

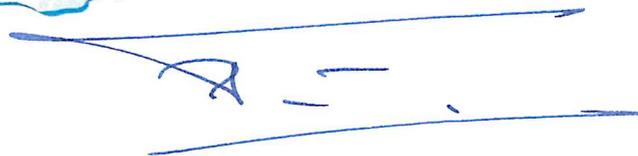


Plan Local d'Urbanisme du Tour-du-Parc

Pièce 1 : Rapport de
présentation

Tome 2 : Justifications des choix

*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

*Note globale de compréhension du projet de PLU :	2
PREAMBULE : RAPPEL REGLEMENTAIRE	5
CHAPITRE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	7
1. DU DIAGNOSTIC AU PADD.....	8
2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	18
<i>Dimensionner de manière raisonnée les besoins</i>	<i>18</i>
<i>Le projet de PLU et la loi Climat & Résilience : quelle consommation d'eNAF.....</i>	<i>20</i>
3. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF	24
CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	28
CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	36
1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE FIXE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	38
<i>La détermination de la bande des 100 mètres.....</i>	<i>38</i>
<i>La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)</i>	<i>40</i>
<i>La délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC).....</i>	<i>54</i>
<i>La délimitation des zones U.....</i>	<i>62</i>
<i>La délimitation des zones AU</i>	<i>83</i>
<i>La délimitation des zones A.....</i>	<i>88</i>
<i>La délimitation des zones N.....</i>	<i>98</i>
<i>La prise en compte des risques localisables</i>	<i>106</i>
<i>La délimitation des emplacements réservés (L151-41)</i>	<i>110</i>
<i>Les marges de recul.....</i>	<i>111</i>
<i>La détermination d'un périmètre de diversité commerciale (L151-37).....</i>	<i>112</i>
<i>Le dispositif réglementaire visant à préserver les éléments de paysage pour des motifs paysagers, culturels, historiques ou architecturaux (L151-19 du CU) et / ou pour des motifs écologiques (L151-23) ..</i>	<i>113</i>
<i>Fixer un socle commun : les dispositions générales.....</i>	<i>121</i>
<i>Déterminer les destinations et sous-destinations autorisées</i>	<i>121</i>
<i>Déterminer les règles qui vont permettre d'influer sur la forme urbaine.....</i>	<i>121</i>
<i>Déterminer les leviers qui vont permettre d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement.....</i>	<i>122</i>
2. PRODUCTION DE LOGEMENTS	123
3. TABLEAU DE SURFACES	124
CHAPITRE 4 : LE PROJET DE PLU ET LES ORIENTATIONS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (L151-4)	125
1. LE SCOT ANNULE : QUELLES CONSEQUENCES ?	126
2. RAPPORT DE COMPATIBILITE	127
<i>Loi « Littoral ».....</i>	<i>127</i>
<i>Loi « Climat & Résilience »</i>	<i>143</i>
<i>SMVM.....</i>	<i>143</i>
<i>PDU</i>	<i>144</i>
<i>PLH</i>	<i>145</i>
<i>Charte du PNR</i>	<i>145</i>
<i>SDAGE et SAGE</i>	<i>152</i>
<i>PPRL</i>	<i>153</i>
<i>PCAET</i>	<i>155</i>

3.	RAPPORT DE PRISE EN COMPTE.....	156
	<i>SRADDET.....</i>	<i>156</i>
	<i>SRCE</i>	<i>157</i>

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.**

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.**

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.

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.

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 2](#)



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



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



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



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

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Un cheminement logique

Prescription
Révision PLU



DIAGNOSTIC et Etat Initial de l'Environnement

Etat des lieux

Où habitons-nous? Où consommons-nous? Comment nous nous déplaçons? Quels sont nos espaces de respiration? Quel est notre patrimoine? ...

C'est la détermination des enjeux du territoire et de ses besoins



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel projet pour la ville?

Le PADD présente les objectifs à atteindre pour permettre de satisfaire aux évolutions et aux attentes nouvelles du territoire, dans le domaine de l'habitat, de l'environnement, des activités, etc.

C'est la détermination du projet politique pour demain!



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but?

Traduire les orientations du PADD en déterminant les outils juridiques du PLU qui permettent de répondre aux questions : «Quoi et comment préserver et protéger? Où et comment construire? Pourquoi et pour qui construire?»

Les outils sont (ils peuvent être cumulés) :

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit





CHAPITRE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Du diagnostic au PADD...

LA JUSTIFICATION DES CHOIX



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Sur la base du diagnostic du territoire et de l'identification à cette occasion des évolutions et des enjeux majeurs, le PADD formalise le projet politique de la commune pour les dix prochaines années en définissant des orientations générales dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des équipements, de la protection des espaces et de la préservation ou de la reconstitution des continuités écologiques.

Les choix retenus pour établir le PADD sont présentés ci-après sous forme de tableau **mettant en miroir, pour chaque enjeu et besoin identifié, l'orientation générale du PADD fixé en réponse à cet enjeu ou à ce besoin.**



Afin de gagner en visibilité pour le lecteur, la traduction réglementaire de chaque orientation générale est précisée dans la colonne de droite (choix : OAP / Zonage / Règlement écrit). Elle sera ensuite précisée dans le **chapitre 2 « Choix retenus pour établir les OAP »** et **chapitre 3 « Choix retenus pour établir le règlement »**.

Les OAP



Le zonage



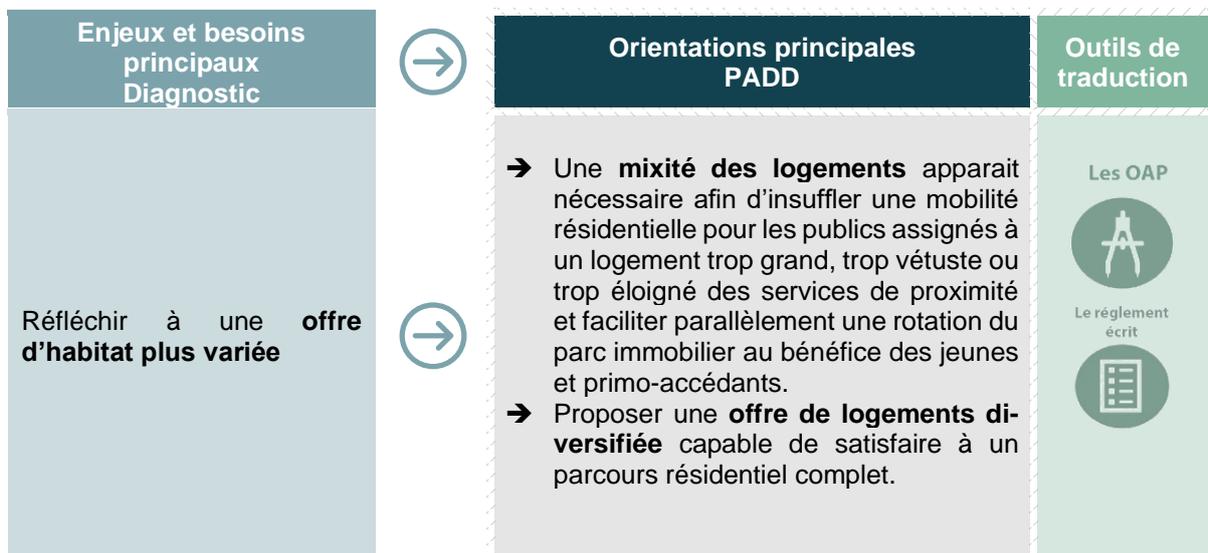
Le règlement écrit



Enjeux et besoins principaux Diagnostic	Orientations principales PADD	Outils de traduction
 <p>Environnement & Paysage</p> <p>Préserver ce patrimoine naturel exceptionnel au sein des espaces naturels et/ou agricoles mais aussi au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Préserver plus globalement la « trame verte et bleue ».</p>	 <p>Environnement & Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ➔ Préserver ce patrimoine naturel exceptionnel ➔ Préserver le patrimoine paysager du territoire : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver le patrimoine paysager lié à la proximité du littoral ✓ Préserver le patrimoine paysager correspondant aux espaces de respiration et de verdure au sein de la centralité. ✓ Préserver le patrimoine paysager lié aux sujets arborés (haies, ...) 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
<p>Préserver le patrimoine bâti, archéologique, le petit patrimoine, ... tous les éléments bâtis qui reflètent l'identité de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Conserver le caractère des lieux-dits habités en interdisant la construction de nouveaux logements de tiers non agricoles tout en permettant l'évolution du bâti existant. ➔ Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la commune : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver sans les sanctuariser les tissus urbains anciens ✓ Identifier les bâtisses à préserver pour leur qualité architecturale et les éléments du petit patrimoine, ✓ Valoriser le patrimoine bâti, ✓ Préserver le patrimoine archéologique 	<p>Le zonage</p>  <p>Le règlement écrit</p> 
<p>Préserver la ressource en eau</p>	<p>Préserver la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Adapter la capacité épuratoire du territoire en matière d'assainissement au projet démographique, ➔ Préserver les cours d'eau et leurs abords, ➔ Préserver les zones humides, ➔ Anticiper la gestion des eaux pluviales 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	Orientations principales PADD	Outils de traduction
		Le règlement écrit 
<p>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</p>	<p>Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation, risque de submersion marine, recul du trait de côte.</p>	Les OAP  Le zonage  Le règlement écrit 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
 <p>Démographie & Habitat</p> <p>Maintenir une croissance démographique positive et favoriser l'accueil de ménages avec enfants pour éviter la tendance au vieillissement de la population et faire vivre le territoire à l'année (équipements scolaires, commerces, services, ...)</p>	→	 <p>Démographie & Habitat</p> <p>Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune :</p> <p>Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation</p> <p>Préserver et valoriser le cadre de vie parcais :</p> <p>→ Préserver et adapter les équipements et services à la population en cohérence avec le projet démographique de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Anticiper la mutation de l'ensemble bâti de la salle polyvalente, ✓ Anticiper la capacité d'accueil du cimetière à 10 ans, ✓ Anticiper la capacité d'accueil de l'école à 10 ans en proposant une extension en continuité du pôle scolaire existant, ✓ Renforcer le pôle Santé, ✓ Mener une réflexion quant à la création d'une résidence sénior 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 
<p>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.</p>	→	<p>Production minimum de 20 logements par an afin de prendre en compte son contexte démographique (reprise de la production de logements et de l'accueil de nouveaux habitants depuis 2019) et les objectifs du SCOT.</p>	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 
<p>Amorcer un inversement de la tendance RP / RS</p>	→	<p>→ Favoriser la production de résidences principales via la production de logements sociaux et de logements dédiés aux séniors.</p>	<p>Les OAP</p>  <p>Le règlement écrit</p> 



Enjeux et besoins principaux Diagnostic



Urbanisme & Mobilité

Conforter **l'armature territoriale de la commune** en prenant en compte les risques connus sur le territoire.

Prendre en compte les prescriptions de la **loi Littoral** notamment la **capacité d'accueillir** du territoire.



Orientations principales PADD

Outils de traduction



Urbanisme & Mobilité

Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral :

→ N'urbaniser **qu'en continuité de l'agglomération et du village de Pencadé-
nic** :

- ✓ Les enveloppes urbaines du **bourg** et du village ostréicole de **Pencadé-
nic** constituent les centralités du territoire. Ce n'est qu'au sein ou en continuité de la centralité que l'urbanisation pourra se développer.
- ✓ Les secteurs d'habitat d'importance tels que **Balanfournis, Le Pont Neuf**, bien que présentant un caractère urbanisé historique selon la commune, ne sont pas qualifiés de « village » ou de « secteur déjà urbanisé » par le SCOT. Ils ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions. Seules les extensions des habitations existantes y seront autorisées.
- ✓ Le PLU intègre les projets urbains réalisés ou en cours de réalisation au sein de ces enveloppes urbaines. Il s'agit de : l'espace Pierre Derennes, l'opération Domaine de Keraroché, l'opération « Les Près de Toulcadén, l'opération « Domaine de l'Océan, et l'opération L'allée des chênes.

- Urbaniser de façon limitée au sein des **espaces proches du rivage**,
- Affiner la délimitation des espaces proches du rivage,
- Interdire l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés dans la **bande de 100 mètres**, à compter de la limite haute du rivage,
- Préserver les **espaces naturels remarquables** et les **boisements significatifs**

Faciliter l'équipement numérique du territoire

Faciliter la transition énergétique :

- Promouvant la production d'énergies renouvelables et en facilitant, si nécessaire, le développement d'énergies marines renouvelables,
- Encourageant les circulations douces,
- Incitant à l'implantation bioclimatique des habitations et des entreprises

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



Enjeux et besoins principaux Diagnostic	Orientations principales PADD	Outils de traduction
<p>Mettre en œuvre une politique de modération de la 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.</p>	<p>La commune souhaite se conformer à l'objectif de réduction de 50% de leur consommation à l'horizon 2035 conformément aux dispositions de la loi Climat & Résilience.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU prend acte des constats suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 2011-2021 (au 31/12/2020) : consommation d'ENAF = 12,95 ha ➔ 2021-2031 : objectif de réduction des surfaces d'ENAF consommées = 6,48 ha dont 1,48 ha déjà consommés entre 2021 et 2024 (au 31/12/2024) <p>Le PLU fixe les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 2025-2035 : objectif de réduction des surfaces d'ENAF consommées et artificialisées à inscrire dans le projet de PLU = 6,3 ha correspondant à 5 ha maximum jusqu'en 2031 puis 1,3 ha jusqu'en 2035. Sur cette enveloppe maximale, la commune prévoit de mobiliser 3 ha maximum pour son développement urbain. ➔ Production de logements prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine, via la mobilisation des gisements fonciers identifiés dans le cadre de l'étude de densification au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel en renouvellement urbain, le potentiel de résorption de la vacance, et les changements de destination. La majorité des logements à réaliser se fera dans l'enveloppe urbaine en compatibilité avec les dispositions du SCOT qui fixe un objectif de 60% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. ➔ Tout en veillant à proposer des opérations de qualité où la préservation du cadre de vie est une priorité, la densité minimum des futures opérations est fixée à 28 logements à l'hectare dans le bourg et à Pencadénic. 	<p>Les OAP</p>  <p>Le zonage</p> 
<p>Favoriser les mobilités alternatives afin de réduire la place de la voiture</p> <p>Développer les circuits doux principalement les</p>	<p>Favoriser le déploiement de toutes les mobilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anticiper la création des sentiers piétons / vélos à usage quotidien, 	<p>Les OAP</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic		Orientations principales PADD	Outils de traduction
itinéraires « domicile-travail »		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Questionner la problématique de circulation traversante sur l'axe bourg – Pencadénic qui peut parfois être dense, ➔ Anticiper les aménagements routiers et l'organisation des stationnements (parking à Pencadénic, ...). 	<p data-bbox="1270 255 1366 277">Le zonage</p> 

Enjeux et besoins principaux Diagnostic



Développement économique

S'inscrire dans les orientations du **SCOT** en matière de développement économique

Maintenir un dynamisme économique tourné vers le **littoral et l'ostréiculture**

Conforter les **activités agricoles, conchyliques, nautiques**



Orientations principales PADD

Outils de traduction



Développement économique

Maintenir une **économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques** :

- ➔ Valoriser l'activité ostréicole en tant que « label » de l'identité de la commune :
 - ✓ Souligner le visage ostréicole de Penca-dénic (singularité visuelle),
 - ✓ Préserver les outils de production ostréicoles,
 - ✓ Anticiper le développement de l'activité ostréicole (besoin en stationnement, zone de stockage, spot de dégustation,...),
 - ✓ Accompagner l'aspect extérieur des chantiers ostréicoles,
 - ✓ Maintenir et accompagner la mixité des vocations existantes au sein de Penca-dénic : cohabitation des logements et des activités ostréicoles,
 - ✓ Prendre en compte le projet structurant Ostréapolis et faciliter son rayonnement.
- ➔ Préserver les **activités agricoles** :
 - ✓ Préserver les activités agricoles existantes et faciliter leur développement,
 - ✓ Permettre la diversification de l'activité agricole,
 - ✓ Promouvoir les circuits courts
- ➔ Favoriser un **tourisme « vert » des quatre saisons** :
 - ✓ Anticiper la création, poursuite des sentiers piétons / vélos à usage touristique notamment en direction de la plage du Rouvran et de Penvins,
 - ✓ Proposer une offre d'hébergement aux saisonniers à l'année
 - ✓ Autoriser la création d'un spot d'accueil d'activités nautiques (paddle, canoë, ...) à proximité de l'eau
 - ✓ Prendre en compte les déplacements touristiques maritimes (navettes) dans le projet de PLU,
 - ✓ Favoriser la reconversion des lagunes de Kerdré via un projet mixte (téléski

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



Enjeux et besoins principaux Diagnostic	→	Orientations principales PADD	Outils de traduction
		nautique, espace de nidification, hébergement insolite, ...)	
Préserver les espaces naturels remarquables en maîtrisant la fréquentation touristique sur ces espaces.	→	<p>Anticiper les aménagements routiers et l'organisation des stationnements (parking à Pencadénic, ...).</p> <p>Proposer une nouvelle aire d'accueil de camping-cars permettant d'éviter le stationnement sauvage constatée en période estivale sur la commune</p>	<p>Le zonage</p> 
Préserver le commerce de proximité	→	<p>Préserver et développer l'offre de commerce de proximité dans le centre-bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Préserver les linéaires commerciaux existants en RDC dans le centre-bourg → Mener une réflexion sur l'insertion urbaine et paysagère du Carrefour Contact dans le centre-bourg 	<p>Les OAP</p>  <p>Le règlement écrit</p> 

2. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Consciente des enjeux futurs en termes de protection du climat et de réduction des consommations foncières, la collectivité a souhaité dimensionner de manière raisonnée et responsable le projet démographique et le prévisionnel de production de logements à l'horizon 2035 en prenant en compte les objectifs supra communaux mais aussi ses besoins et son cadre de vie.

DIMENSIONNER DE MANIERE RAISONNEE LES BESOINS

Les objectifs chiffrés présentés dans le PADD sont issus de l'analyse de territoire confrontée aux objectifs chiffrés par le SCOT.

Plusieurs scénarios de développement ont ainsi été « testés » entre 2022 et 2024 à partir des chiffres de population de l'INSEE et des objectifs du SCOT annulé en matière d'accueil de population et de constructions de logements afin de déterminer les objectifs chiffrés suivants :

- L'estimation du nombre potentiel de **nouveaux habitants** en 2035
- L'estimation du besoin potentiel de **logements à produire** en 2035 en tenant 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.
- Cela tout en **tendant vers l'objectif SCOT** (annulé) de production de 220 logements à 10 ans
- Un prenant en compte le **contexte de la commune (risques littoraux, capacité d'accueil** de la commune notamment du fait des zones humides, de la capacité de la station d'épuration, des espaces naturels remarquables)

Visualisation des scénarios testés sous forme de tableau page suivante.

Attention :



- *Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessous le sont à des fins informatives pour expliquer au lecteur la démarche d'élaboration du PLU.*
- *Ils ont été présentés en phase PADD et n'intègrent pas nécessairement les évolutions intervenues après en phase de « traduction réglementaire » du scénario sélectionné.*

Insee en vigueur au 01/01/2025 = Données 2021

Taux Evolution démographique	Année	Population INSEE		Taux d'évolution démographique annuel moyen 2010-2021
Chiffre connu	2 010	1 130	Insee 2010	0,8%
1,8	2 011	1 150	extrapolation	
1,8	2 012	1 171	extrapolation	
1,8	2 013	1 192	extrapolation	
1,8	2 014	1 214	extrapolation	
Chiffre connu	2 015	1 233	Insee 2015	
0,1	2 016	1 234	extrapolation	
0,1	2 017	1 235	extrapolation	
0,1	2 018	1 237	extrapolation	
0,1	2 019	1 238	extrapolation	
0,1	2 020	1 239	extrapolation	
Chiffre connu	2 021	1 237	Insee 2021	
0,1	2 022	1 238	extrapolation	
0,1	2 023	1 239	extrapolation	
0,1	2 024	1 241	extrapolation	
0,1	2 025	1 242	extrapolation	

Sur la base d'une estimation du nombre d'habitants en 2025 (ci-dessous : 1242 habitants), plusieurs scénarios cohérents car proche de l'évolution constatée entre 2010 et 2021 ont été analysés :

- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +0,1% (+12 habitants en 2035)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +0,5% (+64 habitants en 2035)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +0,7% (+90 habitants en 2035)
- Scénario avec un taux d'évolution démographique annuel de +1% (+130 habitants en 2035)

Ils sont présentés ci-dessous.

HYPOTHESES DE SIMULATION 2025 - 2035 REFLEXION DANS LE CADRE DU PADD DU TOUR-DU-PARC				
Année	Population envisagée avec un taux de + 0,1% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,5% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,7% par an	Population envisagée avec un taux de + 1% par an
2025	1 242	1 242	1 242	1 242
2026	1 243	1 248	1 251	1 254
2027	1 244	1 254	1 259	1 267
2028	1 246	1 261	1 268	1 280
2029	1 247	1 267	1 277	1 292
2030	1 248	1 273	1 286	1 305
2031	1 249	1 280	1 295	1 318
2032	1 251	1 286	1 304	1 332
2033	1 252	1 293	1 313	1 345
2034	1 253	1 299	1 322	1 358
2035	1 254	1 306	1 332	1 372
Habts en plus ?	12	64	90	130

De cette analyse a résulté le choix des élus de **sélectionner un scénario intermédiaire** entre ce qu'a produit la commune ces dernières années (ralentissement démographique, production de logements accrue à partir de 2019) et les objectifs chiffrés du SCOT annulé (production de 22 logements/an).

Scénario de principe sélectionné en phase PADD:

Le scénario sélectionné par la commune dans le PADD, et qui a permis de fixer les futurs objectifs chiffrés de production de logements, est celui qui correspond environ à un rythme démographique de **+0,70% par an**, soit :

- L'accueil d'environ **90 habitants supplémentaires** entre 2025 et 2035
- La production d'environ **200 logements** :
 - 50 logements pour accueillir les habitants supplémentaires avec une taille des ménages estimée d'environ 2,1 personnes (= 90 / 2,1)
 - 50 logements pour maintenir le niveau de la population actuelle (= prise en compte du point mort – voir tome 1 du rapport de présentation),

- Environ 40 logements pour les saisonniers (besoin estimé par la commune).
- Auxquels s'ajoutent encore environ 50 logements issus des logements autorisés depuis 2019 (environ 166 logements en tout dont environ 50 logements non encore finalisés donc comptés dans le projet de PLU).

LE PROJET DE PLU ET LA LOI CLIMAT & RESILIENCE : QUELLE CONSOMMATION D'ENAF

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 des 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 national de réduction de consommation d'espaces 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 (2011-2021).

Consommation constatée 2011-2021 et objectifs 2021-2031

La consommation d'espaces NAF au Tour-du-Parc entre **2011 et 2021** est évaluée à **12,95 hectares** selon le rapport triennal adopté le 18/12/2024 par le conseil municipal et présenté dans le tome 1 du rapport de présentation.

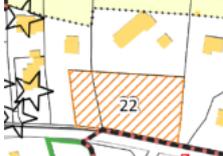
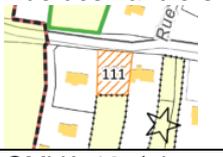
Pour **2021-2031**, l'objectif serait une diminution de moitié de la consommation d'espaces NAF, soit un objectif de consommation de **6,48 hectares** (soit 0,65 hectares par an).

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

La zone U

Secteur	Surface NAF consommée m ²	Total ha
BE-17 (gisement) Rue de Pencadénic 	220 m ²	0,98 ha
BE-20 (gisement) Rue de Pencadénic 	2065 m ²	
BE-22 (gisement) Rue de Pencadénic 	1567 m ²	
BE-25 (gisement) Rue de Pencadénic 	2415 m ²	
GMVA-111 (gisement) Rue des Landiers 	645 m ²	
GMVA-19 (gisement) Rue de Pencadénic 	932 m ²	
Partie Ouest de la zone Uip	2000 m ²	

La zone 1Aub

Dispositif réglementaire	Surface NAF consommée m ²	Total ha
Secteur 1Aub Landiers 	5800 m ²	0,58 ha

Les emplacements réservés suivants

Ils sont présentés en gras dans la légende du règlement graphique.

Dispositif réglementaire	Surface consommée m ² NAF	Total ha
ER7 : Extension du cimetière impasse du Pont Neuf	4569 m ²	0,55 ha
ER11 : Extension du cimetière (bourg)	968 m ²	

Les emplacements réservés pour lesquels il est indiqué que l'aménagement sera léger et non bitumé, n'ont pas été comptabilisés.

Il s'agit des ER suivants :

Numéro	Surface en m ²	Libellé	Bénéficiaire
1	443	Chemin d'accès aux lagunes de Kerdré (aménagement léger, non bitumé)	Commune
2	2159	Création de parkings (aménagement léger, non bitumé)	Commune
3	708	Connexion piétonne impasse de Chauchir - SPPL (aménagement léger non bitumé)	Commune
4	290	Connexion piétonne vers le chemin des Vignes (aménagement léger non bitumé)	Commune
5	229	Connexion piétonne entre les lotissements du Domaine de l'Océan et de l'Allée des Chênes (aménagement léger non bitumé)	Commune
6	1071	Accès à la zone Uip (aménagement léger non bitumé)	Commune
8	504	Continuité piéton-vélo Keraroché (aménagement léger non bitumé)	Commune
9	687	Continuité piéton-vélo Impasse de Kerjouet (aménagement léger non bitumé)	Commune
10	389	Accès à la zone Ac (aménagement léger non bitumé)	Commune

3. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'ENAF

Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

→ Fixation d'une densité minimale pour les secteurs de projet (OAP sectorielles avec une densité minimale de **28 logements/ha**) et d'un nombre minimal de logements :

Zone de projet	Zonage	Surface (ha)	Destination Densité si habitat	Logements mobilisés dans le PLU (minimum)
OAPS1 Les Landiers	1AU	0,58	28 logts/ha	16
OAPS2 Rue de la plage	U gisement (densification)	0,72	28 logts/ha	20
OAPS3 Carrefour contact	U gisement (densification et renouvellement urbain)	0,71	Opération mixte Commerces et Habitat	15
OAPS4 Ecole / Mairie	U gisement (densification)	0,25	Opération mixte Equipement et Habitat	7
OAPS5 Ker Eugène	U gisement (densification et renouvellement urbain)	0,21	28 logts/ha	6
OAPS6 Poulcolo / Pouldenis	U gisement (densification et renouvellement urbain)	0,43	28 logts/ha	12
OAPS7 Zone de Kerdré	U gisement (densification et renouvellement urbain)	0,62	Equipement public et Logements saisonniers	/
Total				76 logements <i>dont 90% au sein de l'enveloppe urbaine</i>

→ Fixation d'un échancier au sein des OAP sectorielles :

Zone de projet	Echancier prévisionnel
OAPS1 Les Landiers (zone 1AU)	Moyen-long terme (5-10 ans)
OAPS2 Rue de la plage (zone U)	Long terme (10 ans)
OAPS3 Carrefour contact (zone U)	Court-moyen terme (0-5 ans)
OAPS4 Ecole / Mairie (zone U)	Court-moyen terme (0-5 ans)
OAPS5 Ker Eugène (zone U)	Long terme (10 ans)
OAPS6 Poulcolo / Pouldenis (zone U)	Long terme (10 ans)
OAPS7 Zone de Kerdré	Court-moyen terme (0-5 ans)
Total	

→ Interdiction des annexes en zone Un/Una, A, N (éviter le mitage)

→ Possibilité laissée en zones Ub et Uc de s'implanter sur les 2 limites séparatives (en cas d'absence d'ouvertures)

→ Evolution du coefficient d'emprise au sol (CES) de certaines zones :

- ✓ Augmentation du CES en zone Uc afin de valoriser les emprises constructibles existantes (l'impact est significatif la zone Uc est celle qui est présente à Pencadénic)

- ✓ Suppression du CES en zone UI qui n'englobe plus que des secteurs déjà bâtis : Ostréapolis, l'Hôtel de la Croix du Sud. Les deux campings présents sur le territoire sont désormais intégrés en zone NI qui n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.
- ✓ Fixation de règles strictes relatives à l'emprise au sol en zones Ac/Ac afin de préserver les bâtiments d'activités ostréicoles destinés au logement de fonction ou au local de gardiennage d'éventuels changements de destination (ex : logement de fonction devient logement d'un tiers)

CES PLU en vigueur	CES projet de PLU
<p>Ua = sans objet</p> <p>Ub = sans objet</p> <p>Uc = Habitat : 35% / Activités : 60%</p> <p>Ud = Habitat : sans objet / Activités : 60%</p> <p>Uip = sans objet</p> <p>UI = 20%</p> <p>1AUb = sans objet</p> <p>1AUc = Habitat : 35% / Activités : 60%</p> <p>1AUe = sans objet</p> <p>Aa = sans objet</p> <p>Ab = sans objet</p> <p>Ac/Ao = sans objet</p> <p>Nh = Habitat : 45% / Activités : 60%</p> <p>NI = 15%</p> <p>Na = sans objet</p>	<p>Ua = inchangé (sans objet)</p> <p>Ub = inchangé (sans objet)</p> <p>Uc = sans objet</p> <p>Ud = zone non reconduite (les zones urbanisées situées au sein de l'enveloppe urbaine de Pencadénic sont intégrées en Uc)</p> <p>Uip = inchangé (sans objet)</p> <p>UI = sans objet</p> <p>1AUb = inchangé (sans objet)</p> <p>1AUc = zone non reconduite</p> <p>1AUe = zone non reconduite</p> <p>Un, Una (nouvelles zones) = extensions seulement autorisées max 50% de l'ES existante dans la limite de 50 m² / Piscine autorisée sous conditions (reliée à l'habitation, distance max 4,5m et 30% max d'ES dans la limite de 50 m²)</p> <p>Aa = Constructions agricoles : extension dans la limite de 30% de l'ES existante / Habitat : extension dans la limite de 30% de l'ES existante et max 30 m².</p> <p>Ab = Constructions agricoles : extension dans la limite de 30% de l'ES existante (pas d'habitation en Ab)</p> <p>Ac/Ao = local de gardiennage ou local de vente directe : 20 m² SP / logt de fonction : 10% max de l'emprise au sol des constructions aquacoles existantes dans la limite de 50 m² de SP et de 25 m² d'ES</p> <p>Nh = zone non reconduite</p> <p>NI = inchangé (15%)</p> <p>Na = extensions seulement autorisées max 50% de l'ES existante dans la limite de 50 m² / Piscine autorisée sous conditions (reliée à l'habitation, distance max 4,5m et 30% max d'ES dans la limite de 50 m²)</p>

Pour une meilleure acceptation de la densification par les habitants :

➔ **Maintien des hauteurs figurant au PLU actuel dans la majeure partie des secteurs**, sauf :

- + En zone Uip située au bord du littoral pour lequel la commune a souhaité réduire la hauteur maximale autorisée afin de préserver le paysage littoral.
- + En zone UI qui n'englobe plus que des secteurs déjà bâtis : Ostréapolis, l'Hôtel de la Croix du Sud, et l'espace Pierre Derennes. Les deux campings présents sur le territoire sont intégrés en zone NI qui n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes. Le règlement écrit fixe désormais une limite de hauteur de 12m. Les logements saisonniers

de type Habitations Légères de Loisirs (HLL) qui étaient autorisés en zone UI sont désormais autorisés en zone Ub lorsqu'une OAP sectorielle le prévoit (c'est le cas pour l'OAP sectorielle OAPS7 – Zone de Kerdré).

