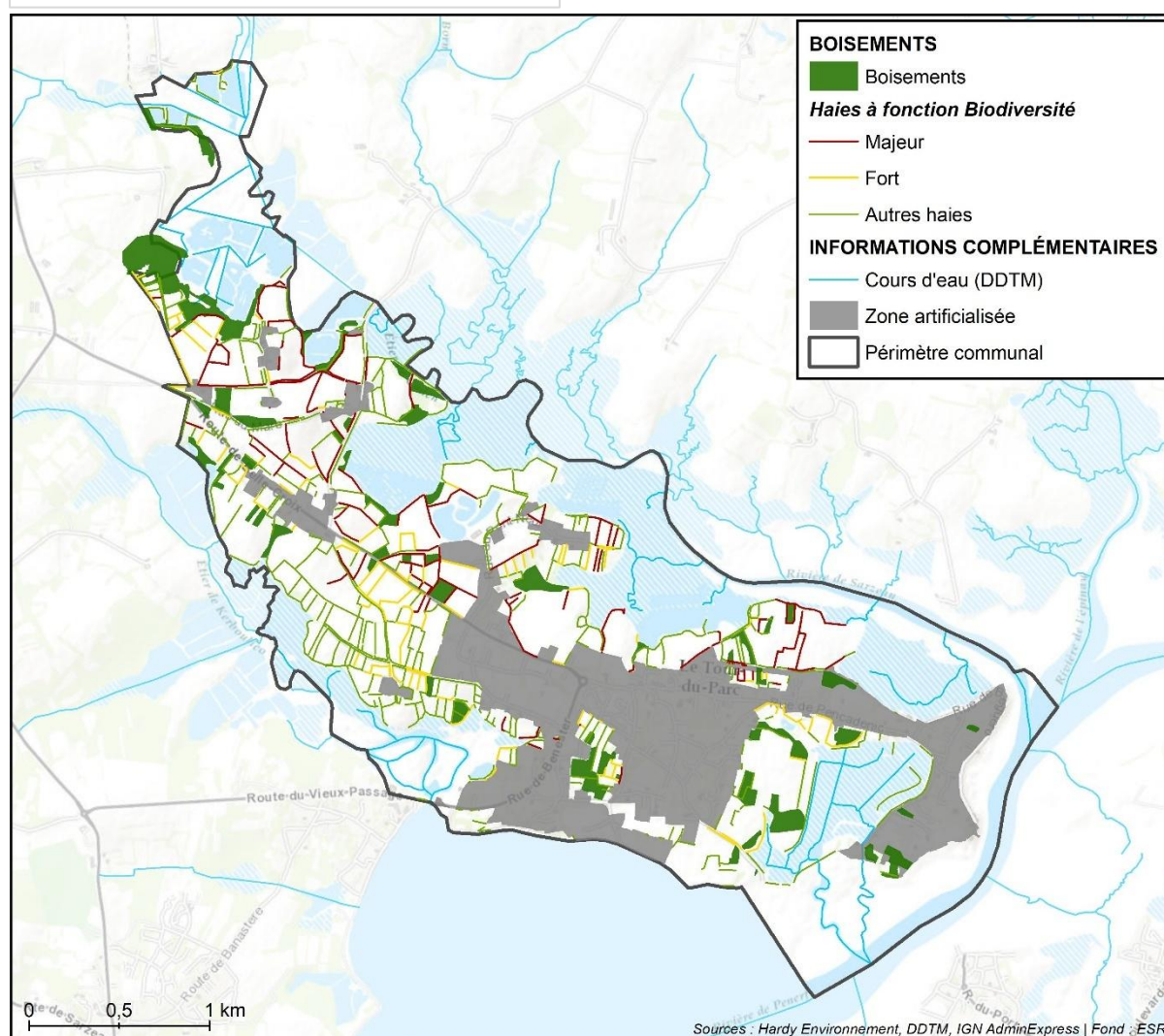
La fonction écologique

Les haies jouent un rôle essentiel pour la biodiversité en milieu bocager. Elles sont à la fois des lieux de reproduction, de nourrissage, et des corridors pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Un grand nombre d'espèces d'oiseaux les utilisent pour nicher, et de nombreux reptiles y trouvent un habitat favorable, notamment en présence de talus. Certaines espèces de chauve-souris se servent de ces haies comme un lieu de transit, et de nourrissage.



Contrairement aux fonctions brise-vent, anti-érosion et hydraulique, le linéaire de haie considéré comme majeur est assez important, avec un linéaire de 14,8 km, soit 23 % du linéaire total. Il y a aussi 10,7 km de haie ayant un rôle fort, soit 17 % du linéaire total.

Les 37,8 km restants n'ont pas un rôle important dans la fonction biodiversité, ou du moins, avec les critères utilisés.



Carte 9 : haies à rôle Biodiversité majeure et fort

Bilan

Les haies aux rôles majeurs et forts sont principalement présentes sur la partie nord-ouest du bourg du Tour-du-Parc. Les haies sans rôle majeur ou fort sont principalement situées en milieu urbain (bourg du Tour-du-Parc).

Zones humides

Inventaires SAGE Vilaine

Selon les inventaires du SAGE Vilaine, la commune compte environ 450 ha de zones humides, soit 45 % du territoire.

Type de milieu (Corine Biotope)		Surface (ha)	Part (%)
Nom	Code		
Prés salés atlantiques	15.3	176,06	39%
Lagunes	21	152,15	34%
Prairies humides eutrophes	37.2	42,65	10%
Prairies humides et mégaphorbiaies	37	35,06	8%
Cultures	82	13,23	3%
Pelouses à Agrostide stolonifère et Fétuque faux roseau	37.241	5,20	1%
Fourrés	31.8	5,01	1%
Forêts riveraines, forêts et fourrés très humides	44	4,98	1%
Formations riveraines de Saules	44.1	4,91	1%
Frênaies-chênaies sub-atlantiques à primevère	41.23	4,67	1%
Eaux douces + Sources	22.1 + 54.1	2,16	0,5%
Autres milieux	/	2,02	0,5%
Total		448,09	100%

Tableau 5 : type de milieux humides sur le territoire communal

Ces zones humides sont dominées par les milieux saumâtres (73 % regroupant prés salés et lagunes), répartis sur les pourtours de la commune.

Les zones humides sont localisées sur la carte ci-après.

Inventaires complémentaires EOL

Des inventaires complémentaires ont été menés par le bureau d'études EOL sur des secteurs pressentis pour l'extension d'urbanisation. Les secteurs concernés sont Landiers, Keraroche, Rouvran et Castel.

La méthode des inventaires suit la réglementation nationale en vigueur, à savoir l'appréciation des critères botaniques et pédologiques établis par l'arrêté du 24 Juin 2008 modifié par arrêté du 1^{er} octobre 2009. La délimitation est assurée par un GPS d'une précision inférieure à 20 cm.

Ces inventaires complémentaires ajoutent 4,8 ha de zones humides aux inventaires communaux du SAGE Vilaine.

NB : les inventaires du SAGE Vilaine ont été effectués à l'échelle de la commune, tandis que les inventaires complémentaires EOL, effectués dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, ont été effectués à l'échelle de la parcelle, notamment les parcelles ouvertes à l'urbanisation, ou les Opérations d'aménagement et de programmation (OAP). La méthode et la précision ne sont donc pas les mêmes.

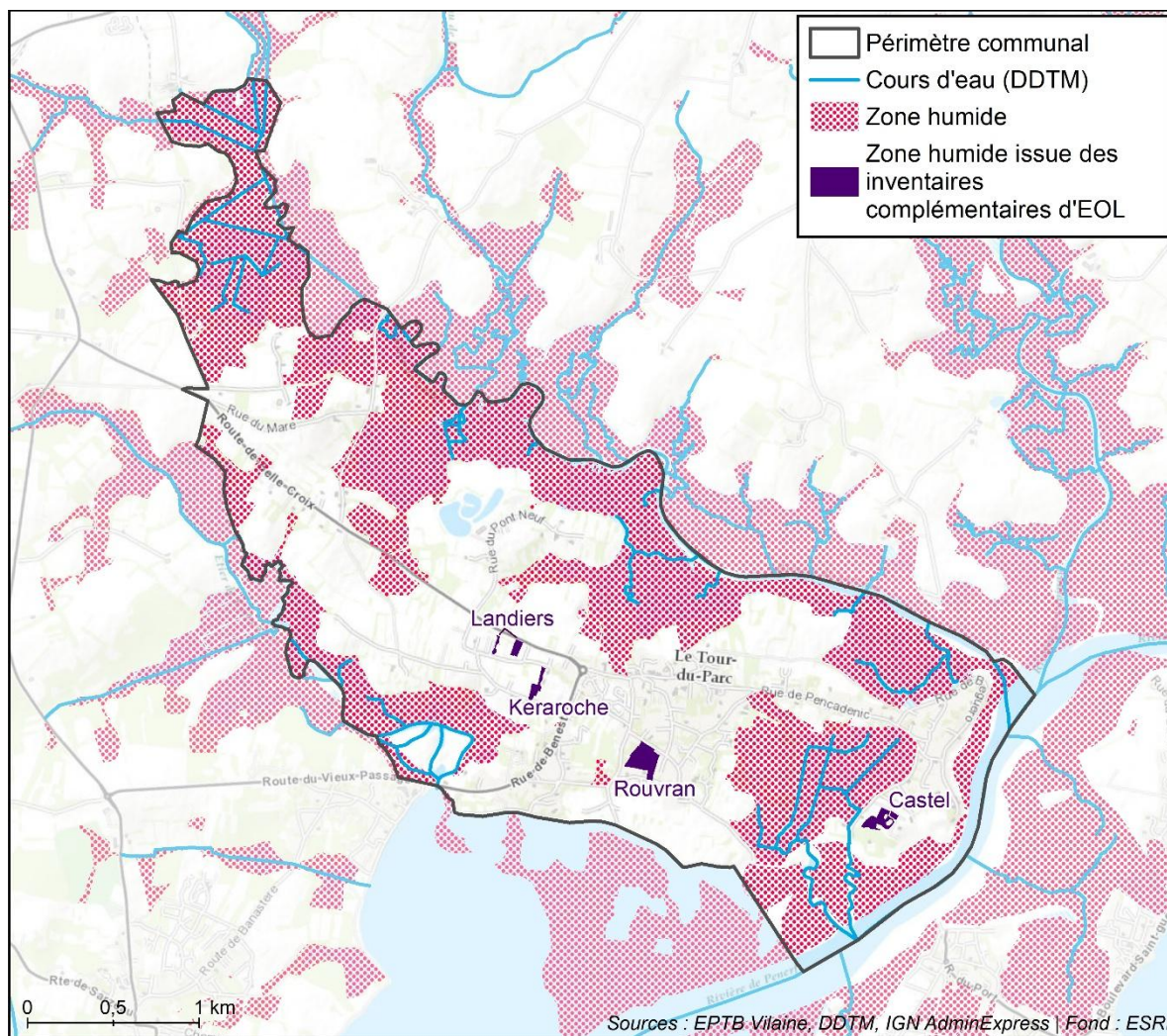
Cours d'eau

D'après les inventaires de cours d'eau au titre de la police de l'eau publiés par la DDTM du Morbihan, le territoire communal compte environ 23 km de cours d'eau.

Il s'agit d'une multiplicité de bassins versants (comme les étiers de Kerboulico, de Pénerf ou de la rivière de Sarzeau), liée à la proximité du littoral et aux faibles reliefs.

Ainsi le schéma directeur des eaux pluviales que GMVA réalise actuellement a identifié 50 bassins versants sur le territoire communal, ne possédant cependant pas tous un exutoire distinct. De nombreux bassins côtiers alimentent les étiers sans qu'un cheminement préférentiel des eaux ne soit déterminé.

Les cours d'eau sont localisés sur la carte ci-après.



Carte 10 : zones humides et cours d'eau de la commune

TRAME VERTE ET BLEUE

Présentation

Définition de la Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue (TVB) est un outil de préservation des espèces et des habitats qui leur sont associés à chaque étape de leur cycle biologique. Elle implique une prise en compte à toutes les échelles du concept des métapopulations d'une part (habitat et espaces de transit des espèces), et de la biodiversité ordinaire d'autre part.

La TVB est un outil transversal, vis-à-vis des outils de préservation de l'environnement existants. Sa prise en compte participe par exemple à l'atteinte du bon état écologique des masses d'eau superficielles, un des objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Son contenu est fixé par l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement.

Chaque trame peut comprendre des sous-trames, qui permettent d'affiner les enjeux selon les milieux ou selon un groupe d'espèces. Les réservoirs et corridors sont alors distingués en fonction de leur appartenance aux sous-trames. Ces sous-trames ne doivent cependant pas être considérées individuellement : un milieu peut être un réservoir de biodiversité participant à plusieurs sous-trames, ou encore être réservoir de biodiversité pour une sous-trame et corridor pour une autre. De même, un corridor pour une sous-trame peut être un obstacle pour une autre.

Trame verte

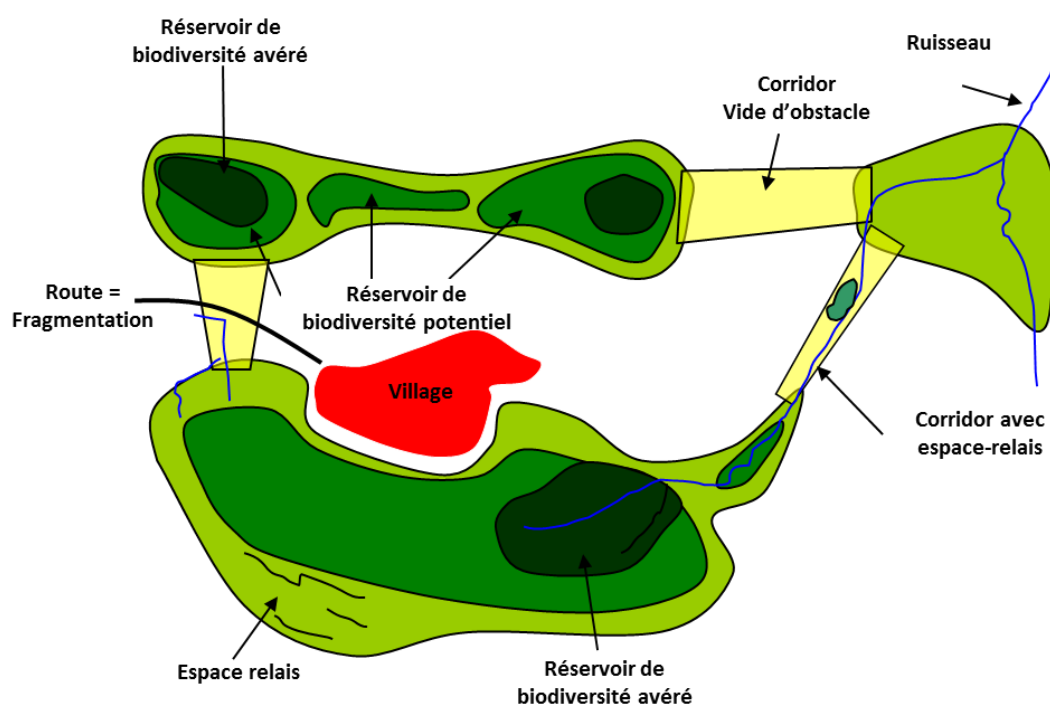
La trame verte comprend tout ou partie des espaces boisés, ainsi que le maillage bocager et la couverture végétale des bords de cours d'eau et des plans d'eau.

Elle comprend aussi les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces naturels entre eux.

Trame bleue

La trame bleue comprend les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement, et plus généralement ceux importants pour la préservation de la biodiversité, ainsi que les zones humides.

Schéma simplifié présentant un réseau écologique



Trame noire

Complémentaire aux trames verte et bleue, la trame noire a pour but de cibler spécifiquement les possibilités de vie et de déplacement de la faune comme de la flore au regard de la pollution lumineuse nocturne.

La lumière nocturne artificielle est en effet génératrice d'une pollution dont les conséquences sur la biodiversité sont nombreuses. Elle agit sur la faune comme sur la flore, sur les espèces nocturnes comme sur les espèces diurnes (notamment par effet induit). Elle modifie le comportement des espèces (orientation, déplacement, perturbations endocriniennes et reproductrices) et peut entraîner leur extinction, qu'elles soient attirées ou au contraire qu'elles fuient cette lumière :

- **Attraction** : certaines espèces (insectes, oiseaux...) sont attirées ou se repèrent grâce à la lumière, et se trouvent de fait inévitablement désorientées,
- **Répulsion** : certaines espèces, dites lucifuges ou lumifuges (vivant dans les anfractuosités : vases, berges, bois mort, substrat), comme les chauves-souris par exemple, évitent la lumière, qui devient une barrière infranchissable ; elles voient donc leur habitat se fragmenter, se dégrader ou disparaître.

De plus, les effets de la lumière artificielle sur la vie sauvage peuvent être :

- **Directs** : action sur la rétine, sur la saisonnalité des végétaux,
- **Indirects** : perte d'une ressource alimentaire, prédation accrue,
- **Induits** : en modifiant la végétation, la lumière peut modifier les ressources ou l'habitat d'un animal, en provoquant le chant d'un oiseau, elle peut perturber l'horloge biologique d'un autre individu.

Concepts de définition de la Trame verte et bleue

La définition des Trames vertes et bleue repose sur des concepts reposant sur un fonctionnement « naturel » des habitats :

- **Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant, notamment, une taille suffisante.
- **Habitats relais** : espaces pouvant parfois jouer le rôle de zone-tampon autour des réservoirs, ou susceptibles de constituer des zones de relais pour la reproduction, le repos, l'alimentation et le déplacement de la faune et de la flore. Milieux classés en « habitat relais » (et non en réservoir) du fait de leur état de conservation moyen ou dégradé ou de leur superficie restreinte.
- **Corridors écologiques** : espaces ou éléments assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité et offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils sont de nature variable en fonction des groupes d'espèces : les zones de développement et de déplacement ne sont pas forcément les mêmes pour un oiseau, un mammifère ou un insecte. Les corridors peuvent être continus, physiquement identifiables (réseaux de haies, cours d'eau et leurs ripisylves, coulée verte urbaine...), mais ils peuvent aussi être discontinus, dits également en « pas japonais », s'apparentant davantage à des tendances de déplacements par sauts de puce dans des milieux plus ou moins perméables au sein desquels les espaces relais prennent toute leur importance. Attention, il est impossible de certifier qu'une espèce circulera effectivement par une entité bien identifiable (telle haie, telle ripisylve...) : les corridors doivent être considérés comme des tendances de déplacements préférentielles au sein de milieux plus ou moins perméables. Ces vecteurs de déplacements doivent alors être pris en compte et préservés, voir confortés ou recréés.
- **Fragmentations** : éléments limitant les déplacements de la faune et de la flore.
- **Perméabilité** : caractère d'une entité donnée, qu'elle soit naturelle, agricole ou artificielle, à permettre la circulation d'espèces. Plus une entité sera imperméable, plus sa traversée par une espèce donnée nécessitera une dépense énergétique importante.

Méthode

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

- Phase 1 : une étude bibliographique portant 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.

Documents supérieurs

SRADDET

Rappel

Défini par la loi NOTRe du 7 août 2015, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels : Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), Schéma régional de l'intermodalité (SRI), Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Schéma régional climat air énergie (SRCAE). Il synthétise donc l'ensemble de ces thématiques, et au surplus intègre à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne a été adopté en décembre 2020. Il a été pris en compte dans le cadre de la présente étude, notamment les **continuités interrégionales**.

Le SRADDET intègre les données de l'ancien Schéma régional de cohésion écologique (SRCE), qui présentait les grandes orientations stratégiques du territoire régional pour les trame verte et bleue.

Ses objectifs sont repris au sein du SRADDET, ce sont les suivants :

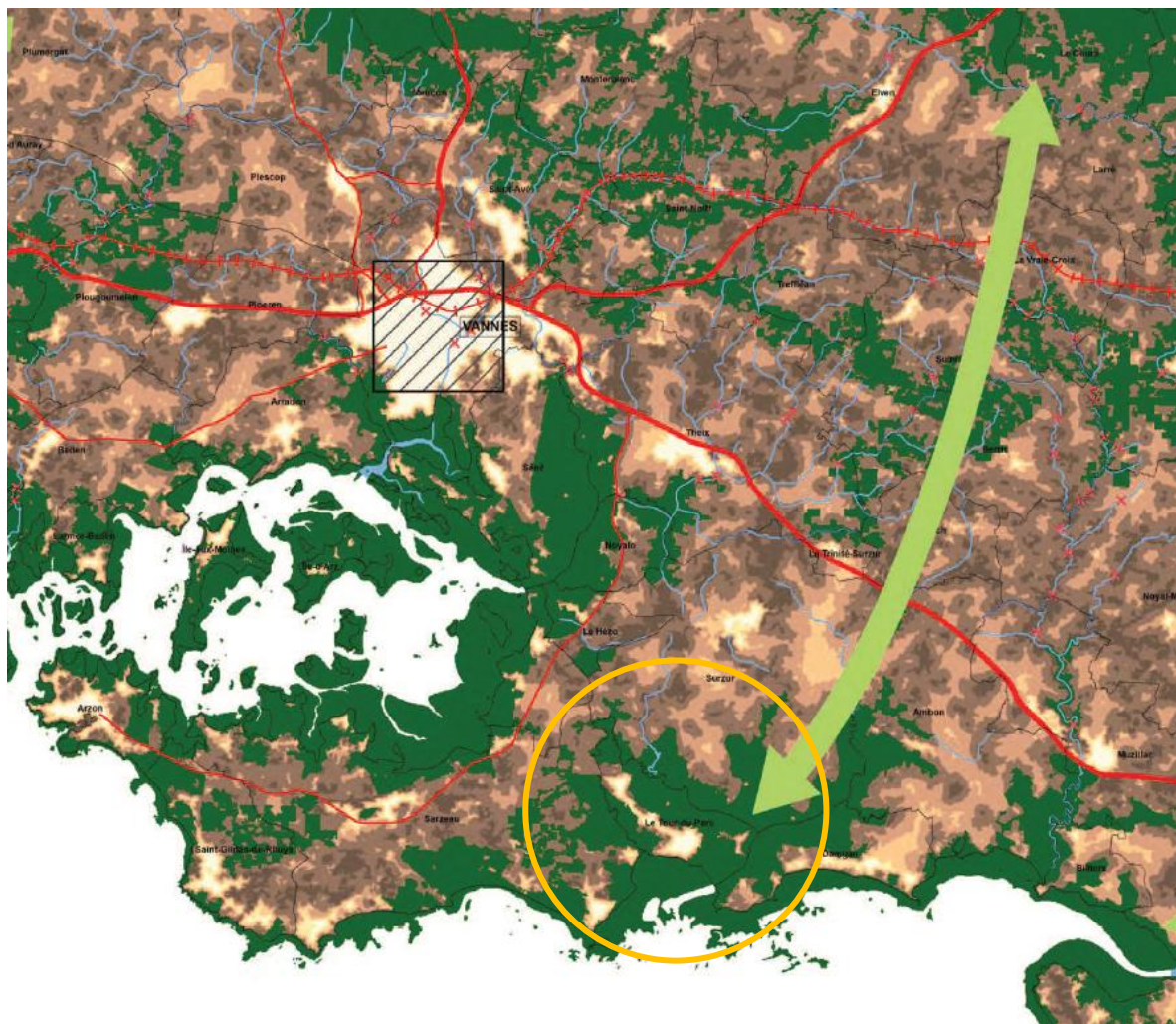
1. Identifier, maintenir et remettre en bon état les réservoirs de biodiversité qui concentrent l'essentiel du patrimoine naturel de la région.
2. Identifier, restaurer et remettre en bon état les corridors écologiques qui sont indispensables à la survie et au développement de la biodiversité.
3. Se donner les moyens d'agir.

Ce schéma doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Il n'est toutefois qu'un guide qui laisse aux territoires leur libre-arbitre en matière de décisions locales.

La trame verte et bleue régionale pour la commune du Tour-du-Parc est reproduite sur la carte suivante.

La commune est largement comprise dans le réservoir régional de biodiversité constitué par les rivières de Pénerf, de Sarzeau et de l'Epinay, l'étier de Kerboullico, et le littoral atlantique attenant (notamment plateau de Penvins, des Passes et des Mâts). Ce réservoir constitue l'un des pôles d'un corridor linéaire nord-sud, dont l'autre pôle est constitué par les Landes de Lanvaux. Ce corridor est associé à une forte connexion des milieux naturels.

La carte du SRADDET est reproduite ci-après.



1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE

- Réservoirs régionaux de biodiversité
- Cours d'eau de la trame bleue régionale

• Corridors écologiques régionaux



Corridors - territoires

Corridors linéaires



associés à une forte connexion des milieux naturels

• Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques

Espaces au sein desquels les milieux naturels sont fortement connectés



Espaces au sein desquels les milieux naturels sont faiblement connectés

2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES

- Route à 2x2 voies
- Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour
- Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans)
- Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau

Figure 2 : extrait de la carte de la TVB régionale – Source : SRADDET, 2020

SCOT GMVA

Le diagnostic du SCOT de GMVA établit une trame verte et bleue à l'échelle de l'intercommunalité.

Au sein de cette TVB, la commune du Tour-du-Parc est largement comprise dans deux réservoirs :

- Réservoir de biodiversité humide (pourtours communaux, notamment rivière de Sarzeau et ses abords),
- Réservoir de biodiversité bocagère (à l'ouest, secteur de Balanfournis).

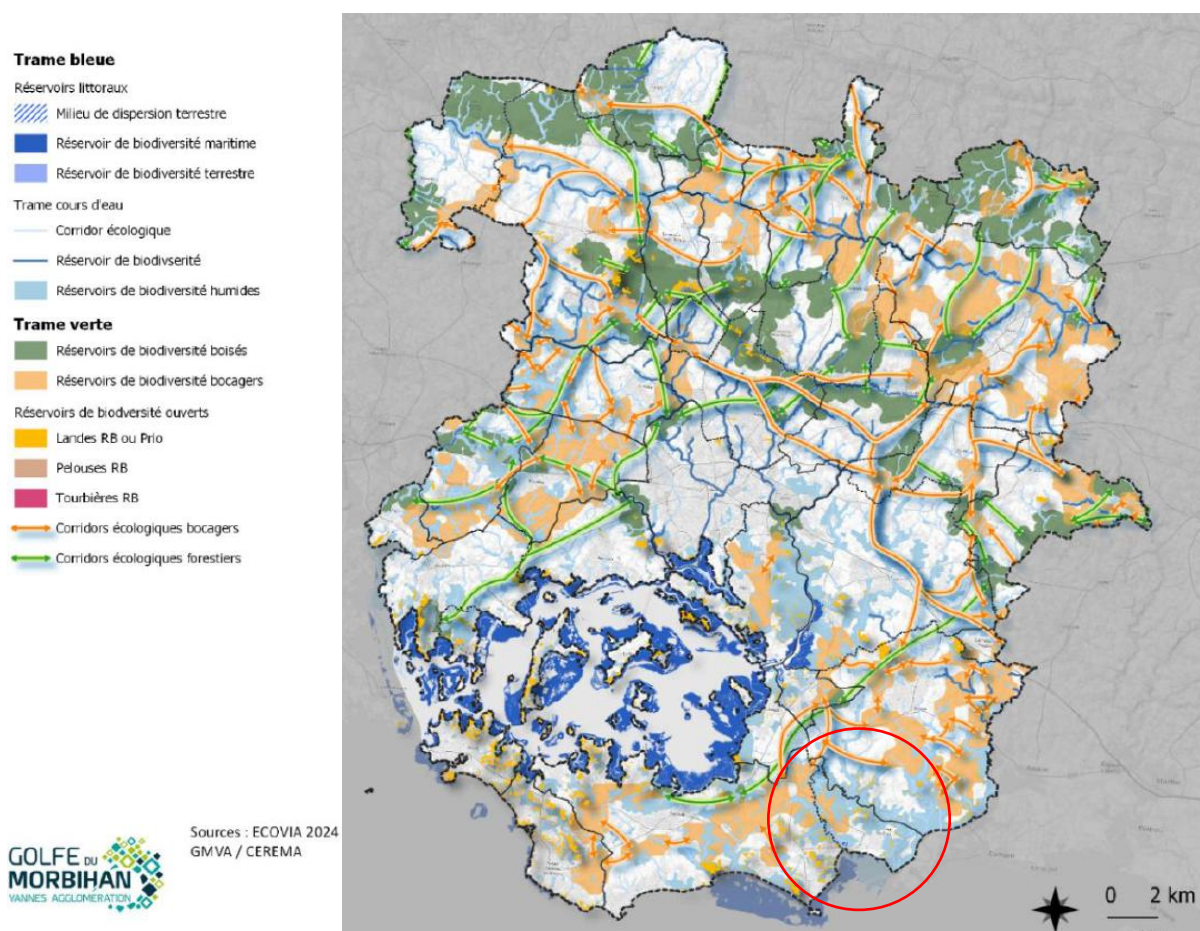


Figure 2 : TVB du SCOT de GMVA – Source : SCOT GMVA, Etat initial de l'Environnement – Milieux naturels

Résultat

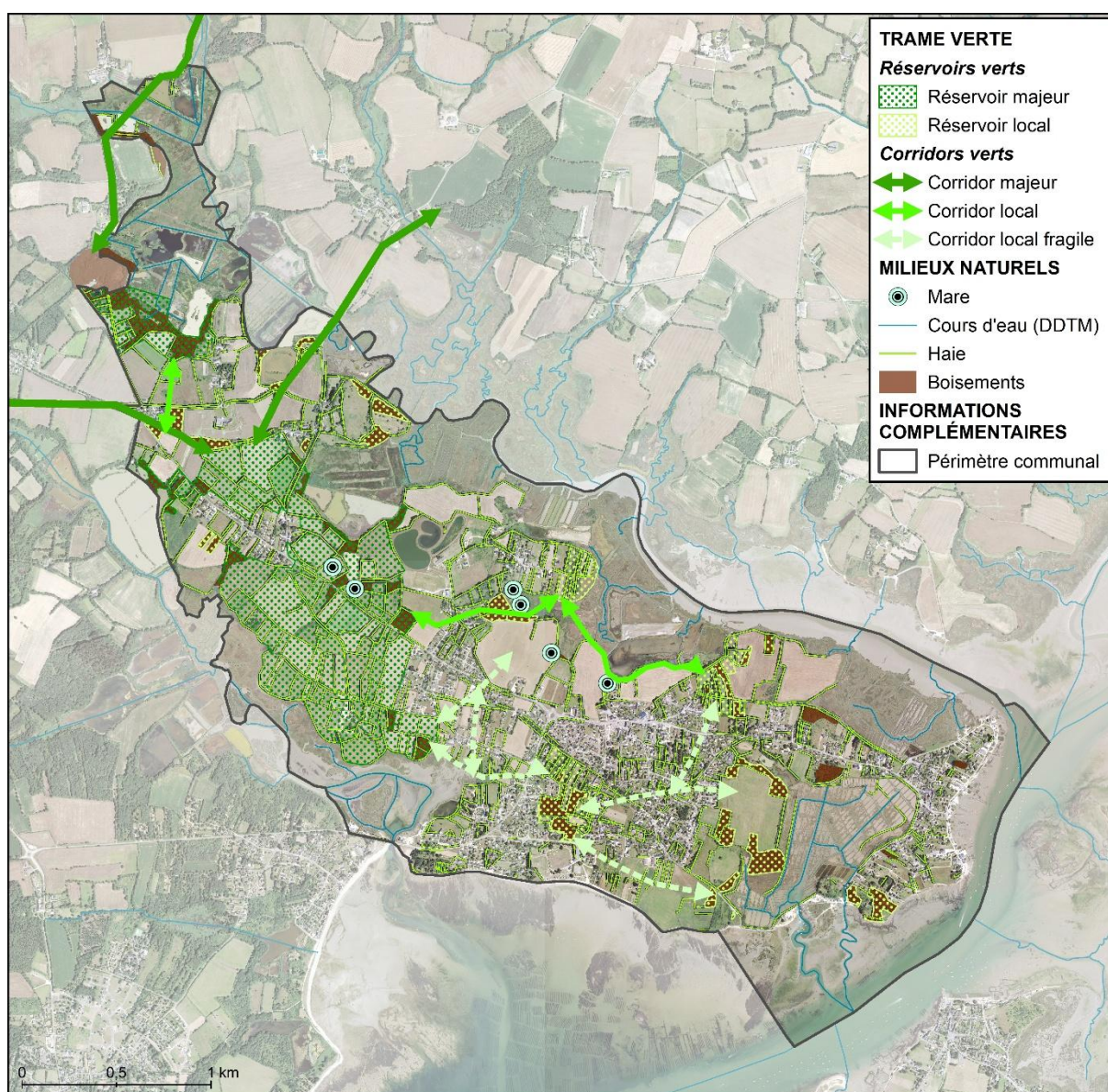
Trame verte

La commune compte plusieurs secteurs susceptibles de constituer des **réservoirs** de trame verte :

- des secteurs bocagers au centre et au nord de la commune, principalement hors zones humides,
- Des boisements plus importants plutôt au nord,
- De nombreux petits boisements épars autour du bourg, jouant le rôle de réservoir et d'espace relais à l'échelle locale.

Ces réservoirs sont connectés par plusieurs types de **corridors** :

- Des corridors majeurs entre les boisements du nord de la commune et le boisement du Cosquer au nord-est, ou les bois de Surzur et du Hézo au nord, ou ceux situés à l'ouest
- Des corridors intra-communaux principalement est-ouest
- Pas de corridors nord-sud, du fait de la présence du bourg et des axes routiers
- Deux corridors fragiles traversant le sud du bourg

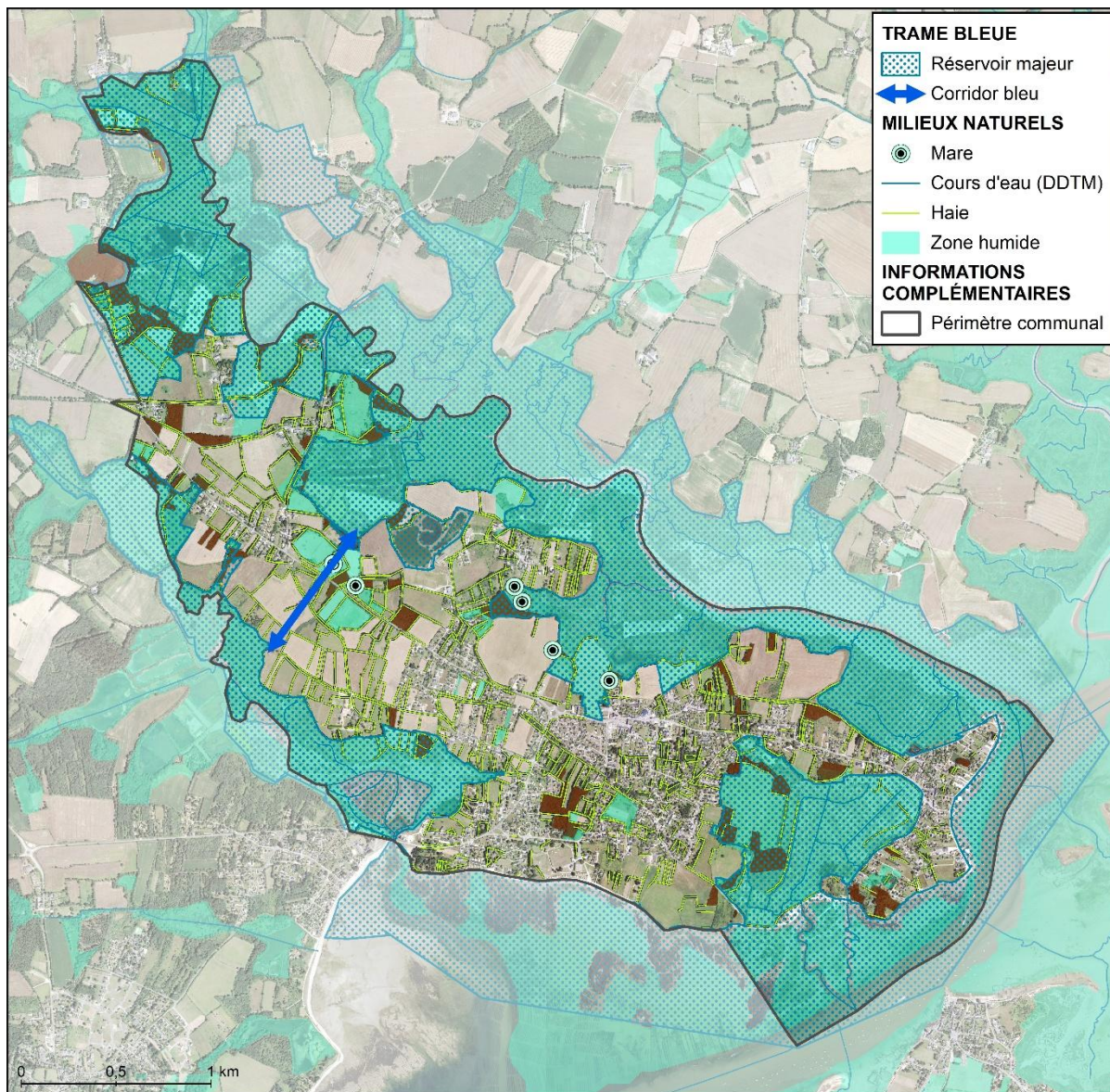


Carte 11 : trame verte de la commune

Trame bleue

La commune compte notamment un secteur susceptible de constituer un **réservoir** de trame bleue, pourtant remarquable en matière de surface : il s'agit de tout le littoral du Tour-du-Parc, directement en lien avec le Golfe du Morbihan, ainsi que les marais et les estuaires. Ce réservoir est d'importance majeure au niveau régional.

Ce réservoir, qui ceint la commune, présente un secteur de corridor nord-est – sud-ouest, qui relie les réservoirs nord et sud en traversant le réseau de haies et de mares.



Carte 12 : trame bleue de la commune

Trame noire

Compte tenu des implications de la trame noire, il est nécessaire de comprendre le contexte régional en matière de lumière nocturne sur le territoire. Pour ce faire, l'Office national pour la biodiversité (ONB) a publié, en 2021, la carte nationale des pressions dues à la pollution lumineuse. Elle permet d'apprécier l'éclairement global à l'échelle régionale.



Figure 2 : extrait de la carte nationale des pressions dues à la pollution lumineuse – Source : ONB, 2021

Dans la commune, l'éclairage urbain est géré différemment selon les secteurs, et les périodes de l'année.

Secteur	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Bourg	22h à 6h				minuit à 6h				22h à 6h			
Liaison bourg-plage	21h à 6h				minuit à 6h				21h à 6h			
Pencadénic	21h à 5h						22h à 6h		21h à 5h			pas d'extinction
Reste de la commune	21h à 6h											

Tableau 6 : heures d'extinction de l'éclairage public selon les secteurs et les périodes de l'année dans la commune

L'éclairage est assuré par deux types de candélabres : hauts (principalement autour des routes), et bas (notamment dans les lotissements récents). Ces candélabres sont tous orientés vers le sol, ce qui réduit le halo lumineux vers le ciel. De plus, tous ont des rabats longs, ce qui oriente davantage la lumière vers le sol (entre 45 % et 55 % de la lumière émise).

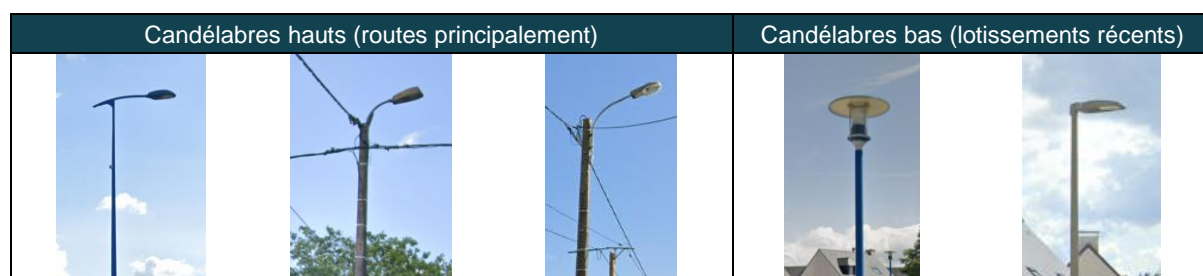


Tableau 7 : types de candélabres de l'éclairage public

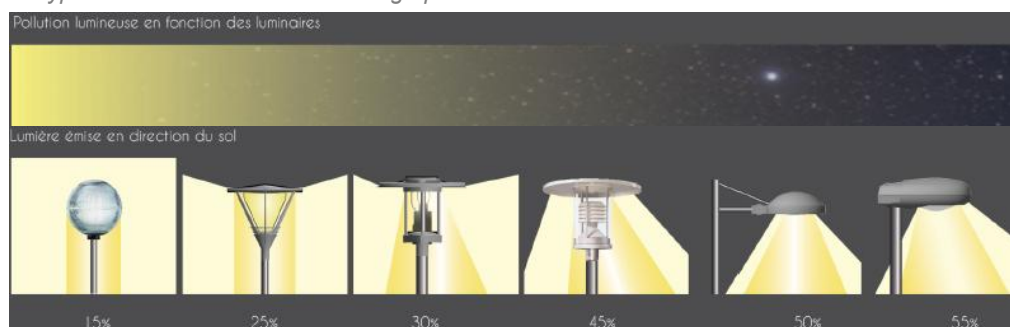
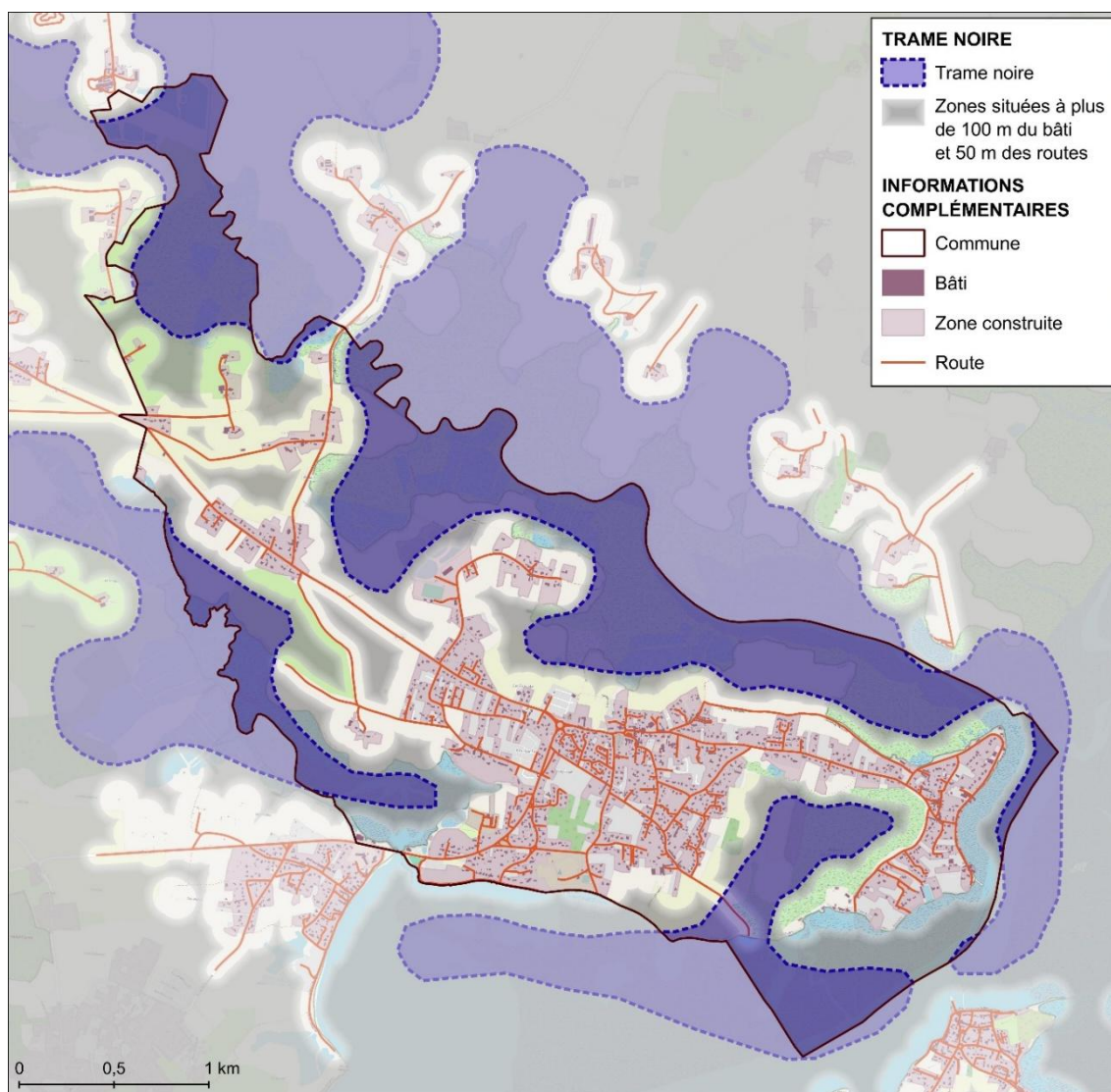


Figure 2 : efficacité de flux et pollution lumineuse en fonction du type de luminaire – Source : Acere

Compte tenu de ces éléments, ainsi que l'usage des espaces, les zones de trame noire sont définies en négatif par rapport aux installations humaines, toutes susceptibles d'être des zones de lumière, même de façon ponctuelle : éclairage public, éclairage privé, phares de véhicules... Ainsi, un périmètre de 100 m autour des zones bâties a été défini, ainsi qu'un périmètre de 50 m de part et d'autre des routes. A partir de ces périmètres d'exclusion, des zones potentiellement moins exposées sont définies comme trame noire.