- + En zone Ac / Ao : augmentation légère de à 0,5m des hauteurs des constructions afin de valoriser le foncier ostréicole.

Hauteurs max PLU en vigueur (au point le + haut)	Hauteur max projet de PLU (au point le + haut)
<p>Ua = Hauteur des constructions qu'elles doivent jouxter / Max +0,75m de hauteur supp à l'existant</p> <p>Ub = 12m</p> <p>Uc = 9m</p> <p>Ud = 9m</p> <p>Uip = 10m</p> <p>UI = non réglementé sauf HLL : 4.5m / Logts de fonction, bureaux et services : 8 m</p> <p>1AUb = 12m</p> <p>1AUc = 9m</p> <p>1AUe = 12m</p> <p>Aa = Bâti utilitaire agricole : 10m / Habitat : 9m</p> <p>Ab = constructions non autorisées</p> <p>Ac/Ao = 4,5m</p> <p>Nh = 9m</p> <p>NI = Loge de gardien : 3m / Construction loisirs : 8m</p> <p>Na = Hauteur des constructions qu'elles doivent jouxter</p>	<p>Ua = inchangé + précision d'un max 15 m au faitage.</p> <p>Ub = inchangé</p> <p>Uc = inchangé</p> <p>Ud = zone non reconduite (les zones urbanisées situées au sein de l'enveloppe urbaine de Pencadénic sont intégrées en Uc)</p> <p>Uip = 5m</p> <p>UI = 12m / HLL : 4.5m</p> <p>1AUb = inchangé</p> <p>1AUc = zone non reconduite</p> <p>1AUe = zone non reconduite</p> <p>Un, Una (nouvelles zones) = Hauteur des constructions qu'elles doivent jouxter (idem Na) car seules les extensions sont autorisées.</p> <p>Aa = inchangé + seules extensions autorisées</p> <p>Ab = inchangé + seules extensions autorisées</p> <p>Ac/Ao = 5m</p> <p>Nh = zone non reconduite</p> <p>NI = inchangé (seules extensions autorisées)</p> <p>Na = inchangé (seules extensions)</p>

- **Seules des extensions limitées des constructions existantes** sont autorisées en zones Un/Una (zones urbaines en secteur sensible – habitat diffus), zones agricoles et zone naturelles qu'elles soient ou non en Espaces Proches du Rivage, hors zones naturelles remarquables (Nds) où les extensions sont également interdites.

Dispositions qui permettent de limiter la consommation d'espaces NAF

- **Réalisation d'un état des lieux environnemental avec sondages zones humides** sur de nombreuses zones de la commune afin d'avoir connaissance du caractère humide de certains secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine. Ces expertises ont donné lieu à l'évitement ou à la réduction des périmètres des secteurs de projet.
- **Localisation et dimensionnement** précis d'un seul secteur en extension urbaine en conformité avec les dispositions de la loi Climat et Résilience
- **Interdiction des annexes en zone Un/Una, A, N (éviter le mitage)**
- **limitation des extensions au sein des espaces proches du rivage (extensions mesurées)**

→ **Fixation d'un pourcentage maximum pour les extensions** des habitations de tiers en zones agricoles (Aa), naturelles (Na) et dans les secteurs bâtis sensibles (Una, Una) :

Emprise au sol max pour les extensions des habitations existantes

Aa : 30% - limite de 30 m²

Na : 50% dans la limite de 50 m²

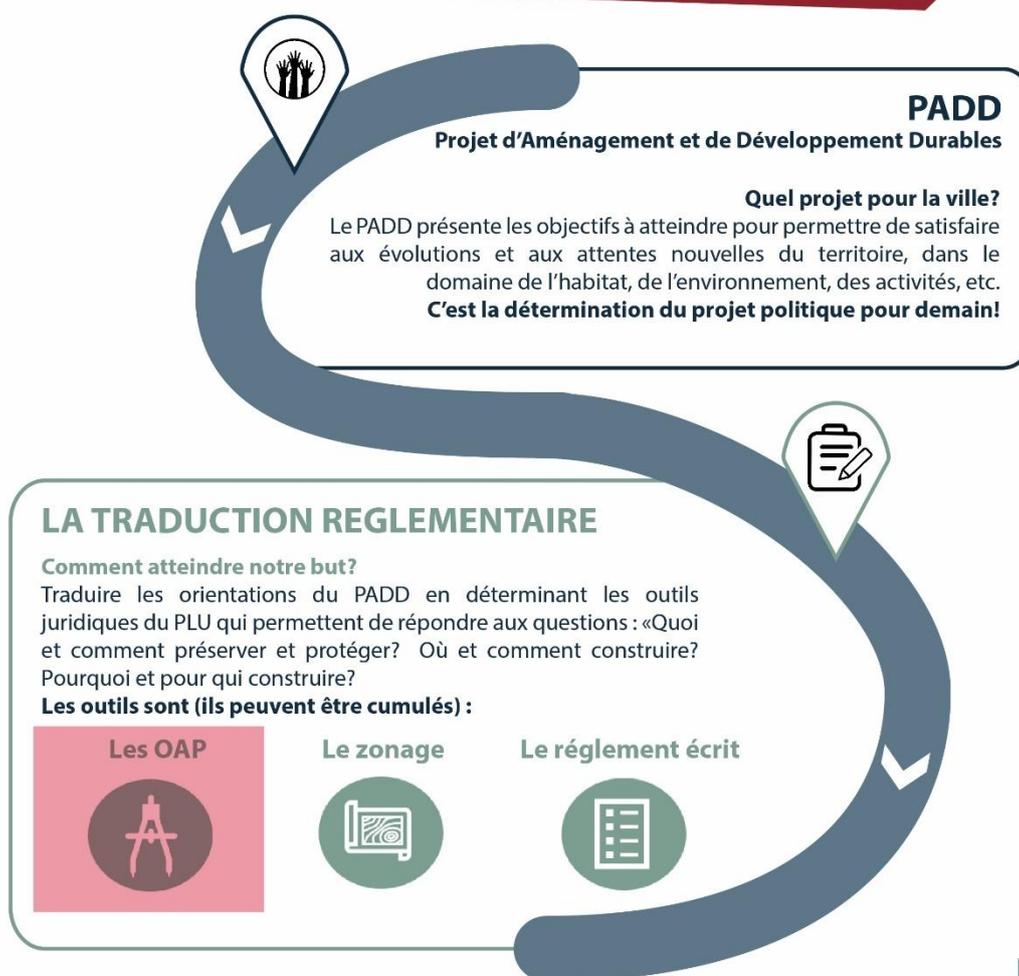
Un - Una : 50% dans la limite de 50 m² - piscines autorisées sous conditions



CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus pour établir les OAP



Parmi les documents qui constituent le Plan Local d'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les ambitions et la stratégie d'une collectivité en matière d'aménagement de son territoire (exprimées dans le PADD).

Les OAP peuvent définir des intentions et des orientations d'aménagement qui peuvent :

- Porter sur un secteur particulier du territoire (OAP dites sectorielles).
- Ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites thématiques).

Les OAP complètent les dispositions d'urbanisme du règlement écrit et graphique.

Les choix retenus pour établir les OAP sont présentés ci-après sous forme de tableau.

Afin de gagner en visibilité pour le lecteur, en face de chacune des orientations générales données par le PADD le choix d'une OAP thématique ou sectorielle est précisé et argumenté dans la colonne de droite :



Orientations principales PADD	Type d'OAP utilisée
 <p>Environnement & Paysage</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ➔ Préserver ce patrimoine naturel exceptionnel ➔ Préserver le patrimoine paysager du territoire : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver le patrimoine paysager lié à la proximité du littoral ✓ Préserver le patrimoine paysager correspondant aux espaces de respiration et de verdure au sein de la centralité. ✓ Préserver le patrimoine paysager lié aux sujets arborés (haies, ...) ➔ Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la commune : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver sans les sanctuariser les tissus urbains anciens ✓ Identifier les bâtisses à préserver pour leur qualité architecturale et les éléments du petit patrimoine, ✓ Valoriser le patrimoine bâti, 	<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: #800040; color: white; padding: 2px 5px; font-size: 8px; margin-right: 5px;">OAP sectorielle</div> <div style="background-color: #800040; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin-right: 5px;">  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Les secteurs d'OAP sectorielles pouvant être sensibles au niveau environnemental (zones humides) ont fait l'objet d'un état des lieux environnemental. Le périmètre de ces OAP a donc été réduit voire adapté par rapport à la surface initiale envisagée pour tenir compte de la sensibilité environnemental du milieu présent ou proche. C'est le cas de l'OAP sectorielle suivante : <ul style="list-style-type: none"> OAPS1 Les Landiers (réduction 50%) ➔ Chaque OAP sectorielle veille à identifier les éléments paysagers à préserver (haies, arbres isolés,... Elle veille également à prévoir la création de nouveaux espaces verts et/ou de linéaires de haies, arbre isolé lorsque cela est nécessaire. C'est le cas des OAP sectorielles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> OAPS1 Les Landiers OAPS5 – Ker Eugène OAPS6 – Poulcolo / Pouldenis OAPS7 – Zone de Kerdré ➔ Chaque OAP sectorielle veille à identifier, lorsque cela est nécessaire, les éléments de patrimoine bâti à préserver/requalifier dans le cadre du projet. C'est le cas de l'OAP sectorielle suivante :

- Préserver le **patrimoine archéologique**
 - Préserver la **ressource en eau**
 - 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

OAPS3 – Carrefour Contact

- Lorsque les secteurs d'OAP sont au contact de tissus anciens, ils en tirent partis et les OAP prévoient une plus grande densité. C'est le cas de l'OAP sectorielle suivante :

OAPS2 - Rue de la plage

OAPS4 – Ecole / Mairie

OAPS6 – Poulcolo / Pouldenis

- Les secteurs d'OAP sectorielles ont été délimités **en dehors de secteurs à risque** (notamment risques littoraux). Ils sont tous situés dans le bourg.

OAP thématique
Trame verte et bleue



- **L'OAP thématique Trame verte et bleue** permet de traduire réglementairement la trame verte et bleue élaborée à l'échelle du territoire. Elle repose sur une carte « TVB » annexée aux OAP.

- Des préconisations et recommandations permettent de mettre en œuvre la préservation du patrimoine naturel et paysager, que ce soit à l'échelle d'une opération, d'une parcelle ou d'un jardin.

- Cette OAP veille également à préserver la « nature en ville » et présenter une liste des essences à éviter/à conseiller.

OAP thématique
Préoccupations
bioclimatiques,
urbaines et paysagères



- **L'OAP thématique Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères** se rapporte à la construction. Elle a été créée afin de guider les porteurs de projet dans une conception bioclimatique des bâtiments.

- Elle veille à prendre en compte l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, les apports solaires, les vents, les matériaux à préconiser, les énergies renouvelables possibles, etc.

- Elle a pour ambition d'inciter à l'élaboration de projet dont la recherche de qualité permettra :

- De s'intégrer au mieux dans le contexte urbain et paysager existant

- D'optimiser l'aménagement et le « bien-vivre » afin de concevoir des projets sobres (en consommation foncière) et agréables.

- De s'adapter également au contexte environnemental : prise en compte de la nature du sol, recherche de l'optimisation de l'usage de l'eau, etc...



Démographie & Habitat

- Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune.
- Maîtriser de **façon raisonnée** le développement de l'urbanisation.
- Préserver et valoriser le cadre de vie parcais.
- Production minimum de **20 logements par an** afin de prendre en compte son contexte démographique.
- Favoriser la production de **résidences principales** via la production de logements sociaux et de logements dédiés aux séniors.
- Une **mixité des logements** apparaît nécessaire afin d'insuffler une mobilité résidentielle pour les publics assignés à un logement trop grand, trop vétuste ou trop éloigné des services de proximité et faciliter parallèlement une rotation du parc immobilier au bénéfice des jeunes et primo-accédants.
- Proposer une **offre de logements diversifiée** capable de satisfaire à un parcours résidentiel complet.

OAP sectorielle



- **Les OAP sectorielles** sont toutes créées dans le bourg du Tour-du-Parc.
- Elles fixent une densité minimale à respecter de **28 logements à l'hectare**, un nombre de logements minimum permettant ainsi d'estimer le potentiel de logements et la capacité d'accueil des nouveaux habitants pour les 10 prochaines années.
- Elles veillent à imposer, le cas échéant, la forme urbaine souhaitée, le type de logements attendu, les principes de desserte, de connexions, d'intégration de l'opération dans son environnement urbain et paysager.

Les OAP sectorielles peuvent également orienter le programme en réponse à un besoin spécifique. C'est par exemple le cas des OAPS4 – Ecole / Mairie et OAPS7 – Zone de Kerdré qui sont destinés à des publics spécifiques :

OAPS4 – Ecole / Mairie = résidence séniors

OAPS7 – Zone de Kerdré = logements saisonniers

OAP thématique
Trame verte et bleue



- **L'OAP thématique Trame verte et bleue** ne prévoit pas de dispositif particulier visant les objectifs du PADD ci-contre sauf peut-être à préserver l'environnement naturel parcais dans un souci d'une plus forte densité.

OAP thématique
Préoccupations
bioclimatiques,
urbaines et paysagères



- **L'OAP thématique Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères** ne prévoit pas de dispositif particulier visant les objectifs du PADD ci-contre sauf peut-être à préserver le cadre de vie parcais dans un souci d'une plus forte densité.



Urbanisme & Mobilité

Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral :

- N'urbaniser **qu'en continuité de l'agglomération et du village de Pencadénic**
- Urbaniser de façon limitée au sein des **espaces proches du rivage**,
- Affiner la délimitation des espaces proches du rivage,
- Interdire l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés dans la **bande de 100 mètres**, à compter de la limite haute du rivage,
- Préserver les **espaces naturels remarquables** et les **boisements significatifs**
- **Production de logements prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine 60%** des nouveaux logements)
- Tout en veillant à proposer des opérations de qualité où la préservation du cadre de vie est une priorité, la densité minimum des futures opérations est fixée à **28 logements à l'hectare** dans le bourg et à Pencadénic.
- 2025-2035 : objectif de réduction des surfaces d'ENAF consommées et artificialisées à inscrire dans le projet de PLU = **6,3 ha** correspondant à 5 ha maximum jusqu'en 2031 puis 1,3 ha jusqu'en 2035.
- Faciliter l'équipement numérique du territoire
- Faciliter la transition énergétique

Favoriser le déploiement de **toutes les mobilités** :

- Anticiper la création des sentiers piétons / vélos à usage quotidien,
- Questionner la problématique de circulation traversante sur l'axe bourg – Pencadénic qui peut parfois être dense,

OAP sectorielle



- **Les OAP sectorielles** sont toutes créées dans le bourg du Tour-du-Parc.
- Elles présentent, pour chaque secteur, une surface en hectares ainsi qu'une densité minimum de logements à respecter (**28 logements à l'hectare**), permettant ainsi de maîtriser la consommation foncière
- La surface des OAP sectorielles est comptabilisée, lorsqu'elles sont concernées, dans le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*voir le Chapitre 1 – Titre 2 : La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*). Le secteur d'OAP qui consomme des espaces NAF est **OAPS1 Les Landiers**.
- Les OAP sectorielles portent à 90% sur des secteurs en renouvellement urbain et densification (gisements fonciers correspondant à des dents creuses, fonds de jardin, emprises de renouvellement urbain).
- Chaque OAP sectorielle veille à identifier les **éléments paysagers à préserver** (haies, arbres isolés,... Elle veille également à prévoir la création de nouveaux espaces verts et/ou de linéaires de haies, arbre isolé lorsque cela est nécessaire. C'est le cas des OAP sectorielles suivantes :

OAPS1 Les Landiers

OAPS5 – Ker Eugène

OAPS6 – Poulcolo / Pouldenis

OAPS7 – Zone de Kerdré

- Les OAP sectorielles créées veillent toutes à prévoir la desserte de l'opération (accès voire axe de desserte), la création d'espaces publics et à anticiper les connexions douces à réaliser le cas échéant notamment en direction des liaisons douces existantes ou futures situées en dehors du périmètre de l'OAP. C'est le cas notamment des OAP sectorielles suivantes :

OAPS3 – Carrefour Contact

OAPS4 – Ecole / Mairie

Anticiper les aménagements routiers et l'organisation des stationnements (parking à Pencadénic, ...).

OAP thématique
Trame verte et bleue



→ **L'OAP thématique Trame verte et bleue** permet de traduire réglementairement la trame verte et bleue élaborée à l'échelle du territoire. Elle repose sur une carte « TVB » annexée aux OAP.

→ Des préconisations et recommandations permettent de mettre en œuvre la préservation du patrimoine naturel et paysager, que ce soit à l'échelle d'une opération, d'une parcelle ou d'un jardin.

→ Cette OAP veille également à préserver la « nature en ville » et présenter une liste des essences à éviter/à conseiller.

OAP thématique
Préoccupations
bioclimatiques
urbaines et paysagères



→ **L'OAP thématique Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères** se rapporte à la construction. Elle a été créée afin de guider les porteurs de projet dans une conception bioclimatique des bâtiments.

→ Elle veille à prendre en compte l'environnement dans lequel s'inscrit le projet, les apports solaires, les vents, les matériaux à préconiser, les énergies renouvelables possibles, etc.



Développement économique

Maintenir une **économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques** :

- Valoriser l'activité ostréicole en tant que « label » de l'identité de la commune
- Préserver les **activités agricoles**
- Favoriser un **tourisme « vert » des quatre saisons**
- Favoriser la reconversion des lagunes de Kerdré via un projet mixte
- **Anticiper les aménagements routiers** et l'organisation des stationnements (parking à Pencadénic, ...).
- Proposer une **nouvelle aire d'accueil de camping-cars** permettant d'éviter le stationnement sauvage constatée en période estivale sur la commune
- Préserver et développer l'offre de **commerce de proximité** dans le centre-bourg

OAP sectorielle



→ **Les OAP sectorielles** sont toutes créées dans le bourg du Tour-du-Parc (pas à Pencadénic qui concentre les activités aquacoles). L'encadrement des activités économiques (tourisme, ostréicole, agricole, ...) est réalisé via le règlement dans le projet de PLU, non via les OAP sectorielle.

→ **Les OAP sectorielles**, lorsqu'un enjeu économique et/ou commercial est identifié veillent à le prendre en compte et à imposer des principes destinés à préserver le dynamisme économique. C'est le cas de l'OAP sectorielle **OAPS3 – Carrefour Contact**.

→ Aucune OAP sectorielle n'est prévue pour le développement économique hors du centre-bourg.

OAP thématique
Trame verte et bleue



→ **L'OAP thématique Trame verte et bleue** ne prévoit pas de dispositif particulier visant les objectifs du PADD ci-contre sauf peut-être à préserver l'environnement naturel parcais dans un souci d'une plus forte densité.

OAP thématique
Préoccupations
bioclimatiques,
urbaines et paysagères



→ **L'OAP thématique Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères** ne prévoit pas de dispositif particulier visant les objectifs du PADD ci-contre sauf peut-être à préserver le cadre de vie parcais dans un souci d'une plus forte densité.



CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

LA JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus pour établir le règlement
(zonage + règlement écrit)



PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel projet pour la ville?

Le PADD présente les objectifs à atteindre pour permettre de satisfaire aux évolutions et aux attentes nouvelles du territoire, dans le domaine de l'habitat, de l'environnement, des activités, etc.

C'est la détermination du projet politique pour demain!



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comment atteindre notre but?

Traduire les orientations du PADD en déterminant les outils juridiques du PLU qui permettent de répondre aux questions : «Quoi et comment préserver et protéger? Où et comment construire? Pourquoi et pour qui construire?»

Les outils sont (ils peuvent être cumulés) :

Les OAP



Le zonage



Le règlement écrit



1. Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement graphique

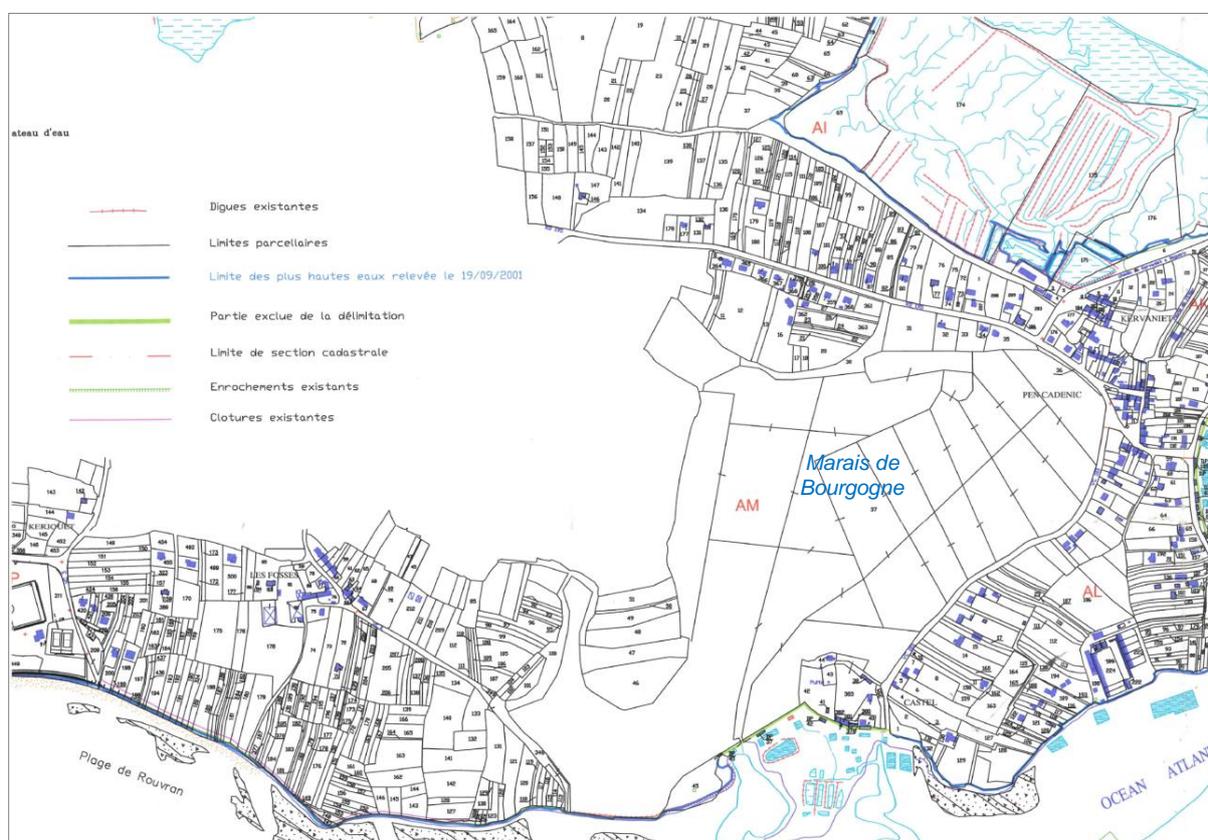
LA DETERMINATION DE LA BANDE DES 100 METRES

L'article L121-16 du Code de l'urbanisme dispose que :

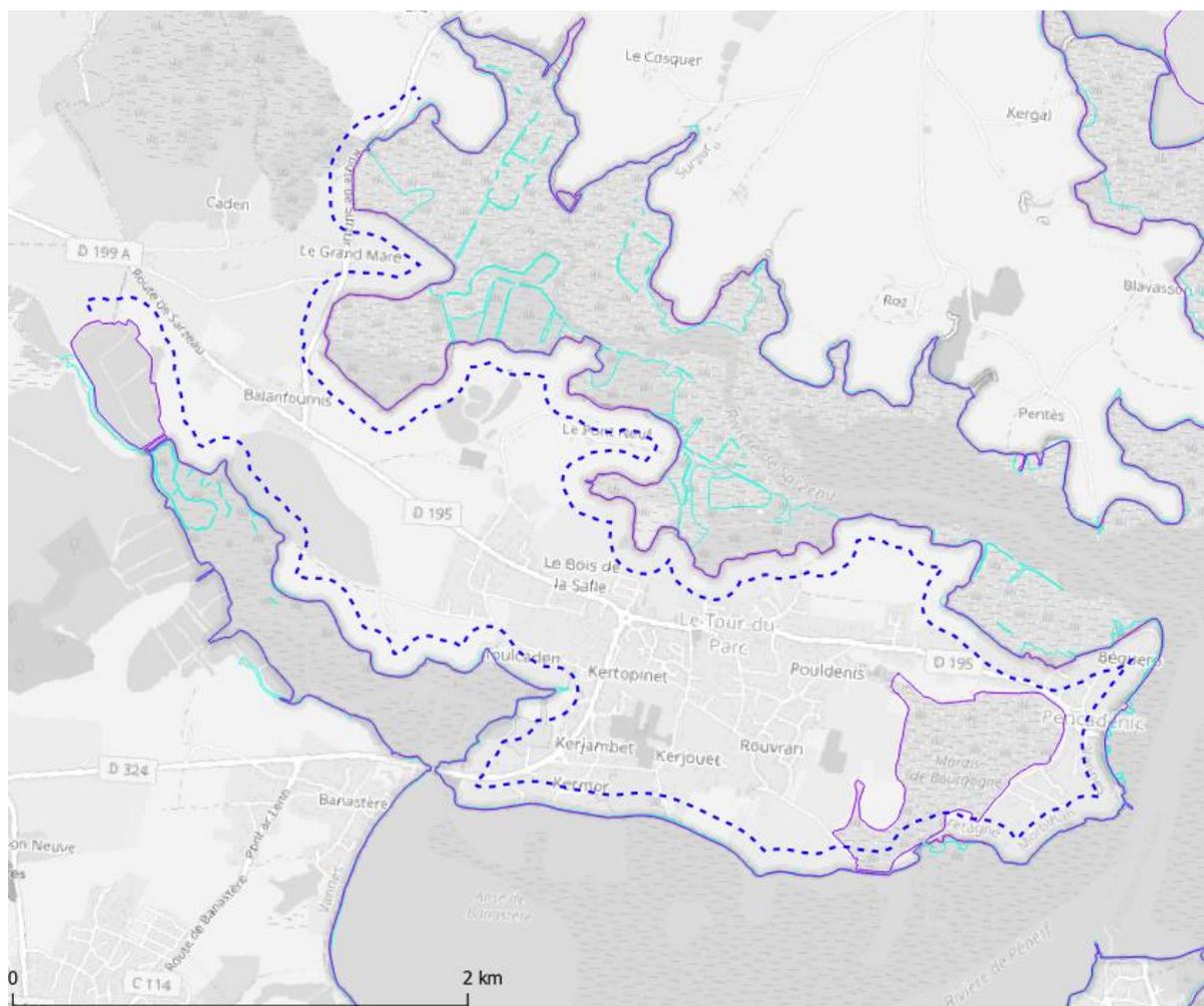
« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage »

Conformément à cette disposition, le règlement graphique affiche **à titre indicatif** la bande des 100 m depuis la limite des plus hautes eaux à partir du rivage (source : histolitt du SHOM sauf pour le Marais de bourgogne pour lequel la source est la DDE Document du rivage de la mer 2001-2002 établi sur le Marais de Bourgogne).

Limite des plus hautes eaux sur le secteur des Marais de Bourgogne établie par la DDE en 2001



Limite des plus hautes eaux selon Histolitt du SHOM en violet ci-dessous



La bande des 100 mètres est inscrite sur le règlement graphique.

Au sein de cette bande, le règlement écrit du PLU veille à interdire les nouvelles constructions ou installations. Seuls y seront autorisés (article L121-17 du code de l'urbanisme) les bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

L'article L121-13 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord ».

Les EPR dans le PLU approuvé en 2013 et dans le SCOT¹

Le PLU approuvé en 2013 avait établi avec une délimitation des EPR non détaillée.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 :

Le relief n'étant pas un élément déterminant du fait d'une topographie très peu marquée sur cette presqu'île, ce sont donc les notions de **covisibilité, de caractère urbanisé des espaces et l'existence de coupures physiques** qui ont gouverné la limite des EPR dans le PLU en vigueur du Tour-du-Parc

Vers Banaster, la limite des Espaces Proches du Rivage passait derrière la première ligne de maisons donnant sur le chemin de Roch Vran en façade de l'océan. Elle passait ensuite derrière le camping qui n'est pas un espace urbanisé et retrouvait son caractère naturel hors saison. La limite des EPR passait ensuite derrière les maisons de la rue des Ibis et rejoignait l'impasse de Kerjouet. Du fait du relief, cette voie offre une vue panoramique sur l'océan, malgré plusieurs rangs d'urbanisation. Le paysage est ensuite plus fermé, la ligne des espaces proches se rapprochait de la zone naturelle vers Les Fosses, Rouvran. A l'Est de l'agglomération, la limite remontait vers le Nord laissant le premier rang des constructions en EPR. Ce secteur ne donne pas directement sur le rivage mais sur les marais de Bourgogne.

La ligne des EPR arrivait ensuite au croisement entre les rues de Pouldenis et de Pencadénic où le paysage est ouvert sur le marais de Bourgogne. Elle passait derrière Boderhaff d'où le marais n'est pas visible.