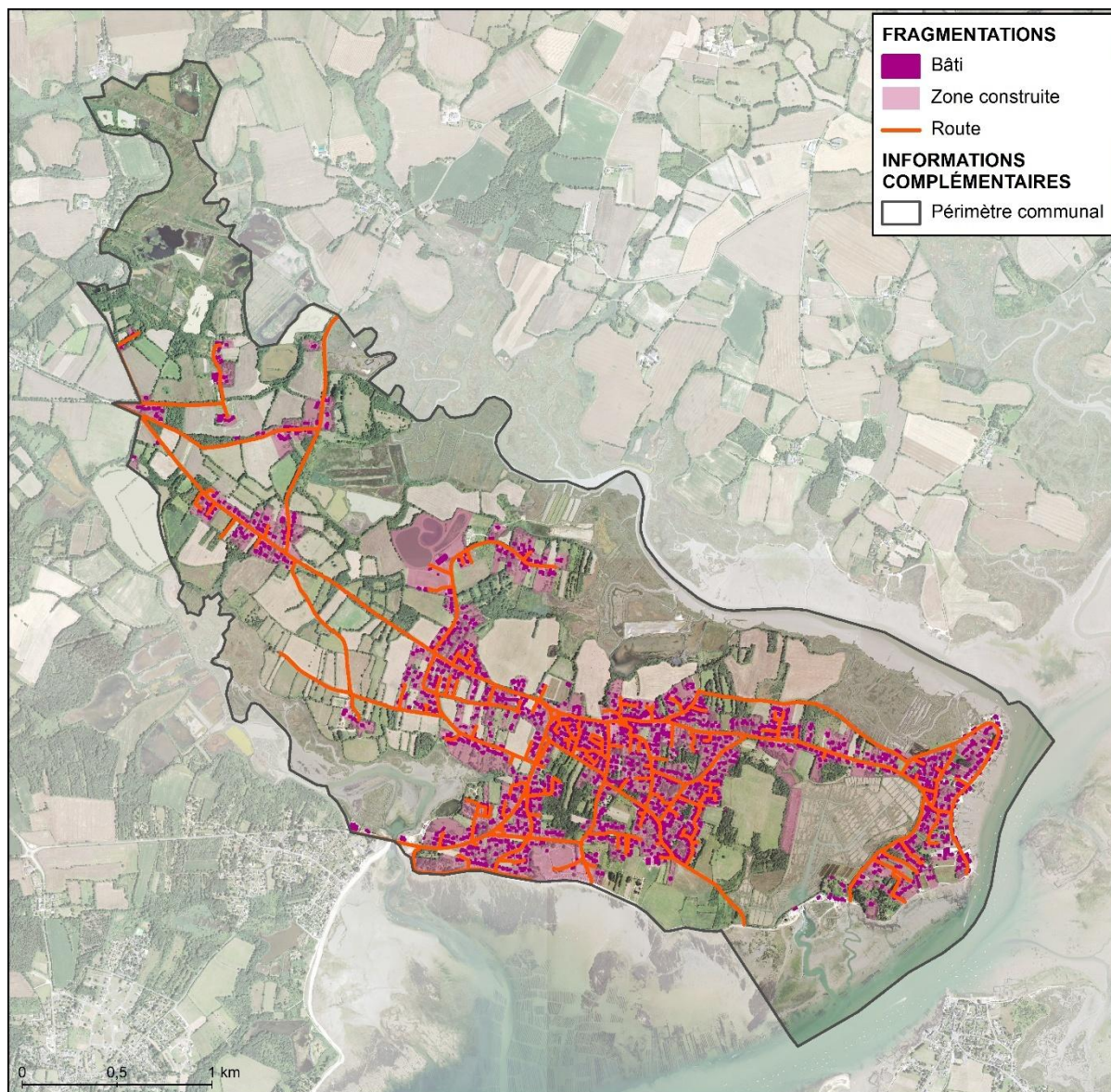
Carte 13 : trame noire de la commune

Les zones de trame noire sont situées majoritairement sur les pourtours de la commune, ainsi que le marais de Bourgogne au sud.

Fragmentations

Les fragmentations principales sur le territoire de la commune sont notamment les secteurs bâtis, comme le bourg, les secteurs de Pencadénic, Kermor, Balanfournis, la Belle Croix...

Les routes reliant ces différents secteurs, de par le potentiel de collision qu'elles présentent, sont une autre fragmentation importante. La route D195 est notamment concernée, du fait de sa traversée du réservoir bocager, ainsi que du corridor bleu.



Carte 14 : fragmentations de la trame verte et bleue de la commune

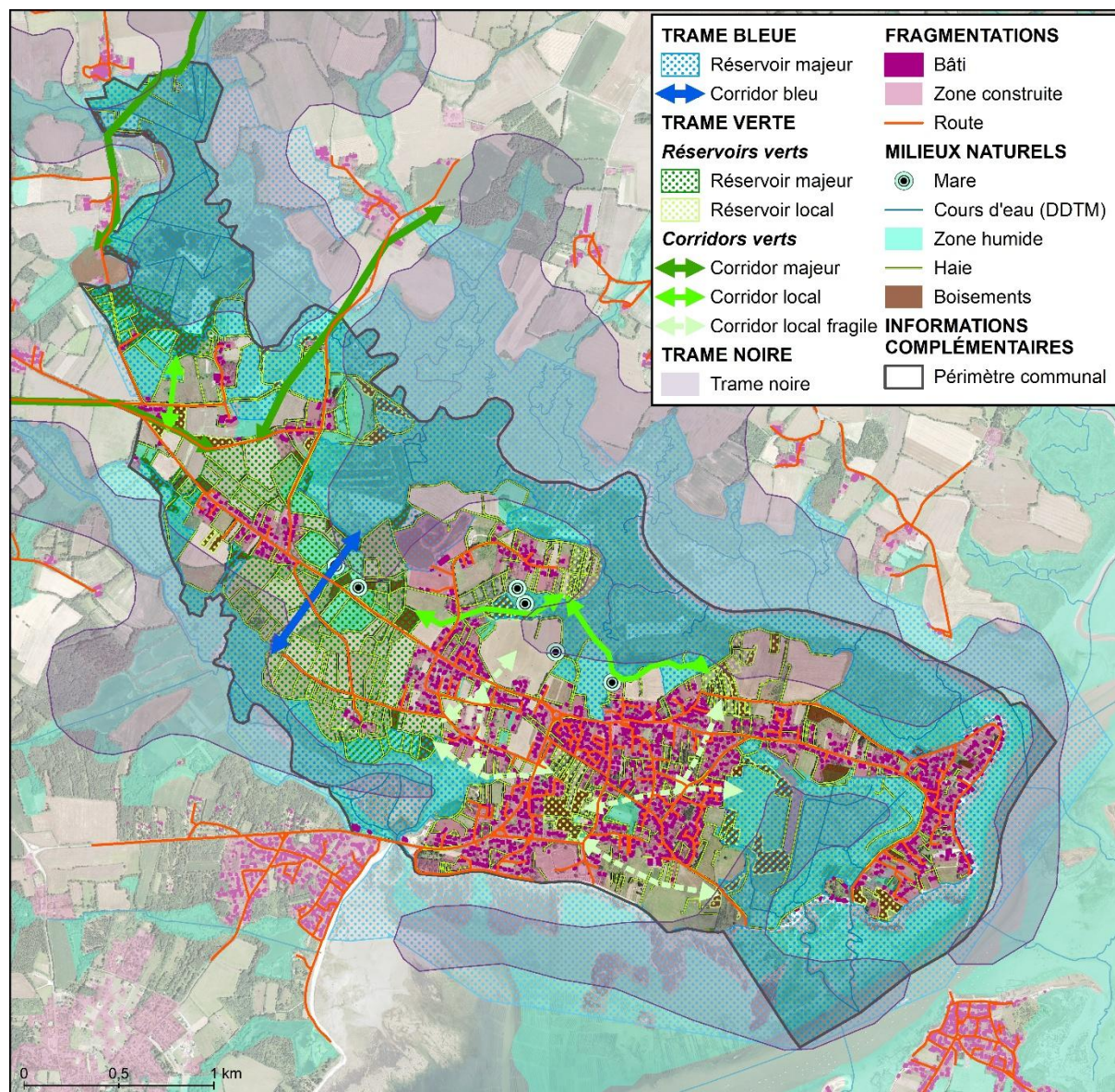
Synthèse

La commune du Tour-du-Parc présente une part importante de réservoirs écologiques, particulièrement ceux liés à la trame bleue en lien fort avec le Golfe du Morbihan, réservoir majeur régional.

La TVB du Tour-du-Parc est fonctionnelle grâce à la qualité des milieux aquatiques notamment, ainsi qu'à son réseau de haies.

Sa situation en presqu'île limite les possibilités de connexions, ce qui est cependant compensé par la présence de réservoirs importants, qui sont aussi des secteurs moins dérangés par les lumières artificielles.

La zone urbanisée au sud s'impose comme une fragmentation importante limitant les connexions nord-sud. Cette fragmentation reste toutefois modérée par la présence de continuités des réservoirs sur les pourtours communaux.



2. Energie

Source : Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB), Chiffres clés de l'énergie en Bretagne, édition 2020 - Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, PCAET (2020)

PCAET

GMVA a approuvé en février 2020 un Plan Climat Air Energie Territorial 2020-2025. Les objectifs fixés sont les suivants :

- Baisse des consommations dans le logement résidentiel de 325 GWh d'ici 2030, soit plus de 30 GWh /an,
- Baisse des consommations dans le Tertiaire de 140 GWh d'ici 2030,
- Baisse des consommations dans les transports de 280 GWh d'ici 2030,
- Baisse des consommations dans l'Agriculture de 10 GWh d'ici 2030,
- Produire 160 GWh de puissance photovoltaïque et 40 GWh de solaire thermique d'ici 2030,
- Produire 35 GWh de géothermie d'ici 2030,
- Produire 110 GWh de chaleur par le bois énergie d'ici 2030,
- Produire 100 GWh issus de méthanisation d'ici 2030,
- Produire 90 GWh d'électricité par des éoliennes d'ici 2030,
- Développer 8 GWh issus des énergies de la mer d'ici 2030.

Pour atteindre ces objectifs plusieurs axes d'actions ont été définis :

Axe 1	Aménager le territoire pour anticiper la transition énergétique et son adaptation au changement climatique
Axe 2	Améliorer la performance énergétique du bâti : parc de logements
Axe 3	Améliorer la performance énergétique du bâti : parc tertiaire et industriel
Axe 4	Améliorer la performance énergétique et du confort climatique du bâti : équipements publics
Axe 5	Agir sur les modes de production, de distribution et de consommation
Axe 6	Agir en faveur d'une mobilité bas carbone
Axe 7	Porter à 32% la part des EnR en 2030
Axe 8	Agir sur la qualité de l'air, la santé et le bien-être
Axe 9	Renforcer la capacité de stockage du carbone sur le territoire, la biodiversité et la résilience
Axe 10	Adapter le territoire aux risques lié au changement climatique
Axe 11	Prendre en compte le changement climatique et la transition énergétique dans l'offre touristique du territoire
Axe 12	Animer et assurer la gouvernance du plan
Axe 13	Mobiliser les leviers financiers

Ces axes correspondent à la hiérarchisation des enjeux suivante :

Hiérarchisation	Enjeu thématique	Enjeu détaillé
Enjeux prioritaires	Santé	- Optimiser les espaces artificialisés pour l'accueil de panneaux photovoltaïques et thermiques (zones d'activités, zones industrielles, zones résidentielles...)
	Air	- Optimiser les exploitations agricoles pour l'accueil de panneaux photovoltaïques (serres, hangars agricoles...) mais aussi le développement d'unité de méthanisation
	Energie	- S'assurer d'une gestion optimale des peuplements boisés dans le cadre de l'exploitation bioénergie pour s'assurer qu'ils conservent leur rôle de filtration des polluants et de limitation du ruissellement
	GES	- Développer une offre de transport locale reliant l'ensemble du territoire peu émetteur permettant de limiter les rejets de polluants aériens
Enjeux forts	Milieus naturels, biodiversité et TVB	- Intégrer les enjeux écologiques dans les choix d'aménagement (installation ENR) et de gestion (sylviculture, haies...) - Intégrer l'intérêt des écosystèmes en tant que puits carbone - S'assurer d'une gestion optimale des peuplements boisés dans le cadre de l'exploitation bioénergie pour s'assurer qu'ils conservent leur rôle de filtration des polluants et de limitation du ruissellement - Développer la nature en ville pour limiter notamment les effets d'albédo urbains - Développer les toitures végétalisées
	Sols	- Interdire l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces à vocation agricole et les réserver aux sols totalement impropres à la culture ou à l'élevage (anciennes décharges, carrières désaffectées, terrains militaires, friches industrielles...)
	Ressource en eau	- Anticiper les évolutions de ressource en eau saisonnière sur le territoire de GMVA et les conflits d'usages potentiels - Permettre un redéploiement de l'eau en ville pour limiter les effets d'albédo urbain
	Risques naturels (dont mer et littoral)	- Anticiper l'évolution du niveau de la mer et son impact sur les différentes activités littorales - Redonner la place aux espaces de respiration des cours d'eau permettant de limiter les crêtes de crue - Anticiper l'évolution potentiel du risque retrait gonflement d'argile - Prévoir les aménagements nécessaires pour accompagner l'augmentation potentielle du risque feu de forêt
	Adaptation au changement climatique	- Anticiper les évolutions de ressource en eau saisonnière sur le territoire de GMVA et les conflits d'usages potentiels
	Mer et littoral	- Anticiper l'évolution du niveau de la mer et son impact sur les différentes activités littorales
Enjeux moyens	Déchets	- Favoriser la valorisation énergétique des déchets et notamment de la part fermentescible - Favoriser le réemploi de l'ensemble des filières
	Paysage et patrimoine	- Veiller à ne pas dégrader les paysages emblématiques de GMVA par l'installation d'infrastructures structurantes pour les énergies renouvelables (parc photovoltaïques, éoliennes...) - Préparer les modifications des paysages urbaines liées aux modifications de typologie de construction (matériaux, formes, toitures...)

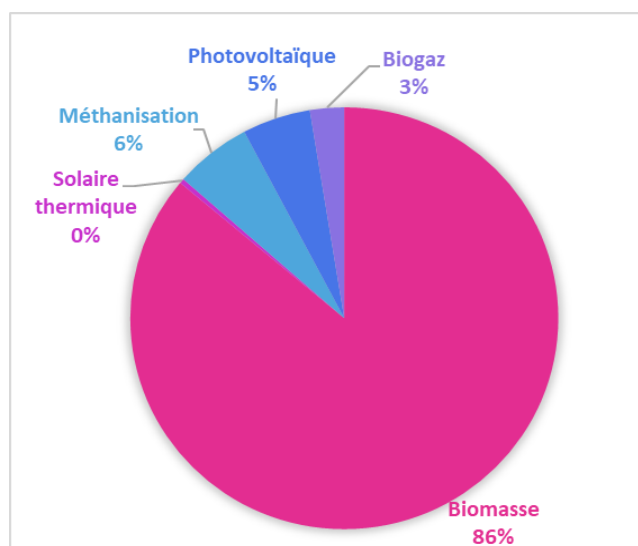
A noter qu'un SCOT AEC est en cours d'élaboration sur le territoire de GMVA.

ENERGIE RENOUVELABLE

La production d'énergie en Bretagne est en évolution constante depuis 2000, notamment avec le développement du biogaz depuis 2015. Le bois-énergie et l'éolien terrestre restent cependant les deux principales ressources exploitées. Depuis 2005, le taux d'évolution annuel de la production primaire renouvelable est relativement constant. Il s'établit à + 3,5 % par an, soit une production supplémentaire de 62 %.

A l'échelle de l'agglomération vannetaise, et depuis les années 2000, la production d'énergies renouvelables a aussi augmenté. La production est en augmentation, notamment depuis 2015, et s'élève à 399 GWh d'EnR produits en 2023, et 309 GWh d'EnR en 2020, soit 8,8 % de la consommation du territoire.

Le PCAET indique qu'en 2010, la production d'énergies renouvelables s'illustrait notamment par la biomasse (production de bûches et de granulés), qui représentait 84 % de la production d'EnR. Les autres sources d'énergies renouvelables sont détaillées dans le tableau ci-après.



Thermique			Electricité		
Filière	Production 2016		Filière	Production 2016	
Biomasse	120,1		Photovoltaïque	7,2	
Solaire thermique	0,5		Eolien	0	
Géothermie	0		Hydrolien	0	
Méthanisation	8,1		Biogaz	3,6	
Récupération des eaux usées	0				
Total	129 GWh		Total	11 GWh	

Figure 4 : répartition de la production énergétique en 2016 – Source : GIP Bretagne environnement, ENEDIS

Depuis 2010, la filière bois énergie a légèrement augmenté, mais d'autres filières se sont développées sur le territoire de GMVA. C'est notamment le cas de la filière Pompes à chaleur (PAC), qui atteint 33 % de la production d'EnR en 2023. Les filières méthanisation et solaire (principalement photovoltaïque) prennent aussi de l'importance, atteignant chacune 5 % du bouquet total.

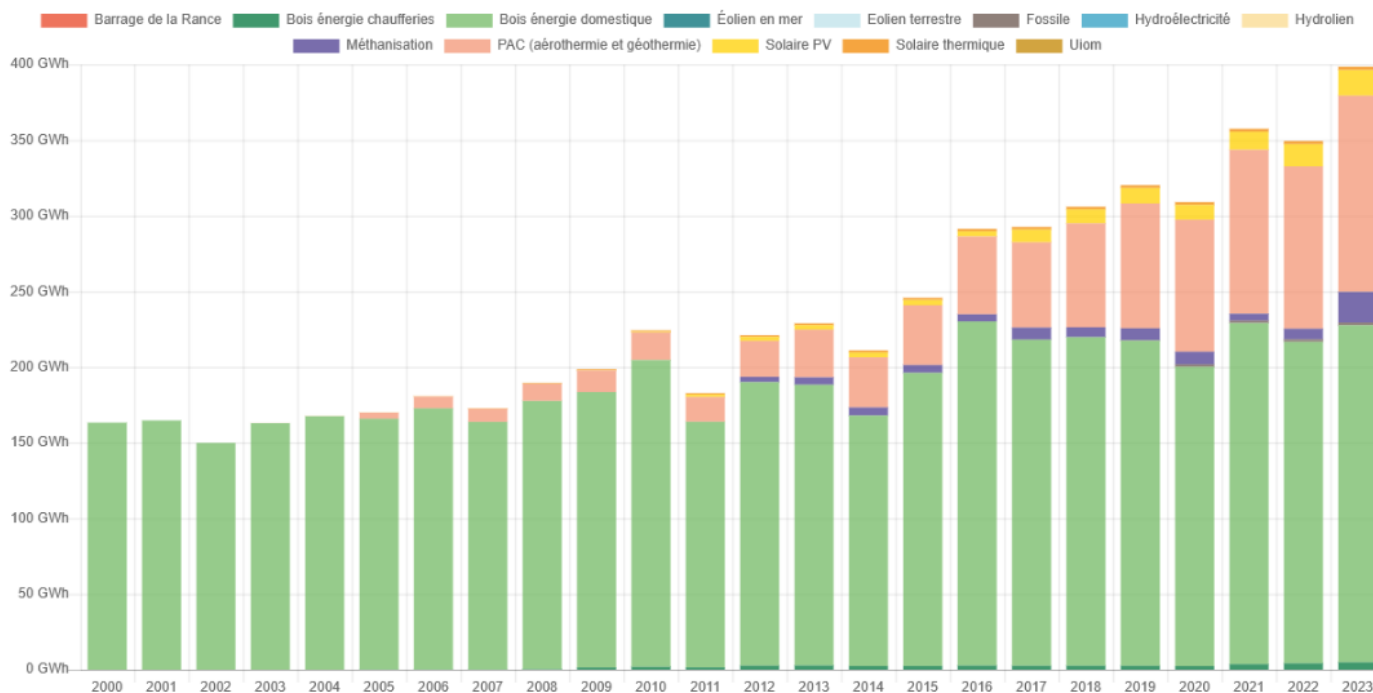
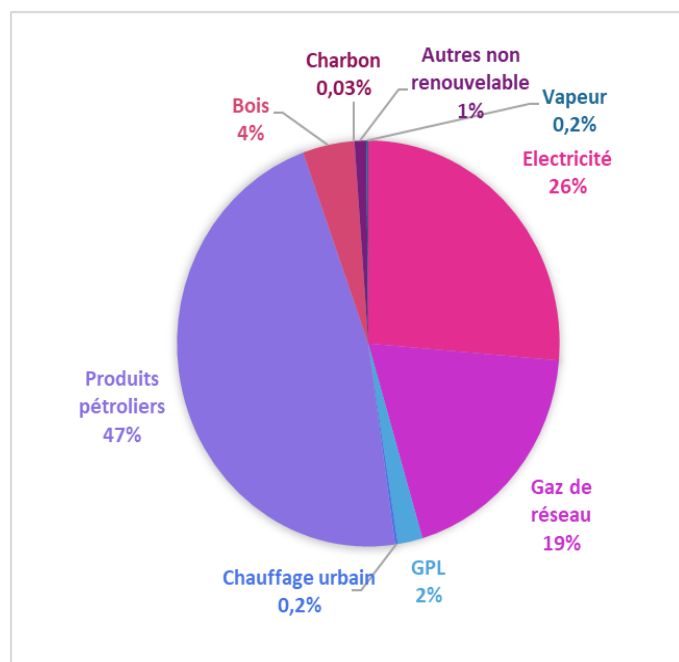


Figure 5 : production d'énergie par filière – Sources : ADEME, AFPG, Agence ORE, AILE, Association Météo Bretagne, Brest Métropole, CEREN, DREAL, EDF, EDF SEI, Enedis, Fibois, GRDF, GRT Gaz, INSEE, Observ'ER, ODRE, OEB, Registre ICPE, Rennes Métropole, SDES, SINOE, Solagro, Uniclina via l'Observatoire local de l'environnement (OLE) de Bretagne

CONSUMMATION D'ENERGIE

En matière de consommation, les énergies renouvelables ne représentent encore que 15 % des énergies finales consommées à l'échelle de la Bretagne. Cette situation est liée au contexte national de développement de ces filières. Dans l'agglomération vannetaise en 2010, l'énergie consommée était majoritairement issue d'énergies non renouvelables. Les secteurs les plus consommateurs étaient l'habitat (principal et secondaire), ainsi que le transport.