Au Nord, la limite des EPR passait derrière une première rangée de maisons jusqu'à l'église puis suivait la rue du Bois de la Salle jusqu'au lotissement de la Croix Neuve. Elle laissait la première rangée de maisons du lotissement en EPR. Côté Ouest de l'impasse du Pont Neuf, elle suivait la fin de l'urbanisation, le littoral étant plus éloigné.

Au Clos Ollier, elle passait derrière l'impasse de Kerboulico et venait rejoindre la route au niveau de Keraroché, urbanisation traditionnelle mitoyenne qui limite les covisibilités avec le rivage.

La ligne passait ensuite au niveau du Kerjambet et suivait la rue de Banaster en laissant les maisons en second rang en espace proche côté Ouest. Le trait venait terminer la boucle avant l'impasse des aigrettes.

Le SCOT Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération approuvé le 13 février 2020 reprend la délimitation du PLU de 2013. Il présente une carte indicative des limites des EPR que les communes, dans le cadre de la révision de leur PLU doivent ajuster en prenant en compte les critères énumérés ci-après.

¹ 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

Limite des EPR selon le SCOT²



Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT annulé indiquait que :

- « Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter à la parcelle les espaces proches du rivage ».
- « Les documents d'urbanisme locaux traduisent, par une approche géographique concrète, ces différents critères à l'échelle locale sans que l'un des critères soit prédominant ».

Critères EPR principaux selon le SCOT :

- ➔ la distance séparant le secteur en cause du rivage,
- ➔ la covisibilité entre ce secteur et la mer,
- ➔ le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage.

Critères EPR supplémentaires selon le SCOT :

- ➔ la topographie, le relief
- ➔ la présence d'infrastructures majeures

Autres critères qui peuvent justifier de la limite des EPR selon le SCOT :

- ➔ Les périmètres des zones Natura 2000
- ➔ Les espaces naturels sensibles

Les critères ci-dessus permettent de déterminer « **l'ambiance maritime / Le ressenti** ».

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.

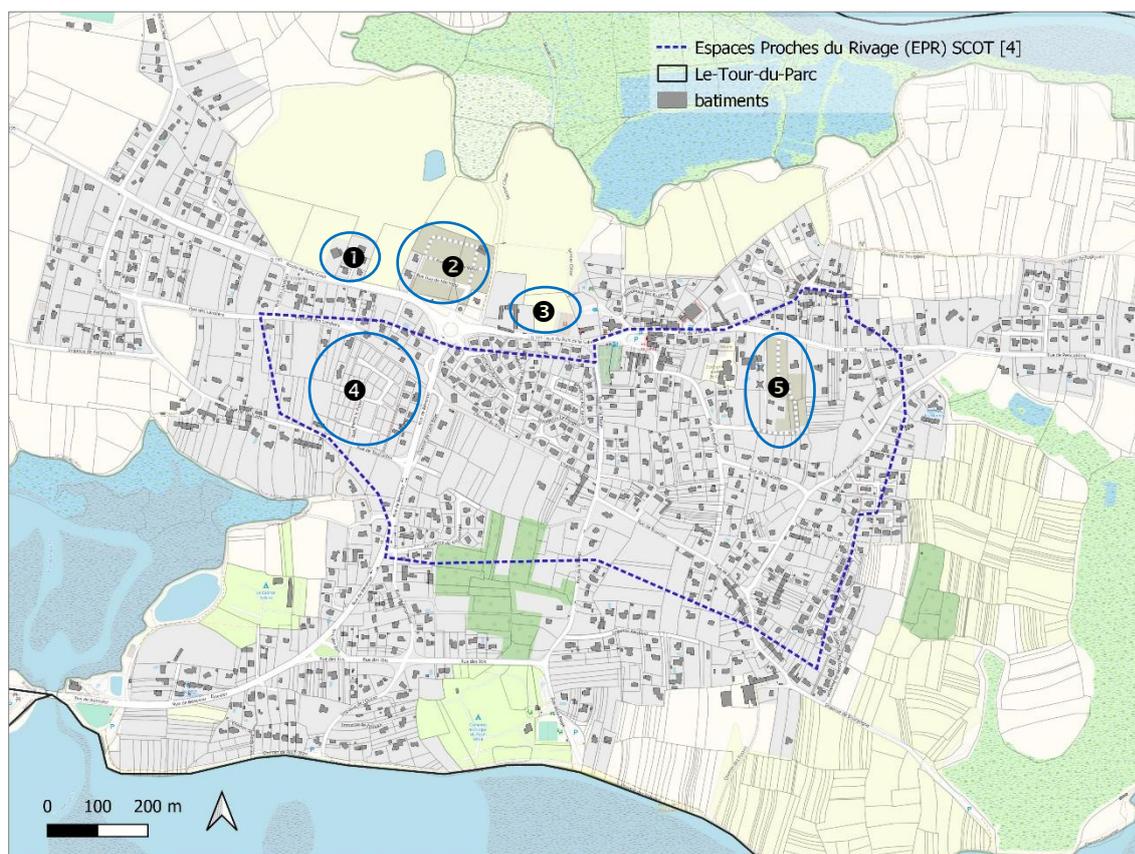
Les EPR actualisés dans le PLU

Sur la base de la méthodologie du SCOT, la limite des EPR a été étudiée et affinée dans le cadre de la révision du PLU.

Principe 1 : Au vu des constructions nouvelles qui ont été réalisées dans le bourg et en continuité de l'urbanisation du bourg, les secteurs situés en dehors des EPR actuels restent en dehors des EPR.

Les covisibilités avec le rivage n'ont pu qu'être plus restreintes notamment pour la partie Nord-Ouest et Nord du Bourg (❶ construction du lotissement Le Clos Glas Avalenn, ❷ Ostréapolis et Bois de la Salle, ❸ espace Pierre Derennes, ❹ Domaine de Keraroche, ❺ Domaine de L'Océan). Il s'agit des secteurs suivants **en bleu** :

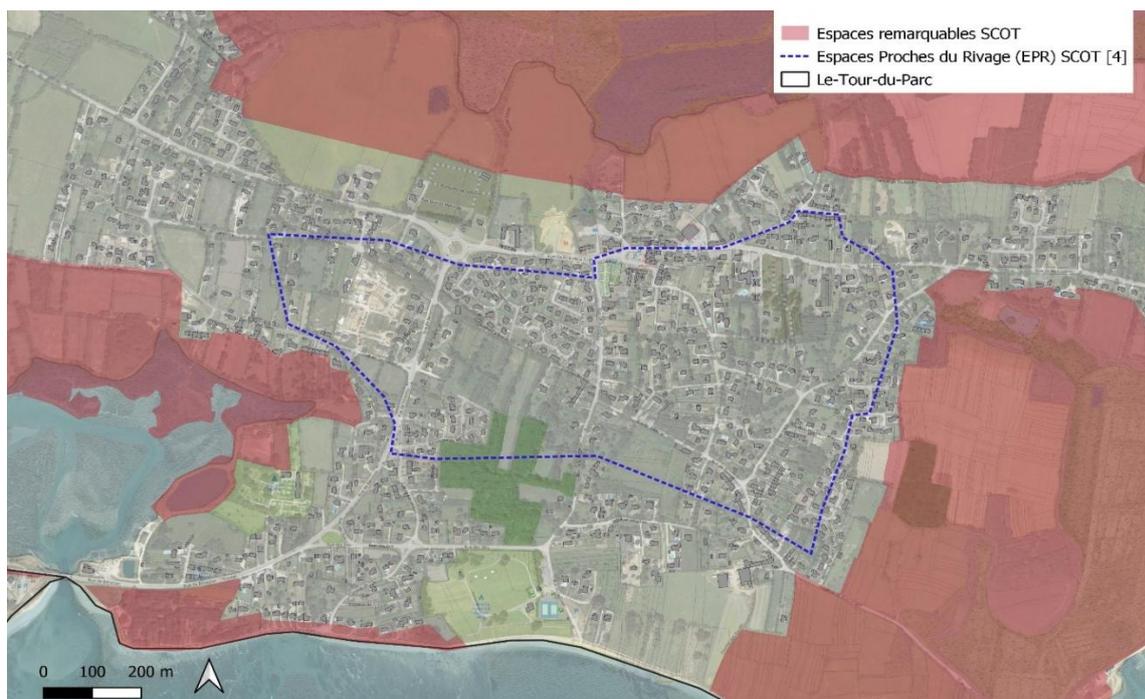
Limite des EPR actuellement en vigueur et opérations récentes



Principe 2 : Le village de Pencadéniac reste entièrement en EPR du fait de sa structure urbaine et des activités aquacoles et portuaires qui y sont présentes.

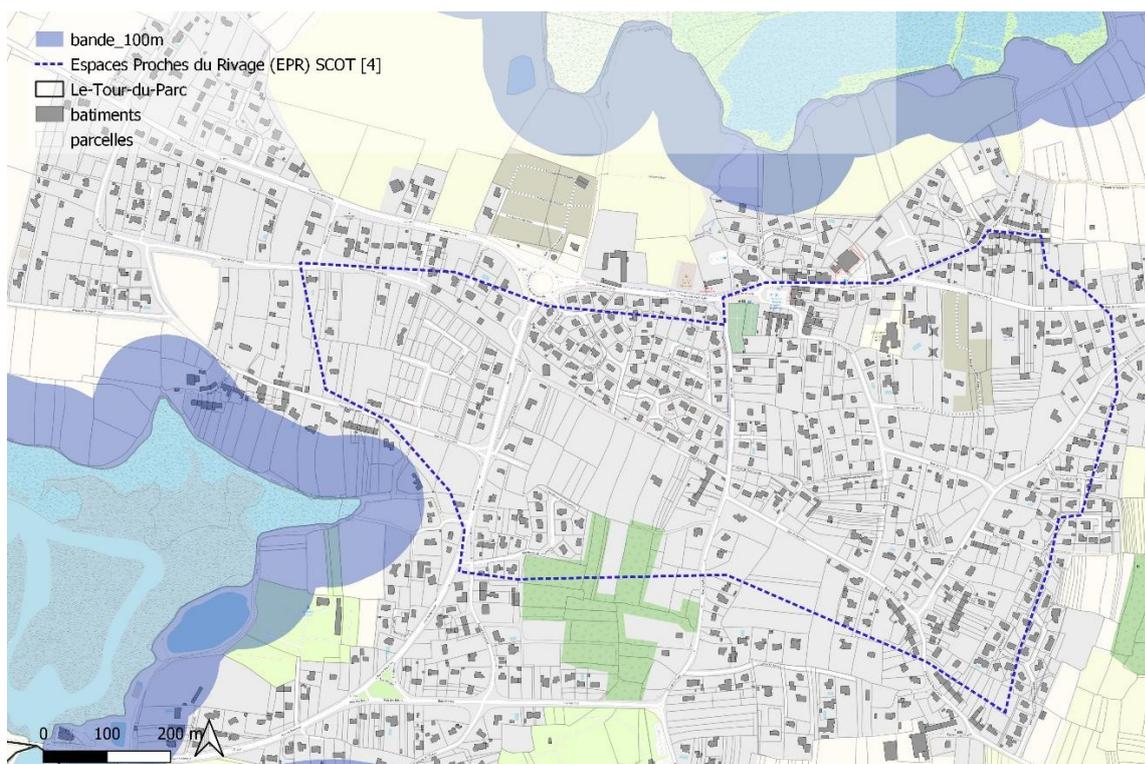
Principe 3 : Les espaces naturels remarquables restent en espaces proches du rivage

Limite des EPR du SCOT par rapport aux espaces naturels remarquables qui couvre notamment les périmètres des zones Natura 2000 et les espaces naturels sensibles présents sur la commune :



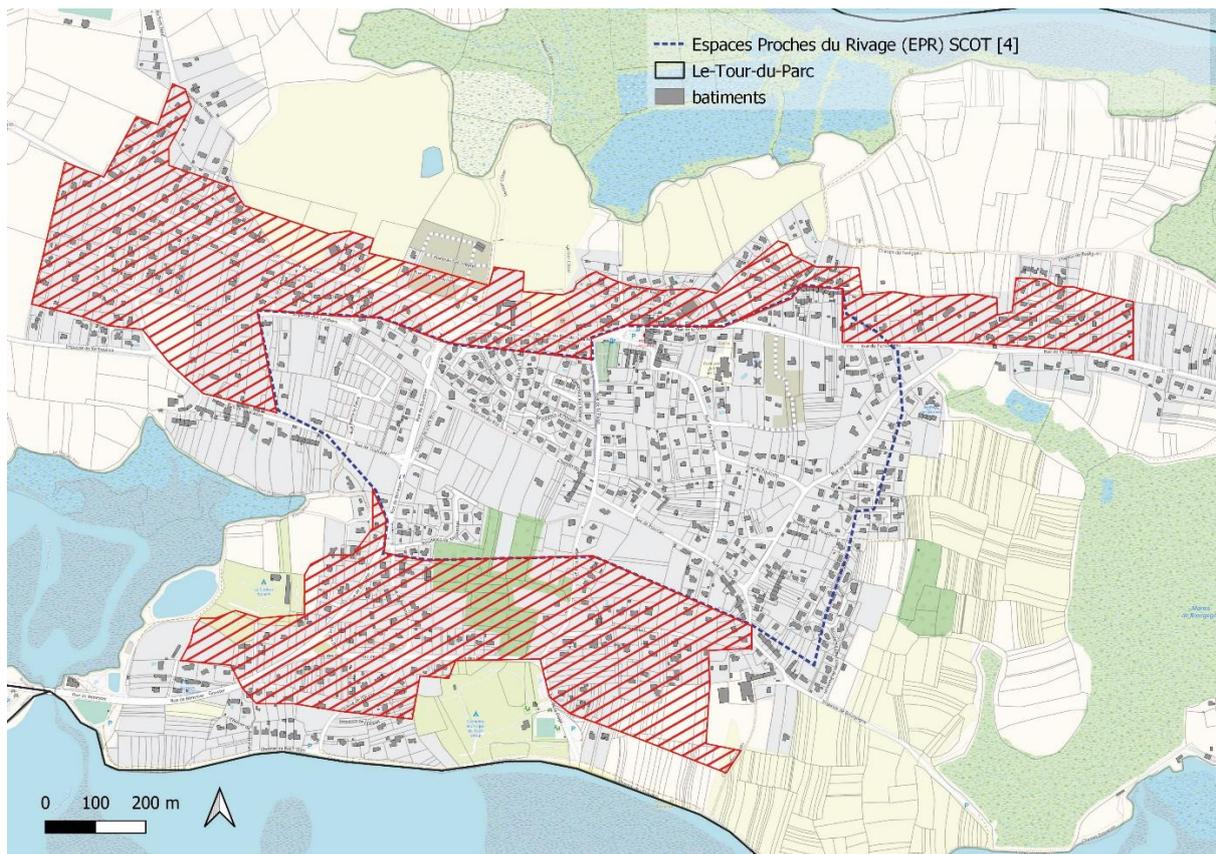
Principe 4 : Une présomption d'espaces proches du rivage pour les secteurs situés à moins de 100m de la limite haute du rivage

Il s'agit des secteurs suivants **en bleu** :

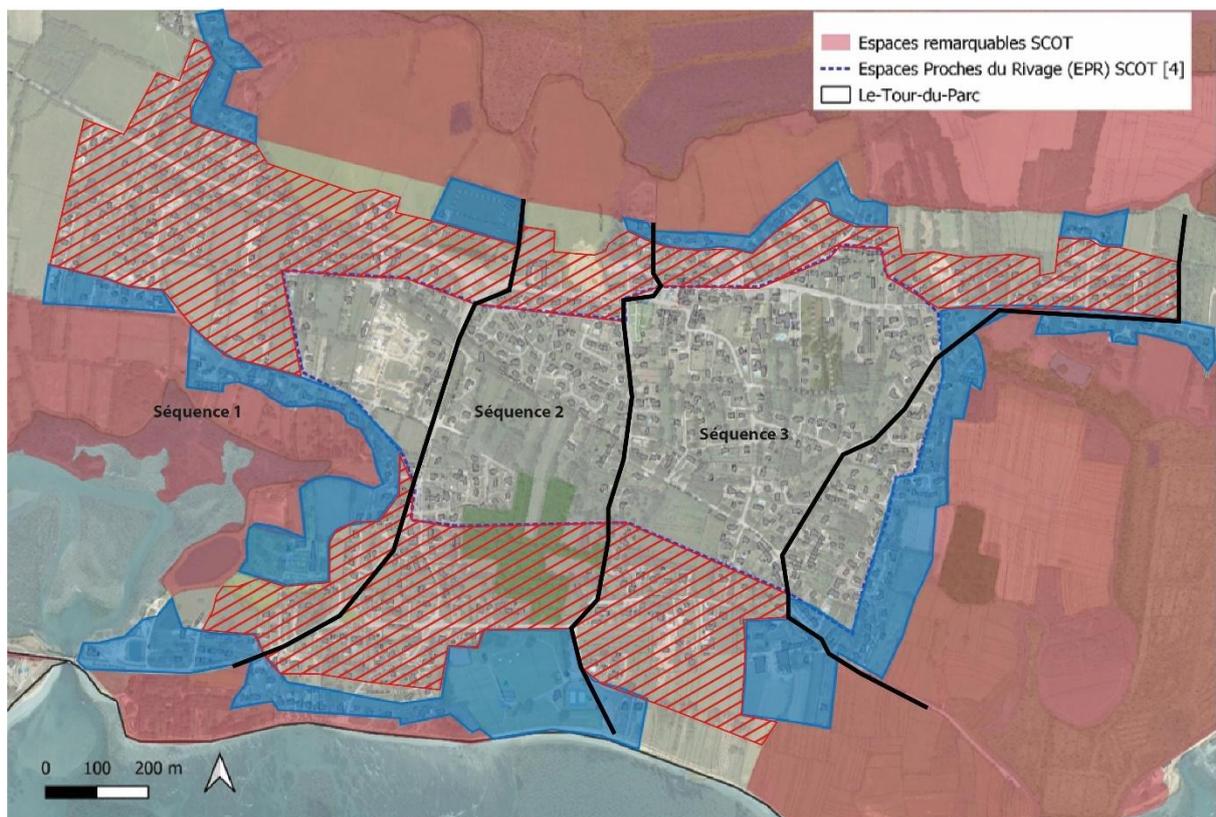


Après l'application des principes énoncés ci-dessus, les secteurs à analyser ont pu être délimités.

Il s'agit des secteurs suivants **en rouge** :



Ils sont analysés selon plusieurs séquences au regard des critères du SCOT :



Relief et topographie : Les points hauts sont situés au Nord-Ouest du bourg, le long de la RD195, au niveau du secteur de la rue des Landiers, de la Rue du Pont Neuf et de Kerboulico.

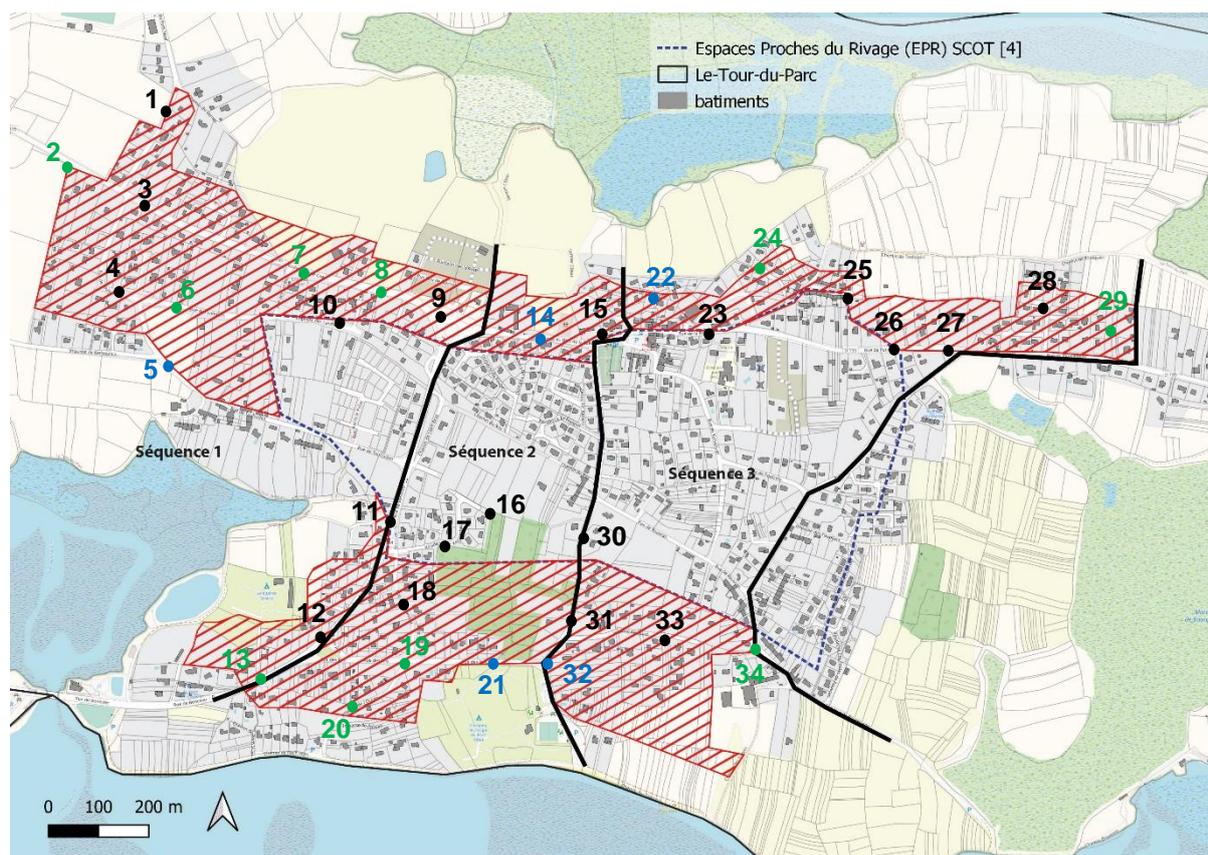


Localisation des séquences analysées et des prises de vue :

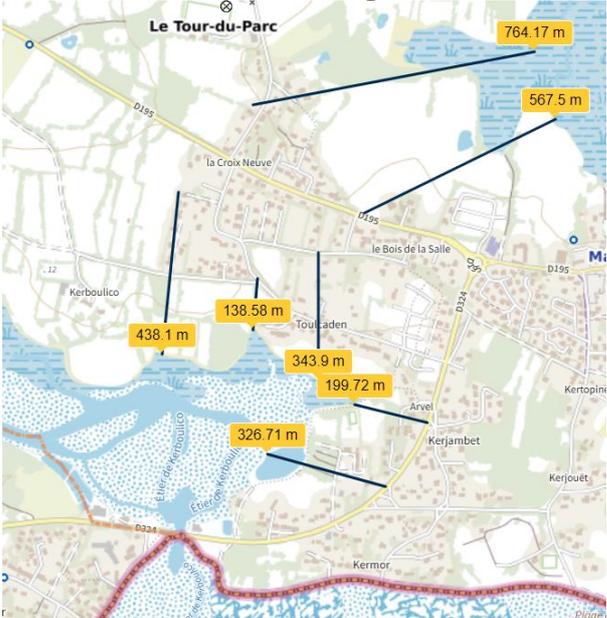
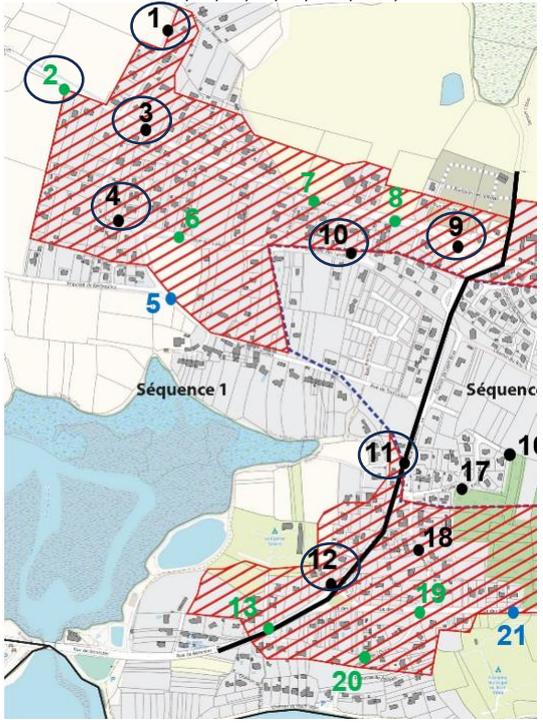
Vues confirmant une covisibilité avec le rivage = identifiées **en bleu** ci-dessous.

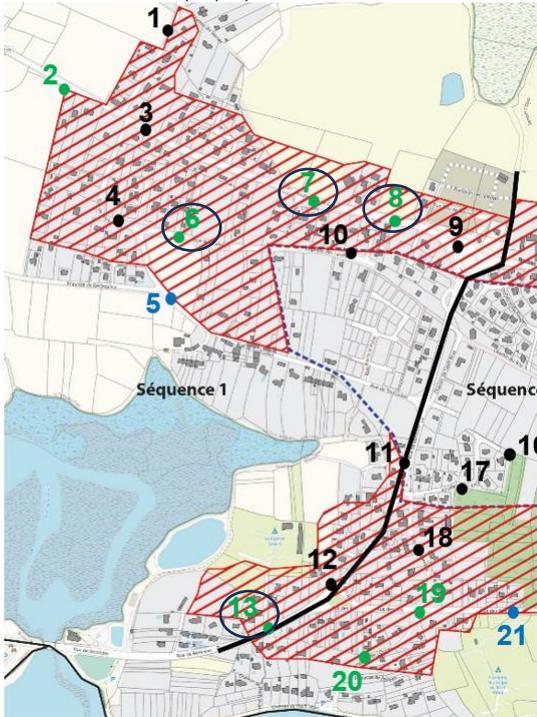
Vues présentant une absence de covisibilité avec le rivage du fait de la végétation qui obstruent les percés visuelles (potentiellement entre deux bâtiments) = identifiées **en vert** ci-dessous.

Vues confirmant une absence de covisibilité avec le rivage = identifiées **en noir** ci-dessous.

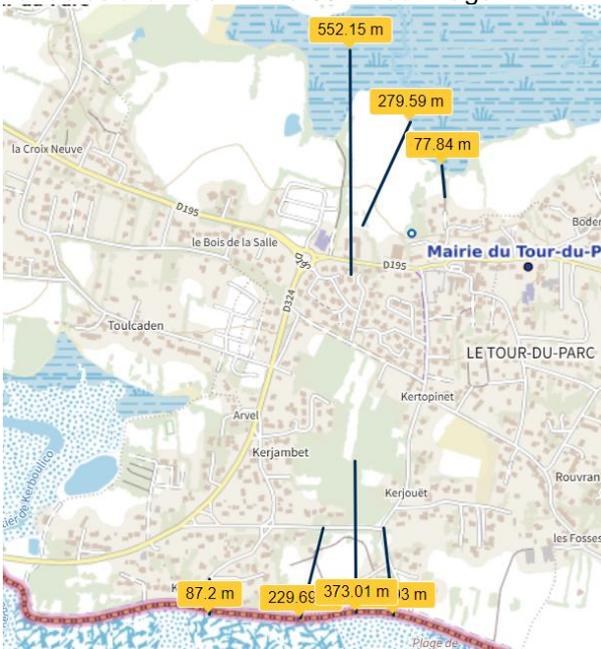
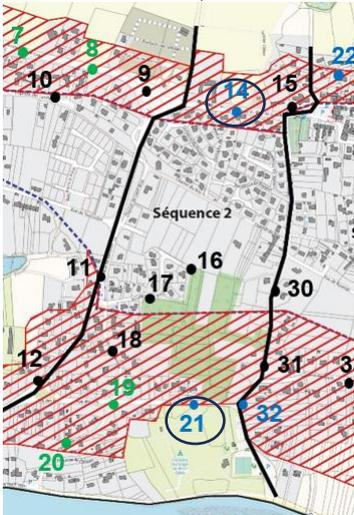
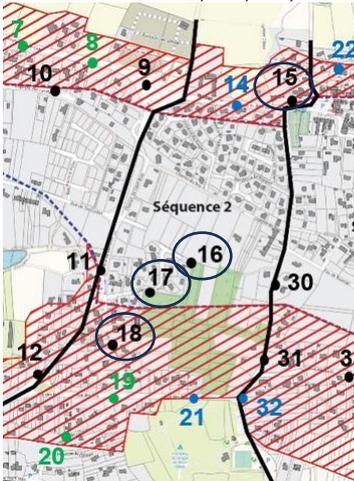


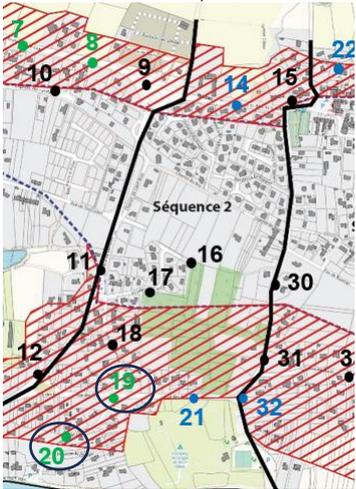
Analyse de la séquence 1

<p>Distance séparant le secteur en cause du rivage ?</p>	<p>Les secteurs analysés de la séquence 1 présentent des distances variables allant de 138m à 764m du rivage.</p> 
<p>Covisibilité entre ce secteur et la mer ?</p>	<p>Points de vue présentant une covisibilité sur le rivage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vue 5 
<p>Caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage ?</p>	<p>Points de vue secteurs à caractère urbanisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vues 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12 

	<p>Points de vue secteurs sans caractère urbanisé mais avec une végétation dense :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vues 6, 7, 8, 13 
<p>Présence d'infrastructures majeures ?</p>	<p>Oui : les voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue du Pont Neuf ▪ RD195 – route de belle croix ▪ Rue de Toulcaden ▪ Rue des Landiers ▪ Rue de Bénéster
<p>Topographie</p>	<p>Entre 13m et 16m avec les points hauts identifiés ci-dessous :</p> 
<p>Présence Natura 2000 ?</p>	<p>Non</p>
<p>Présence espaces naturels sensibles ?</p>	<p>Non</p>

Analyse de la séquence 2

<p>Distance séparant le secteur en cause du rivage ?</p>	<p>Les secteurs analysés de la séquence 2 présentent des distances variables allant de 77m à 552m du rivage.</p> 
<p>Covisibilité entre ce secteur et la mer ?</p>	<p>Points de vue présentant une covisibilité sur le rivage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vues 14, 21 
<p>Caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage ?</p>	<p>Points de vue secteurs à caractère urbanisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vues 15, 16, 17, 18 

	<p>Points de vue secteurs sans caractère urbanisé mais avec une végétation dense :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vues 19, 20 
Topographie	<p>Entre 13m et 16m avec le point haut identifié sur la RD195 à l'Ouest de l'espace Pierre Derennes tel qu'identifié ci-dessous :</p> 
Présence d'infrastructures majeures ?	<p>Oui : les voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RD195 – route de belle croix ▪ Rue de la plage ▪ Rue des Ibis
Présence Natura 2000 ?	Non
Présence espaces naturels sensibles ?	Non

Analyse de la séquence 3

Distance séparant le secteur en cause du rivage ?

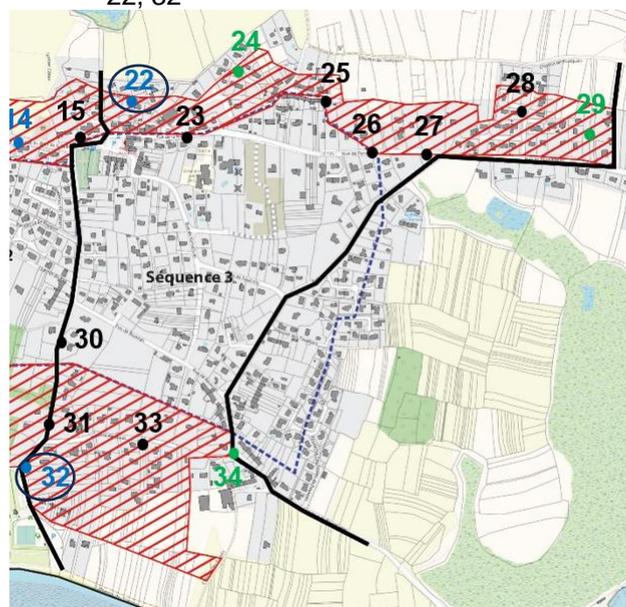
Les secteurs analysés de la séquence 3 présentent des distances variables allant de 99m à 395m du rivage.



Covisibilité entre ce secteur et la mer ?

Points de vue présentant une covisibilité sur le rivage:

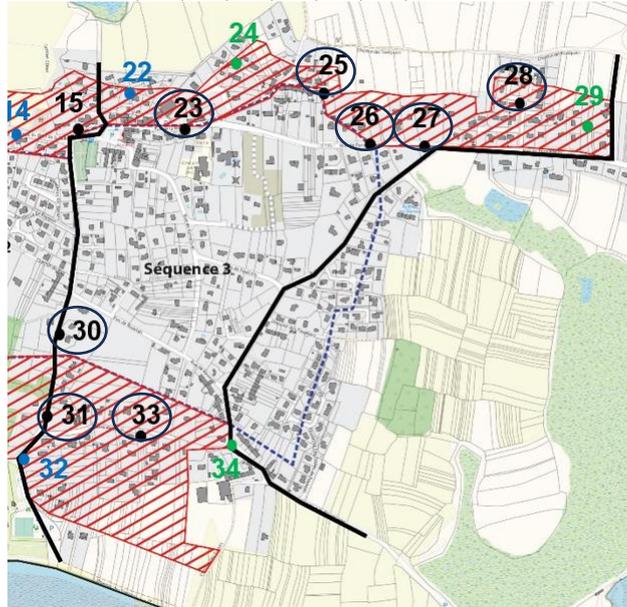
- 22, 32



Caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage ?

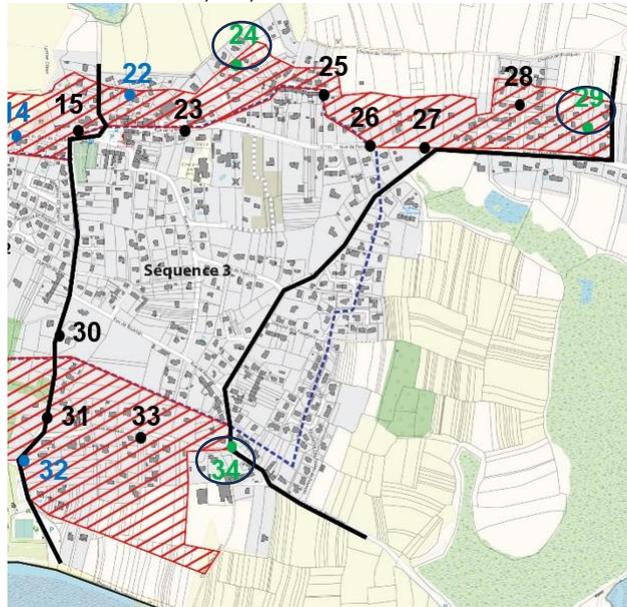
Points de vue secteurs à caractère urbanisé :

- 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33



Points de vue secteurs sans caractère urbanisé mais avec une végétation dense :

- Vues 24, 29, 34



Topographie

Entre 13m et 16m avec le point haut identifié au niveau de la RD195 entre la Rue de la plage et le Carrefour contact tel qu'identifié ci-dessous :

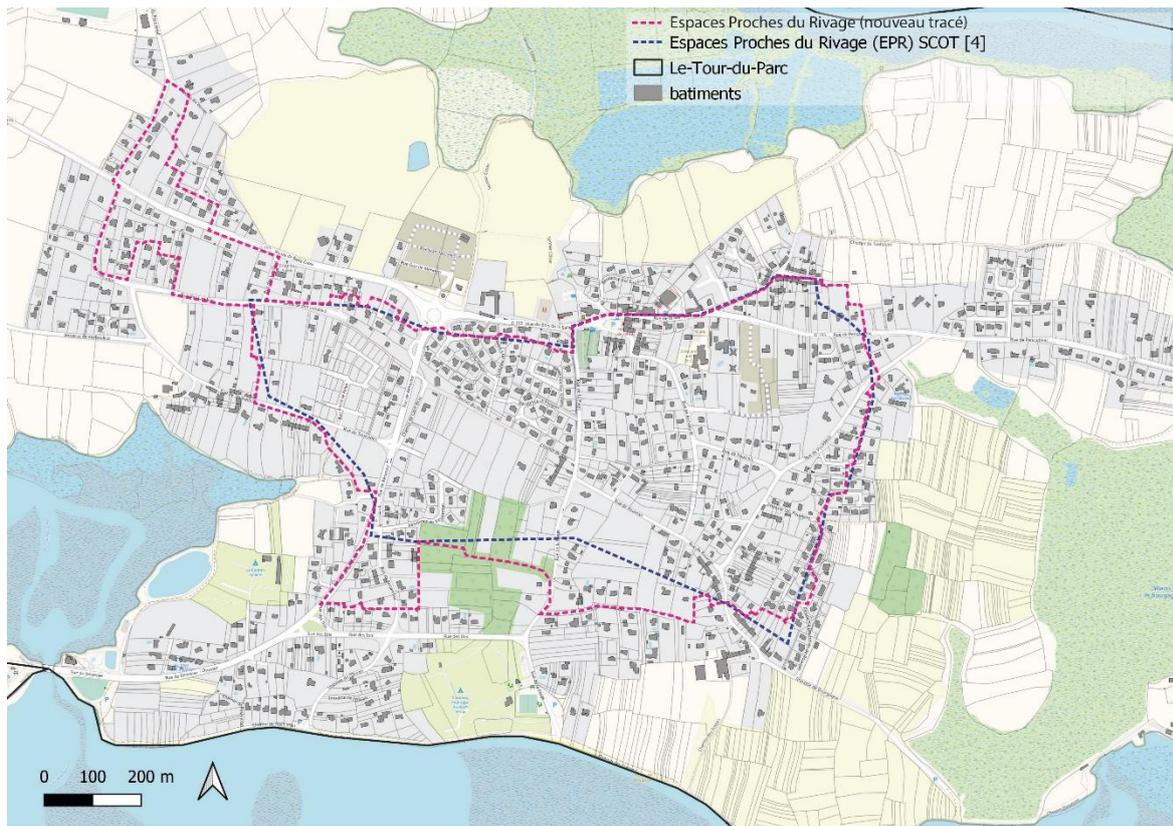


Présence d'infrastructures majeures ?	Oui : les voies suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ RD195 – Rue de la Mairie – Rue de Pencadénic ▪ Rue de Pouldenis ▪ Rue de la plage ▪ Impasse Kerjouet
Présence Natura 2000 ?	Non
Présence espaces naturels sensibles ?	Non

Tracé retenu des EPR dans le PLU

Le tracé actualisé des EPR tient compte des infrastructures (voies) et des limites parcellaires, de la distance par rapport au rivage, du relief, de la présence de covisibilité avec le rivage ou de présomption de covisibilité en présence de végétation dense et du caractère urbanisé du secteur .

Tracé actualisé des EPR **en rose** :



Les EPR retenu :



LA DELIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Les espaces boisés les plus significatifs ont été classés dans le projet de PLU. Cela a entraîné une augmentation de leurs surfaces comme le montre les cartes ci-dessous.

Afin d'apprécier si ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, ont été examinés (CE, 14 novembre 1990, Dame Collin, n°109154 109372) :

- **la configuration des lieux** (situation du boisement, environnement, superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité)
- **le caractère du boisement** (densité, hauteur, caractéristiques propres).

Le bureau d'études Hardy Environnement a réalisé un inventaire des boisements en 2022. Il a été recensé 52 ha de bois soit 5,5% du territoire.

Parmi ces boisements, **les plus significatifs** ont été classés soit 30 ha.

Ils ont été jugés significatifs pour les motifs suivants :

Critères	Boisement significatif	Boisement non significatif
Situation	Au sein des espaces naturels remarquables, Au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur la trame verte et bleue	Au sein d'un espace urbanisé mais cela dépend de son intérêt : intérêt purement paysager d'un boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Environnement,	Naturel	Dépend de sa situation précise.

Présence de constructions Caractère urbanisé des espaces situés à proximité	Urbain si le boisement joue un rôle d'écran visuel par exemple pour camoufler certaines constructions. Son intérêt, et donc sa préservation sont alors importants.	
Superficie	Vaste ou réduit, cela dépendra des autres critères.	Vaste ou réduit, cela dépendra des autres critères.
Densité du boisement	Boisement dense	Boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Hauteur des sujets arborés	La hauteur n'est pas le critère prépondérant. Il représente toutefois un indicateur. Une hauteur d'au moins 3m (hauteur d'hommes) permet de considérer le boisement.	La hauteur n'est pas le critère prépondérant. Il représente toutefois un indicateur. Une hauteur de moins de 3m (hauteur d'hommes) permet de considérer le boisement comme non significatif. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Intérêt du boisement	Intérêt écologique (faune possible présente, situation par rapport aux cours d'eau, ...)	Intérêt purement paysager d'un boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.

Ils sont majoritairement zonés en N (Nds – espaces naturels remarquables, Na – espaces naturel pouvant comporter des constructions), puis en A (Aa – espaces agricoles, Ac – espaces aquacoles terrestres, Ab – espaces agricoles inconstructibles, Ao - espaces aquacoles maritimes). Quelques bois sont aussi présents en U (Uc, Ub).

Tous les boisements classés du PLU en vigueur ont été maintenus sauf un EBC qui correspond à deux fonds de jardin à Pencadénic et qui ne répond pas à l'un des critères énoncés ci-avant.

Zoom sur l'EBC supprimé :





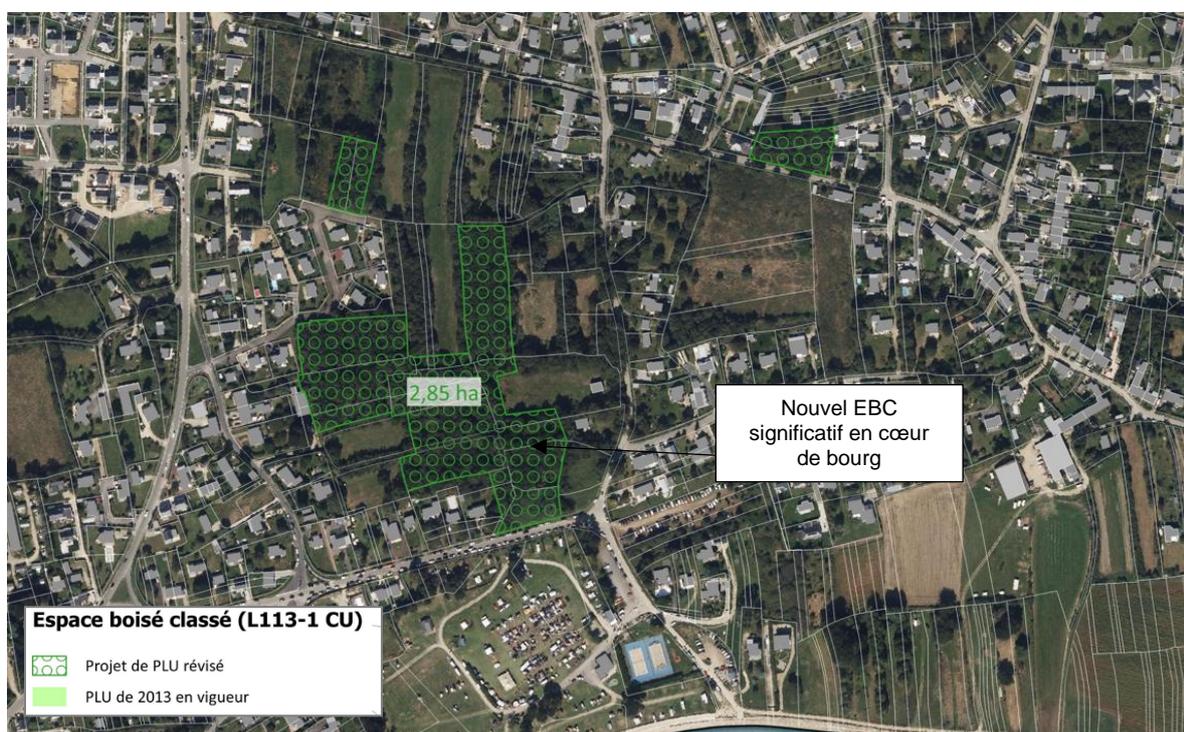
Partie Ouest du territoire : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



Partie Sud Ouest du territoire : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



Partie centre du territoire (bourg) : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



Partie Centre (limite Est du bourg): comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



Pencadéac : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :





LA DELIMITATION DES ZONES U

Les zones urbaines dites « U » correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les limites des zones U : l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine déterminée pour identifier les limites des zones urbaines U est celle qui a été définie dans le cadre du diagnostic de territoire à savoir le tracé de l'enveloppe urbaine telle qu'initialement délimitée dans les études menées par GMVA en 2019 dans le cadre du SCOT approuvé en février 2020 auquel y ont été intégrées :

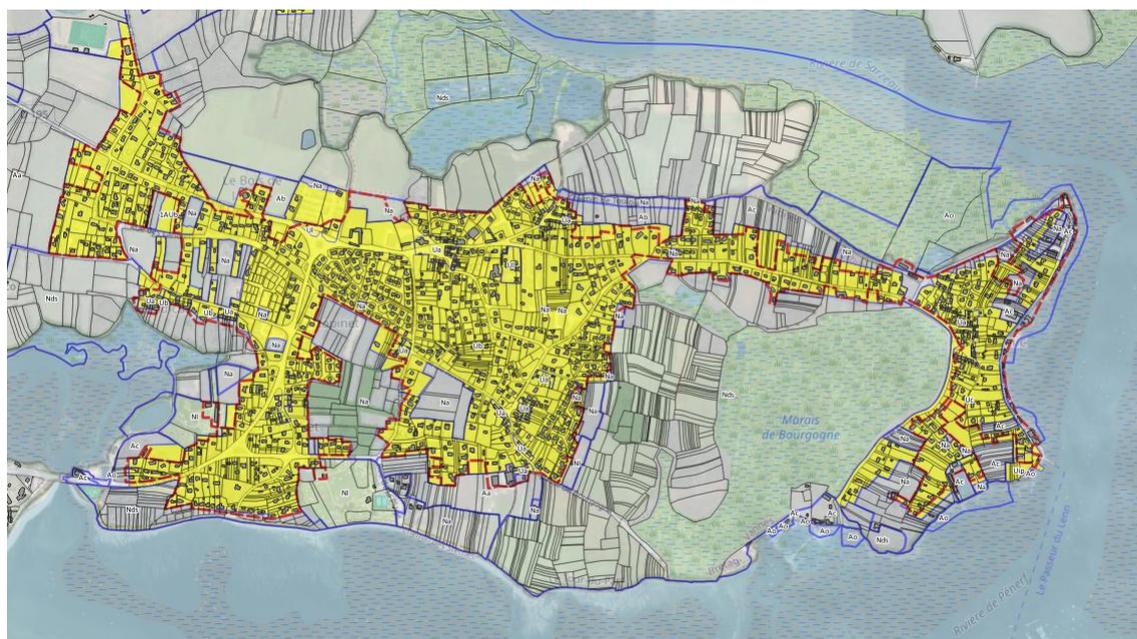
- Les routes situées en limite de l'enveloppe urbaine,
- Les opérations autorisées et construites depuis 2019,
- La partie urbanisée au Sud-Ouest de Pencadéniac et la zone Uip (activités portuaires)
- L'emprise occupée par centre technique municipal au Nord-Ouest du bourg
- Les parcelles déjà urbanisées au contact direct de l'urbanisation du bourg.

Ont été retirées de l'enveloppe urbaine :

- Le secteur Nord-Est de Pencadéniac (intégré en zone Na et Ac)
- La coupure d'urbanisation située à l'entrée de Pencadéniac (intégrée en zone Na)
- Le secteur situé au Nord de l'espace Pierre Derennes (intégré en zone Na)
- Le secteur bâti du camping Le Cadran solaire (intégré en zone NI)
- Le secteur bâti du camping municipal (intégré en zone NI)
- Le secteur agricole bâti situé au Sud du bourg (intégré en zone Aa)

Ci-dessous :

- ➔ en jaune les zones U du projet de PLU
- ➔ en pointillé rouge, l'enveloppe urbaine GMVA délimitée dans le cadre du SCOT 2019



La zone Ua

Caractéristiques :



La zone Ua correspond aux zones **urbaines de noyaux anciens**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?



La zone Ua intègre les noyaux anciens des secteurs suivants : centre-bourg autour de l'église de la place des 4 frères le Blouch, tissus anciens de l'Ouest de Pencadéniac et des anciens hameaux qui ont été absorbés par l'urbanisation du bourg : Boderhaff, Toulcadéniac, Est du Rouvrain.

Ces secteurs correspondent à ceux qui sont délimités dans *le Tome 1 Diagnostic, Chapitre 4 « Cadre Urbain » – Titre 4 « Structure et caractéristiques des tissus urbains »*

Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en Ua.



Quel type de constructions dans cette zone ?



Ces noyaux sont facilement identifiables grâce à les caractéristiques propres : tissu dense présentant des constructions implantées à l'alignement, sur des parcelles en lanières ou de forme organique (non géométriques) et en continuité les unes des autres.

<p>Aspect des constructions</p> 	<p>Les constructions de la zone Ua présentent le plus souvent un ou deux niveaux (RDC ou RDC+1+combles), sont en pierres de pays et arborent une toiture traditionnelle en ardoise à double pente. La zone Ua peut comporter ponctuellement des constructions contemporaines insérées dans le tissu ancien. Elles ont été édifiées afin de densifier une parcelle, combler un « dent creuse » ou créer une extension. Les noyaux anciens présentent une qualité architecturale et un caractère patrimonial marqué qui nécessitent un règlement dédié.</p>
<p>Ambiance</p> 	<p>La zone Ua est relativement « minérale ». Les constructions ne présentent souvent pas de retrait, et ne comportant pas toujours de jardin. Elles peuvent être associées à une simple cour en cœur d'îlot. Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement, elles peuvent présenter un muret en pierres éventuellement végétalisé d'environ 1,50 m à 2 m en bordure de voie ou d'espace public. La zone Ua du centre-bourg comporte des commerces et l'église, ce qui lui confère une certaine attractivité. La qualité de ces espaces publics est à noter.</p>
<p>Destinations des constructions</p> 	<p>Les centres anciens, peuvent, avec les logements, accueillir des commerces et des services en rez-de-chaussée. C'est notamment le cas de zone Ua du centre-bourg qui regroupe notamment la plupart des commerces de proximité (hors Hôtel de la Croix du Sud et Carrefour Contact). Les équipements publics de la commune sont majoritairement situés en dehors du tissu ancien et sont donc intégrés en zone Ub (ex : mairie, école) ou U1 (Ostréapolis, Espace Pierre Derennes).</p>

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite préserver ces tissus anciens tout en évitant de les sanctuariser. Il s'agit de permettre la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, mais aussi de permettre leur évolution (extension, surélévation, ...), de poursuivre leur densification éventuelle dans le respect de l'ambiance générale du noyau ancien. Il s'agit également de maintenir la vitalité commerciale du centre-bourg en préservant les commerces et services de proximité (instauration d'un périmètre de diversité commerciale).</p>
---	--

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ De maintenir les règles actuelles dans le projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de coefficient d'emprise au sol, ✓ La hauteur des futures constructions devra être fonction de celle des constructions qu'elle jouxte. ✓ L'implantation des futures constructions sera privilégiée à l'alignement (sauf si constructions voisines ne sont pas à l'alignement) ✓ Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable). ➔ Le projet de PLU ajoute toutefois une hauteur maximale de 15m, ce qui n'était pas le cas dans le PLU de 2013. Cela afin d'éviter de proposer des bâtiments trop hauts qui dénatureraient le cœur de bourg et les constructions traditionnelles morbihannaises dans les tissus anciens. Les toits terrasses ne sont autorisés que pour les
---	--

bâtiments d'intérêt collectif. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 12m à l'acrotère.

- Des dispositions pour **l'aspect extérieur des constructions** qui garantissent une intégration harmonieuse dans un tissu ancien :
 - ✓ Les ouvertures des façades sur rue seront plus hautes que larges.
 - ✓ Les volets en bois existants doivent être conservés ou remplacés
 - ✓ Les façades en pierres apparentes doivent être conservées. Les autres types de façades pourront être soit recouvertes de pierres apparentes, soit recouvertes d'un enduit ou badigeon de teinte naturelle (ton pierre) ou blanc.
 - ✓ Les bardages sont interdits pour les façades sur rue.
 - ✓ Les différentes modénatures et dessins de tous les détails seront préservés et mis en valeur
 - ✓ Lorsqu'elles sont visibles depuis la rue, les constructions principales et leurs extensions devront comprendre des pentes de toiture comprises entre 35 et 50°.
 - ✓ Les toitures devront être couvertes en ardoises synthétiques ou naturelles. Les toitures en chaumes ou en roseau peuvent être autorisées
 - ✓ Les toitures terrasses, attiques et monopentes sont interdites sauf pour les annexes type abris de jardin, cabanon sous conditions de s'intégrer harmonieusement au bâti environnant.
 - ✓ Les annexes visibles depuis la rue présenteront une toiture à deux pentes.
 - ✓ Les murets existants en pierres apparentes doivent être conservés ou remplacés par des murets équivalents.
- **D'interdire le changement de destination des RDC commerciaux** (instauration d'un périmètre de diversité commerciale).

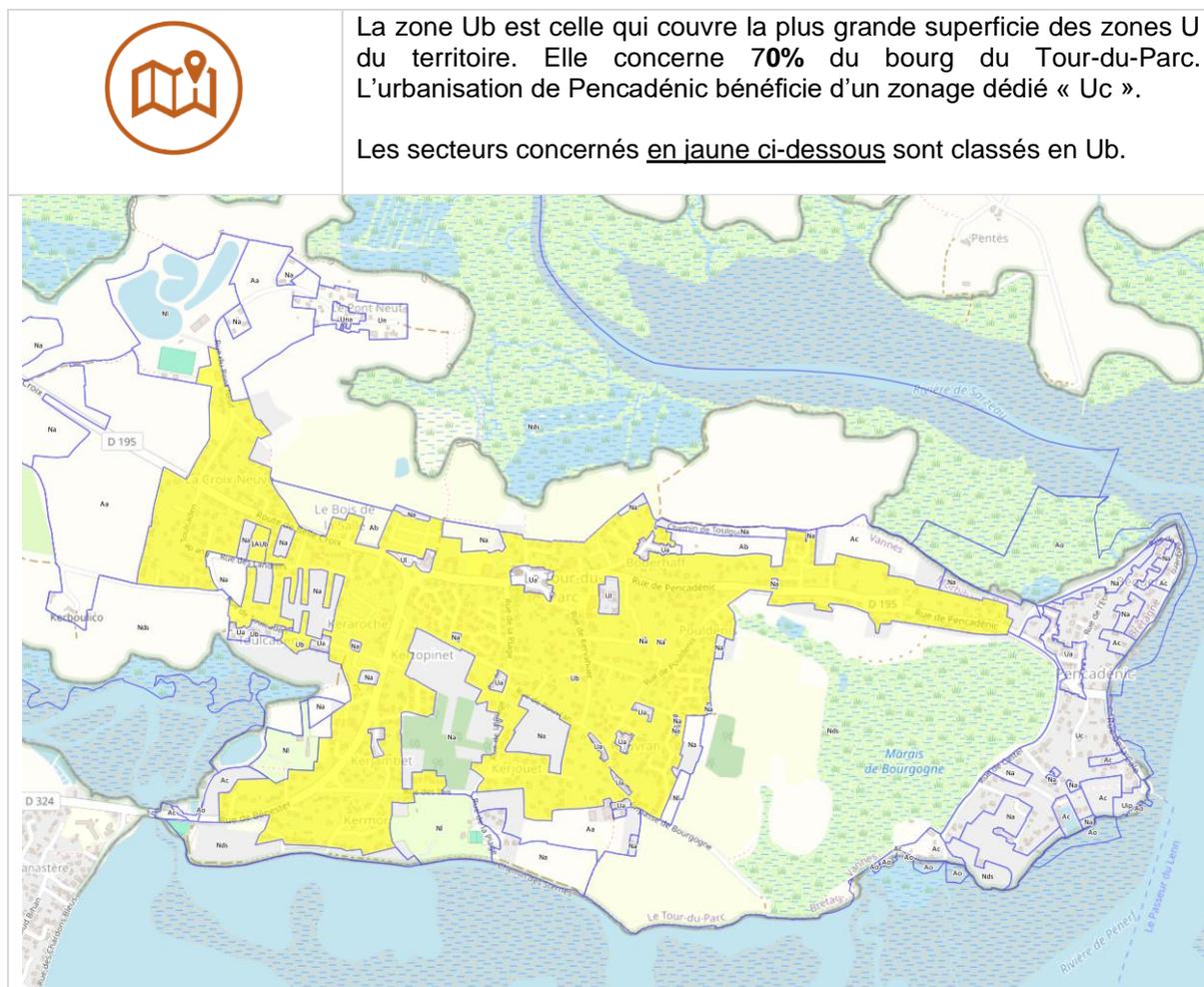
La zone Ub

Caractéristiques :



La zone Ub correspond aux zones **urbaines du centre-bourg sans caractère ancien marqué**.

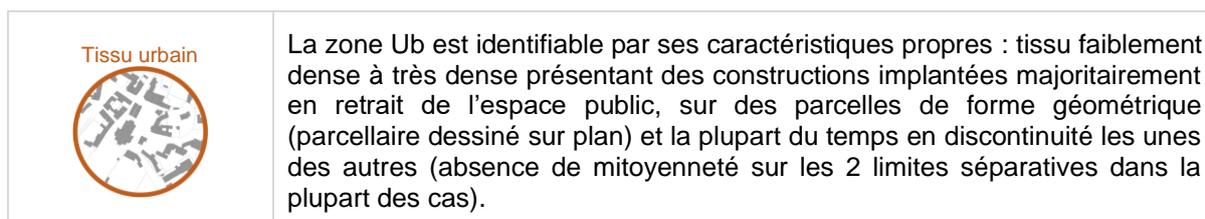
Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?



La zone Ub est celle qui couvre la plus grande superficie des zones U du territoire. Elle concerne **70%** du bourg du Tour-du-Parc. L'urbanisation de Pencadéniac bénéficie d'un zonage dédié « Uc ».

Les secteurs concernés en jaune ci-dessous sont classés en Ub.

Quel type de constructions dans cette zone ?



Tissu urbain

La zone Ub est identifiable par ses caractéristiques propres : tissu faiblement dense à très dense présentant des constructions implantées majoritairement en retrait de l'espace public, sur des parcelles de forme géométrique (parcellaire dessiné sur plan) et la plupart du temps en discontinuité les unes des autres (absence de mitoyenneté sur les 2 limites séparatives dans la plupart des cas).

<p>Aspect des constructions</p> 	<p>Les constructions de la zone Ub présentent des formes et des typologies très variées allant de la construction pavillonnaire traditionnelle (enduit, toiture double pente en ardoise) sur environ 80% de la zone Ub. Le reste de la zone Ub est occupé par des emprises plus ou moins vastes accueillant des équipements publics ou privés ou des installations et espaces publics divers. Les gabarits des constructions peuvent osciller de 1 niveau à 3 niveaux + combles pour atteindre jusqu'à 12 m.</p>
<p>Ambiance</p> 	<p>La zone Ub est relativement aérée, végétalisée grâce aux jardins des habitants perceptibles depuis l'espace public (clôtures d'environ 1m à 1,20 m laissant voir les constructions dans leur partie supérieure), aux espaces publics, et aux espaces verts d'agrément des équipements publics ou privés</p>
<p>Destinations des constructions</p> 	<p>La zone Ub regroupe une grande variété de destinations et d'activités même si la grande majorité reste l'habitat. Elle accueille ainsi l'école, la mairie, la bibliothèque, le cimetière, des commerces (Carrefour Contact, bar-tabac, station essence, ...), des artisans, des aires de jeux, etc.</p>

Quels souhaits pour cette zone ?