Source d'énergie	Energie finale consommée (GWh)
Produits pétroliers	1419
Electricité	800
Gaz de réseau	580
Bois	132
GPL	64
Autres non renouvelable	30
Chauffage urbain	7
Vapeur	5
Charbon	1
Total	3038

Figure 6 : origine de l'énergie finale consommée sur le territoire de Vannes Agglomération en 2010 – Source : PCAET

En 2020, la consommation d'énergies non renouvelables domine toujours, mais tend cependant à régresser (voir le graphique ci-après). La consommation totale elle-même a diminué de -8,16 % entre 2010 et 2020.

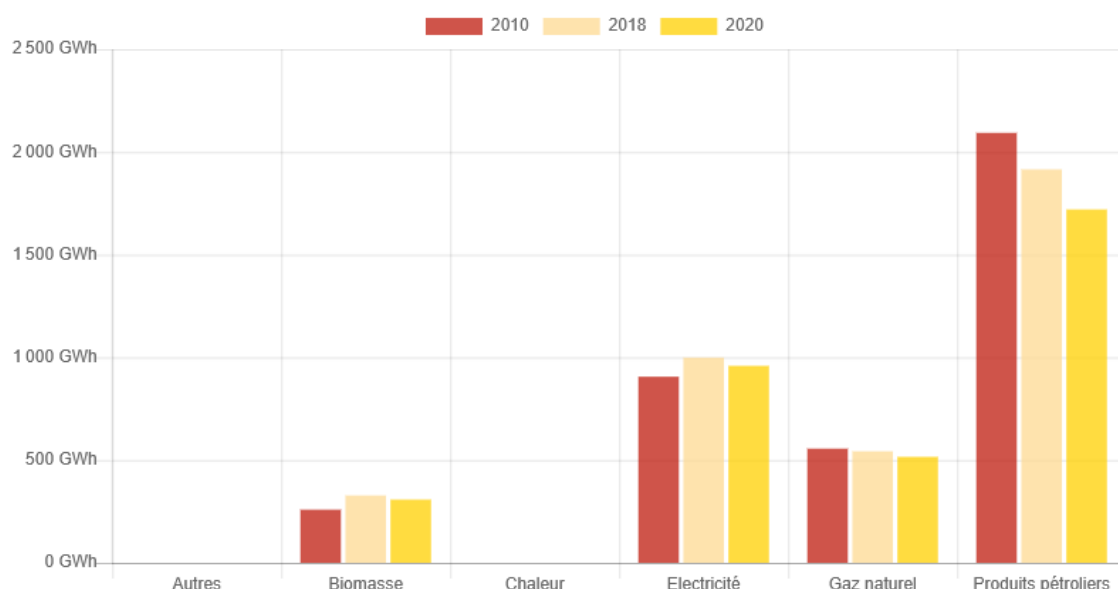


Figure 7 : consommation par type d'énergie sur le territoire de Vannes Agglomération – Source : inventaire spatialisé des émissions atmosphériques V5 (Air Breizh), via l'Observatoire local de l'environnement (OLE) de Bretagne

Le graphique ci-dessous présente les consommations par secteur. L'énergie est principalement consommée par le secteur routier, puis le secteur résidentiel. Ces deux secteurs cependant présentent une diminution entre 2010 et 2020. Les secteurs industriels et tertiaire présentent une consommation plutôt stable. La consommation du secteur agricole, minoritaire, présente cependant une légère augmentation sur la période.

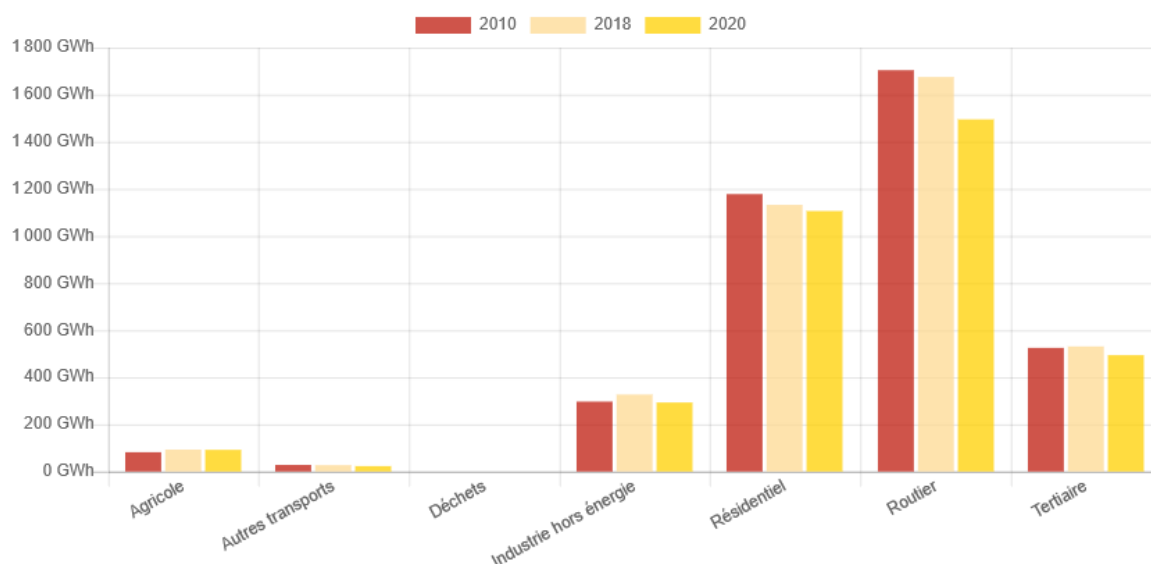


Figure 8 : consommation d'énergie par secteur – Source : inventaire spatialisé des émissions atmosphériques V5 (Air Breizh), via l'Observatoire local de l'environnement (OLE) de Bretagne

Enfin, le SCOT GMVA croise la consommation d'énergie par secteur en 2020. Le graphique est reporté ci-après.

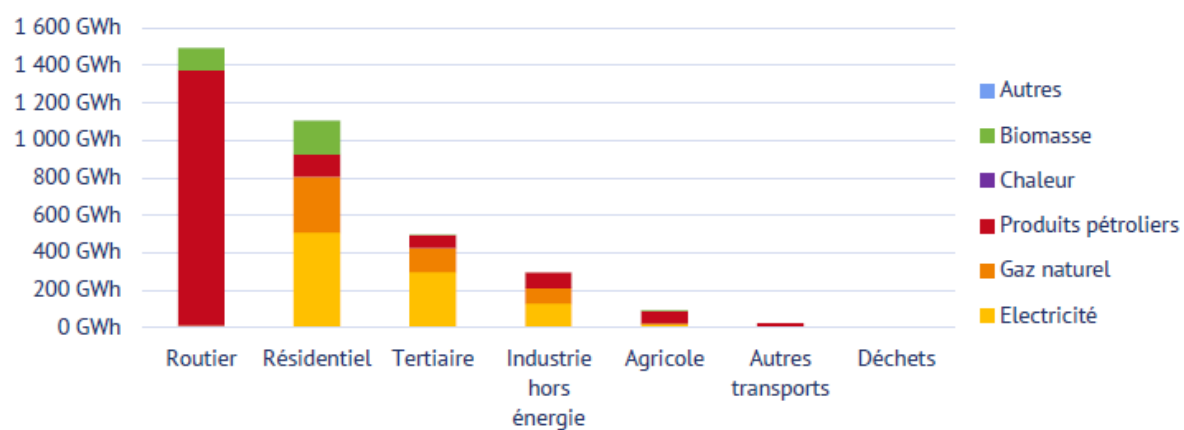


Figure 9 : consommation d'énergie finale par secteur et par type sur le territoire de GMVA, 2020 – Source : OEB

3. Réseaux

EAU

Eau potable

Source : GMVA, RPQS 2023, RPQS 2020 et SIAEP de la presqu'île de Rhuys, RPQS 2018, SAUR, Rapport annuel du prestataire – Secteur Est V2, 2023

Gestion

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la gestion de l'eau potable est répartie entre plusieurs acteurs :

- Eau du Morbihan (transfert de compétence) :
 - production,
 - transport,
- Golfe du Morbihan Vannes agglomération (compétence) :
 - distribution.

Branchements

L'évolution du nombre de branchements sur la commune est présentée dans le tableau suivant.

Nombre de branchements	Année					Evolution	
	2014	2016	2018	2020	2023	2020-2023	2014-2023
Le Tour-du-Parc	1 113	1 136	1162	1 213	1 357	+11 %	+22 %

Tableau 8 : évolution du nombre de branchements entre 2014 et 2023

Sur le territoire communal, le nombre de branchements a augmenté de 11 % entre 2020 et 2023. Cette augmentation est de 22 % entre 2014 et 2023. Il s'agit d'une augmentation importante.

Le nombre de branchements total pour GMVA est de 44 109 en 2023.

Réseaux

Le réseau d'eau potable sur la commune du Tour-du-Parc représente un linéaire de 29 694 m, soit 2,5 % du réseau géré par GMVA, qui représente un total de 1 199 588 m.

L'Indice linéaire de perte (ILP), qui indique les volumes perdus par jour et par kilomètre de réseau, est de 0,38 m³/km/j.

Volumes vendus

Les volumes vendus sont détaillés dans le graphique et le tableau suivants.

Volumes vendus (m ³)	Année				Evolution 2014-2023
	2014	2016	2018	2023	
Le Tour-du-Parc	59 340	61 627	66 460	85 954	+45 %
Moyenne par branchement (m ³ /an/br.)	53,3	54,3	57,2	63,3	+19 %

Tableau 9 : évolution des volumes vendus entre 2014 et 2023

Les volumes consommés augmentent de façon importante entre 2014 et 2023 (+45 %), ainsi que les volumes vendus par branchements (+19 %). Cette évolution ne tient pas compte des branchements sans consommation (estimés à 3 % sur le territoire de GMVA en 2023).

Origine de l'eau

Le RPQS 2023 de l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes agglomération indique que les eaux alimentant le territoire viennent de deux sources différentes, détaillées dans le tableau suivant.

Captage	Type	Année de mise en service	UTEP	Traitement
Cran à Tréfléan	Souterraines : 2 puits	1955	Cran à Tréfléan	Filtres carbonates et désinfection
Trégat	Superficielles : barrage	2017	Le Marais à Theix	Pré-oxydation KMnO4, Pré-reminéralisation CO2 + lait de chaux / Coagulation / floculation / clarification par flottation > Charbon actif en poudre / Reminéralisation CO2 + lait de chaux / Inter-oxydation au KMnO4 / Filtres à sable > Désinfection

Tableau 10 : source des eaux distribuées sur le territoire de l'ex-SIAEP de la presqu'île de Rhuys

L'indice d'avancement de protection de la ressource est de 80%. Cela indique que l'Arrêté préfectoral de protection est complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés). La mise en place d'une procédure de suivi de l'application de l'arrêté préfectoral permettrait d'atteindre l'indice 100%.

Capacité de production

La capacité de production d'eau potable de GMVA est de 9 900 m³/j, soit 3 613 500 m³/an. La capacité de production reste supérieure à la consommation sur le territoire de l'ex-SIAEP de la presqu'île de Rhuys.

Qualité de l'eau

En 2023, les contrôles de qualité de l'eau distribuée sur la commune du Tour-du-Parc sont conformes :

- 100% des contrôles bactériologiques sont conformes,
- 100 % des contrôles physico-chimiques conformes,
- 100 % des contrôles microbiologiques conformes.

Eaux usées

Assainissement collectif

L'assainissement collectif est une compétence de l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération. Le Rapport annuel (RPQS) recense 1 129 abonnés en 2020 et 1 242 abonnés en 2023, soit une augmentation de 10 % en trois ans (augmentation de 2,7 % entre 2022 et 2023).

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2024 sur la commune.

Les eaux usées issues de la commune sont traitées par la **station d'épuration de PENVINS** (SARZEAU). Sa capacité organique de traitement étant limitée à 1 950 EH, un dispositif de régulation dévie la charge collectée supérieure à 2 000 EH sur le réseau EU de SARZEAU pour traitement par la **STEP de KERGORANGE** d'une capacité de 30 000 EH.

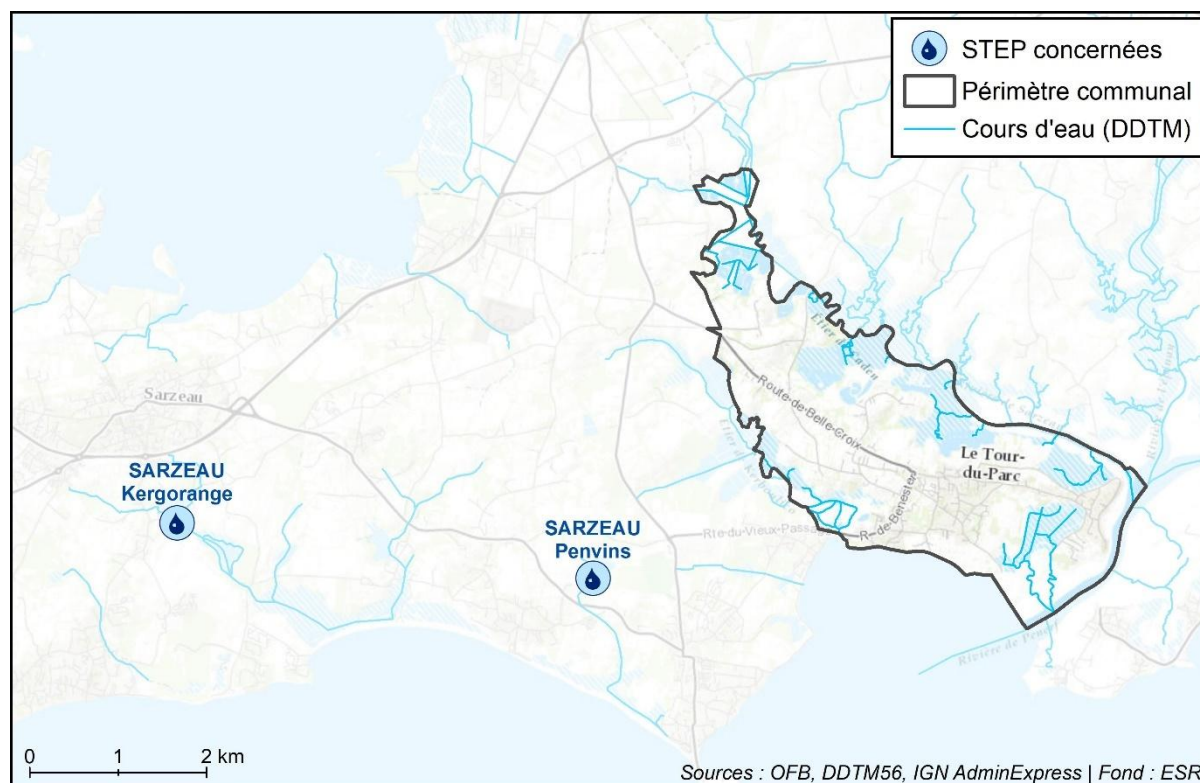
Le tableau ci-après récapitule les caractéristiques de ces 2 stations.

STEP		PENVINS	KERGORANGE
Type		Lagunage	Boues activées avec filtration membranaire et lagunage
Capacité Nominale		1 950	30 000
Charge hydraulique	2022	123%	67%
	2023	193%	64%
Charge organique	2022	54%	34%
	2023	147%	23%
Conformité en équipement 2024		OUI	OUI
Conformité en performance 2024		NON	NON
Conformité globale collecte 2024		OUI	NON

En cas de saturation de la station de Sarzeau Penvins, le surplus d'eaux à traiter est dirigé vers la station de Sarzeau Kergorance. Cette station ne présente pas de surcharge hydraulique ou organique.

Les deux stations d'épuration présentaient en 2024 des **non-conformités** pour la performance et pour la collecte pour uniquement celle de Kergorance. Ces non-conformités sont **uniquement** liées à une forte sensibilité des réseaux et donc des postes de refoulement et des by-pass aux **eaux parasites**. Pour améliorer ces points, de **nombreux travaux sur les réseaux** et postes de refoulement sont **en cours** sur la commune du Tour du Parc.

Les stations d'épuration concernées sont localisées dans la carte ci-après.



Carte 15 : stations d'épuration prenant en charge les eaux usées de la commune

Il est également important de noter que le schéma directeur sur la commune de Sarzeau est en cours. Une réflexion y est notamment menée pour augmenter la capacité hydraulique de la STEP de Kergorance.

Assainissement non collectif (ANC)

Depuis 2020, la gestion des assainissements non collectifs est une compétence de l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, géré en régie.

En 2018, 18 installations d'assainissement non-collectif sont recensées sur la commune. En 2020, le RPQS indique qu'à l'échelle du territoire de l'ex-SIAEP de la presqu'île de Rhuys, 87 % des installations sont conformes.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de GMVA depuis le 1^{er} septembre 2022.

Consciente que le ruissellement de l'eau de pluie sur les surfaces imperméabilisées entraîne un transfert des polluants générés par la ville vers le milieu récepteur, GMVA a conçu un règlement de gestion des eaux pluviales urbaines mettant en œuvre notamment une politique de non raccordement pour les

nouveaux projets. Il est important de signaler que ce règlement s'applique à tous les projets de densification douce ou dure. Dans les cas de renouvellement urbain, les surfaces anciennement raccordées au réseau public doivent donc se dé-raccorder.

GMVA travaille actuellement sur son schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines en vue de favoriser la gestion intégrée et durable des eaux pluviales en privilégiant des solutions d'infiltration à la source et fondées sur la nature.

En parallèle de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales, GMVA a également mis en application un règlement de gestion des eaux pluviales urbaines, il fixe notamment le principe du zéro-rejet comme principe général.

Il est rappelé, dans ce règlement que la systématisation de l'infiltration des eaux pluviales, au plus proche de leur point de chute, est la méthode connue la plus efficace pour abattre les pollutions et garantir une diminution des polluants vers le milieu récepteur.

D'un point de vue réglementaire, les réponses peuvent être apportées aujourd'hui en termes de préservation de la qualité des milieux par l'application et la mise en œuvre du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines repris par les règles du projet de PLU de la commune. Il prévoit en ce sens que les eaux de pluie des habitations et des immeubles doivent être conservées et infiltrées sur la parcelle, selon le principe du zéro-rejet.

Le règlement précise : « Tout projet d'aménagement et de construction d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles devra être élaboré sans rejets au domaine public, a minima, pour une pluie de période de retour 10 ans sur 240 minutes soit 35mm.

Au-delà d'un événement pluvieux d'occurrence décennale, l'aménageur devra concevoir ses ouvrages pour permettre, lorsqu'ils sont saturés, de générer le moins d'impact possible. En aucun cas ne sera privilégié le rejet vers les réseaux d'eaux pluviales alors saturés.

Cette doctrine s'applique à tout projet d'imperméabilisation nouvelle, de densification douce ou dure.

Toute modification d'un point de rejet existant ou des surfaces alimentant un point de rejet existant équivaut à une demande de nouveau rejet. »

Echelle communale

La commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales, datant d'août 2010. Mais elle n'a plus cette compétence aujourd'hui.

Les principales préconisations en matière de gestion des eaux pluviales émises dans ce schéma sont les suivantes :

- Limiter les nouvelles surfaces imperméables : l'imperméabilisation des terrains est limitée entre 30 et 40 % des surfaces en zones urbaines.
- Imposer des débits de fuite au niveau des futures zones d'urbanisations : 3 à 4 l/s/ha selon la sensibilité et les enjeux des terrains situés en aval.
- Privilégier la collecte des eaux pluviales par des fossés.
- Préserver les fossés et les zones humides existantes
- Redimensionner les réseaux d'eaux pluviales ne permettant pas de gérer les pluies décennales.
- Créer des ouvrages de rétention et de régulation afin de résoudre les problèmes de débordement en zones déjà urbanisée.

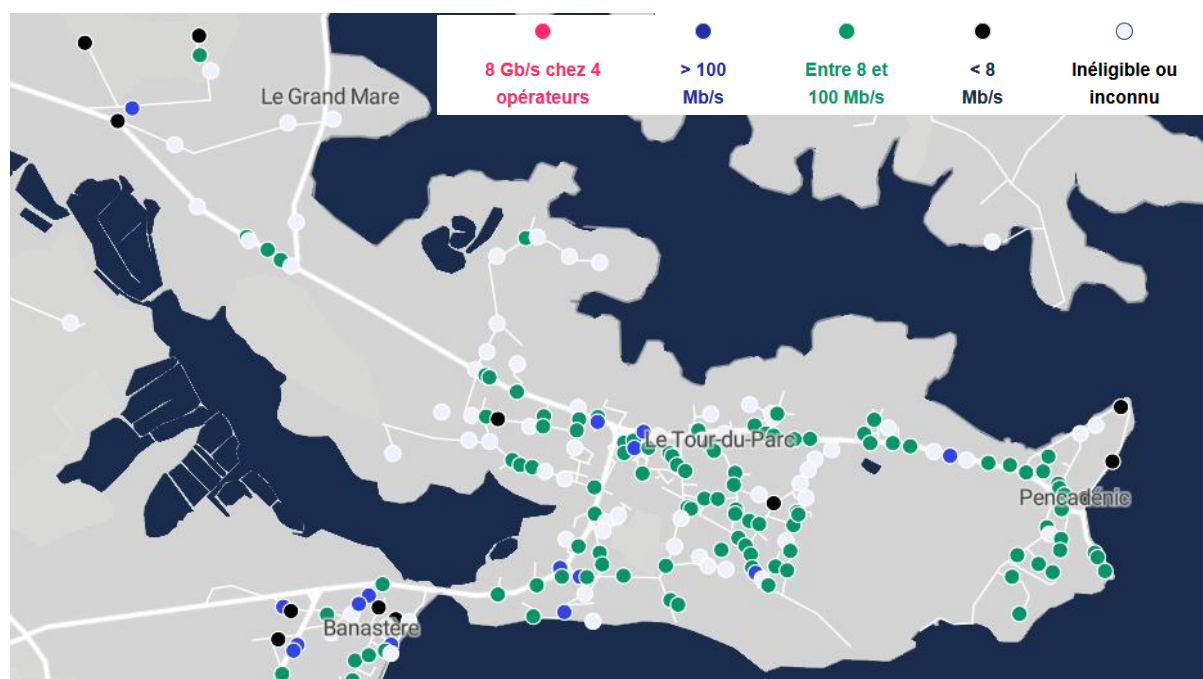
FIBRE, NUMERIQUE

Source : Ariase

Le Tour-du-Parc est une commune désormais fibrée. Avant le passage de la fibre, 80,48% des bâtiments du Tour-du-Parc bénéficiaient déjà d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).