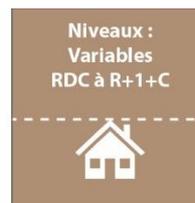
	<p>La collectivité souhaite faciliter la densification de la zone Ub tout en maîtrisant le gabarit des futures constructions. Elle souhaite également préserver les espaces de nature en ville qui offrent un cadre de vie agréable aux habitants. L'objectif est de promouvoir une « densification douce ».</p> <p>Afin d'encadrer ce dispositif de densification, la commune a créé 90% des OAP sectorielles au sein de la zone Ub.</p>
--	---

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> → D'encadrer les espaces encore libres d'une certaine surface (à partir de 2000 m² environ) au sein de la zone Ub via des OAP. Le PLU prévoit ainsi 6 OAP sectorielles en zone Ub : <ul style="list-style-type: none"> <i>OAPS2 - Rue de la plage</i> <i>OAPS3 Carrefour contact</i> <i>OAPS4 Ecole / Mairie</i> <i>OAPS5 Ker Eugène</i> <i>OAPS6 Poulcolo / Pouldenis</i> <i>OAPS7 Zone de Kerdré</i> → De maintenir les règles actuelles dans le projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de coefficient d'emprise au sol, ✓ La hauteur des futures constructions reste à 12m maximum ✓ L'implantation des futures constructions sera soit en limites séparatives, soit en retrait. ✓ Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable). → D'interdire le changement de destination des RDC commerciaux (instauration d'un périmètre de diversité commerciale).
---	--

La zone Uc

Caractéristiques :

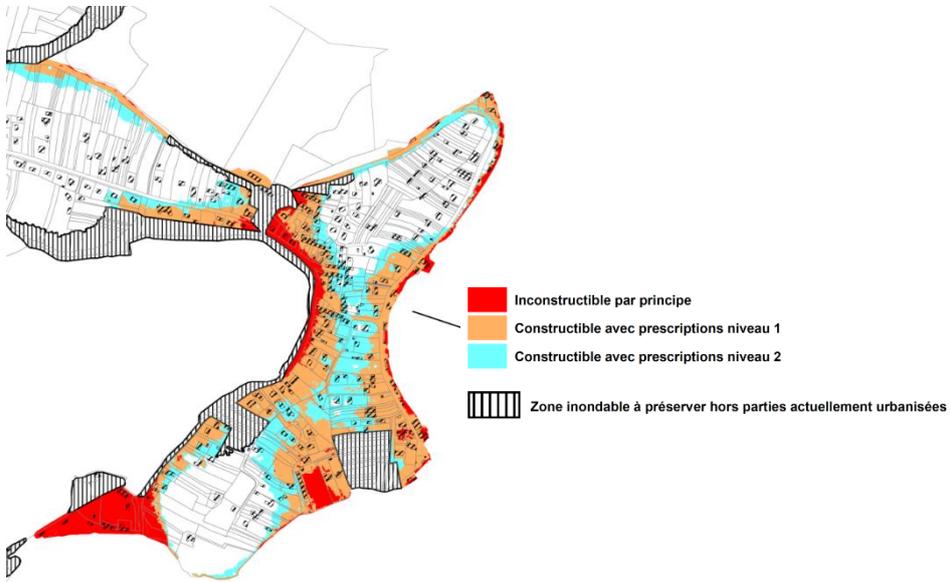


La zone Uc correspond à l'urbanisation de **Pencadéniç (hors chantiers ostréicoles)**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?



Quel type de constructions dans cette zone ?

<p>Tissu urbain</p>  <p>Aspect des constructions</p> 	<p>Rue de Pencadénic, les constructions sont des habitations mitoyennes pour la plupart en RDC+combles ou R+1+combles avec enduit, toiture ardoise à double pente et lucarnes. Certaines d'entre elles présentent des volets bleu, sont en pierres et sont ornées de granit aux ouvertures. L'absence de trottoir contribue à renforcer l'aspect littoral/campagne. Les bords de rues sont végétalisés et parfois fleuris.</p> <p>Rue de Beguero, les habitations cohabitent avec les constructions ostréicoles relativement basses avec des toitures en tôle.</p> <p>Rue de de Castel, les habitations qui longent le marais s'étendent sur de vastes parcelles arborées et sont en retrait de la rue. Quelques constructions contemporaines mais toujours avec quelques éléments traditionnels : toiture ardoise, lucarnes.</p>
<p>Ambiance</p> 	<p>L'ambiance au sein du village de Pencadénic est celle d'un village ostréicole, tel que l'on pourrait le retrouver dans d'autres communes ostréicoles dans les Landes : petites constructions ostréicoles jouxtent des bâtiments plus imposants, qui eux-mêmes jouxtent des maisons avec jardin.</p> <p>Le littoral et le marais de Bourgogne sont très présents au sein de ce village qui s'apparente à une île.</p>
<p>Destinations des constructions</p> 	<p>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.</p>
<p>Risques Littoraux</p> 	<p>Le risque littoral y est présent : submersion marine, recul du trait de côte, inondation. Ainsi, la zone U du PLU de 2013 pour Pencadénic (Uc + Ud1/Ud2 - zones non reconduites) a été réduite pour n'englober que les constructions existantes de tiers non-ostréiculteurs et quelques parcelles en dent creuses et en densification. Les prescriptions du PPRL de la presqu'île de Rhuy et Damgan s'appliquent.</p> <p>Extrait du zonage du PPRL sur Pencadénic</p>  <p> ■ Inconstructible par principe ■ Constructible avec prescriptions niveau 1 ■ Constructible avec prescriptions niveau 2  Zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisées </p>

- **Zone hachurée** : constructions nouvelles interdites (aménagement pour la culture marine autorisés)
- **Zone rouge** : constructions nouvelles interdites (sauf exceptions restrictives)
- **Zone orange** : constructibles avec prescription de niveau 1 – pas de création de logements nouveaux
- **Zone bleue** : constructibles avec prescription de niveau 2 – création de logements nouveaux autorisée sous conditions.

Les prescriptions du PPRL priment sur le règlement du PLU.

Le projet de PLU tient compte du risque recul du trait de côte et des *cartes fournies par l'Etat présentées ci-après (source : Porter à connaissance Gemapi – DDTM56 2018)*.

La DDTM du Morbihan a lancé une étude permettant d'établir une cartographie de la sensibilité des territoires morbihannais à l'érosion et de définir de grands principes d'intervention par type de territoire. Par ailleurs, la nouvelle compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI) mise en oeuvre par les collectivités depuis le 1er janvier 2018, concerne notamment « la défense contre les inondations et contre la mer » (5° de l'article L211-7 du code de l'Environnement).

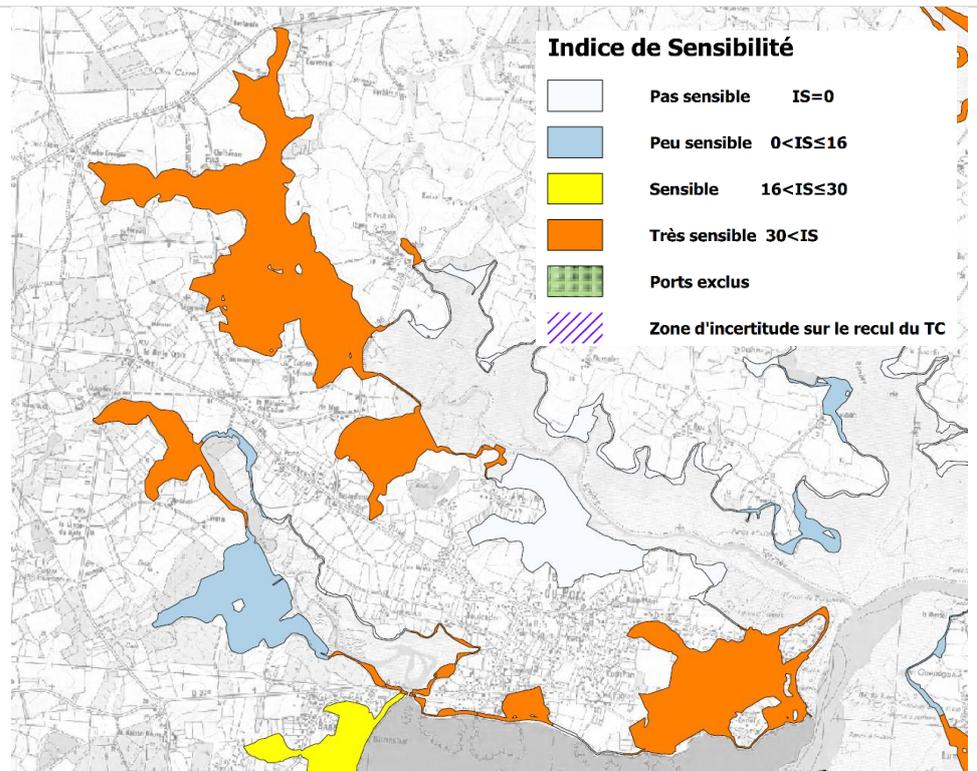
Les services de l'État ont besoin de clarifier l'état des connaissances actuelles sur les systèmes de protection côtiers et les structures de gestion potentielles afin d'apporter un conseil pertinent aux territoires, en cohérence avec la stratégie départementale de gestion du littoral à établir.

La DDTM 56 a demandé au Cerema de l'assister dans les trois phases de cette démarche :

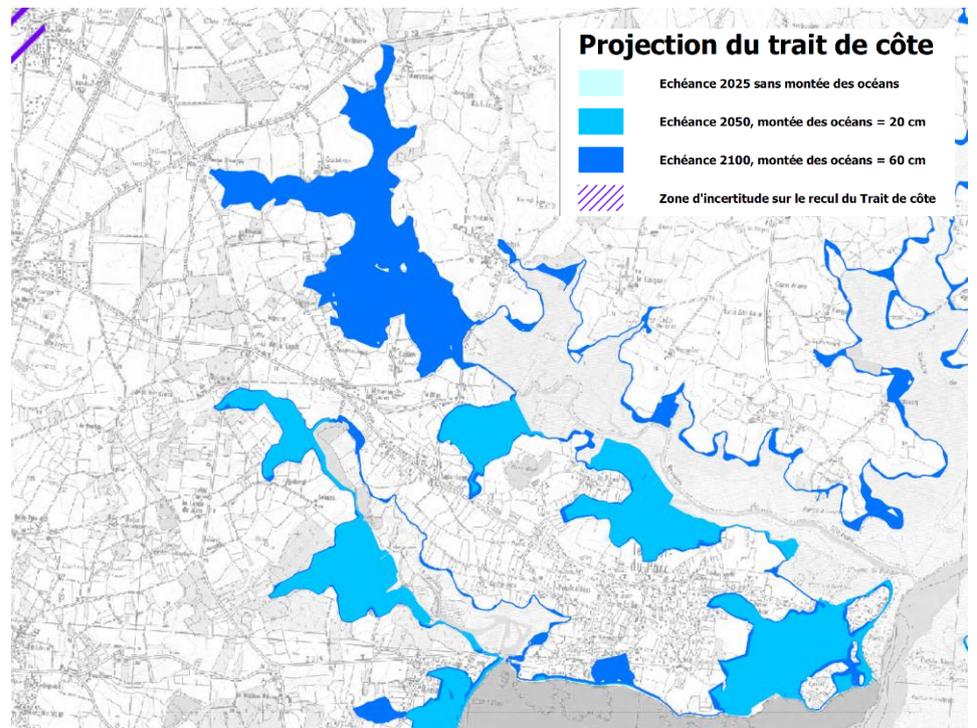
- Phase 1 : caractérisation de la sensibilité du territoire morbihannais aux risques littoraux et proposition d'une typologie ;
- Phase 2 : étude de cas et définition des modes d'intervention possibles sur le littoral et du rôle spécifique de l'État ;
- Phase 3 : proposition d'un cadre de positionnement stratégique de l'Etat en fonction de la vulnérabilité des territoires.

L'objectif de la méthode est de visualiser la projection du trait de côte à différentes temporalités.

Sur la commune, l'indice de sensibilité concernant le recul du trait de côte est jugé « **très sensible** ».



Ainsi, une projection du recul a été réalisée ci-dessous à l'horizon 2050 (montée de l'océan +20 cm) et 2100 (montée de l'océan +60 cm).



Quels souhaits pour cette zone ? Quelle prise en compte des risques littoraux ?

Le PLU de 2013 ci-contre avait créé une zone Ud1 et une zone Ud2 au sein de Pencadénic :

- **Ud1** : secteurs où sont autorisés les logements des professionnels des métiers liés aux ressources marines (mytilculteurs, pêcheurs, ostréiculteurs, etc.)
- **Ud2** : Secteur d'urbanisation où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Le SCOT ayant reconnu Pencadénic comme **une centralité**, les nouvelles constructions (habitat, activités ostréicoles, équipements, ...) y sont autorisées.

La collectivité a fait le choix de ne pas proposer d'extension urbaine au sein de Pencadénic qui est soumise aux risques littoraux. Pour autant, elle souhaite valoriser le potentiel en densification existant tout en prenant en compte les prescriptions du PPRL.

Les périmètres des zones Ud1 et Ud2 sont donc intégrés en zone Uc dans le projet de PLU qui lui, autorise les constructions nouvelles dans l'ancienne zone Ud2 où seules les extensions des constructions existantes étaient autorisées.

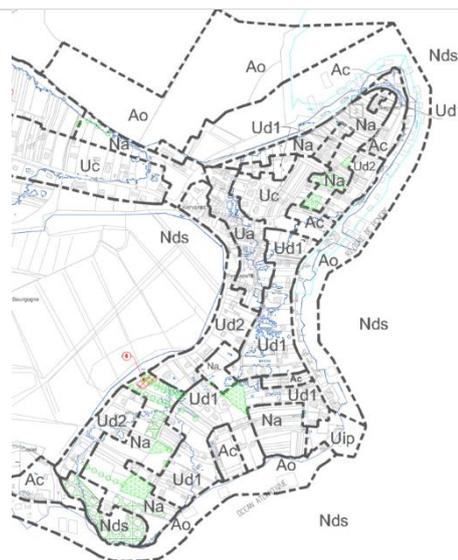
Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans le PLU en dehors des EPR. Le village de Pencadénic qui est situé totalement en EPR ne prévoit aucune extension de l'urbanisation. Les limites de la zone Uc ont été délimitées pour englober les parcelles construites et les éventuelles dents creuses qui se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU de 2013 alignait parfois le zonage U avec le bâti, parfois non : il n'y avait pas de logique. Le souhait est ici d'homogénéiser les choses.

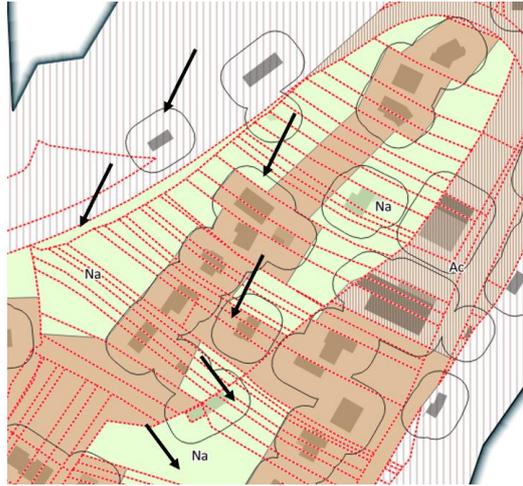
- Appliquer une distance de 10 m par rapport au bâti, ce qui permettra des extensions des constructions existantes.
- Sous réserve des zones de préemption du conservatoire du littoral.
- Sans perte de constructibilité pour les parcelles dont la zone dépasse déjà les 10 m par rapport au bâti.
- Dans les limites de la parcelle ou de l'unité foncière.
- Et ce pour toutes les zones où il y a du bâti : Ub, Uc, Un, Na...

Pour cela, des zones tampons de 10m ont été appliquées géomatiquement sur chaque construction afin de définir la nouvelle limite de zone dans le respect des critères énoncés ci-dessus.

La limite de la zone Uc n'est donc pas toujours calée sur les limites parcellaires afin de ne pas offrir des possibilités de constructions importantes sur ce secteur sensible.

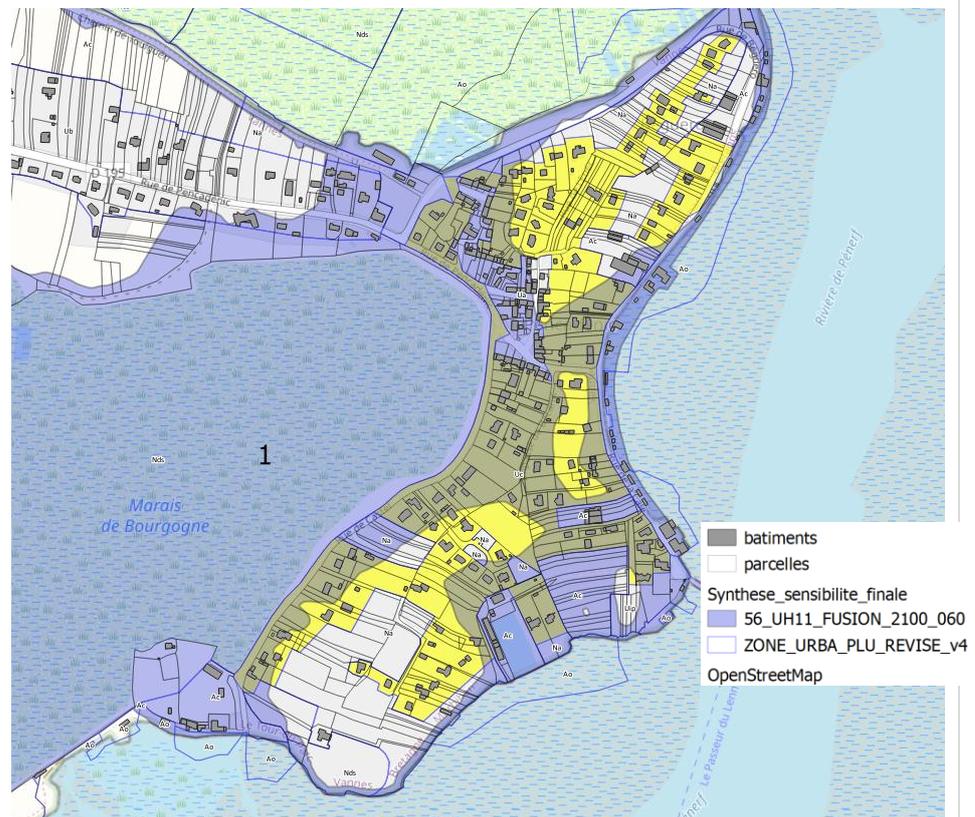


Exemple de visualisation du traitement géomatique :



Pencadéic est soumis aux risques littoraux.

Ci-dessous, la superposition du zonage Uc en jaune et de la projection 2100 avec une montée des eaux de +60 cm en bleu :



Comment prendre en compte ce risque ?

La collectivité a souhaité maintenir les zones Na sur les secteurs non construits en tant que zone tampon entre l'urbanisation et le littoral et/ou le marais.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit :

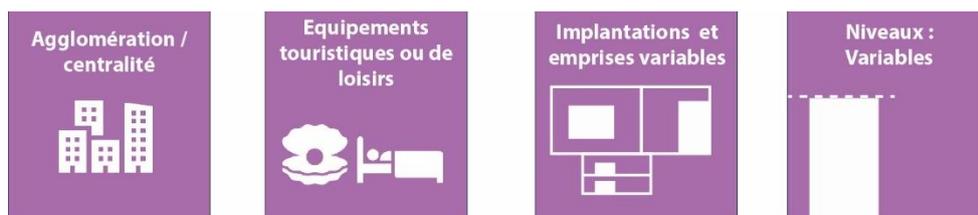
- D'autoriser les constructions nouvelles à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que sous conditions :
 - ✓ Les constructions d'artisanat et de commerce de détail sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, ou celles qui sont destinées à la vente directe des producteurs conchylicoles installés sur Pencadénic.
 - ✓ Les changements de destination et l'évolution de constructions existantes afin d'accueillir une activité hôtelière.
 - ✓ Les constructions et installations sous réserve que leur aspect extérieur et leur volume soient compatibles avec le bâti environnant et intégrés harmonieusement
 - ✓ Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant.
- Que les constructions doivent respecter un retrait minimal de 0,90 m. Cependant, dans le cas de vue(s), un retrait minimal 3 m est exigé. Cette disposition permet de maintenir des perméabilités visuelles, des percées vers le littoral et vers les espaces naturels remarquables (afin d'éviter un front bâti).



- De maintenir les règles actuelles dans le projet de PLU :
 - ✓ **Pas de coefficient d'emprise au sol,**
 - ✓ **La hauteur des futures constructions reste à 9m maximum**
 - ✓ Toute opération d'ensemble comportant 5 logements ou plus devra comporter au moins **20% de logements sociaux** (en nombre ou en surface commercialisable).

La zone UI

Caractéristiques :



La zone UI correspond aux zones urbaines destinées aux **activités touristiques ou de loisirs**. Elle englobe **Ostréapolis et l'Hôtel de la Croix du Sud** situés dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire ?



Quel type de constructions dans cette zone ?

	<p>La commune a accueilli en 2024 un équipement communautaire de 900 m², «Ostréapolis» la cité de l'huître, qui est un centre d'interprétation dédié à l'ostréiculture et plus largement aux produits de la mer. Le bâtiment d'Ostréapolis présente une architecture spécifique reprenant les codes des constructions ostréicoles. Un règlement écrit adapté et différent des zones U à dominante Habitat est pertinent.</p>  <p>Il en va de même pour l'emprise de l'Hôtel de la Croix du Sud qui présente une capacité d'accueil de 26 personnes et une architecture mêlant tradition et modernité : recul important de la construction pour laisser place à un parking et à un jardin d'agrément arboré, bâtiment imposant avec toiture en ardoise présentant une double pente et 4 pentes de part et d'autre du bâtiment, des ouvertures modernes, une terrasse aménagée et une piscine extérieure. Le bâtiment accueille également deux restaurants.</p> 
---	--

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">→ D'autoriser les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations destinées à la vente de produits liés à l'activité d'Ostréapolis ou à une activité annexe aux destinations autorisées dans la zone (hébergement, hôtel, restauration, activités de services, équipements d'intérêt collectif, bureaux, centre de congrès et d'exposition).→ De laisser de la souplesse en ne réglementant pas l'implantation des constructions et leur emprise au sol.→ D'encadrer toutefois les hauteurs maximales afin de ne pas dénaturer le bourg : 12m au point le plus haut.
---	---

La zone Un/Una

Caractéristiques :



La zone Un/Una correspond à deux secteurs d'habitat diffus qui ne correspondant pas à la définition des zones agricoles ou naturelles : **le Pont Neuf et Balanfournis**.

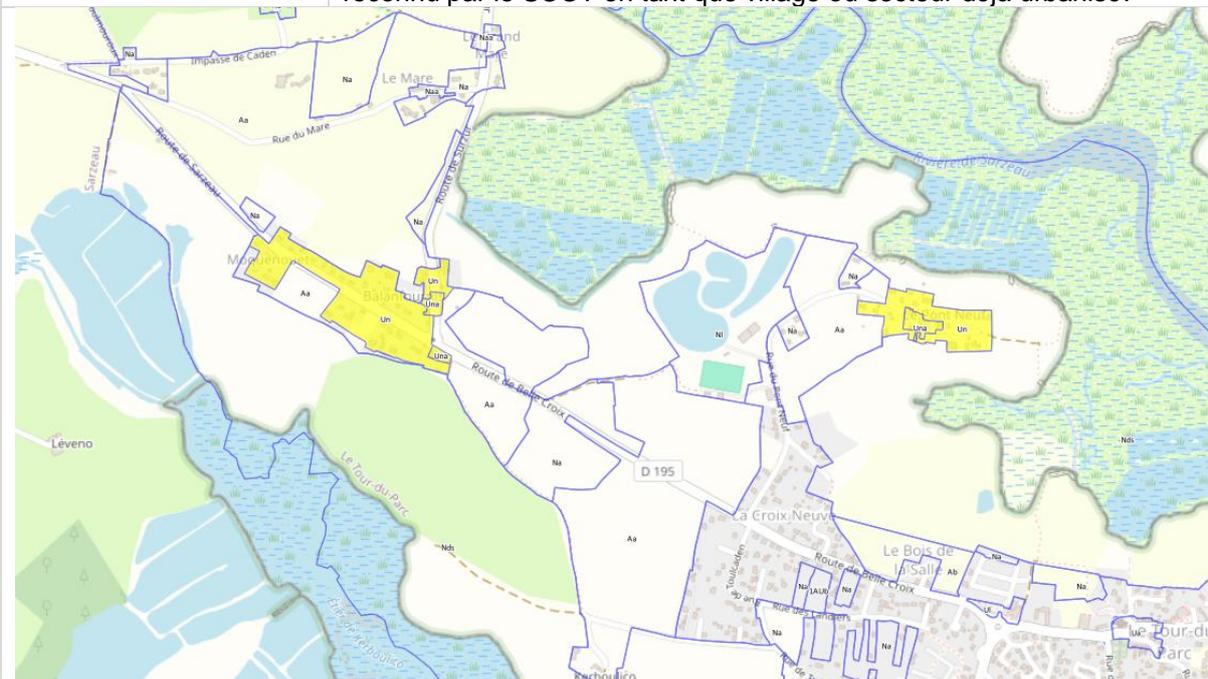
Elle **ne peut pas accueillir de constructions nouvelles** : seulement des extensions limitées et des piscines sous conditions. La construction d'annexes est interdite.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



En présence d'espaces bâtis comportant une dizaine/vingtaine de constructions susceptibles de répondre aux caractéristiques des zones « U » définies par **l'article R.151-18 du code de l'urbanisme** (« *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »), il est recommandé d'opter pour un classement en zone urbanisée «U» dont le zonage n'autorisera cependant que l'évolution des constructions existantes et aucunement de nouvelles constructions. En revanche, un zonage A ou N est justifié en présence de constructions isolées, dès lors qu'elles s'insèrent au sein d'ensembles cohérents, et que le caractère naturel ou agricole de l'espace demeure prépondérant. La légalité d'un zonage U indicé (autorisant seulement les extensions des constructions existantes) a été validée par le juge administratif³.

La zone Un/Una (localisée ci-dessous en jaune) a été délimitée sur des secteurs d'habitat peu dense à caractère urbanisé qui n'ont pas été reconnu par le SCOT en tant que village ou secteur déjà urbanisé.



³ CAA de Nantes, 24 mai 2018, n°15NT02785, Commune de Piriac-sur-Mer, CAA de Nantes, 7 juin 2019, n°18NT02572,

La constructibilité y est limitée aux seules extensions dans des proportions contraintes (50 % de la construction existante dans la limite de 50 m²).

Les secteurs concernés sont :

Le Pont Neuf :



- Historiquement, le Pont Neuf était la centralité résidentielle du Tour-du-Parc. Il présente une structure urbaine traditionnelle et est relié au bourg par l'impasse du Pont Neuf.
- Situé en espaces proches du rivage.
- Secteur bâti de 400m de longueur et de 150m de largeur
- Compte environ 30 constructions dont plus de 20 habitations.
- Présence d'un noyau ancien et d'un espace public central
- Desservis par les réseaux d'eau, déchets.
- Zone qui ne présente pas de risques littoraux



Balanfournis :



	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Situé en espaces proches du rivage. ➔ Secteur bâti de 600m de longueur et de 200m de largeur situé en entrée de ville du Tour-du-Parc. ➔ Compte environ 51 constructions dont plus de 45 habitations. ➔ Présence d'un noyau ancien ➔ Desservis par les réseaux d'eau, déchets. ➔ Zone qui ne présente pas de risques littoraux <p>La collectivité a souhaité marquer leur différence avec les secteurs d'habitat diffus qui sont dépourvus d'un caractère urbanisé marqué et historique.</p>
--	---

Quel type de constructions dans cette zone ?

<p>Tissu urbain</p> 	<p>La zone Un présente un tissu faiblement dense (= zone Un sans indice) à moyennement dense (= zone Un avec indice « a ») présentant des constructions implantées majoritairement en retrait de l'espace public, sur des parcelles de forme variées et la plupart du temps en discontinuité les unes des autres (pas de mitoyenneté sur les 2 limites séparatives).</p>
<p>Aspect des constructions</p> 	<p>Les constructions sont essentiellement des constructions pavillonnaires traditionnelles (enduit, toiture double pente en ardoise). Les gabarits des constructions peuvent osciller de 1 niveau à 1 voire 2 niveaux + combles.</p>
<p>Ambiance</p> 	<p>La zone Una/Una est aérée, végétalisée grâce aux jardins des habitants perceptibles depuis l'espace public (clôtures d'environ 1,20 m laissant voir les constructions dans leur partie supérieure).</p>
<p>Destinations des constructions</p> 	<p>La zone Un/Una regroupe des constructions d'habitat.</p>

Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite confirmer le caractère urbanisé de certains secteurs qui n'ont pas été identifiés en tant que village ou secteur déjà urbanisé dans le SCOT mais qui répondent à la définition d'une zone urbaine au sens du Code de l'urbanisme.</p> <p>La collectivité a fait le choix d'identifier ces secteurs bâtis au sein d'une zone particulière dénommée « Un ». Les noyaux anciens au sein de la zone Un sont identifiés en « Una ».</p> <p>En ce qui concerne l'évolution de l'urbanisation dans ces secteurs, elle est volontairement contrainte pour tenir compte de la loi Littoral qui n'autorise pas de nouvelles constructions en dehors des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.</p> <p>Par conséquent, dans ces lieux-dits identifiés en « Un/Una » situés en espaces proches du rivage, dès lors que le règlement de zone Un/Una du PLU n'a pour objet que d'autoriser l'évolution des constructions existantes sans possibilité de réaliser des constructions nouvelles, et que ces extensions sont encadrées (hauteur limitée de l'extension, emprise limitée de l'extension,</p>
---	---

absence d'annexes détachées de la construction principale), le souhait de la collectivité est de les intégrer au projet de PLU.

A la différence des zones Na présentant une prédominance naturelle, en plus des extensions mesurées des constructions, seront également autorisées en Un/Una les piscines à certaines conditions strictes.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- D'interdire la construction de nouveaux logements,
- D'interdire les changements de destination des bâtiments existants en logement,
- D'interdire la construction d'annexes détachées de la construction principale (remise, garage, carport, abri de jardin,...),
- D'autoriser la construction de piscines dans le respect de la règle d'emprise de 50 m² au sol, installée en contiguïté du bâti principal et dans le respect de distance des règles de protection paysagères et formant un même ensemble architectural avec le bâti principal (dallage, plage liée, etc...)
- Seront seulement autorisées les extensions du bâti principal existant dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m²

La zone Uip

Caractéristiques :

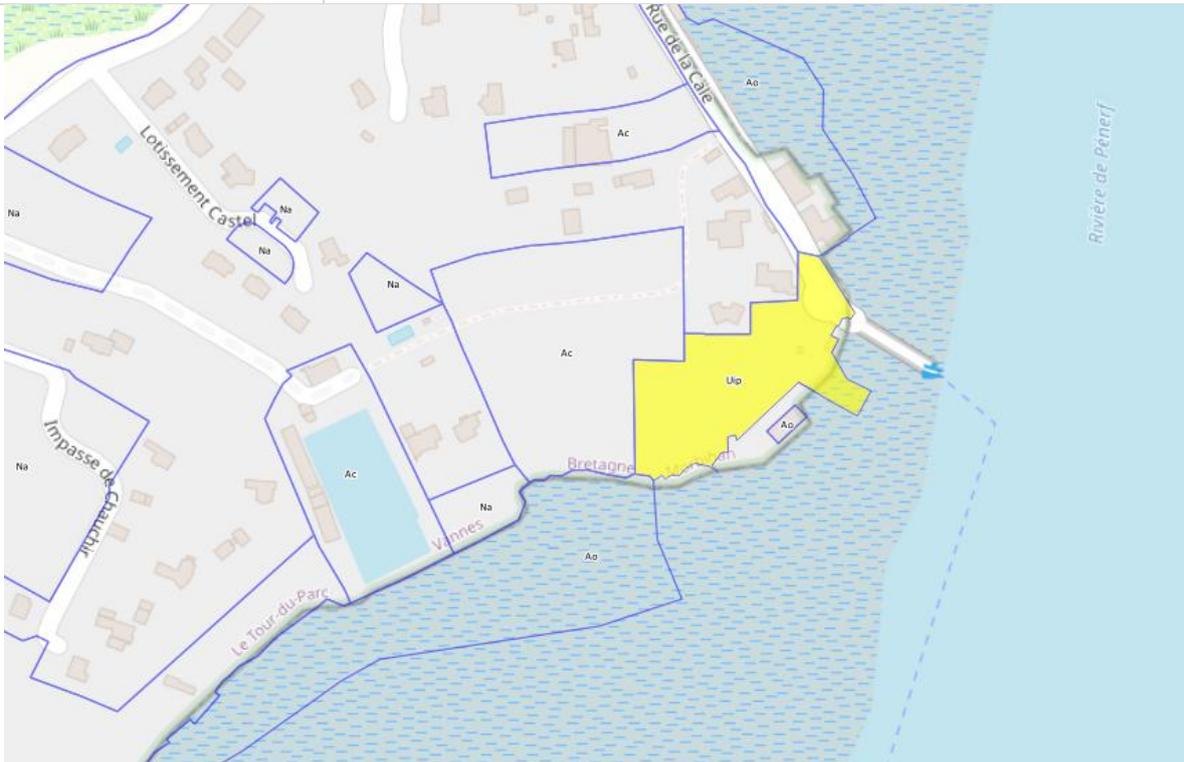


La zone Uip correspond aux zones urbaines destinées aux **activités portuaires et maritimes**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



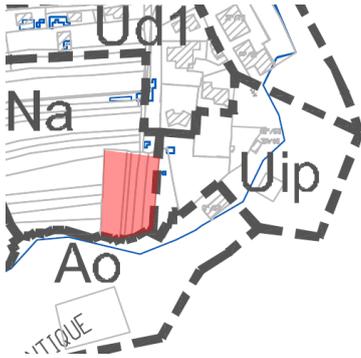
La zone Uip (localisée ci-dessous en jaune) a été délimitée sur l'emprise de la cale de mise à l'eau de Pencadéniç cet des emprises terrestres non construites situés à l'arrière. La zone Uip n'accueille pas de constructions actuellement mis à part la cale, un espace de stationnement et des toilettes



Son périmètre a évolué par rapport au PLU de 2013 (ci-contre) afin de tenir compte de la configuration des lieux et de la nécessité économique de la proximité de l'eau.

La zone Uip couvrait des parties maritimes qui correspondaient en réalité à des zones de mouillage. Sur la partie maritime, elle couvre désormais uniquement la cale existante.

Sur la partie terrestre, elle a été élargie sur une emprise d'environ 2000 m² anciennement en zone Na (emprise rouge – consommation NAF) afin d'envisager un renforcement des installations maritimes.



Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>Le caractère littoral et balnéaire de la commune a permis le développement local d'activités économiques importantes dans les domaines maritimes. La commune souhaite maintenir un secteur dédié aux activités portuaires au Sud de Pencadénic.</p> <p>La zone Uip est située en zone de sensibilité forte selon l'étude menée par la DDTM concernant le recul du trait de côte. Seuls des constructions et aménagements liés aux activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau y seront autorisés.</p> <p>A ce titre, la commune souhaite y autoriser des activités maritimes sportives (ex : location de planches, paddle, kayak éventuellement avec restauration rapide)</p>
---	--

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none">→ D'autoriser l'ensemble des constructions et installations autorisées et nécessaires au bon déroulement des activités portuaires,→ D'autoriser les constructions et les installations d'équipements sportifs et de loisirs sous réserve d'exiger la proximité immédiate de l'eau. Les activités de restauration et de services associées à ces constructions et installations sont autorisées.→ De laisser de la souplesse en ne réglementant pas l'implantation des constructions et leur emprise au sol.→ D'encadrer toutefois les hauteurs maximales : 5 m au point le plus haut.
---	---

LA DELIMITATION DES ZONES AU

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ensemble des zones 1AU bénéficie d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoient un échéancier prévisionnel. Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones.

La zone 1AUb

Caractéristiques :

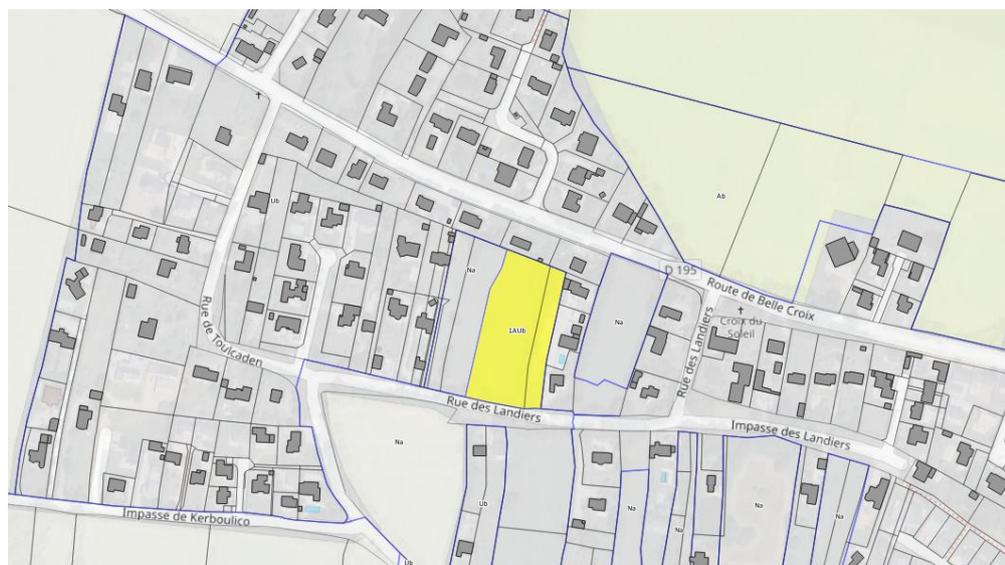


La zone 1AUb correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat. Elle est actuellement à dominante agricole. Son urbanisation entraînera donc une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi Climat & Résilience

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire, pourquoi et comment ?



Au regard du potentiel en densification disponible dans la centralité pour répondre à ses besoins en logements à 10 ans définis dans le PADD, la collectivité a fait le choix de ne proposer qu'un seul secteur de développement uniquement en continuité de l'urbanisation du bourg dans un secteur **appelé « Les Landiers »** et localisé ci-dessous en jaune.





Le site est situé à l'Ouest du bourg. Il correspond à une prairie enclavée en milieu urbain. Des fossés placés en accompagnement de voirie bordent la Rue des Landiers au Sud du site. On note la présence de talus arborés composés de feuillus en lisières Nord, Sud et Est. On note également la présence d'un fossé de direction globale Nord-Sud aux abords de la limite entre les parcelles cadastrées AR n°50 et 52 ainsi qu'une haie bocagère intermittente aux abords de la limite Ouest de la parcelle AR n°50. Cette haie bocagère semblait continue au début des années 2010, aux vues de photographies aériennes du secteur disponibles sur le site de l'IGN.

Ci-dessous : photographie et analyse EOL 2024



Comparatifs des orthophotos actuelle (à gauche) et antérieure à 2015 (à droite) sur le site Landiers 1 (source : IGN, Remonter le Temps)



Site d'étude Landiers 1 vu depuis le Nord, Rue des Landiers (octobre 2024)



Haie bocagère intermittente (Ouest du site Landiers 1, octobre 2024)

Le site Landiers présente une pente légère (environ 1%) du Sud au Nord. Les eaux de ruissellement tendent à s'infiltrer ou rejoignent les fossés au Nord.

Sur le secteur, sur un total de 58 sondages à la tarière réalisée en octobre 2024 par le bureau d'études EOL, 23 sondages présentent des caractéristiques de pédologie de zones humides, 8 ont un profil indéterminé et 27 se révèlent être non humides. Une zone humide est identifiée sur la partie Ouest du site, au droit d'un ancien linéaire

de haie formant un thalweg, par les critères botaniques et pédologiques combinés. La délimitation de la zone 1Aub a donc été réalisée pour éviter toute atteinte à la zone humide (la partie Ouest de la parcelle AR50 a été retirée de la zone 1Aub et intégrée en zone Na).

Localisation de la zone humide à l'Ouest de la zone 1Aub Les Landiers



OAP sectorielle 1AUB Les Landiers :



LEGENDE	
Quel est le site concerné ?	<div style="display: flex; align-items: center;"> Dérimètre OAP </div>
Quel est le programme ?	<div style="display: flex; align-items: center;"> Habitat </div>
Quel sera le fonctionnement du site ?	<div style="display: flex; align-items: center;"> ➔ Accès principal au site </div>
Comment préserver le cadre de vie, intégrer harmonieusement l'opération dans le paysage et dans son environnement ?	
<div style="display: flex; align-items: center;"> ● Préservation des haies ou des sujets arborés existants </div>	
<div style="display: flex; align-items: center;"> Préservation des zones humides identifiées </div>	

L'OAP sectorielle prévoit :

- La production de 16 logements minimum (densité : 28 logts/ha) sur ce site de 0,58 ha
- Un accès à créer à partir de la rue des Landiers et non sur la RD – Route de Belle Croix (plus accidentogène)
- La préservation de la zone humide située à l'Ouest de la zone 1AUB comme indiqué sur le schéma de l'OAP
- La préservation des linéaires de haies comme indiqué sur le schéma de l'OAP

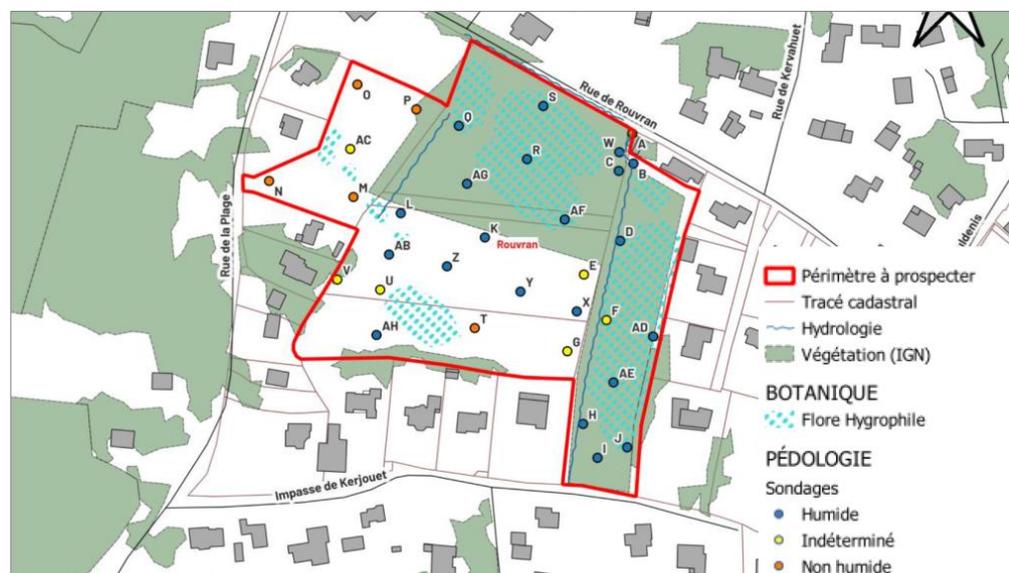
Plusieurs secteurs situés dans l'enveloppe urbaine de la centralité ou en continuité de l'urbanisation, présentés ci-dessous, ont fait l'objet d'investigations environnementales avant de sélectionner celui des Landiers.

Suite à ces investigations environnementales, le secteur des Landiers a été sélectionné car n'impactant pas de zones humides et/ou estimées sensibles du point de vue environnemental.

Site de Keraroché (source : EOL, octobre 2024)



Site du Rouvran (source : EOL, octobre 2024)



Site de Castel à Pencadéniac (source : EOL, octobre 2024)



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



- Création d'une OAP sectorielle
- Fixation d'un calendrier prévisionnel dans le document OAP
- Comptabilisation du potentiel de logements dans la production totale de logements prévue dans le projet de PLU
- Comptabilisation de la surface de la zone 1AUb dans la consommation d'espaces NAF.
- L'emprise au sol n'est pas limitée.
- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au point le plus haut.

LA DELIMITATION DES ZONES A

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les mesures envisagées dans le zonage et le règlement visent à favoriser la préservation et développement de l'activité agricole et notamment des sièges existants (2 exploitations agricoles sur la commune). Le projet devait en outre intégrer les dispositions de la loi Littoral qui ont une incidence forte sur le développement de l'activité.

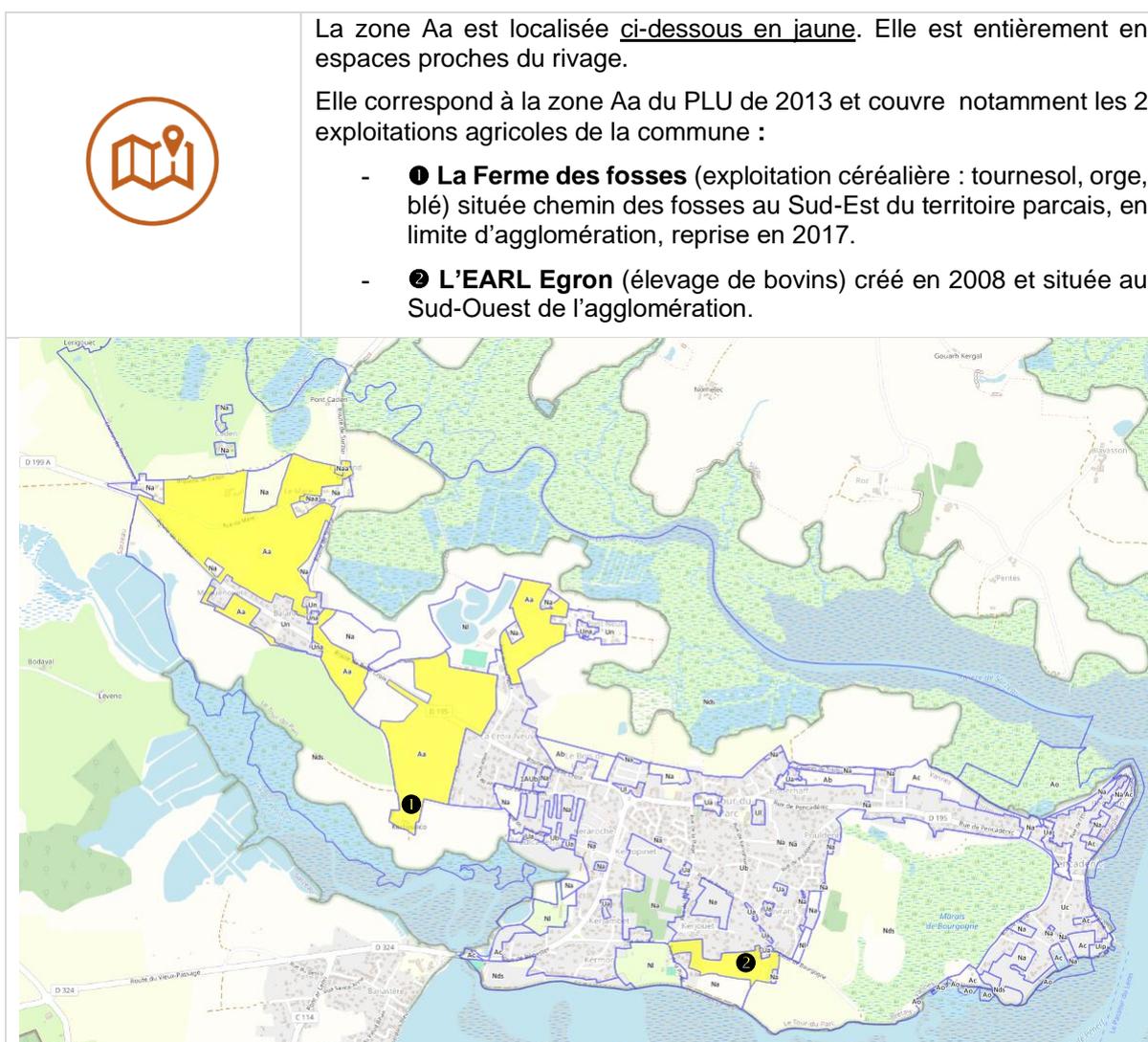
La zone Aa

Caractéristiques :



La zone Aa délimite les parties du territoire affectées aux **activités agricoles**.

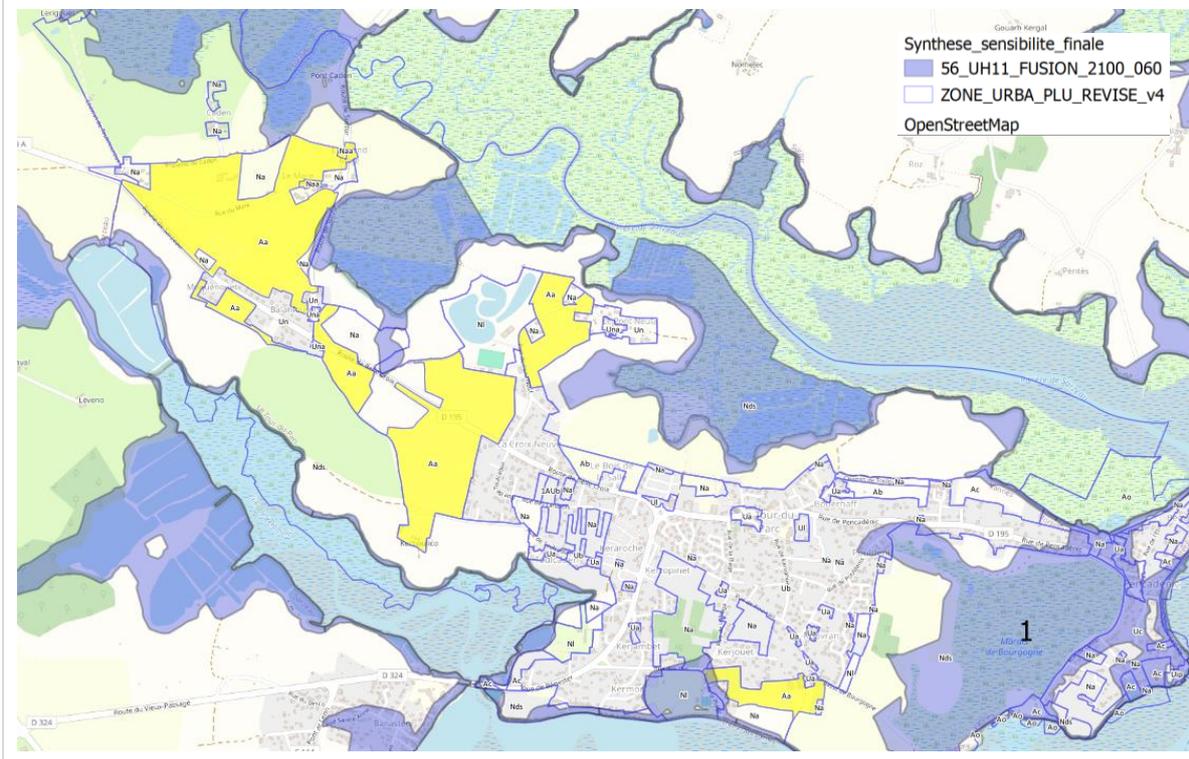
Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?



La zone Aa regroupe les bâtiments agricoles existants, qu'ils soient en activité ou que leur usage ait été changé sans remettre en cause la possibilité d'une utilisation future agricole. La localisation et le nombre de ces secteurs restent inchangés par rapport aux zones Aa du PLU de 2013.

Les secteurs agricoles inscrits en espace naturel remarquable sont maintenus dans le zonage Nds considérant l'intérêt supérieur de la protection environnementale sur l'aspect agricole.

A noter que les zones Aa sont toutes situées en dehors des secteurs jugés « sensibles » sur la commune vis-à-vis des cartographies réalisées par l'Etat en 2020 concernant le risque de recul du trait de côte matérialisé ci-dessous en bleu :



Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> + Préserver les deux seules exploitations agricoles de la commune dans le contexte particulier de la loi Littoral (pas de nouvelles constructions agricoles, que des extensions autorisées). + Prendre en compte les préconisations de la chambre d'agriculture du Morbihan et de la Charte « urbanisme et agriculture » : « Maintenir et conforter l'activité agricole existante en intégrant les dispositions de la loi Littoral en espaces proches du rivage (extension mesurée de l'urbanisation). + Mettre en œuvre le PADD : « Préserver les activités agricoles existantes et faciliter leur développement »
---	---

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU interdit les nouvelles constructions en zone Aa. Il prévoit d'autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent
---	--

PLU.

- Les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés conformément à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme qui précise que « *Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus* »).
- Les travaux de réhabilitation en logement pour l'exploitant d'un bâti ancien existant, construit en matériaux durables (hors ruine – cf. lexique) et si sa fonction première de logement peut être prouvée, à l'exclusion des hangars et entrepôts en bardages légers et les bâtiments d'exploitation et/ou d'élevage. Cette possibilité est limitée à un seul logement sur un siège d'exploitation en secteur agricole.
- La création de réserve collinaire (retenue d'eau) sous réserve, d'être conforme au code de l'environnement et à la loi sur l'eau en vue de protéger la ressource,
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation présentes dans ces secteurs et sans lien avec l'activité agricole (cf. lexique), une extension limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 30 m² et de même gabarit.

La zone Ab

Caractéristiques :



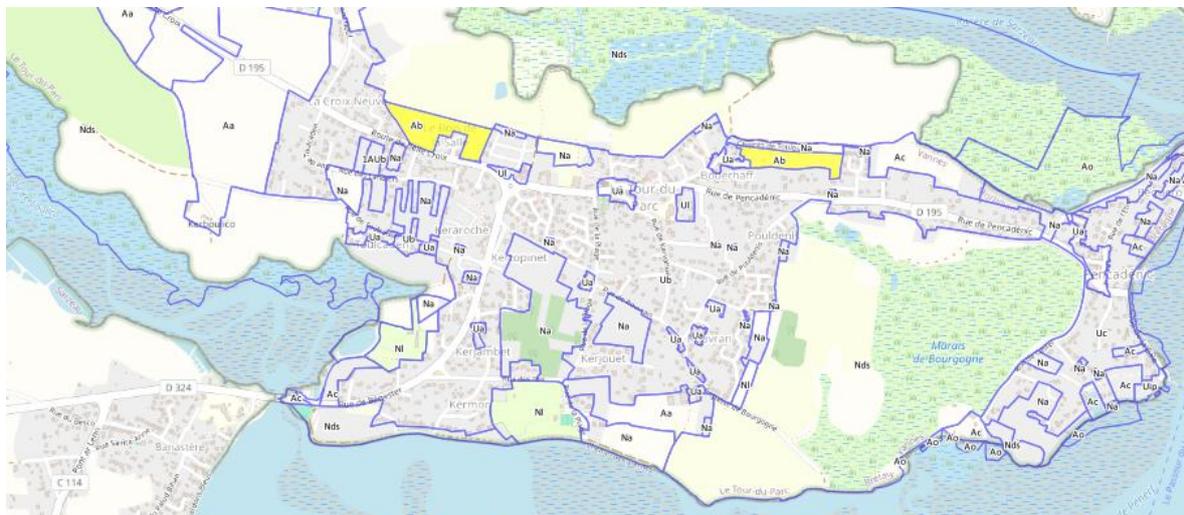
La zone Ab délimite les **zones agricoles présentant un enjeu de préservation des paysages et des coupures d'urbanisation.**

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?

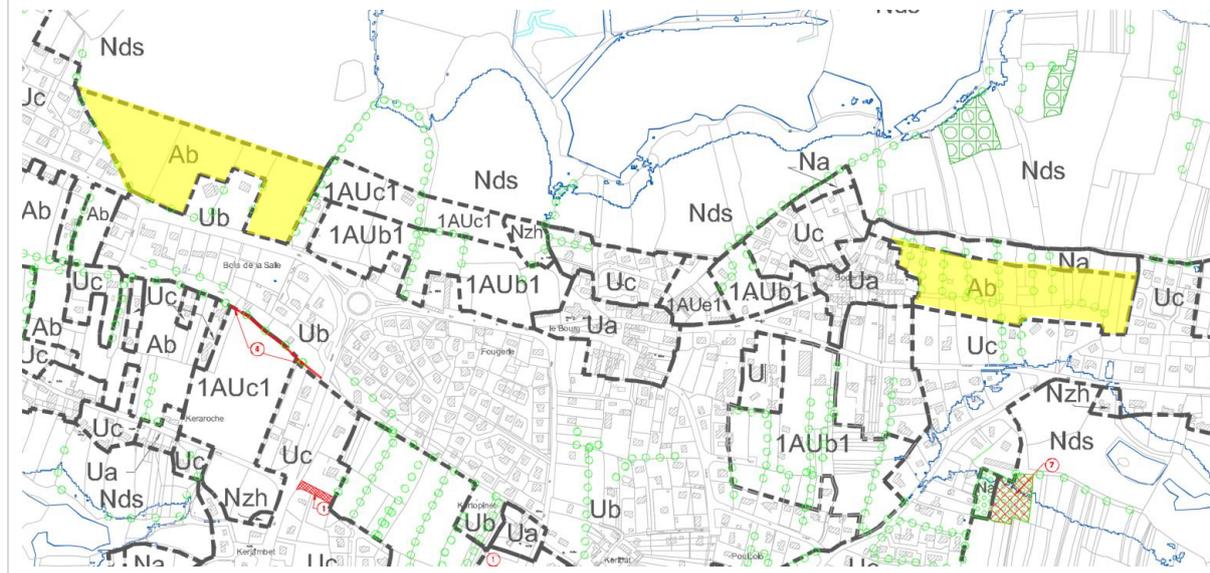


La zone Ab est localisée ci-dessous en jaune.

Elle couvre deux secteurs situés en limite nord de l'urbanisation du bourg : **le nord du Bois de la Salle** et **l'Est de Boderhaff**. Ces secteurs ne comportent aucune constructions.



Zonage de 2013 : emprise en Ab en jaune ci-dessous :



Quels souhaits pour cette zone ?



Comme pour la zone Na, la zone Ab revêt un caractère de « zone tampon » pour des secteurs à dominante agricole.

La commune a souhaité reconduire le zonage de ces deux secteurs en Ab, comme c'est le cas dans le PLU de 2013.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de n'autoriser, dans le respect de la réglementation en vigueur sur les communes littorales, et sous réserve de respecter les dispositions suivantes, que:

- Les travaux de mise aux normes des bâtiments agricoles, nécessaires à la poursuite de l'activité et justifiés (*article L 121-11 du code de l'urbanisme précise que « Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus »*).