Les lignes téléphoniques de la commune du Tour-du-Parc sont rattachées à 2 NRA. Le central 56252TDP (LE TOUR DU PARC) a une capacité de 1 050 lignes. Ce NRA est dégroupé par SFR et Free et est en mode étendu pour Bouygues Telecom et OVH. Vous bénéficiez d'une vitesse de connexion de 95 Mb/s maximum avec Orange, Bouygues Telecom, Free et OVH et de 20 Mb/s avec SFR.

Carte du déploiement de la fibre optique et de l'ADSL au Tour-du-Parc (Ariase - 2025)



4. Déchets

Source : RPQS 2020 GMVA

La compétence de la gestion des déchets est assurée par l'intercommunalité Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA) depuis le 1^{er} janvier 2017, date de création de GMVA. Cette compétence était auparavant déjà assurée par Vannes Agglo.

Le territoire ainsi pris en charge compte les 34 communes de l'intercommunalité, pour un total de 173 172 habitants en 2020.

L'intercommunalité y exerce les compétences de collecte des déchets et de gestion des déchetteries. Elle a délégué la compétence de traitement des déchets ménagers et assimilés au Syndicat du sud-est du Morbihan (SYSEM), dont le territoire d'action s'étend sur les trois intercommunalités du sud-est du département morbihannais : GMVA, Arc sud Bretagne et Questembert communauté

SCHEMA DE COLLECTE

Mode de collecte

La collecte des déchets recyclables (hors verre) et des ordures ménagères résiduelles sur le territoire communal est assurée via des bacs collectifs, et non individuels. Le Tour-du-Parc est l'une des 5 communes gérées ainsi, qui toutes se situent au sud du golfe du Morbihan (Saint-Armel, Sarzeau, Saint-Gildas-de-Rhuys, Arzon).

Filières

Ordures ménagères résiduelles

Les ordures ménagères résiduelles sont traitées par des unités de valorisation organique. Ce qui ne peut être valorisé (compost ou production énergétique) est enfoui à l'Installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de Vraie-Croix.

Déchets recyclables

Les déchets recyclables sont répartis aux différentes filières de recyclage, après passage en centre de tri. Les refus sont enfouis à l'ISDND de Gueltas. La collecte du verre est assurée par conteneurs, et le verre est ensuite recyclé.

Déchetterie

Le territoire communal ne compte pas de déchetterie. La déchetterie la plus proche se situe sur la commune voisine de Sarzeau.

TONNAGE ANNUEL

Production totale de déchets

En 2023, 118 323 tonnes de déchets ont été collectées sur l'ensemble du territoire géré par Vannes agglomération, soit une moyenne de 663 kg/habitants. La production de déchets sur le territoire est en augmentation depuis 2020, tant sur le tonnage, qui était alors de 114 304 tonnes (+3,5 % en 2023), que pour le taux par habitant, qui alors était de 660 kg/habitants.

Ce taux par habitant est à rapporter à la moyenne nationale de 568 kg/habitants en 2020⁸. L'importante fréquentation touristique liée au golfe du Morbihan peut expliquer cette différence, constante à travers les années. C'est pourquoi, outre les seuls chiffres de population communale, il est intéressant de considérer les chiffres de population DGF, qui agrège la population communale, les résidences

⁸ ADEME, *Déchets, chiffres-clés, l'essentiel 2020* :

https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/dechets_chiffres_cles_edition_2020_010692.pdf

secondaires, et le nombre de places de caravanes. Le total de la population DGF 2023 sur le territoire géré par Vannes Agglomération est de 201 730 habitants.

Ainsi, en 2023, ce tonnage rapporté à la population DGF représente une moyenne de 587 kg/habitants, qui reste plus important que la moyenne nationale, mais dans une moindre mesure.

Détails de la production de déchets par catégorie

Le total des déchets produits se répartit pour moitié dans les flux hors déchetterie, et pour moitié dans les flux en déchetterie. Le détail des tonnages est précisé dans les deux tableaux suivants.

Type	Tonnage	Part (%)	Volume par habitant (kg/hab)	Volume par habitant DGF (kg/hab)
Ordures ménagères résiduelles	34 000	61%	191	169
Déchets recyclables	10 700	19%	60	53
Verre	9 693	17%	54	48
Textiles	920	2%		5
Cartons (<i>commerçants du centre-ville de Vannes</i>)	516	1%		
Total hors déchetterie	55 829	100%	313	277

Tableau 11 : volume de déchets hors déchetterie en 2023 – Source : RPQS 2020

Il est estimé dans le RPQS qu'en 2023, 31 % des déchets déposés dans les ordures ménagères résiduelles sont des erreurs de tri, et auraient pu être recyclés. Le taux de refus des déchets recyclables est plus faible : en 2023, il est de 18 %. Dans les deux cas, la tendance est à l'augmentation depuis 2013, notamment pour la collecte en contenants individuels.

Type	Tonnage	Part (%)	Volume par habitant (kg/hab)	Volume par habitant DGF (kg/hab)
Total déchetterie	60 649	100%	340	301
dont 22 600	37%	127	112	108
11 885	20%	67	59	58
7 704	13%	43	38	45

Tableau 12 : volume de déchets déposés en déchetterie en 2023 – Source : RPQS 2020

Parmi ces déchets déposés en déchetterie, 121 tonnes sont des déchets dangereux (amiante...). Au total, 80 % des déchets collectés en déchetterie sont valorisés (hors gravats).

PROGRAMME LOCAL DE PREVENTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES (PLPDMA)

Depuis 2021, le territoire de GMVA dispose d'un Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA). Ce plan, favorisant la diminution des déchets, fait l'objet d'un suivi annuel, action par action.

Ce plan d'action comprend les points précisés dans le tableau suivant.

Axe	Sous-axe
Lutter contre le gaspillage alimentaire + alimentation + produits locaux	Sensibiliser à la lutte contre le gaspillage alimentaire
Eviter la production de déchets verts et encourager la gestion de proximité des biodéchets	Développer le compostage individuel
	Développer le compostage collectif de proximité
	Limiter les apports de végétaux en déchetterie
Augmenter la durée de vie des produits	Promouvoir le réemploi des objets et leur réparabilité
	Accompagner les hébergeurs touristiques dans la promotion du réemploi

Mettre en place et renforcer des actions emblématiques favorisant la consommation responsable	Promouvoir les alternatives aux produits jetables sur les événements
	Favoriser la création d'une filière de réemploi des emballages en verre
Réduire les déchets des entreprises	Améliorer les performances de tri et de valorisation
Réduire les déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP)	Favoriser le tri à la source des déchets du (BTP)
Réduire les déchets marins	Accompagner les communes pour une meilleure gestion des déchets sur les espaces naturels
Être éco-exemplaire	Développer l'exemplarité au sein des services de GMVA
Sensibiliser	Mobiliser et sensibiliser les habitants au zéro-déchet
	Soutenir le déploiement du dispositif Stop-Pub
Utiliser les instruments économiques	Inciter financièrement à l'évitement, la réduction et la valorisation des déchets

Tableau 13 : axes et sous-axes d'actions du PLPDMA

PERSPECTIVES

Les sites d'enfouissement (ISDND) de Gueltas et Vraie-Croix sont encore en mesure de supporter une augmentation de la population. Ils le sont d'autant plus que l'un des objectifs du PRPGD de Bretagne, validé en 2019, est la « trajectoire zéro stockage de DNDNI en 2030 » : si cet objectif peut ne pas être atteint, la dynamique globale attendue est cependant celle de la réduction de l'enfouissement, au profit de la valorisation.

A noter que parmi les perspectives pour 2024 du PLPDMA figure une étude des travaux d'extension des Centres d'Exploitation de Theix-Noyalo et de Sarzeau.

5. Santé environnementale

NUISANCES

Bruit

Classement sonore

+ Rappel

La Directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement vise à éviter, prévenir ou réduire les effets nuisibles de l'exposition au bruit aux abords des infrastructures de transport et dans les grandes agglomérations.

Cette directive est transposée en droit français avec les articles L572-1 à L572-11 et R572-1 à R572-11 du code de l'Environnement. L'approche est basée sur une cartographie de l'exposition au bruit, sur l'information des populations et sur la mise en œuvre au niveau local de plans d'actions pour prévenir les nuisances.

La lutte contre les nuisances sonores est déclinée à l'échelle départementale avec le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures de l'Etat. La version en cours (3ème échéance) couvre la période 2018-2023.

Dans le Morbihan, les cartes de bruit stratégiques (CBS) de 4ème échéance ont été approuvées le 23 mars 2023. Le PPBE de 4ème échéance a été approuvé par Arrêté préfectoral le 10 juillet 2024. Il concerne les infrastructures routières nationales dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules.

Routes

La principale nuisance à prendre en compte dans le PLU est le bruit, tant pour identifier les nuisances que pour penser le développement territorial de façon à limiter les risques de conflits. Le territoire communal ne comprend **aucune infrastructure routière classée** au sein des CBS. La route classée la plus proche est la route D780, située au nord-ouest de la commune, et traversant les communes voisines de Sarzeau et Saint-Armel. Cette route est localisée au plus proche à 1,9 km du territoire communal.

Voies ferrées

Le territoire communal ne comprend **aucune voie ferrée**. Aucune prescription acoustique liée aux cartes de bruit ne s'applique donc aux projets d'urbanisation sur le territoire communal.

Voie à grande circulation

+ Rappel

Les routes à grande circulation sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire. Ces routes justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation.

La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies.

Si ce classement n'impose aucune norme en matière d'urbanisme, il représente cependant un bon indicateur de trafic.

La commune ne comprend **aucune voie à grande circulation**. La plus proche est la route D780, située au nord-ouest de la commune, et traversant les communes voisines de Sarzeau et Saint-Armel, localisée au plus proche à 1,9 km du territoire communal.

QUALITE DE L'AIR

+ Rappel

La réglementation visant à limiter la pollution atmosphérique repose sur 3 lois :

- la loi du 19 juillet 1976, relative aux installations classées,
- la loi du 2 août 1961, relative à la lutte contre les pollutions atmosphériques et les odeurs,
- la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996. Cette loi a imposé la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire national avant 2000.

Les principales sources de pollution, peuvent être classées en 2 catégories.

- sources fixes :
 - production d'énergie thermique, incinération d'ordures ménagères, industries,
 - types de pollution produites : dioxyde de carbone (CO₂), monoxyde de carbone (CO), dioxyde de soufre (SO₂), oxydes d'azote (NO_x), poussières,
- sources mobiles :
 - transports, en particulier automobile,
 - types de pollutions produites : oxydes d'azote (NO_x) (75% de la totalité), plomb (Pb).

En France, la qualité de l'air est surveillée notamment par les Associations agréées surveillance qualité de l'air (AASQA), fédérées au sein du réseau national ATMO, agréé par le Ministère de l'Environnement. Ces associations sont d'échelle régionale, et s'appuient sur des stations de mesures réparties sur l'ensemble de leur territoire. Ces stations cependant sont de manière générale plus favorablement implantées en milieu urbain, et reflètent peu les qualités d'air rurales locales.

Dans le Morbihan, la qualité de l'air urbain est suivie par l'association Air Breizh. Seulement trois stations sont situées sur le territoire départemental. Il s'agit de deux stations de type « urbaine de fond » et d'une station de type « urbaine trafic », situées à Lorient (2 stations) et à Vannes (1 station).

Ainsi, la station la plus proche est la station de Vannes. Cependant, en tant que station « urbaine de fond », elle n'est pas représentative de la commune du Tour-du-Parc, située hors de la continuité urbaine.

Cependant, Air Breizh produit en parallèle des synthèses annuelles sur la qualité de l'air des collectivités adhérentes, dont GMVA fait partie. Les résultats du dernier bilan disponible pour le territoire (2023) sont présentés ci-dessous.

Indice ATMO

+ Rappel

L'indice ATMO repose sur la mesure de 5 polluants principaux :

- Le dioxyde d'azote (NO₂), majoritairement issu du transport routier,
- L'ozone (O₃), polluant secondaire issu de polluants précurseurs (oxydes d'azote et composés organiques volatils) sous l'effet du soleil,
- Le dioxyde de soufre (SO₂),
- Les particules fines : de diamètre 10 µm (PM 10) ou de diamètre 2,5 µm (PM 2.5), majoritairement issues du chauffage, mais aussi des transports et de l'industrie, dont les concentrations augmentent par temps froid et sec (moins favorable à leur dispersion).

Cet indice est représentatif de la pollution de fond, et ne prend pas en compte les phénomènes de proximité (pollution automobile ou industrielle), les polluants non réglementés, les particules ultrafines (PM 0.1) et les pollens.

Le rapport indique que le fond de l'air est majoritairement de qualité moyenne pendant 295 jours pour l'année 2023, soit environ 82% de l'année.

Il a été classé comme « dégradé » pendant 52 jours, et mauvais pendant 16 jours, majoritairement du fait de pollutions aux particules fines (premier trimestre 2023, puis septembre 2023). Un épisode de pollution à l'ozone a été recensé au cours du mois de juin.

Sur l'ensemble de l'année, seuls 2 jours ont été classés comme ayant une bonne qualité de l'air selon l'indice ATMO.

Evolution et origine des polluants

A l'échelle du département du Morbihan, les principaux polluants réglementés évoluent de la façon suivante depuis 2013.

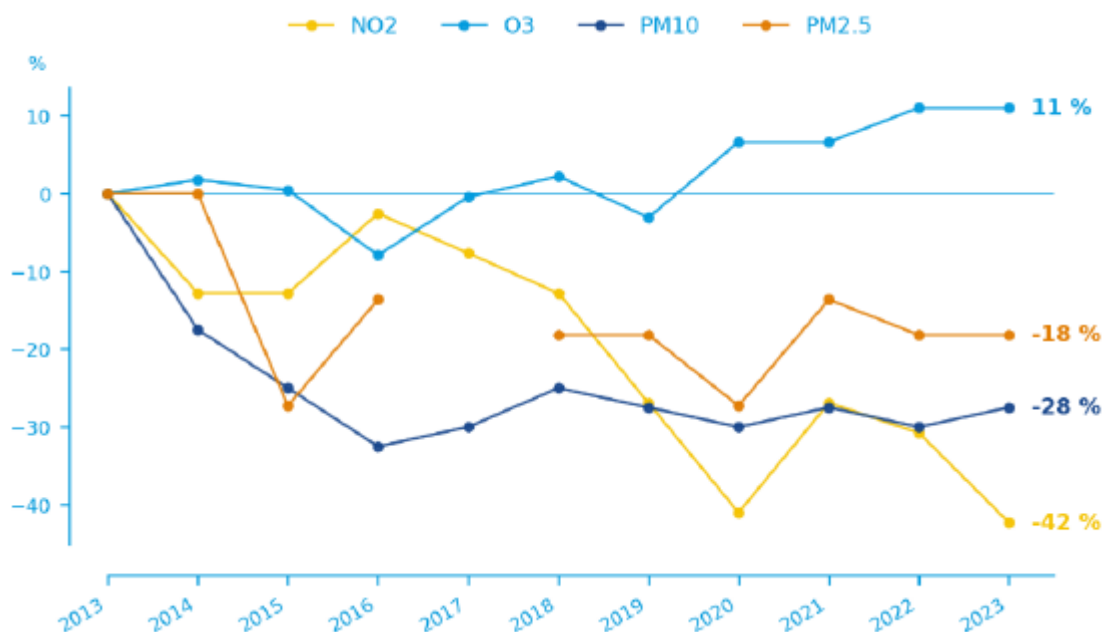


Figure 10 : évolution des principaux polluants réglementés depuis 2013 (moyennes annuelles aux stations du Morbihan) – Source : Air Breizh

Les concentrations en dioxyde d'azote (NO₂) et particules fines (PM10 et PM2.5) présentent une tendance à la diminution. Les concentrations en ozone (O₃), au contraire, tendent à l'augmentation, notamment depuis 2018.

Les principaux secteurs d'émissions de polluants et de GES_{TOTAUX} sont les suivants :

- L'agriculture (ammoniac NH₃ majoritairement, GES_{TOTAUX}, PM10),
- Le trafic routier (oxydes d'azote NO_x, GES_{TOTAUX}, PM10),
- Le résidentiel (PM2.5 et PM10 du fait du chauffage au bois, GES_{TOTAUX}),
- L'industrie (PM2.5, PM10).

Air Breizh précise que les émissions d'ammoniac, à plus de 99 % d'origine agricole, n'ont que très peu diminué en 12 ans, et restent un enjeu majeur pour la région bretonne. La région représente en effet 18 % des émissions nationales, pour 5 % de la surface du territoire métropolitain.

Produits phytosanitaires

Enfin, à titre d'information, Air Breizh effectue des mesures de présence dans l'air de produits phytosanitaires, qui, à ce jour, ne sont concernées par aucune réglementation. Les mesures sont pour l'instant limitées à la métropole rennaise (stations Mordelles et Rennes-Thabor), donc hors zone agricole, mais peuvent cependant donner une idée de l'exposition potentielle aux produits phytosanitaires sur le reste du territoire (notamment dans les zones agricoles).

Ainsi, sur 72 substances recherchées, 16 ont été détectées, dont 3 substances interdites d'utilisation, notamment du fait de leur forte rémanence dans l'environnement. Les substances détectées sont majoritairement des herbicides, à l'image des substances majoritairement utilisées.

QUALITE DES EAUX DE BAINNADE

Un seul site de baignade est recensé et surveillé par l'ARS sur le territoire communal. Il s'agit de la plage de Rouvran, située en façade sud de la commune.



Figure 11 : carte de la zone de baignade – Source : ARS, profil de baignade 2023

La qualité de ces eaux pour est classée comme « Excellente » chaque année entre 2019 et 2024, à l'exception de 2023, où elle était classée comme « Bonne ». Ce déclassement est notamment lié à un épisode de pollution aux *Escherichia coli* et entérocoques, suite à un épisode tempétueux.

RISQUES

Sources : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM), georisques.gouv.fr

Risques naturels

Risques littoraux

Plan de prévention des risques littoraux

Le territoire communal est concerné par les risques littoraux, notamment liés à la submersion. La commune est donc incluse dans un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), celui de la presqu'île de Rhuys et Damgan, approuvé en décembre 2014.

+ Rappel

Le Plan de prévention des risques (PPR) est un document cartographique et réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face à un aléa donné. Pour ce faire il établit plusieurs niveaux de zonages, correspondant à plusieurs niveaux d'exposition à l'aléa. Ainsi le PPR définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les différentes zones à risque. Le PPR définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Le PPRL est dédié aux risques littoraux, particulièrement des inondations par submersion marine.

Le zonage concerne principalement les zones les plus basses du territoire communal.

Le zonage du PPRL est reproduit dans la carte ci-dessous.

La commune est de plus comprise dans le périmètre de **deux Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI)**.

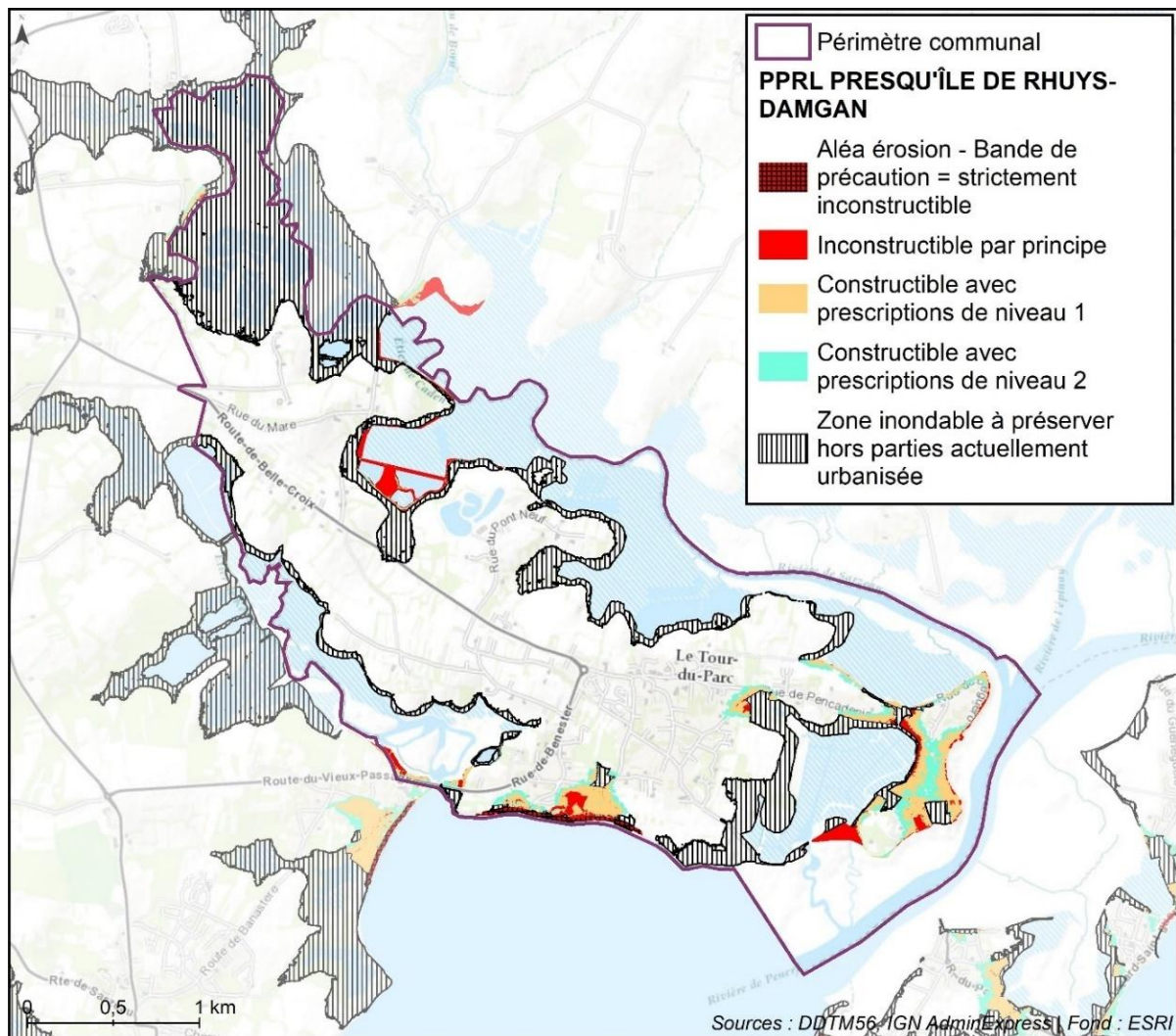
+ Rappel

Lancés en 2002, les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

Les PAPI concernés sont présentés dans le tableau suivant.