Les zones Ac et Ao

Caractéristiques :

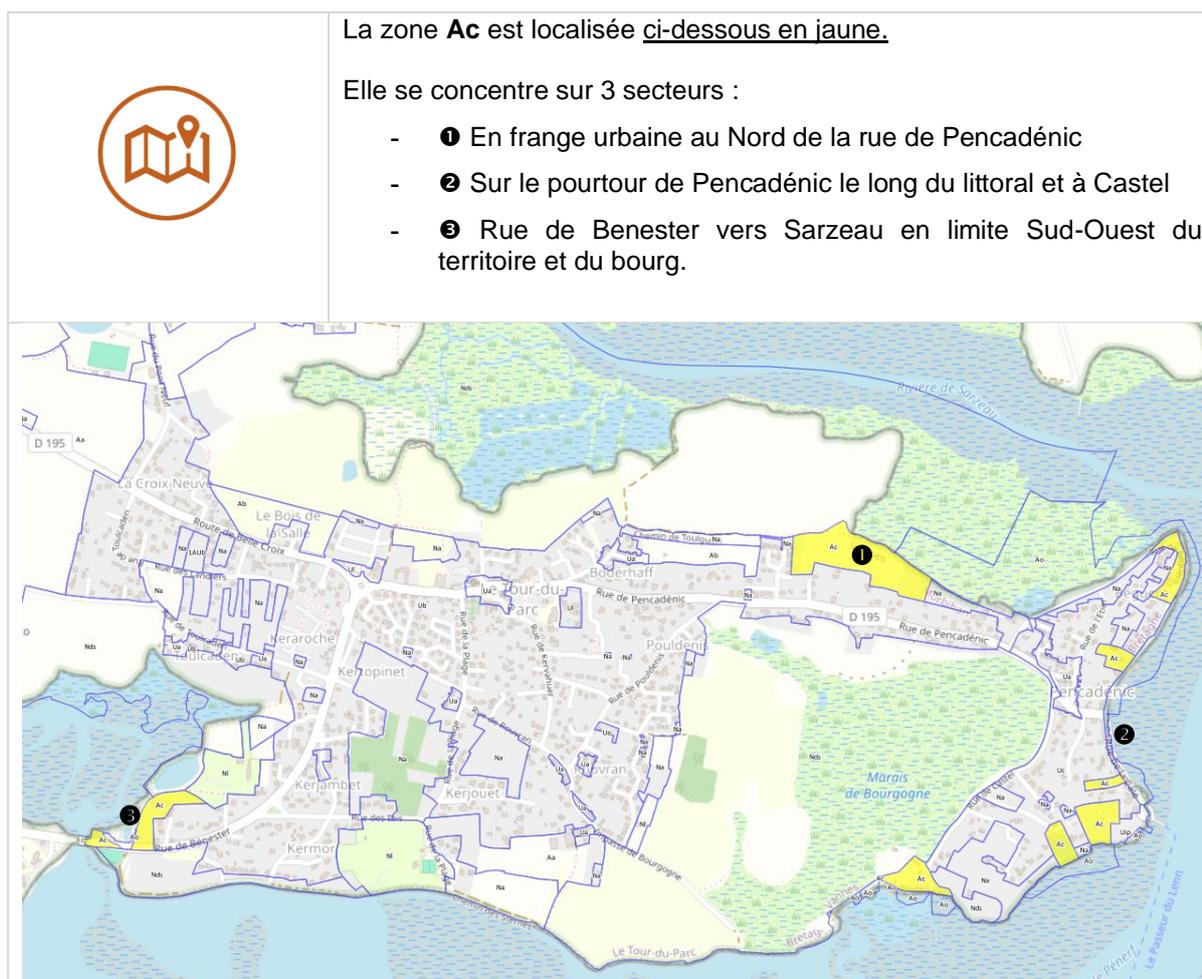


La zone Ac correspond au secteur dédié aux **activités aquacoles sur le domaine terrestre**.

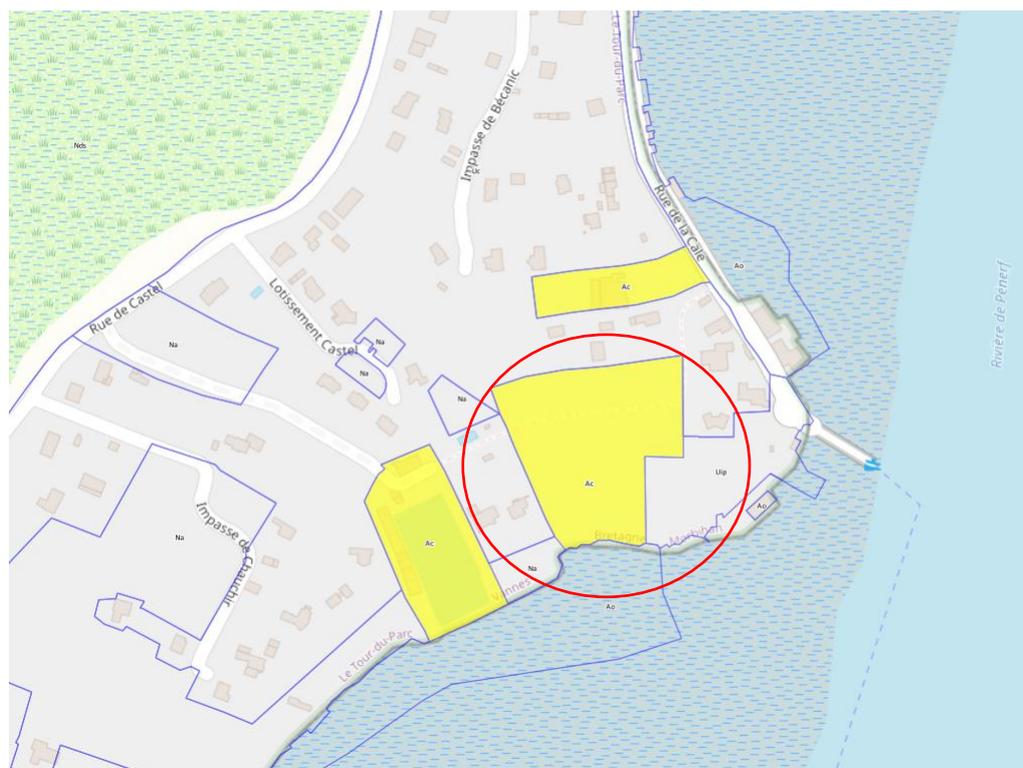
La zone Ao correspond au secteur dédié aux **activités aquacoles sur le domaine maritime**.

Où sont délimités les périmètres de ces zones sur le territoire et comment ?

Les zones Ac et Ao ont été délimitées avec l'appui technique du Conseil Régional de la Conchyliculture (CRC) Bretagne Sud.

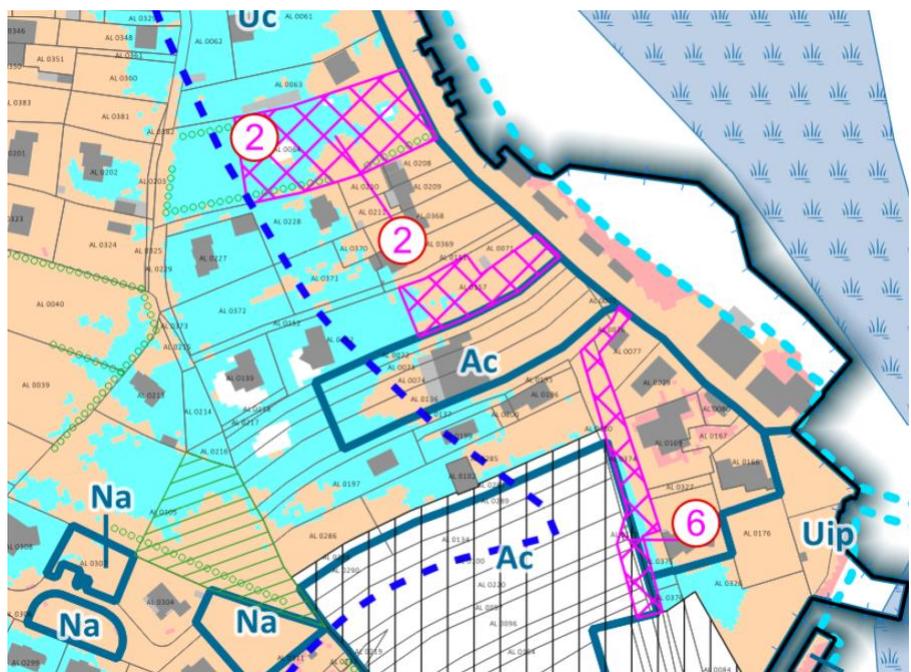


nécessité d'identifier un espace de stockage collectif à proximité immédiate des exploitations. Ainsi cette zone Ac de plus d'1 hectare est créée dans le projet de PLU :



Certains emplacements réservés sont spécifiquement créés en faveur d'une meilleure cohabitation entre tiers et activité ostréicole : il s'agit des ER 2 et 6.

- **L'ER 2** permettra de créer deux poches de parkings sur Pencadénic afin d'éviter le stationnement sauvage le long des chantiers ostréicoles.
- **L'ER 6** permettra d'accéder à la zone Uip sans passer devant les chantiers ostréicoles.



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de :

- Dissocier les secteurs conchylicoles terrestres et maritimes via des zones dédiées Ac et Ao
- Interdire tout changement de destination des bâtiments existants sauf s'il est nécessaire à un intérêt général lié à la mer ou aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau

En Ac (terrestre) sont autorisés :

- Les installations telles que terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités aquacoles de la zone.
- Un local de gardiennage intégré dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher de 20 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole. Cette surface doit englober de manière cumulée le local de gardiennage + une éventuelle extension dédiée à la vente directe.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante qui pourront comprendre :
 - ✓ Des bâtiments d'exploitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante (date de référence : la date d'approbation du PLU) pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune ...
 - ✓ Des bâtiments d'accueil et de mise en marché de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de l'emprise au sol existante avec la possibilité d'atteindre 20 m² de surface de plancher pour tous les établissements.
- Les logements de fonction des professionnels aquacoles dans les conditions suivantes :
 - ✓ 10% de l'emprise au sol existante des constructions aquacoles dans la limite de 50 m² de surface de plancher, et de 25 m² d'emprise au sol.
- La vente sur place de coquillages vivants issus de la production de l'établissement ainsi que la dégustation de ceux-ci sur domaine privé et domaine public maritime (terrasses de dégustation), prévue dans les conditions définies par la charte du 16 septembre 2006 encadrant cette activité dans le Morbihan.
- Les extensions des constructions existantes à des fins de vente directe de la production aquacole de l'exploitant dans les conditions suivantes :
 - ✓ Que l'extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher maximum. Cette surface doit englober de manière cumulée le local de gardiennage + l'extension dédiée à la vente directe.
- Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole et aquacole.

En Ao (maritime) sont autorisés :

- Les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles.
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Des extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU
- Les bassins insubmersibles, si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée.
- La vente sur place de coquillages vivants issus de la production de l'établissement ainsi que la dégustation de ceux-ci sur domaine privé et domaine public maritime (terrasses de dégustation), prévue dans les conditions définies par la charte du 16 septembre 2006 encadrant cette activité dans le Morbihan.
- Les extensions des constructions existantes à des fins de vente directe de la production aquacole de l'exploitant dans les conditions suivantes :
 - ✓ Que l'extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher maximum. Cette surface doit englober de manière cumulée le local de gardiennage + l'extension dédiée à la vente directe.
- Les ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole et aquacole.

LA DELIMITATION DES ZONES N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

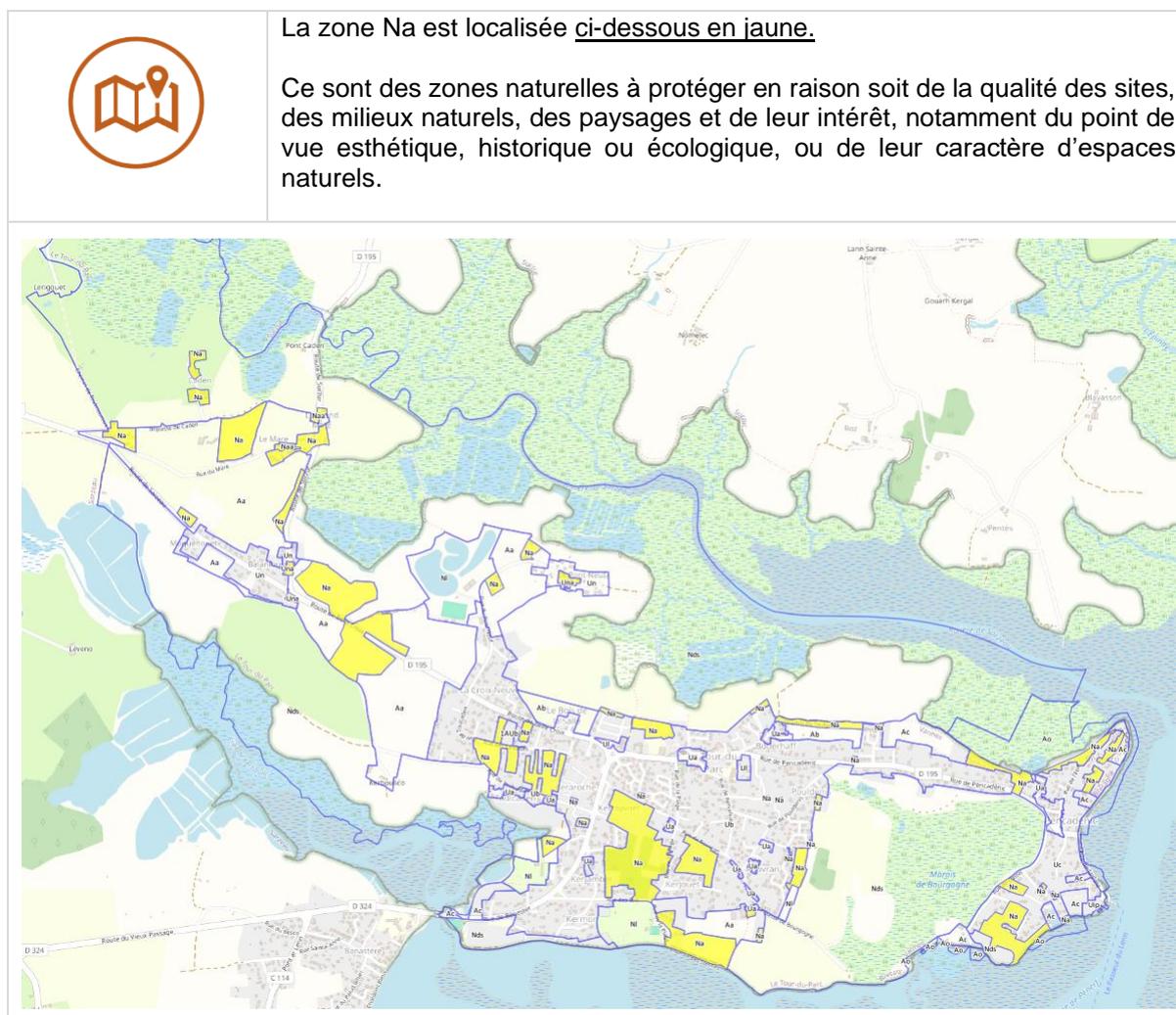
La zone Na

Caractéristiques :



La zone Na correspond à une zone naturelle destinée à être protégée **en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages**. Elle peut comporter des constructions.

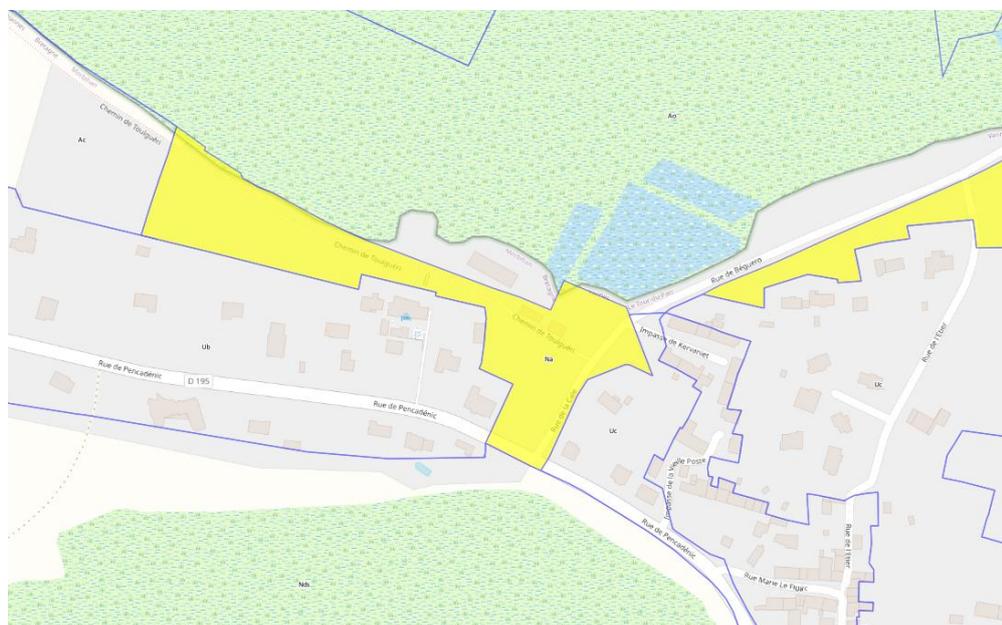
Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?



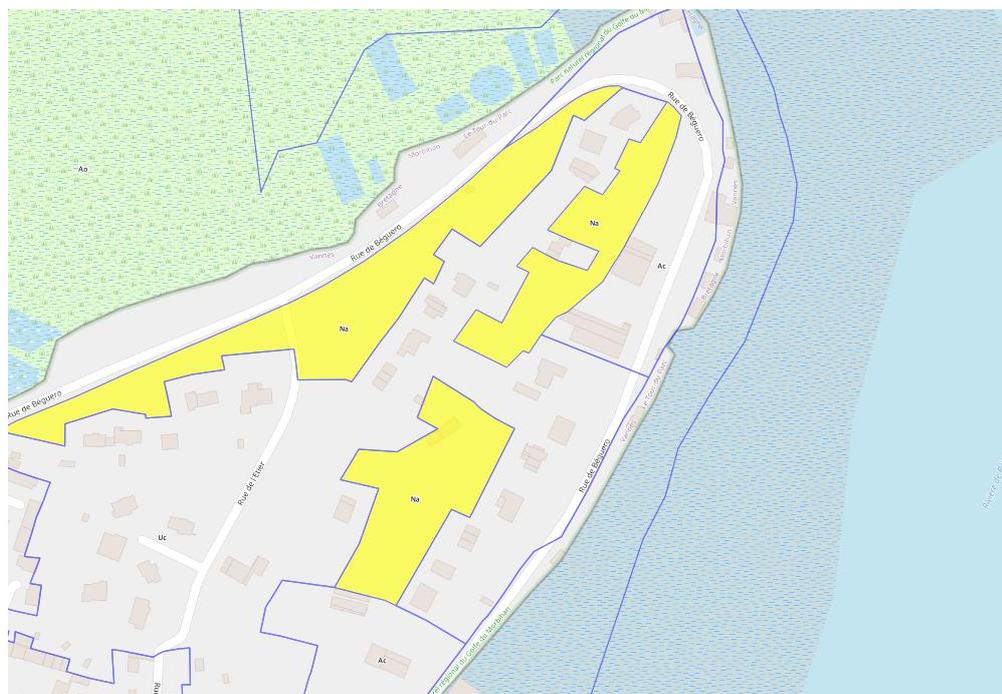
Quels souhaits pour cette zone ?

Au contact de l'urbanisation du bourg et de Pencadénic, elles constituent des « zones tampons » entre l'urbanisation de la centralité et les espaces naturels remarquables et/ou les zones ostréicoles. Leur vocation est de rester naturelle.

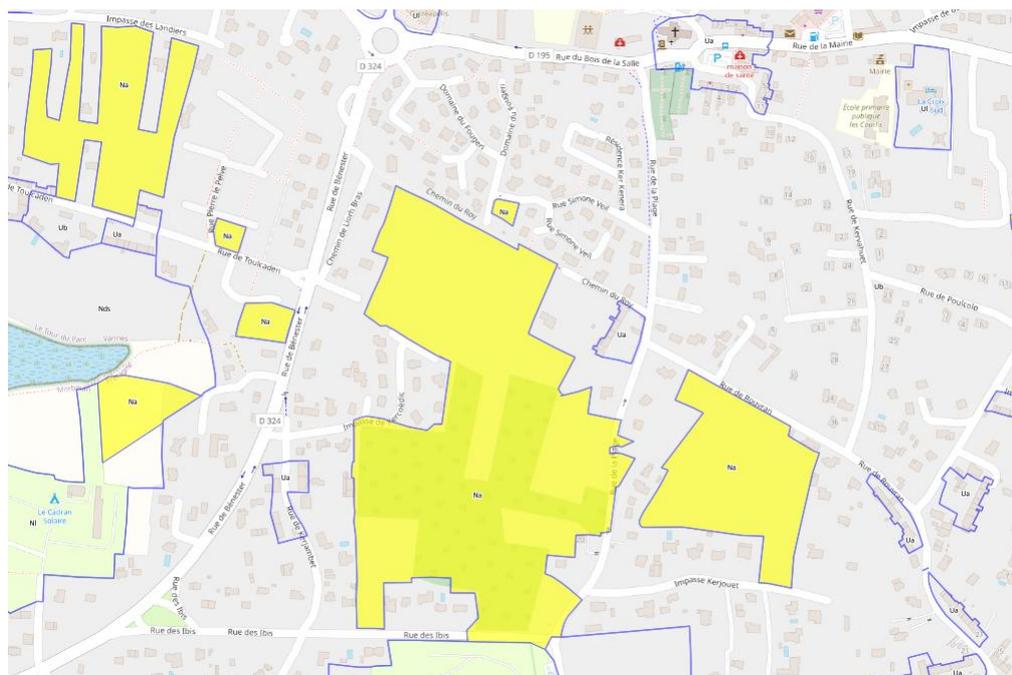
Au niveau de l'entrée sur la presqu'île de Pencadénic, une zone Na permet de maintenir une coupure d'urbanisation entre le bourg et Pencadénic, à un endroit où le littoral et le marais de Bourgogne sont tous deux visibles de part et d'autre de la rue de Pencadénic.



Au Nord de Pencadénic, le cœur de verdure existant est identifié en zone Na afin d'être préservé.



Ces zones Na permettent également de préserver les secteurs qui ont pu faire l'objet de sondages pédologiques par le bureau d'études EOI en octobre 2024 et qui se sont révélés humide. Il s'agit notamment de Castel, Toulcaden et Le Rouvrain.



Elles peuvent comporter des constructions donc la commune souhaite y autoriser les extensions limitées des habitations existantes.

Le PLU de 2013 alignait parfois le zonage Na avec le bâti, parfois non : il n'y avait pas de logique. Le souhait est ici d'homogénéiser les choses.

- Appliquer une distance de 10 m par rapport au bâti, ce qui permettra des extensions des constructions existantes.
- Sous réserve des zones de préemption du conservatoire du littoral.
- Sans perte de constructibilité pour les parcelles dont la zone dépasse déjà les 10 m par rapport au bâti.
- Dans les limites de la parcelle ou de l'unité foncière.
- Et ce pour toutes les zones où il y a du bâti : Ub, Uc, Un, Na...

Pour cela, des zones tampons de 10m ont été appliquées géomatiquement sur chaque construction afin de définir la nouvelle limite de zone dans le respect des critères énoncés ci-dessus.

Exemple de visualisation du traitement géomatique :



Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit 'y autoriser :

- **Les extensions des habitations existantes** dans la zone (hors piscines) dans les conditions suivantes :
 - ✓ Pas de création de logement supplémentaire.
 - ✓ Sans élévation du bâtiment principal
 - ✓ 50 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m² (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- **Les piscines des habitations existantes dans la zone** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Une piscine par habitation
 - ✓ Une piscine située dans le prolongement de l'habitation (reliée à l'habitation par un aménagement spécifique de type terrasse ou assimilé) à une distance maximale de 4,5 m qui ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m² (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- **Les activités de gîte ou chambres d'hôtes** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Si elles sont exercées dans un bâtiment existant présentant un caractère patrimonial (pierres, ...).
 - ✓ Le changement de destination du bâtiment peut être autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- **Les activités de restauration** dans les conditions suivantes :
 - ✓ Si elles sont exercées dans un bâtiment existant présentant un caractère patrimonial (pierres, ...).
 - ✓ Le changement de destination du bâtiment peut être autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

La zone Nds

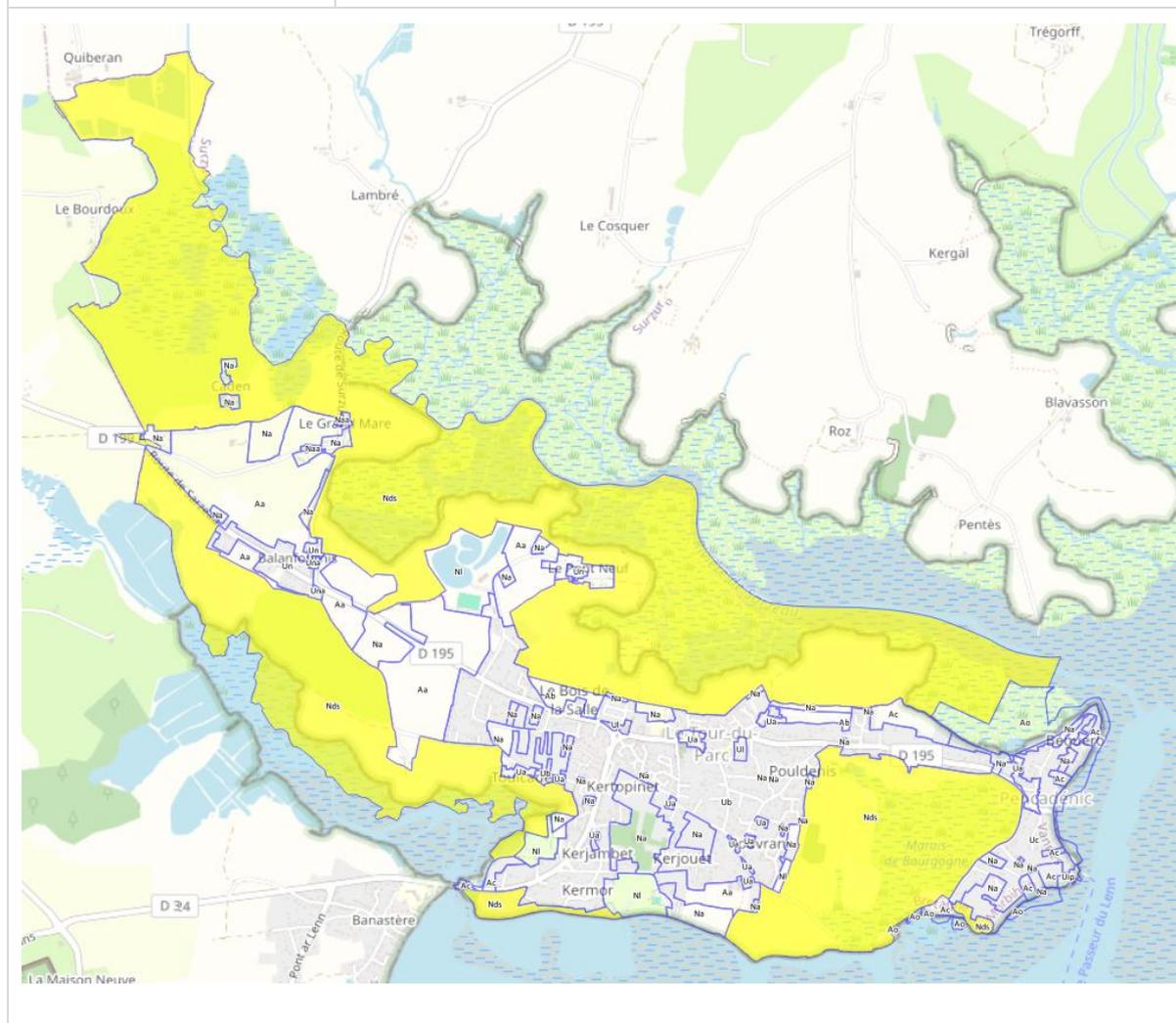
Caractéristiques :



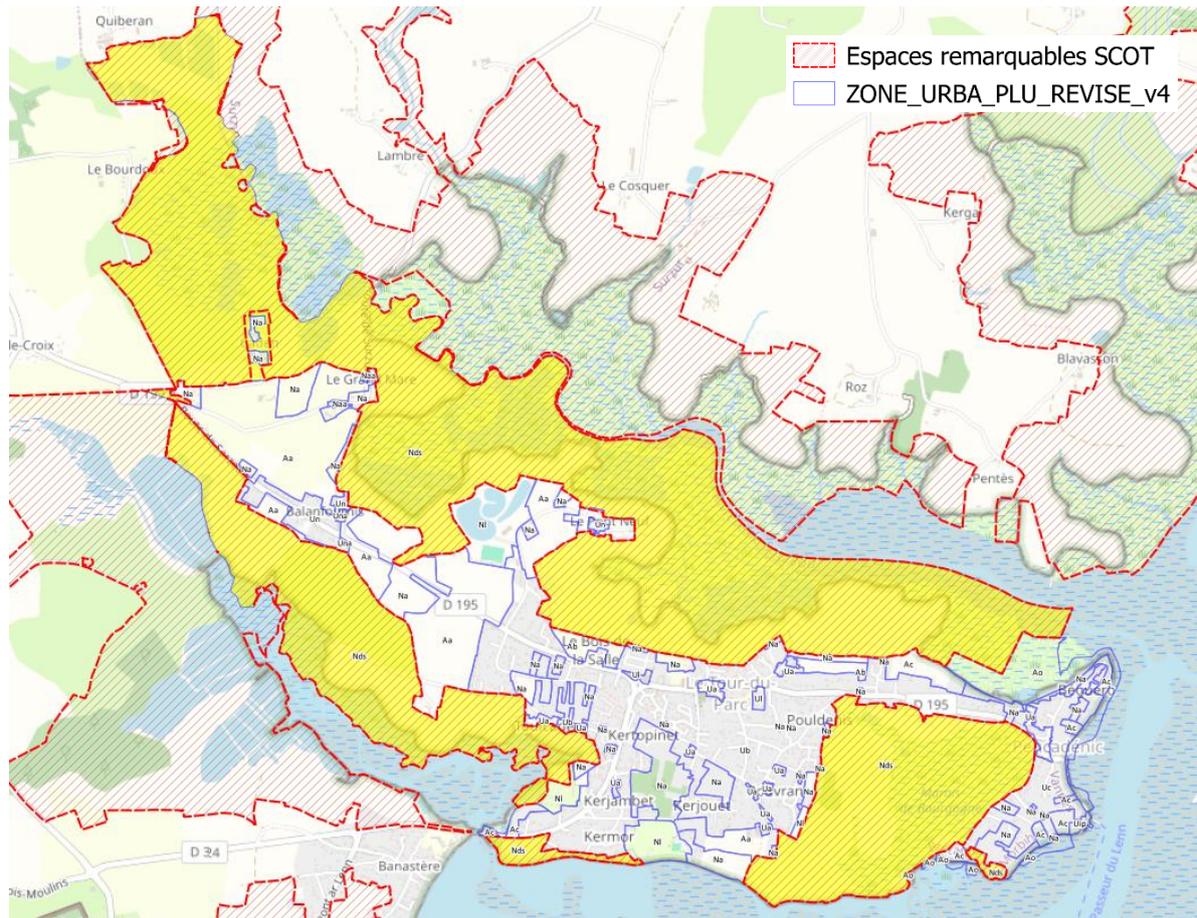
La zone Nds délimite la zone naturelle identifiée au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme en «**espace naturel remarquable**» soit les « espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ».

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?