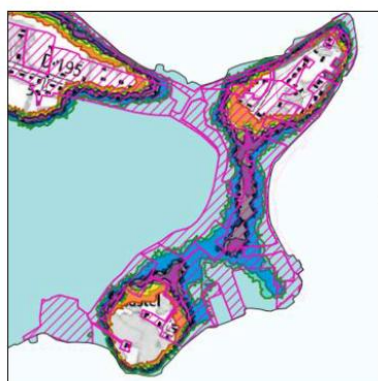
Nom du PAPI	Aléa	Date labellisation	Date signature	Date de fin réalisation
35DREAL20130001 - PAPI Vilaine 3	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	03/07/2020		31/12/2025
56DREAL20200001 - PAPI GMVA	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau, Mouvement de terrain - Recul du trait de côte et de falaises	02/07/2019	17/02/2020	31/12/2022

Tableau 14 : PAPI concernés par le territoire communal

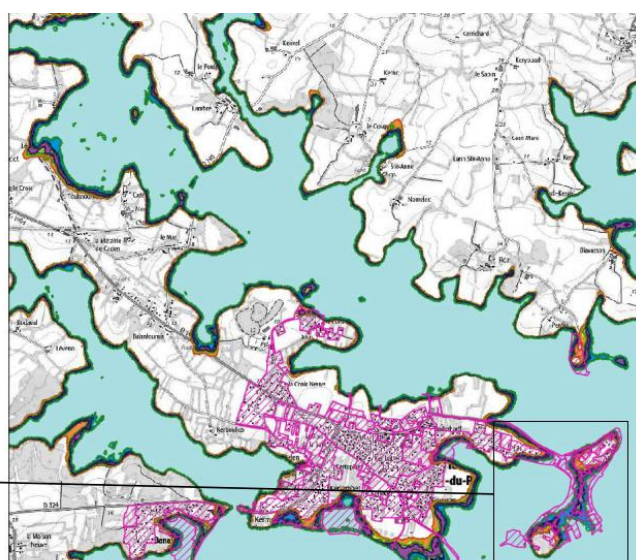


Le Tour-du-Parc

- Pen Cadenic
- (Le Pont Neuf)



© DHI



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

Emprises des inondations marines par commune

Légende

T30 actuel (+20cm)	T30 2100 minimaliste (+60cm)	T30 2100 actualisé (+110cm)	Zones urbaines
T100 actuel (+20cm)	T100 2100 minimaliste (+60cm)	T100 2100 actualisé (+110cm)	
T1000 actuel (+20cm)	T1000 2100 minimaliste (+60cm)	T1000 2100 actualisé (+110cm)	

Carte 17 : amélioration de l'aléa maritime

Recul du trait de côte

+ Rappel

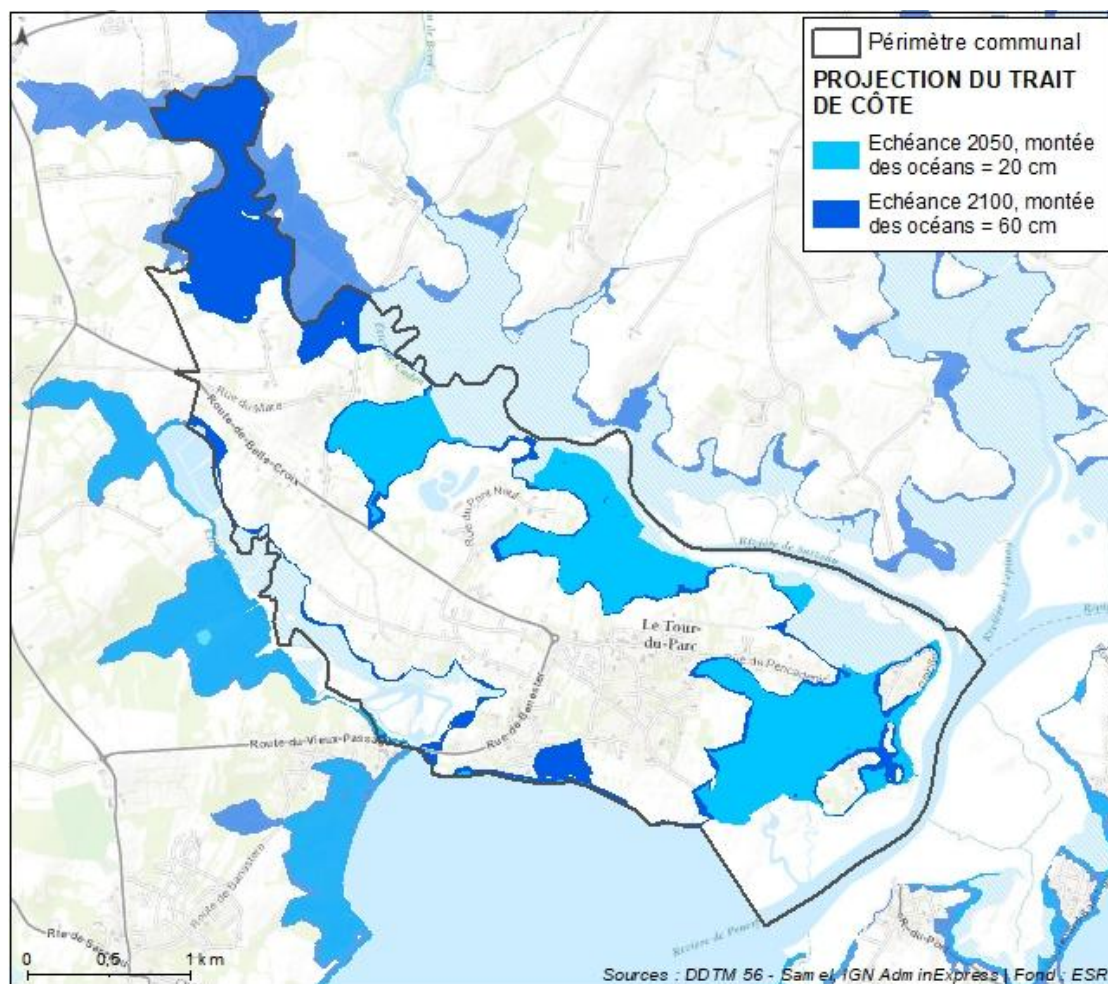
Le trait de côte, limite entre la terre et la mer, n'est pas une limite fixe ; il avance en mer ou recule en terre, selon la dynamique des courants côtiers, et des événements météorologiques. En France, près d'un quart du littoral recule du fait de l'érosion côtière. Ce phénomène peut avoir d'importantes incidences sur les activités humaines et l'urbanisation.

La DDTM et le CEREMA ont réalisé une étude afin d'identifier la sensibilité des territoires morbihannais à l'érosion, et de définir des grands principes d'intervention par type de territoire. À l'issue de la première phase, un porter à connaissance des secteurs concernés par un recul potentiel du trait de côte aux horizons 2050 et 2100 a été transmis par le préfet aux EPCI aux communes, afin qu'ils puissent intégrer cette connaissance, notamment dans leurs documents d'urbanisme.

Les collectivités concernées sont ainsi engagées à élaborer des stratégies locales de gestion du trait de côte. Ces stratégies ne répondent pas à une obligation réglementaire, mais sont un outil de cohérence et de stratégie territoriale qui apparaît incontournable.

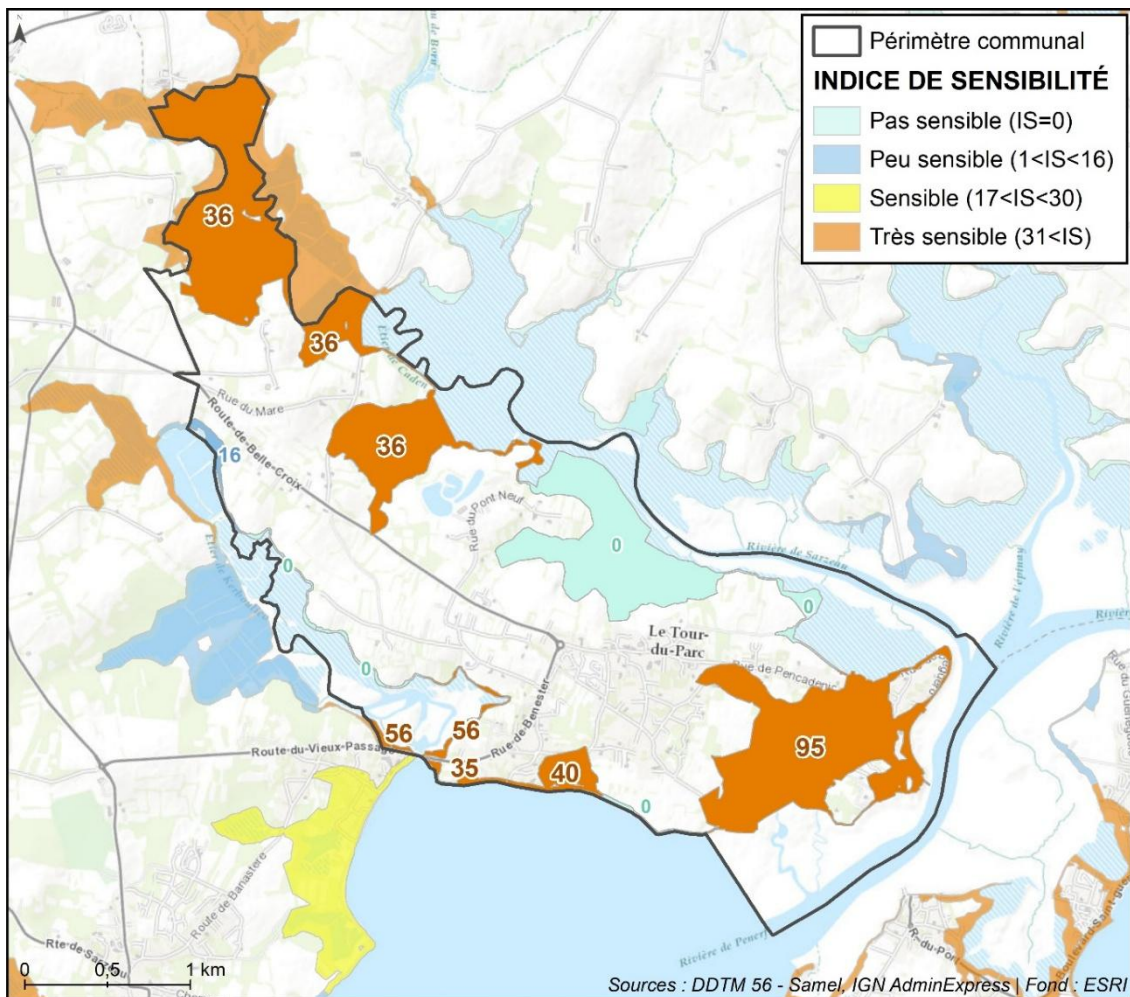
La commune est concernée par le un recul du trait de côté lié à l'augmentation des niveaux marins.

Les projections du trait de côte et l'indice de sensibilité pour la commune du Tour-du-Parc sont reproduits dans les deux cartes suivantes.



Carte 18 : projection des reculs du trait de côte avec 20 cm et 60 cm d'augmentation du niveau moyen de la mer sur le territoire communal

Les secteurs les plus concernés par le recul du trait de côte sont situées le long de la rivière de Sarzeau, et notamment, pour les zones construites, la pointe est de la commune, soit le secteur de Pencadénic et du marais de Bourgogne, dès l'horizon 2050.



Carte 19 : indice de sensibilité au recul du trait de côte sur le territoire communal

NB : A noter que « Les ouvrages de protection du trait de côte (OPTC) sont pris en compte de la manière suivante : ils sont supposés parfaitement résistants à échéance 2025, et parfaitement transparents à horizon 2050 et 2100. Ceci permet de représenter l'évolution future du trait de côte « si rien n'est fait ». La DDTM ne dispose en effet pas de connaissance suffisamment précise à l'échelle départementale sur l'état des ouvrages, leur dimensionnement, leur capacité à résister à l'évolution du niveau de la mer et des tempêtes, le niveau futur de leur entretien et réparations éventuelles par les gestionnaires des différents ouvrages concernés, pour définir des scénarii précis en la matière. » (Source : Stratégie de gestion du trait de côte dans le Morbihan – CEREMA). Le système d'endiguement du marais de Bourgogne n'a donc pas été pris pour les échéances 2050 et 2100.

Risque sismique

La commune est **peu concernée** par le risque sismique, qualifié de **faible** par le BRGM, sur une échelle de 5 degrés compris entre très faible et très fort.

Risque inondation par remontée de nappe

+ Rappel

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

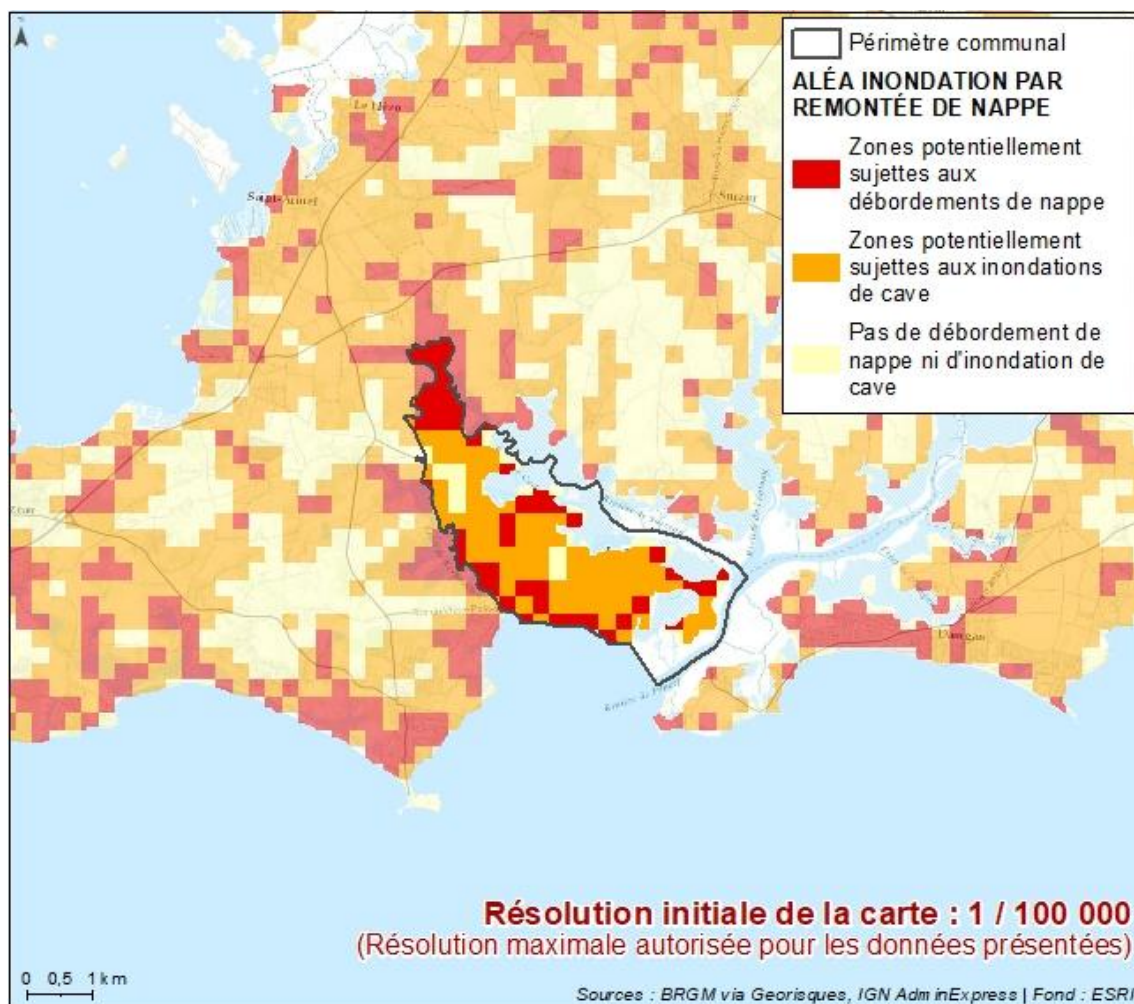
Il est important de noter que les cartes de sensibilité aux remontées de nappes ont été établies à l'échelle 1/100 000ème suivant la méthodologie nationale. Plusieurs contacts avec le BRGM ont été pris afin de connaître la portée de ces données. Il en ressort qu'aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle de ce porter à connaissance. Toutefois, des précautions ont été listées par le BRGM afin de limiter le risque, soit :

- Éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- Ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc..) dans ces secteurs,
- Mettre en place un système de prévision du phénomène (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles).

La commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe :

- la majorité du territoire est concerné par le risque potentiel d'inondation de caves,
- la zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappe correspond principalement au nord de la commune (le Bourdous), les franges de la rivière de Sarzeau (secteurs de Pont Caden, rue de Beguero), ainsi que l'ensemble de la frange sud.

Le risque inondation par remontée de nappe est localisé sur la carte ci-après.



Carte 20 : aléa remontée de nappe sur le territoire communal

Radon

+ Rappel

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des particules elles-mêmes radioactives pouvant se fixer sur les aérosols de l'air. Inhalés, ils peuvent présenter des risques pour la santé (irradiation des voies respiratoires, cancers).

Le radon, qui s'accumule dans les sous-sols et les vides sanitaires, entre dans les maisons par différentes voies : fissures, passage des canalisations, au travers des dalles et des planchers...

Si, dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible, dans des lieux confinés (grottes, mines et bâtiments en général), notamment les habitations, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées.

Cette concentration varie selon les régions : les massifs anciens (comme le massif Armoricaire) sont plus émetteurs que les régions calcaires. Cependant la concentration varie aussi selon les comportements et usages des populations en matière de chauffage et d'aération des maisons : le renouvellement de l'air est un paramètre important pour diminuer les concentrations de radon dans les habitations.

La commune est **peu concernée** par le risque radon, qualifié de faible par l'IRSN.

Retrait-gonflements des sols argileux

Du fait des conditions météorologiques (précipitation et/ou sécheresses), les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau :

- Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Le territoire communal est **concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles**. Le risque reste cependant **modéré**, le plus fort risque étant qualifié de Moyen, et se situant dans les zones humides des pourtours communaux, notamment, au sud, autour des lieux-dits de Kerboulico et Toucadén, et à l'est autour de Béguero et Pencadénic.

0 0,5 1 km

Sources : BRGM via Georisques, IGN AdminExpress 1 Fond : ESRI

TOME 1 RAPPORT DE PRESENTATION

Tempête

Le PAC indique que la commune est soumise au risque tempête.

Feu d'espaces naturels

+ Rappel

On parle de feu d'espaces naturels dès lors qu'un feu concerne une surface minimale d'un demi-hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. On étend la notion de feu d'espaces naturels aux incendies concernant des formations subforestières de petite taille : le maquis, la garrigue, et les landes.

La sensibilité au feu varie en fonction de la nature de formation végétale, de la structure du peuplement, du relief, mais aussi de la période de l'année, l'été y étant plus propice (sécheresse, faible teneur en eau des sols, fréquentation des bois). Enfin, l'action humaine (entretien de l'espace, pénétration dans les boisements, points d'eau, délais d'alerte, moyens d'intervention) joue un rôle déterminant dans le développement que peut prendre l'événement.

Bien que les incendies d'espaces naturels soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très coûteux en termes d'impact humain, économique, matériel et environnemental. Afin de réduire le risque, le PLU permet de mettre en place :

- la création de zones tampon entre les zones à risque et les habitations,
- l'entretien régulier de ces zones boisées ou landes.

Le PAC identifie le territoire communal comme sujet au risque feu d'espaces naturels (bois ou landes).

Dates et effets des aléas climatiques passés

Au total, 5 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune. Ils sont détaillés dans le tableau suivant.

Catégorie	Code national CATNAT	Evénement climatique	Début le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	56PREF20100010	Tempête Xynthia	27/02/2010 28/02/2010	30/03/2010	02/04/2010
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	56PREF20080020	Tempête Johanna	10/03/2008 10/03/2008	15/05/2008	22/05/2008
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	56PREF19990250	Tempêtes Lothar et Martin	25/12/1999 29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	56PREF20170031		10/01/1993 15/01/1993	23/06/1993	08/07/1993
Tempête	56PREF19870249	Tempête de 1987	15/10/1987 16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

Tableau 15 : aléas climatiques ayant donné lieu à des Arrêtés de catastrophe naturelle pour la commune du Tour-du-Parc – Source : georisques.gouv.fr

Les Arrêtés font principalement suite à des tempêtes, dont les conséquences sont majoritairement des inondations.

Risques technologiques

Sites potentiellement pollués (CASIAS)

Rappel

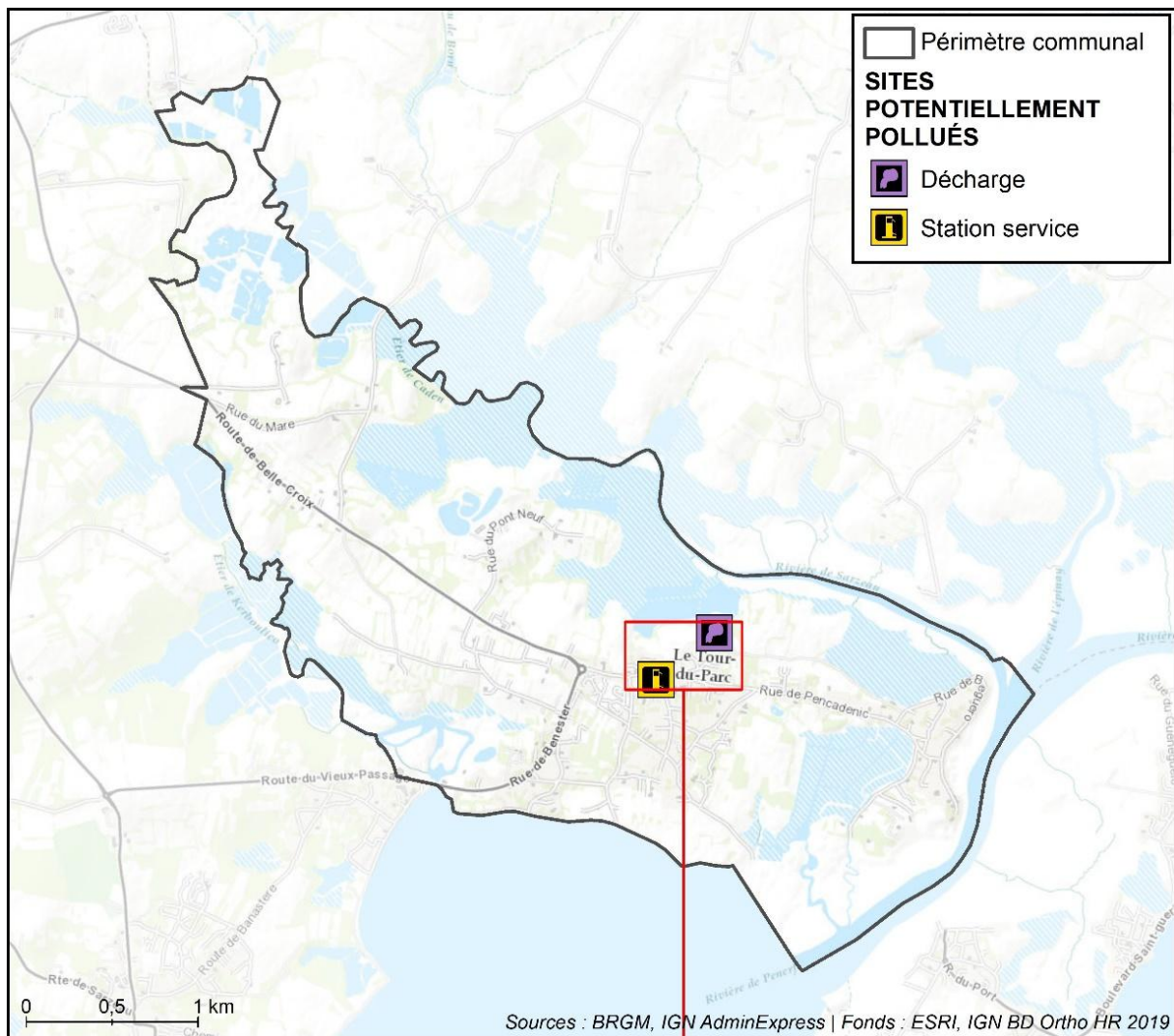
La Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles (industries lourdes, manufacturières...) ou d'anciennes activités de services potentiellement polluantes (blanchisseries, stations-services et garages...).

Il s'agit d'une cartographie de l'histoire des activités industrielles ou de services qui se sont succédées au cours du temps sur un territoire. Son but est de conserver la mémoire d'anciennes activités, pour fournir des informations utiles à la planification et à la protection de la santé publique et de l'environnement., et ne préjuge pas de la pollution effective des sols des établissements recensés.

La commune compte **2 sites potentiellement pollués**, localisés dans le bourg de la commune. Ces sites sont de deux types : décharge, station-service. L'activité de ces deux sites est terminée.

Attention, la station-service dont il est question n'est pas l'actuelle. La fiche BASIAS correspondante (BRE5608176) indique que l'activité a commencé en 1938 (d'après le récépissé de déclaration), que le site a été visité, et qu'il a été réaménagé (maison, cuves enlevées).

Les deux sites potentiellement pollués sont localisés dans la carte ci-dessous



Carte 22 : localisation des sites potentiellement pollués dans la commune

Transport de matières dangereuses (TMD)

La commune est soumise au risque Transport de matières dangereuses du fait des routes qui la traversent. Le PAC rappelle en effet qu'un accident lié au transport de matières dangereuses peut intervenir à n'importe quel point du réseau routier. Toutefois, aucun axe n'est spécifiquement identifié sur la commune.

6. Synthèse de l'approche environnementale

La commune du Tour-du-Parc comprend un patrimoine naturel important, du fait de sa situation littorale entourée d'estuaire et de marais. Elle présente ainsi des habitats sensibles, propices à une faune et une flore diversifiée.

Sa situation littorale a pour effet d'exposer son pourtour à des risques de submersion et d'inondation.

Ces secteurs de risques se superposent à des milieux naturels protégés et bien identifiés sur la commune sans créer d'**enjeux** majeurs, hormis sur les secteurs urbanisés de **Pen Cadenic, Kermor** et **Roc'h Vetur**, qui sont soumis aux **risques littoraux** et concernés par de **nombreux zonages environnementaux**.

Très ponctuellement, il est important de noter 2 sites potentiellement pollués à proximité et au cœur de la zone urbaine, qu'il faudra prendre en compte lors des projets. Cela correspond à une ancienne décharge et une ancienne station-service.

Concernant les perspectives d'évolution, les **équipements** de gestion des **eaux usées**, des **eaux pluviales**, de **l'eau potable** et des **déchets** présentent un bon fonctionnement et leurs **capacités** sont **suffisantes** pour accueillir de nouvelles populations et activités.

Enfin, compte tenu de la sensibilité du territoire et de son exiguïté, la limitation des émissions de gaz à effet de serre au niveau de la commune devra principalement recourir à une urbanisation de qualité, favorisant les modes de déplacement doux, des maisons à basse consommation énergétique (orientation, matériaux, dispositifs d'énergie renouvelable individuels...), la limitation de la consommation d'espace.



CHAPITRE 6 : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Ce chapitre permet de synthétiser les enjeux que le territoire du Tour-du-Parc devra relever pour les 10 prochaines années. Ils sont issus du diagnostic de territoire, des ateliers avec les élus, les habitants, les différents partenaires,...

Ils ont constitué le support de réflexion du projet politique défini par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1. Environnement & paysage

La commune du Tour-du-Parc comprend un patrimoine naturel important majoritairement préservé, du fait de sa situation littorale entourée d'estuaires et de marais.

En tant que **presqu'île**, le territoire parcais présente une **diversité de milieux protégés : étiers et rivières, marais, prairies humides, etc.** Ces derniers représentent presque la moitié de la superficie du territoire communal. Ils constituent de vastes espaces continus qui offrent des paysages de grande qualité aux habitats naturels sensibles, propices à une faune et une flore diversifiée.

Le **bocage** parcais est un bocage bien conservé. Il abrite des espèces d'oiseaux caractéristiques de bocage dont la densité est révélatrice de leur conversation.

Le **patrimoine bâti** parcais témoigne d'un passé riche historiquement lié à la proximité du Château des ducs de Bretagne dont il fut une réserve de chasse, et à l'implantation d'un prieuré au 13^{ème} siècle.

L'on y compte aussi des ouvrages directement liés à la vie des populations littorales des siècles passés (chantiers ostréicoles, installations salicoles), des tissus urbains anciens témoignant de l'existence de plusieurs entités urbaines anciennes (bourg, Pencadénic, Pont Neuf, Balanfournis, ...) des bâtisses rurales d'intérêt patrimonial et de nombreux éléments de petit patrimoine.

La situation littorale du territoire parcais a pour effet d'exposer son pourtour à **des risques de submersion, d'inondation et de recul du trait de côte**. Ces secteurs de risques se superposent à des milieux naturels protégés et bien identifiés sur la commune sans créer d'enjeux majeurs, hormis sur les secteurs urbanisés de Pencadénic, Kermor et Roc'h Vetur, qui sont soumis aux risques littoraux et concernés par de nombreux zonages environnementaux.

Au vu de ces caractéristiques, la commune est incluse :

- Dans un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), celui de la presqu'île de Rhuys et Damgan, approuvé en décembre 2014.
- Dans le périmètre de deux Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

La commune s'est engagée dans la définition des zones qui seraient impactées par le **recul du trait de côte**.

Enjeux :

- Préserver ce patrimoine naturel exceptionnel au sein des espaces naturels et/ou agricoles mais aussi au sein des espaces urbanisés.
- Préserver plus globalement la « trame verte et bleue ».
- Préserver la ressource en eau
- Préserver le patrimoine bâti, archéologique, le petit patrimoine, ... tous les éléments bâtis qui reflètent l'identité de la commune.
- Prendre en compte les risques connus sur le territoire dans le projet de développement de la commune pour les 10 prochaines années notamment en anticipant le recul du trait de côte.
- Lutter contre le dérèglement climatique

2. Démographie & habitat

POPULATION

Le Tour-du-Parc accueille **1237 habitants (Insee au 1er janvier 2021)**.

Sa population a triplée depuis 1968 (501 Habitants). Ce constat est similaire à celui de la plupart des communes du Golfe du Morbihan, portées par l'attractivité littorale.

Toutefois sa croissance démographique, bien que **toujours positive depuis 1990, n'a pas toujours été constante** :

- un rythme démographique annuel de **1,8%** entre 2010 et 2015
- puis de **0,1%** entre 2015 et 2021.

Ce fort écart de dynamique démographique peut s'expliquer :

- ➔ Il convient de tenir compte du contexte particulier de la commune lors de l'élaboration du PLU en vigueur : délai de mise en œuvre (2007-2013) et sursis à statuer, qui ont calmé les ardeurs des investisseurs, des promoteurs et des agents immobiliers durant cette période. Cela explique la baisse du rythme démographique pour la période 2015-2021.
- ➔ De plus, la plupart des opérations programmées par le PLU de 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019. Or, le précédent recensement au Tour-du-Parc a eu lieu en 2019. Le recensement en cours (2025) va tenir compte des nombreuses habitations qui ont été construites depuis et de la population qui a été accueillie depuis 2019 :

Comme c'est le cas de la grande majorité des territoires de Vannes agglomération, l'augmentation de la population est **essentiellement due à l'accueil sur le territoire de nouveaux arrivants** et non aux naissances.

Les nouveaux habitants parcais sont majoritairement des personnes de **plus de 60 ans**, retraitées, attirées par le cadre de vie qu'offre la commune.

En conséquence de l'accueil d'une population plutôt sénior, la **taille des ménages** depuis 1968 a **constamment chuté**, passant de 3,02 d'occupants par résidence principale à **2,11** en 2021.

Enjeux Population :

- Maintenir une croissance démographique positive et favoriser l'accueil de ménages avec enfants pour éviter la tendance au vieillissement de la population.
- Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages qui permet de faire vivre le territoire à l'année (équipements scolaires, commerces, services, ...)

HABITAT

En 2021, la commune compte **1166 logements**. A l'instar de beaucoup de communes littorales, le Tour-du-Parc ne fait pas exception. La proportion de résidences secondaires représente la moitié du parc de logements. Elle augmente toutefois sensiblement depuis 2008, ce qui n'est pas la tendance constatée chez ses voisines.

La proportion et le nombre de logements vacants, n'ont quant à eux, **de cesse de diminuer**. Alors que les logements vacants représentaient 5% en 2010 (49 logements), ils diminuent à 3,4% en 2015 (36 logements) pour chuter à 0,2% en 2021 (2 logements). Vis-à-vis de ses communes voisines littorales,

le Tour-du-Parc est celle qui a connu la plus forte baisse de la proportion de logements vacants depuis 2010.

D'après les données Sit@del2, 185 logements en construction neuve ont été autorisés entre 2011 et 2020 soit une moyenne de 18,5 logements autorisés par an. Parmi ces logements, 82% sont des logements individuels purs. L'année 2019 marque un tournant dans la production de logements. Tournant expliqué par l'opération autorisée du lotissement du Domaine de Keraroche (36 lots).

La commune a connu un contexte particulier lors de l'élaboration du PLU en vigueur : délai de mise en œuvre (2007-2013) et **sursis à statuer**, qui ont calmé les ardeurs des investisseurs, des promoteurs et des agents immobiliers durant cette période.

De plus, la plupart des opérations programmées par le PLU de 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019 : ce sont 166 logements qui ont été autorisés depuis 2019 soit une moyenne **de 27 logements par an**.

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « **point mort** ». 3 phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements:

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau. Concrètement, pour la commune du Tour-du-Parc, **le « point mort » s'élève à environ 28 logements par an**.

Les choix opérés dans le PLU revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci et des opérations s'attachant à proposer un cadre de vie agréable assorti d'une empreinte foncière limitée.

Pour les besoins en logements du territoire, le SCOT⁹ annulé prévoit une enveloppe maximale d'environ 0,4 ha par an en extension urbaine soit environ 4 ha à 10 ans. Il prévoit une production d'environ 22 logements par an. Un futur SCOT est en cours d'élaboration. Une nouvelle territorialisation est en cours. Les travaux et scénarii présentés mi-2025.

Enjeux Habitat :

- Maintenir une production de logements constante cohérente au maintien du niveau de population actuelle et à l'accueil de nouveaux habitants soit **une vingtaine de logements/an environ**
- Amorcer un **inversement de la tendance RP / RS**
- Réfléchir à une **offre d'habitat plus variée** (actuellement 82% de logements individuels purs) qui soit cohérente avec les contraintes réglementaires et urbaines de la commune (SRADDET + Loi Climat et Résilience = 50% de consommation en moins).

⁹ Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.

3. Urbanisme & mobilité

URBANISME

La loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « loi ELAN » a modifié le cadre juridique de l'urbanisation dans les communes littorales. Si des possibilités d'urbanisation nouvelles y figurent, elles sont toutefois très encadrées. Cette loi a confié aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) établis par les communautés d'agglomération ou de communes la responsabilité de définir les critères d'identification et de classification des espaces urbanisés sur leurs territoires et de les lister et aux Plans Locaux d'Urbanisme de dessiner sur chaque territoire, les limites futures de cette urbanisation. Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération lors de la révision du SCOT approuvée le 13 février 2020 (mais annulé le 18/03/2025) a défini ces critères (agglomérations, villages et habitat diffus). Ces différents secteurs sont également listés commune par commune.

Le PLU devra préciser la vocation de chacun de ces secteurs et en définir l'urbanisation.

Les agglomérations se distinguent des villages et comportent une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants, comptent au minimum une agglomération (souvent le bourg ancien). Les secteurs de grande taille ayant une diversité d'usages avec notamment des constructions industrielles, artisanales et commerciales font également l'objet d'une identification en agglomération. **Sur le Tour-du-Parc, une agglomération : le bourg.** Au titre de la loi littoral, le secteur aggloméré peut être densifié et être le point d'accroche de secteurs d'extension urbaine.

Les villages sont des espaces attractifs d'importance moindre, Ils sont caractérisés par une offre en matière de services, d'équipements ou de logements moins diversifiée que dans les centralités principales. Les villages n'ont pas vocation à être le support d'un développement urbain qui s'effectuerait aux dépens des centralités principales. Au contraire, ils doivent assurer une offre urbaine et résidentielle complémentaire et adaptée au regard de l'armature communale, tant en nombre qu'en surface. Ce développement doit être justifié et cohérent. Ces villages permettront de conserver des identités variées sur l'ensemble du territoire, notamment en matière de forme urbaine.

Au Tour-du-Parc, 1 village répond à cette définition : Pencadénic qui est situé en continuité du bourg, formant ainsi un seul espace aggloméré.

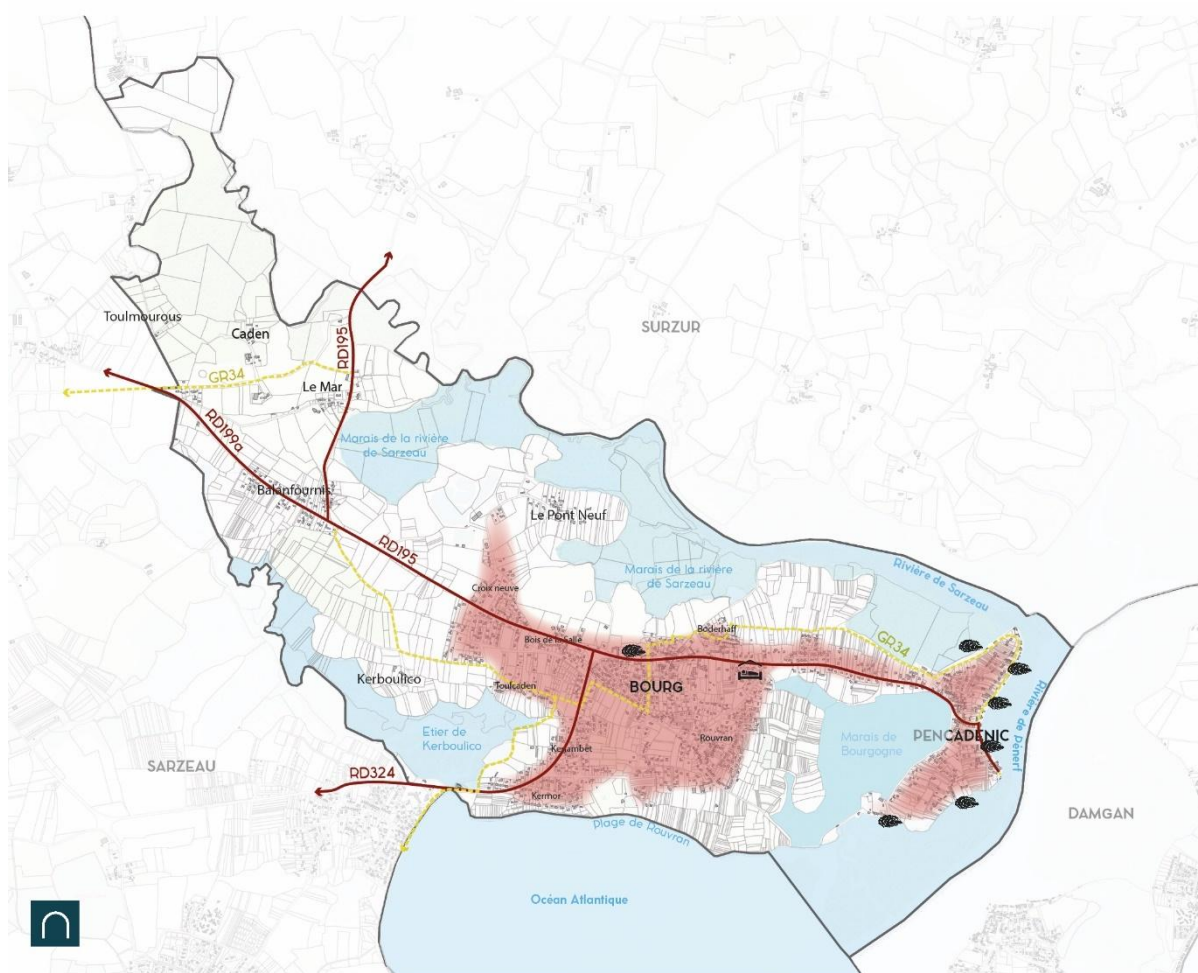
Les secteurs d'urbanisation diffuse : En dehors des deux entités évoquées ci-dessus (secteurs agglomérés et villages), l'urbanisation est qualifiée de « diffuse ». Dans ces secteurs, toute construction qui ne se fait pas en extension des constructions existantes est qualifiée d'extension d'urbanisation. Elle est donc interdite. Ainsi la construction de nouveaux logements et de dépendances détachées de la construction principale ne pourra pas être autorisée. Les changements de destination devront être encadrés.

Les lieux-dits de Balanfournis et du Pont Neuf ont un caractère urbanisé marqué et historique qu'il conviendrait toutefois de prendre en compte dans le projet de PLU même si les constructions y resteront interdites.

La commune doit se conformer à cette nouvelle catégorisation des espaces urbanisées en fixant les règles applicables à chacun.

ARMATURE TERRITORIALE DU TOUR-DU-PARC

- Agglomération (urbanisation continue du Bourg et de Pencadénic)
- Ostréiculture:
Chantiers ostréicoles de Pencadénic
Centre «Ostréapolis»
- Principales voies de communication :
RD195 vers Surzur
RD199a vers Saint-Armel
RD234 vers Sarzeau
- GR34



Depuis l'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée loi «Climat et Résilience») le 21 août 2021, le Tour-du-Parc est soumise à de nouvelles prescriptions réglementaires. Dans un objectif de sobriété foncière, il est imposé d'atteindre sur le territoire national l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050.

Cela suppose dès maintenant de valoriser les surfaces foncières disponibles au sein de nos espaces déjà urbanisés et de diminuer drastiquement les extensions urbaines qui sont prises sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers (qu'ils soient situés dans ou hors de l'enveloppe bâtie actuelle).

Cet objectif doit être décliné au niveau régional dans les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durables pour l'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau intercommunal dans les SCOT, et au niveau local dans les PLU.

La première étape de cette loi pour 2031 est de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie.

De 2011 à 2020 la commune a consommé **12,95 hectares** (source : rapport triennal adopté le 18/12/2024 par le conseil municipal).

Désormais, l'objectif pour la commune est de ne pas consommer plus de **6,48 ha** pour la période 2021-2031.

Depuis 2021, le rapport triennal indique que **1,48 ha ont d'ores et déjà été consommés** sur cette enveloppe. Pour 2025-2031, il resterait ainsi une surface de **5 ha** pour répondre aux besoins de la commune.

Enjeux :

- Conforter l'armature territoriale de la commune en prenant en compte les risques connus (notamment littoraux) sur le territoire.
- Prendre en compte les prescriptions de la loi Littoral notamment la capacité d'accueillir du territoire.
- Mettre en œuvre une politique de modération de notre consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain notamment en adoptant une trajectoire ZAN (réduction d'au moins 50% de la consommation foncière d'espaces NAF entre 2021 et 2031) en privilégiant la densification et le renouvellement urbain

MOBILITE

La municipalité a engagé une réflexion globale d'aménagement d'un plan vélo sur l'ensemble de la commune. Ce plan s'inscrit dans la continuité de la politique communale et intercommunale qui vise à favoriser la vie locale tout en limitant l'impact écologique, en stimulant l'activité du centre-bourg et en facilitant l'accessibilité aux services et équipements à la population.

Enjeux :

- Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture
- Développer les circuits doux principalement les itinéraires « domicile-travail »

4. Développement économique

Le caractère **littoral et balnéaire** de la commune a permis le développement local d'activités économiques importantes dans les domaines de l'ostréiculture et du tourisme principalement.

Implantée en rivière de Pénerf depuis 1858, **l'ostréiculture occupe une place centrale** dans l'économie de la commune avec 35 chantiers ostréicoles. Elle est historiquement constituée de petites exploitations. C'est toujours le cas aujourd'hui.

Principalement implantés au sein et sur le pourtour du village de Pencadénic, l'exploitation de ces chantiers ostréicoles peut occasionner certains conflits d'usage entre habitants et professionnels, liés par exemple à la circulation des engins ostréicoles, le stockage des matériaux, ou l'aspect des

constructions. Cela peut être exacerbé dans la mesure où les espaces de travail des ostréiculteurs sont plutôt exigus.

La commune n'est pas tournée vers l'activité agricole. Toutefois, Elle compte **deux exploitations agricoles** qu'elle souhaite préserver.

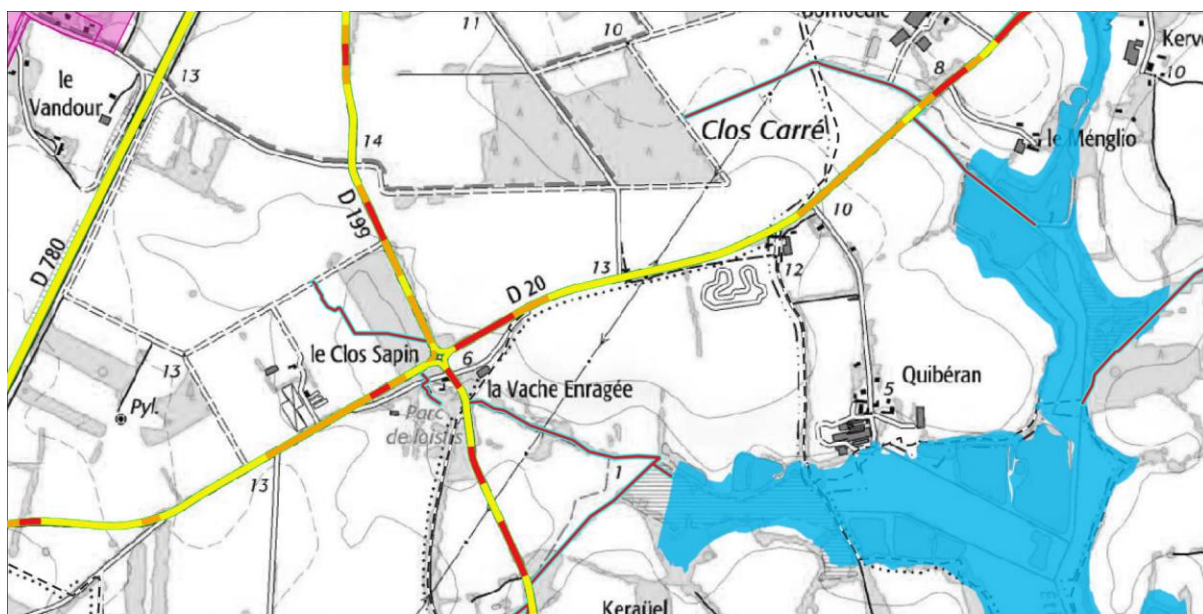
La commune connaît une **attractivité touristique différente en fonction de la période de l'année**. En période estivale, l'attrait de sa plage et de son environnement balnéaire attirent.

Enjeux :

- S'inscrire dans les orientations du SCOT (annulé par un arrêt du 18 mars 2025 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes) en matière de développement économique
- Maintenir un dynamisme économique tourné vers le littoral et l'ostréiculture
- Conforter les activités agricoles, conchyliques, nautiques
- Préserver les espaces naturels remarquables en maîtrisant la fréquentation touristique sur ces espaces.
- Préserver le commerce de proximité

5. Annexe

Amélioration de la connaissance sur l'aléas inondation par ruissellement



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

Aléas inondation terrestre
Carte des aléas

158 / 252

Période de retour T30

Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

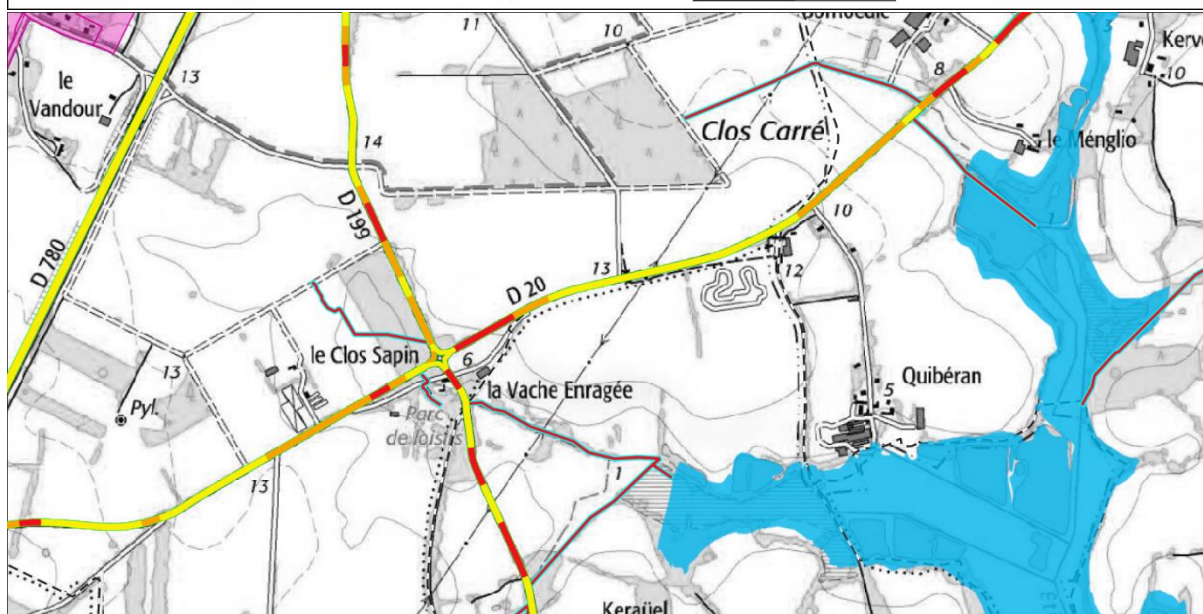
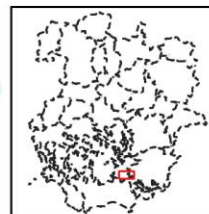
Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines

Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25

Echelle : 1/10000

0 250 500 m



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

Aléas inondation terrestre
Carte des aléas

158 / 252

Période de retour T30

Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

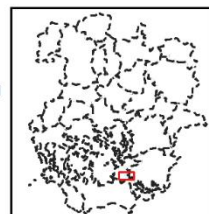
Légende

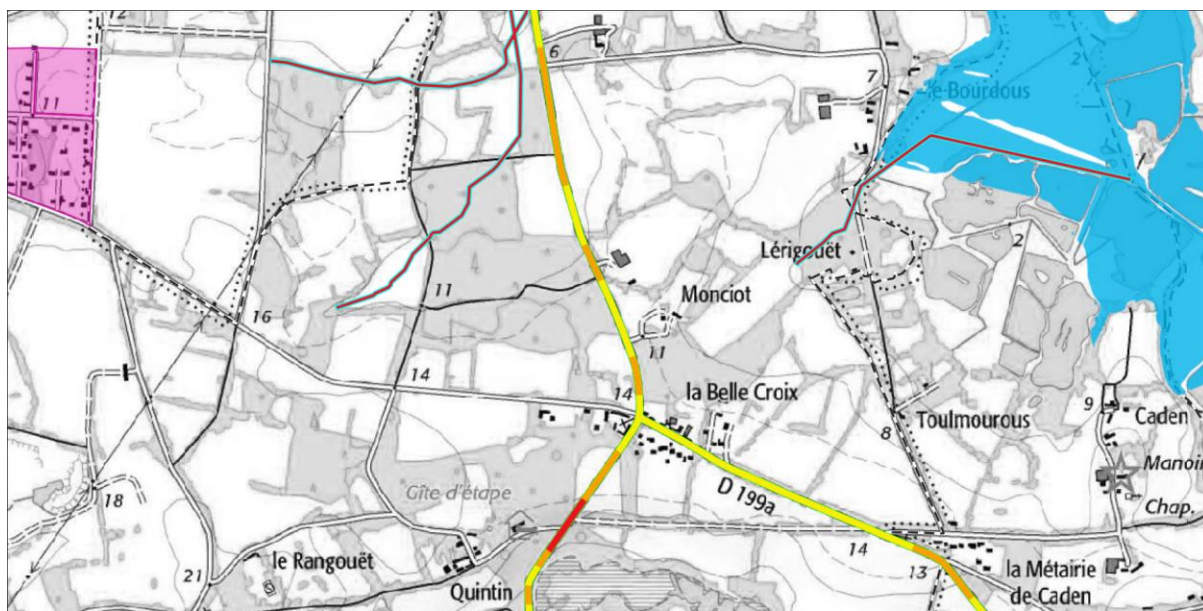
Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines

Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25

Echelle : 1/10000

0 250 500 m





Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

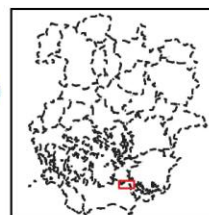
Aléas inondation terrestre
Carte des aléas
159 / 252
Période de retour T30
Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

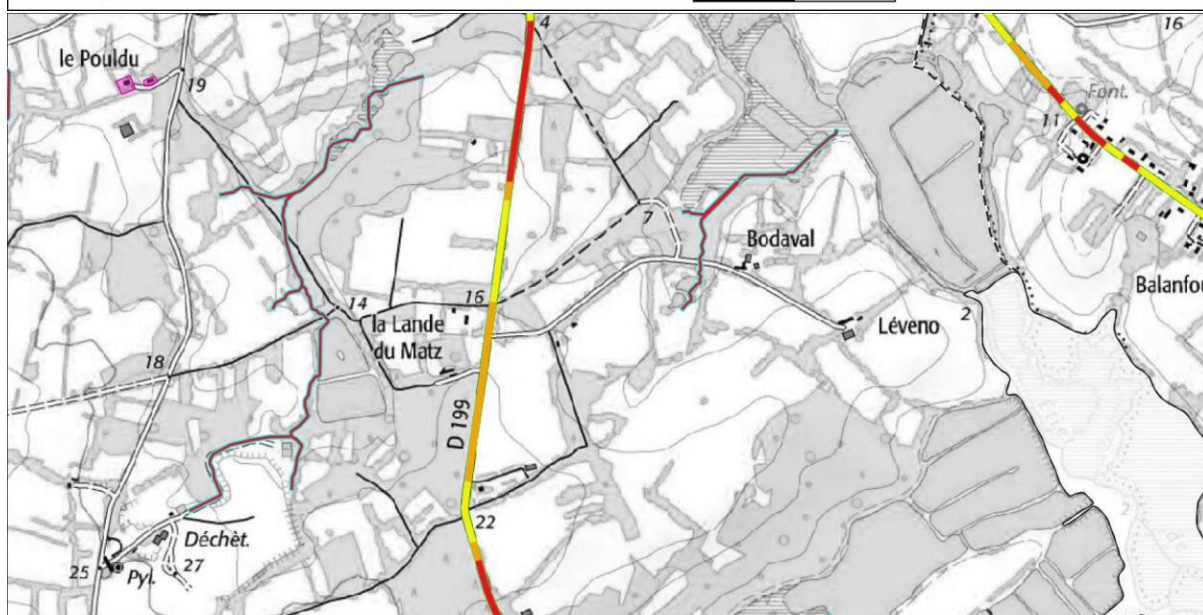
Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines
Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25



Echelle : 1/10000

0 250 500 m



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

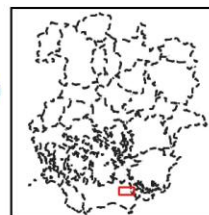
Aléas inondation terrestre
Carte des aléas
160 / 252
Période de retour T30
Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

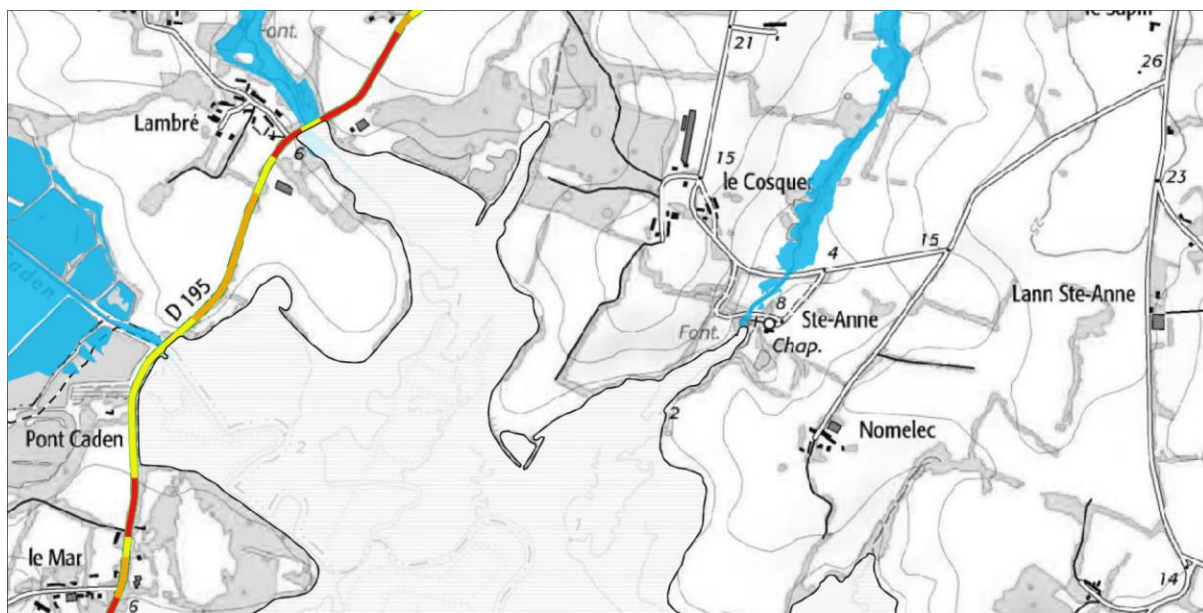
Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines
Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25



Echelle : 1/10000

0 250 500 m



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

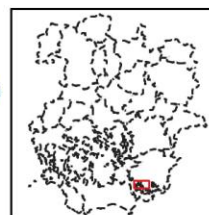
Aléas inondation terrestre
Carte des aléas
185 / 252
Période de retour T30
Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

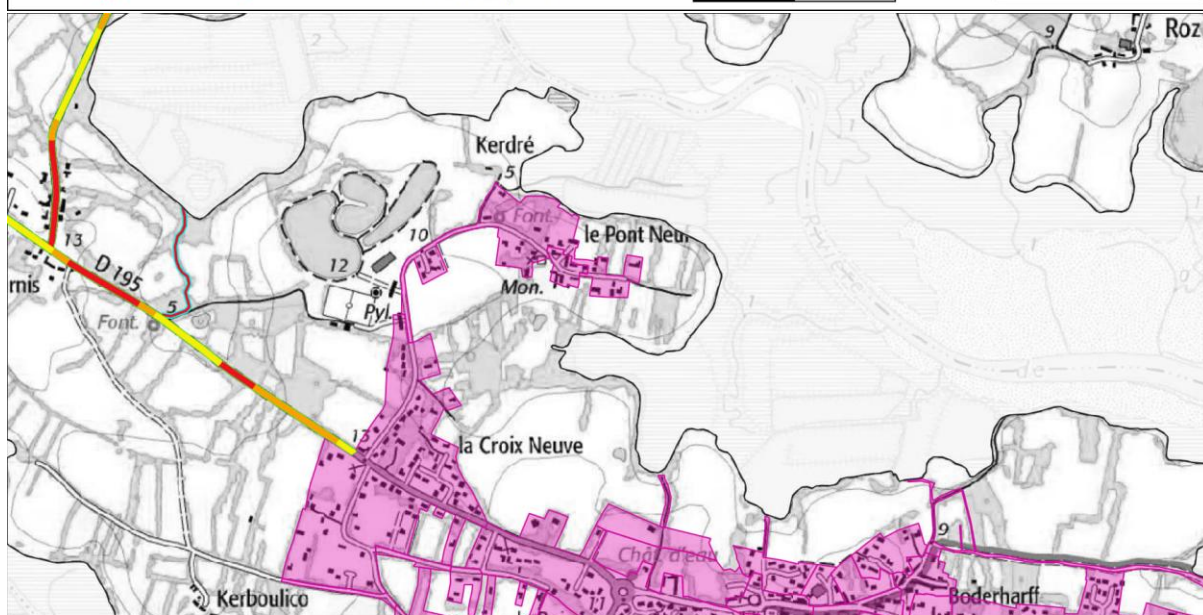
Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines
Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25



Echelle : 1/10000

0 250 500 m



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

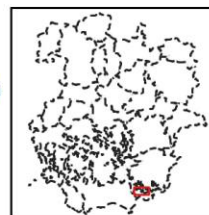
Aléas inondation terrestre
Carte des aléas
186 / 252
Période de retour T30
Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

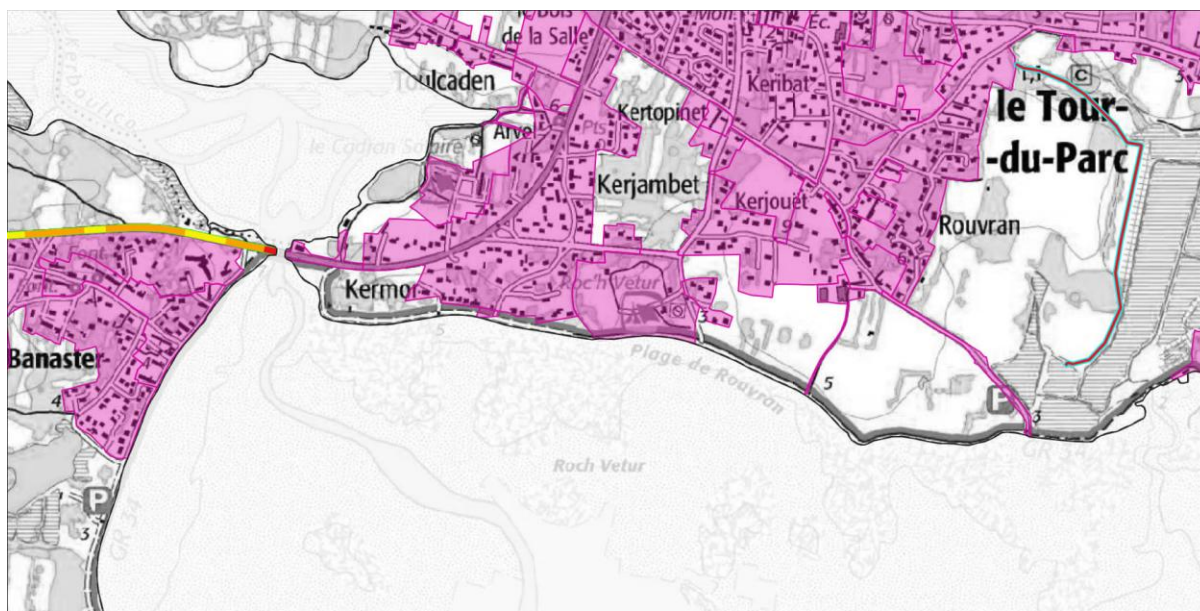
Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines
Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25



Echelle : 1/10000

0 250 500 m



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

Aléas inondation terrestre
Carte des aléas
187 / 252
Période de retour T30
Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

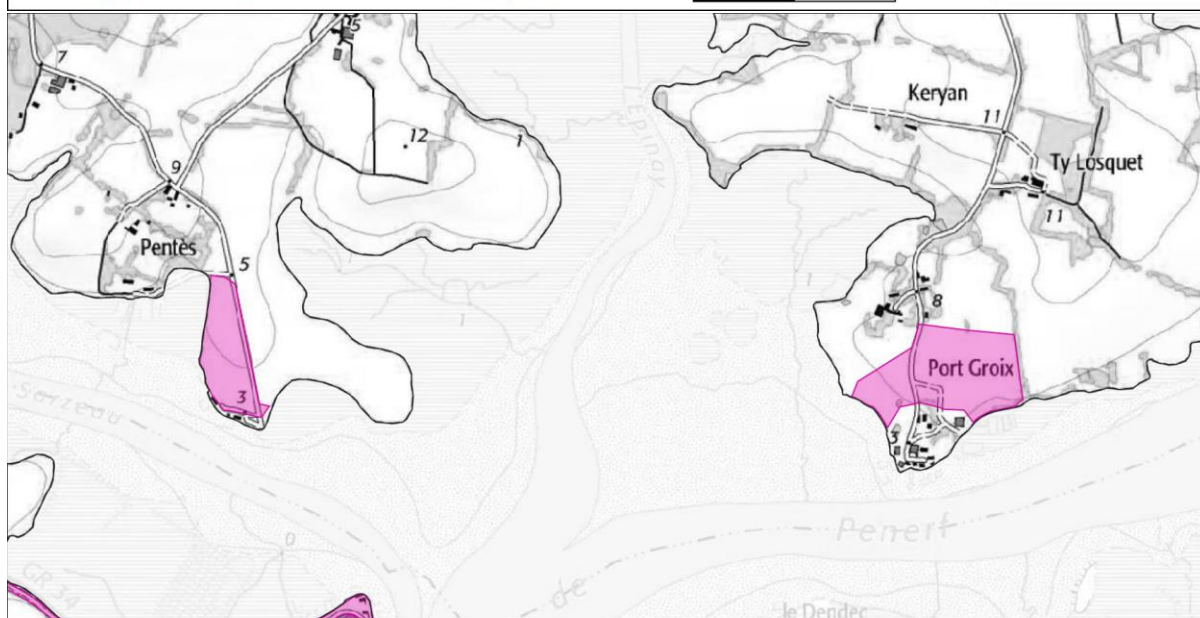
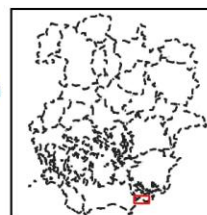
Echelle : 1/10000

Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines

Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25

0 250 500 m



Amélioration de la connaissance sur les aléas inondation

Aléas inondation terrestre
Carte des aléas
209 / 252
Période de retour T30
Avril 2022



Aléas
Faible
Moyen
Fort
Très fort

Echelle : 1/10000

Légende

Débordements modélisés
Ruissellement Voirie
Ruissellement Talweg
Autres cours d'eau
Zones urbaines

Communes GMVA
Fond de carte : IGN
SCAN25

0 250 500 m