	<p>La zone Nds est localisée <u>ci-dessous en jaune</u>.</p> <p>La délimitation des espaces naturels remarquables utilisée dans le cadre du projet de PLU est celle figurant au SCOT approuvé par GMVA en 2020. La délimitation de ces espaces comprend les secteurs protégés de la commune au titre des ZICO (Natura 2000), réservoirs de biodiversité, espaces naturels sensibles du département.</p> <p>Le PLU identifie les espaces naturels remarquables en zone Nds.</p>
--	--



La carte ci-dessous superpose les couches SIG des espaces remarquables en hachuré rouge ci-après avec le zonage du projet de PLU. L'ensemble des espaces naturels remarquables du SCOT est identifié en Nds.



Une légère augmentation de 1000 m² est constatée dans le projet de PLU du fait d'une correction géomatique du fichier SIG.

Quels souhaits pour cette zone ?



La collectivité souhaite préserver strictement les espaces naturels remarquables et se conformer aux dispositions de la loi Littoral.

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?



Le projet de PLU prévoit de n'autoriser que les équipements et aménagements listés à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme.

La zone NI

Caractéristiques :



La zone NI correspond au **secteur naturel de loisirs**.

Où est délimité le périmètre de cette zone sur le territoire et comment ?



Quels souhaits pour cette zone ?

	<p>La collectivité souhaite maintenir les emprises existantes ❶ ❷ ❸ dédiées aux différentes fonctions de ces secteurs tout en encadrant leurs possibilités d'évolution.</p> <p>La création d'une aire naturelle d'accueil des camping-cars ❹ répond à un besoin de la commune : encadrer le stationnement sauvage de ces véhicules notamment en période estivale. La parcelle concernée présente un positionnement idéal en continuité du bourg, dans la partie Sud du bourg, sans dérangement des habitants, et non loin des 2 campings et de la plage. Son aménagement restera léger et non bitumé. Une construction est existante. Elle pourra être étendue dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment principal et de 50 m² d'emprise au sol.</p>
---	---

Quel dispositif réglementaire pour cette zone ?

	<p>Le projet de PLU prévoit de n'y autoriser que :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ L'extension mesurée des constructions existantes (selon les destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1) dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment principal et de 50 m² d'emprise au sol (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU)✓ Le changement de destination des constructions existantes en faveur d'une destination et/ou sous-destination autorisée à l'article 1 (notamment le changement de destination de la salle de Kerdré)✓ Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons et cycles, installations sanitaires ...),✓ Les aires de stationnement perméables sous réserve d'en limiter l'impact environnemental et visuel,✓ Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'en limiter le nombre et l'impact visuel.✓ Les installations légères, temporaires et démontables liées à la destination « Restauration » dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum. <p><u>Seront interdits entre autres</u>, les constructions correspondant à la sous destination « logement ».</p> <p>L'ensemble de l'emprise au sol des constructions existantes et futures ne devra pas dépasser 15% de la surface totale du terrain.</p>
---	---

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LOCALISABLES

La prise en compte des risques localisables est représentée à titre informatif sur le zonage via des trames différentes présentées ci-dessous :

RISQUES

-  Aléa érosion - Bande de précaution = strictement inconstructible (PPRN 56)
-  Constructible avec prescriptions de niveau 1 (PPRN 56)
-  Constructible avec prescriptions de niveau 2 (PPRN 56)
-  Inconstructible par principe (PPRN 56)
-  Zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisée (PPRN 56)

Le risque de submersion marine (PPRL de la Presqu'île de Rhuys et Damgan)

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

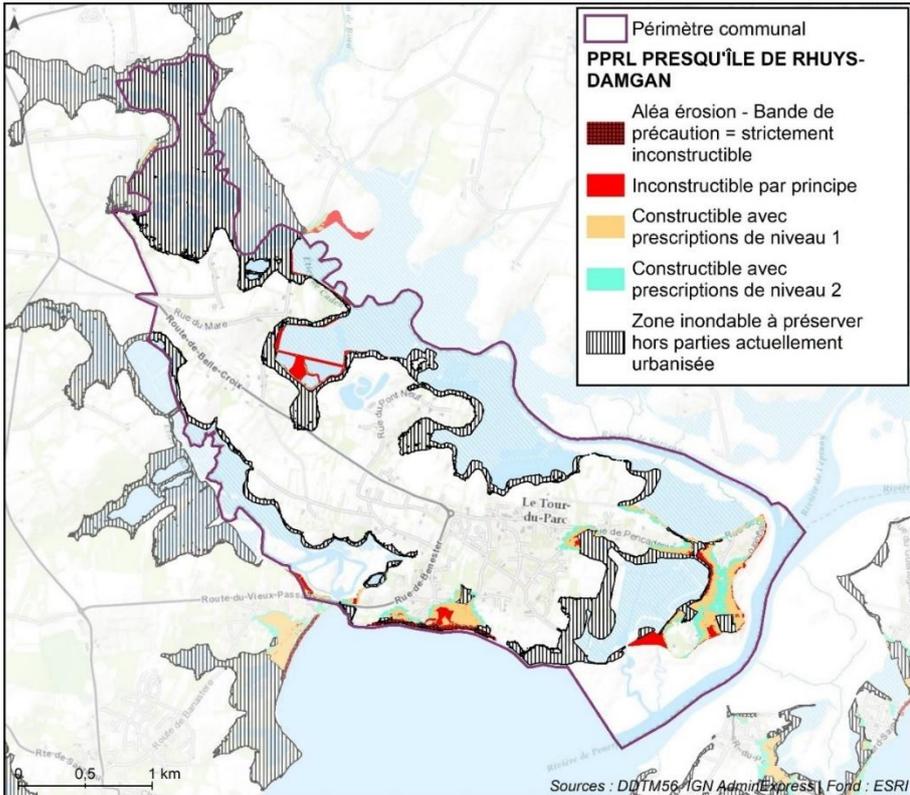


Le territoire communal est concerné par les risques littoraux, notamment liés à la submersion. La commune est donc incluse dans un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), celui de la presqu'île de Rhuys et Damgan, approuvé en décembre 2014.

Le zonage réglementaire du PPRL localise **des zones rouges, oranges et bleues mais aussi des secteurs inondables**.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPRL correspondant et figurant en annexe du PLU dans la partie "Servitudes d'Utilité Publique ».

Le zonage réglementaire du PPRL est reporté également sur le règlement graphique du PLU.



Sources : DDTM56, IGN AdmiExpress, Fond : ESRI

Le risque érosion / recul du trait de côte

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

La commune du Tour-du-Parc fait partie des communes listées par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce constat.

Le projet de PLU tient compte du risque recul du trait de côte et des *cartes fournies par l'Etat présentées ci-après (source : Porter à connaissance Gemapi – DDTM56 2018).*

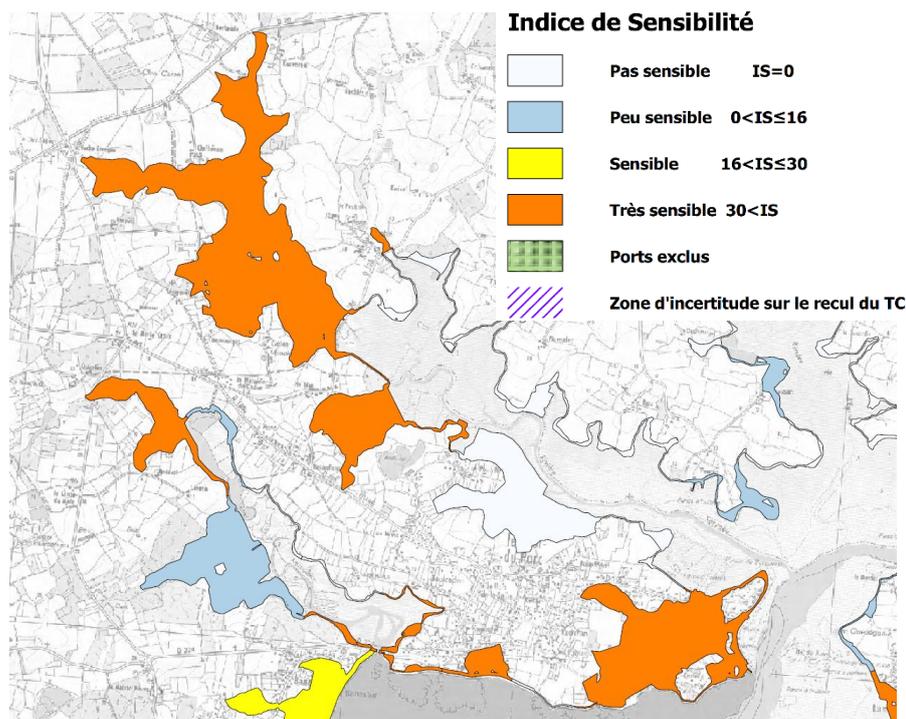
La DDTM du Morbihan a lancé une étude permettant d'établir une cartographie de la sensibilité des territoires morbihannais à l'érosion et de définir de grands principes d'intervention par type de territoire. Par ailleurs, la nouvelle compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI) mise en oeuvre par les collectivités depuis le 1er janvier 2018, concerne notamment « la défense contre les inondations et contre la mer » (5° de l'article L211-7 du code de l'Environnement).

Les services de l'État ont besoin de clarifier l'état des connaissances actuelles sur les systèmes de protection côtiers et les structures de gestion potentielles afin d'apporter un conseil pertinent aux territoires, en cohérence avec la stratégie départementale de gestion du littoral à établir.

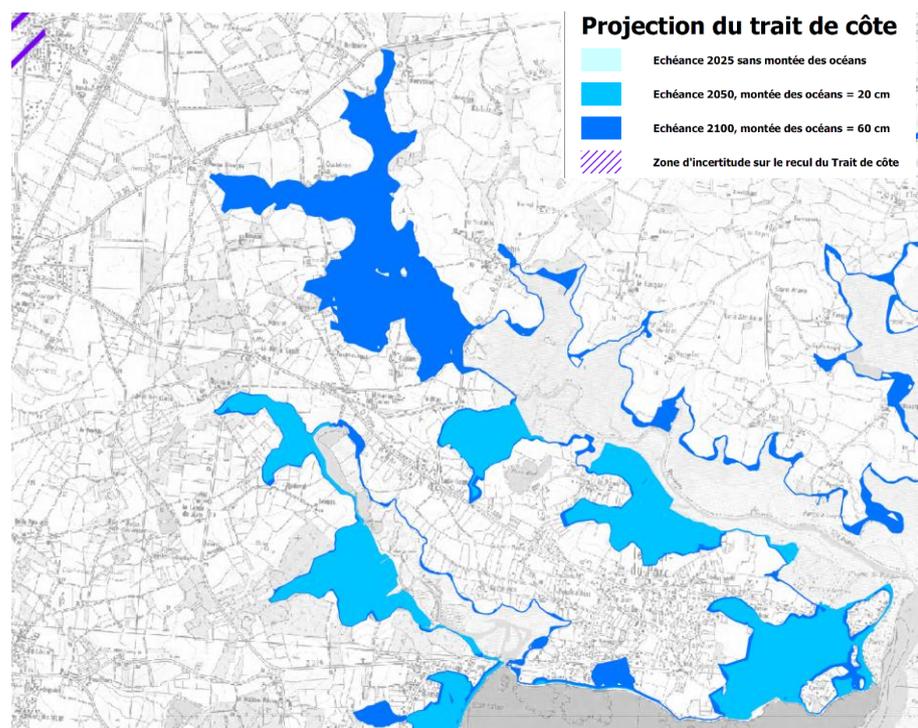
La DDTM 56 a demandé au Cerema de l'assister dans cette étude.

L'objectif de la méthode est de visualiser la projection du trait de côte à différentes temporalités.

Sur la commune, l'indice de sensibilité concernant le recul du trait de côte est jugé « **très sensible** ».



Ainsi, une projection du recul a été réalisée ci-dessous à l'horizon 2050 (montée de l'océan +20 cm) et 2100 (montée de l'océan +60 cm).



Le territoire est engagé dans la réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte. Cette dernière a notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans, au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. N'y seront autorisées que les constructions démontables, les services publics, ainsi que les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas des ostréiculteurs).

Bien que le PLU ait été réalisé en prenant en compte de risque, il pourrait évoluer via une procédure de modification simplifiée le cas échéant.

Figure en annexe du PLU, l'étude CEREMA « Stratégie de gestion du trait de côte en Morbihan » (SGTC 56), menée par la DDTM 56 en 2018 à l'échelle du Morbihan.

Le risque sismique

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



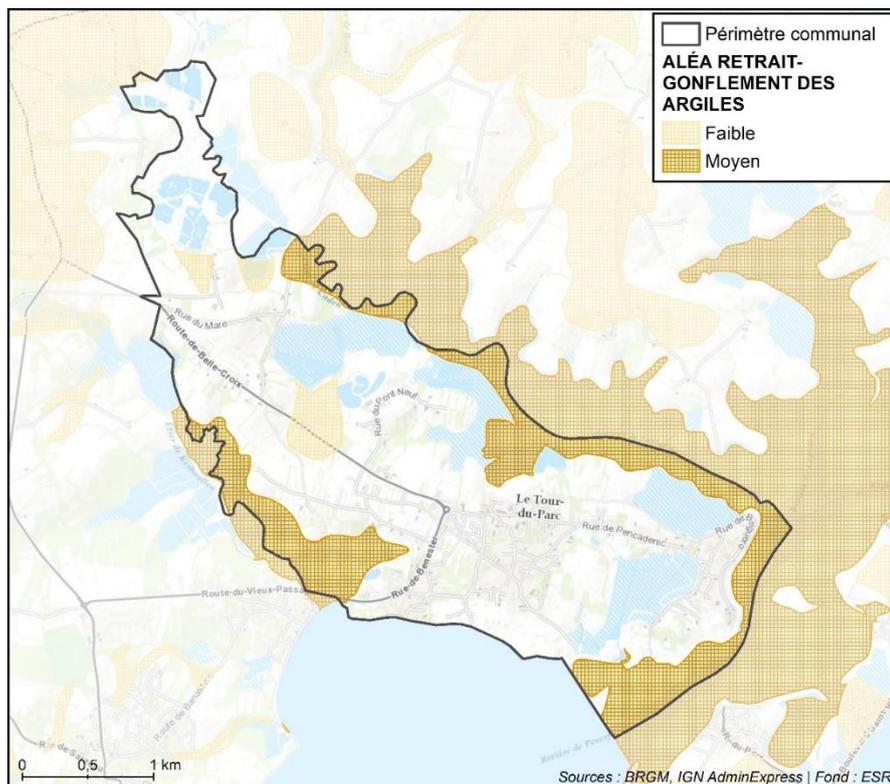
L'ensemble des communes du Morbihan est classé en zone de sismicité faible (zone 2). Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction ou extension de bâtiment de catégories III ou IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010) et pour l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans des bâtiments de catégories III ou IV.

Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce dispositif.

Le risque retrait-gonflement des argiles

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?

La commune du Tour-du-Parc est concernée par ce risque dans les secteurs identifiés ci-dessous :



Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de **deux études de sol** dans les zones d'exposition **moyenne ou forte** au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ **à la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ **au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce dispositif.



LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41)

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Des emplacements réservés (ER) sont représentés au plan de zonage par une trame quadrillée rose (ci-contre), identifiés par un chiffre et listés, avec son bénéficiaire et sa surface à titre indicatif sur chaque planche graphique.

Dans le projet de PLU arrêté **11 ER** ont été identifiés par la commune pour améliorer le cadre de vie des habitants, et répondre à des besoins identifiés.

***en gras sont identifiés les ER qui consommeront des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**



Emplacement réservé (L151-41 CU)

Numéro	Surface en m ²	Libellé	Bénéficiaire
1	443	Chemin d'accès aux lagunes de Kerdré (aménagement léger, non bitumé)	Commune
2	2159	Création de parkings (aménagement léger, non bitumé)	Commune
3	708	Connexion piétonne impasse de Chauchir - SPPL (aménagement léger non bitumé)	Commune
4	290	Connexion piétonne vers le chemin des Vignes (aménagement léger non bitumé)	Commune
5	229	Connexion piétonne entre les lotissements du Domaine de l'Océan et de l'Allée des Chênes (aménagement léger non bitumé)	Commune
6	1071	Accès à la zone Uip (aménagement léger non bitumé)	Commune
7	4569	Extension du cimetière impasse du Pont Neuf	Commune
8	504	Continuité piéton-vélo Keraroché (aménagement léger non bitumé)	Commune
9	687	Continuité piéton-vélo Impasse de Kerjouet (aménagement léger non bitumé)	Commune
10	389	Accès à la zone Ac (aménagement léger non bitumé)	Commune
11	969	Extension du cimetière (bourg)	Commune

La majorité des ER sont créés en faveur des déplacements doux :

- **l'ER 3** : aménagement en zone naturelle remarquable, donc sera léger, non bitumé
- **l'ER 4** : aménagement en zone naturelle remarquable, donc sera léger, non bitumé
- **l'ER 5** : liaison douce dans le bourg
- **l'ER 8** : liaison douce dans le bourg
- **l'ER 9** : liaison douce dans le bourg

Certains ER sont spécifiquement créés en faveur d'une meilleure cohabitation entre tiers et activité ostréicole : il s'agit des ER 2 et 6.

- **L'ER 2** permettra de créer deux poches de parkings sur Pencadénic afin d'éviter le stationnement sauvage le long des chantiers ostréicoles.
- **L'ER 6** permettra d'accéder à la zone Uip sans passer devant les chantiers ostréicoles.

Certains ER sont créés pour l'aménagement d'accès :

- **L'ER 10** est créé afin de faciliter l'accès à la zone ostréicole Ac situé au Nord de la rue de Pencadénic
- **L'ER 1** pour accéder aux lagunes de Kerdré. L'aménagement souhaité étant situé en zone naturelle remarquable, il sera léger, non bitumé.

Certains ER sont créés pour renforcer des équipements ou installations publiques :

- **L'ER 7** est rendu nécessaire afin d'étendre la capacité du cimetière du Pont neuf.
- **L'ER 11** est rendu nécessaire afin d'étendre la capacité du cimetière du bourg

LES MARGES DE REcul

Comment et pourquoi ont-elles été délimitées ?



Le projet de PLU reprend, sur le règlement graphique les marges de recul des constructions préconisées par le Département actuellement présents dans le PLU de 2013. Ces marges de recul portent sur l'axe suivant :

- **Route de Belle Croix** (20m de recul par rapport à l'axe de la voie hors agglomération – réduction de la marge au sein des lieux-dits)
- **Route de Surzur** (20m de recul par rapport à l'axe de la voie hors agglomération – réduction de la marge au sein des lieux-dits)

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les abords de certains axes pour des raisons de sécurité, selon les préconisations du Département de manière à garantir un éloignement des constructions et donc une réduction des risques et nuisances.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit que :

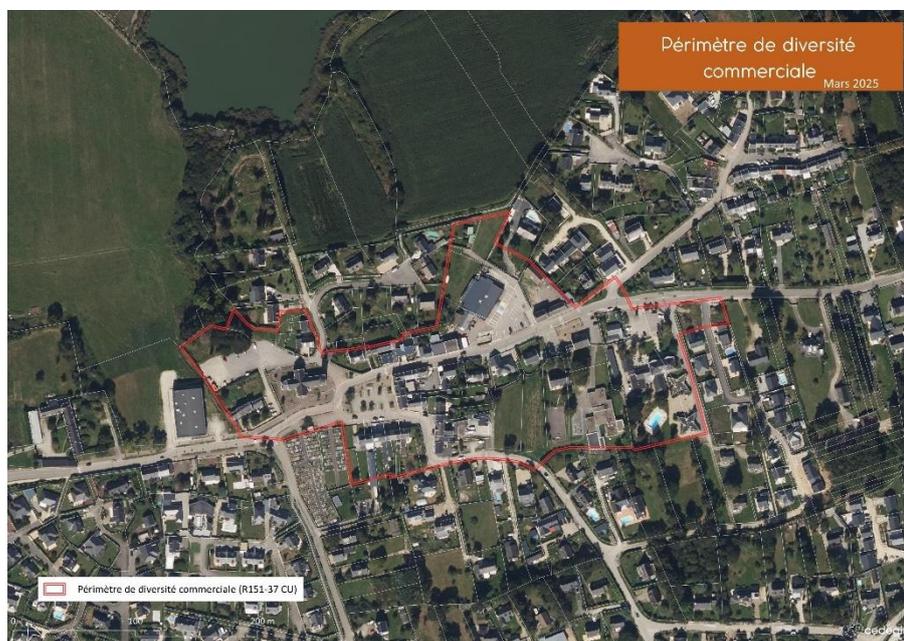
- Seules les extensions dont l'implantation ne réduit pas le recul existant peuvent être autorisées.

LA DETERMINATION D'UN PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (L151-37)

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



En application de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme, la commune du Tour-du-Parc a décidé d'identifier sur le zonage un périmètre dans le centre-bourg au sein duquel sera développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité :



Ce périmètre englobe les commerces et services existants dont l'ensemble bâti constitué des bâtiments communaux en face de la mairie qui sont inclus dans l'OAP sectorielle de renouvellement urbain (notamment en faveur du commerce) « Carrefour contact ».

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité, en préservant les commerces et services de proximité dans le centre-bourg, traduit sa volonté de mettre en œuvre l'orientation suivante du PADD : « **Préserver les linéaires commerciaux existants en RDC dans le centre-bourg** ».

Quel dispositif réglementaire ?



Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est **interdit** au sein du périmètre.

Toute nouvelle activité correspondant à l'une des destinations figurant ci-dessous s'implantera de manière privilégiée au sein du périmètre ainsi défini.

- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel.

LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE VISANT A PRESERVER LES ELEMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS PAYSAGERS, CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX (L151-19 DU CU) ET / OU POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES (L151-23)

Les haies d'intérêt paysager et/ou écologique et les arbres isolés

Comment et pourquoi ont-elles été délimitées ?

	<p>La collectivité souhaite préserver le paysage bocager de son territoire qui contribue à la qualité de ses espaces naturels et au cadre de vie.</p> <p>Hors de la zone urbaine, le territoire compte environ 63 km de haies. Parmi ces haies seulement 30% étaient précédemment préservés dans le PLU de 2013.</p> <p>Suite à la réalisation d'un inventaire bocager en 2022 dans le cadre de la révision du PLU du Tour-du-Parc par le cabinet d'Études Environnementales Hardy Environnement, 100% des haies identifiées sur le territoire en zones A et N sont préservées soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme relatif à la préservation de leur intérêt écologique (rôle brise-vent, rôle hydraulique, faune, ...) soit au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme relatif à préservation de leur intérêt paysager.</p> <p>La majorité des haies présentes en zone U sont également préservées.</p> <p><u>Ci-dessous</u> : La légende du zonage prévoit donc deux tiretés de couleur différente afin de différencier les haies préservées au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) de celles préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU). La commune a également souhaité identifier les arbres isolés qui présentent un intérêt paysager. Ils sont préservés au titre de l'article L151-19 du CU.</p> <ul style="list-style-type: none">● Arbre isolé (L151-19 CU)»»»»»»»»»» Haie à protéger pour son intérêt paysager (L151-19 CU)»»»»»»»»»» Haie à protéger pour son intérêt écologique (L151-23 CU)
---	---

Quels souhaits de la collectivité ?

	<p>La collectivité souhaite préserver l'ensemble des haies et arbres isolés identifiés qui contribuent au maintien de la biodiversité et, lorsqu'ils sont au sein des tissus urbanisés, de la nature en ville</p>
---	---

Quel dispositif réglementaire ?

	<p>Le projet de PLU prévoit le même dispositif réglementaire pour les haies et arbres isolés préservés au titre de leur intérêt paysager (L151-19 CU) et pour les haies préservées au titre de leur intérêt écologique (L151-23 CU).</p> <p>Les deux types doivent être conservés.</p> <p>Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage).</p> <p>L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.</p>
---	---

La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à autorisation dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'urbanisme.

Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » :

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale (voir **OAP thématique « Trame verte et bleue »** qui présente les essences locales préconisées).

Les accès et voies nouvelles sont admis en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants.

Le bâti d'intérêt patrimonial

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Trois bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial (voir ci-dessous). Il s'agit du secteur bâti du Manoir de Caden au Nord du territoire englobant : le manoir, une chapelle et une dépendance.



- △ Bâtiment d'intérêt patrimonial (L151-19 CU)
- Zone archéologique de saisine du préfet de région

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver et valoriser le patrimoine bâti traditionnel « ordinaire » qui participe à l'identité de la commune et témoigne de son histoire.

Quel dispositif réglementaire ?



Le projet de PLU prévoit :

La démolition de tout ou partie d'un de ces bâtiments, quel qu'en soit la destination ou l'usage, qu'il soit affecté ou non, est soumise à une **demande de permis de démolir**.

Tout projet de réhabilitation, rénovation, modification, extension, construction neuve devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être sollicité, à titre d'expert, à la demande du Maire. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme n'est pas prolongé du fait de cette consultation informelle.

Pour tout projet de construction, rénovation, extension il sera fait application des dispositions des articles R. 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Il est recommandé de **respecter au maximum le caractère du bâtiment existant** et de prendre en compte le caractère du bâti environnant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de modification des combles, voire de surélévation, il est recommandé de prendre en compte les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) du bâti d'origine.

Les espaces de présomption de prescriptions archéologiques

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Le règlement graphique identifie des « zones archéologiques de saisine du Préfet de Région ». Elles correspondent à des sites archéologiques qui ont été recensés par le service régional de l'archéologie sur le territoire de la commune.



Zone archéologique de saisine du préfet de région

Quels souhaits de la collectivité ?



La collectivité souhaite préserver les zones pouvant présenter un intérêt archéologique en les localisant sur le règlement graphique. .

Quel dispositif réglementaire ?



- 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 ».

Les cours d'eau et les mares

Comment et pourquoi ont-ils été délimités ?



Les données SIG identifiant les cours d'eau et les mares identifiés sur le zonage proviennent des données du Géoportail de l'urbanisme. Le Géoportail s'appuie sur les référentiels de l'IGN.

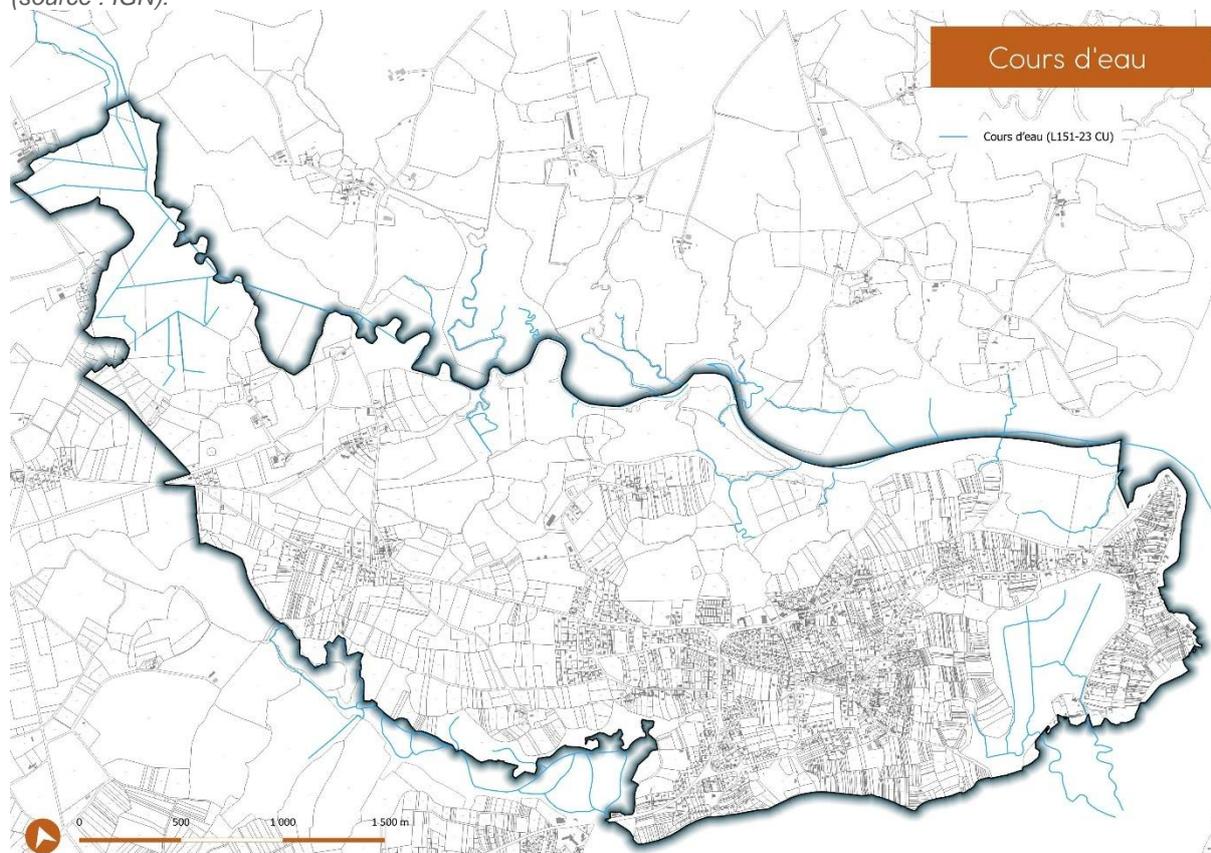


Mare (L151-23 CU)



Cours d'eau (L151-23 CU)

Carte des cours d'eau sur la commune préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (source : IGN):



Quels souhaits de la collectivité ?



En compatibilité avec les dispositions du SAGE Vilaine, la collectivité souhaite préserver les cours d'eau et les mares et leurs abords.

Quel dispositif réglementaire ?



Sur le fondement du SAGE Vilaine, **une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau** existants sur le territoire communal est imposée en toutes zones.

Quel dispositif réglementaire ?



Les zones humides identifiées au plan de zonage **doivent être préservées**.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Vilaine applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Présentation et justification du dispositif réglementaire fixé dans le règlement écrit

FIXER UN SOCLE COMMUN : LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du projet de PLU présentent l'ensemble du dispositif réglementaire (environ une vingtaine de dispositions) qui s'applique au territoire quelle que soit les zones.

Elles permettent de présenter les éléments-clés pour comprendre le projet de PLU et la cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique (notamment les règles applicables aux éléments graphiques du zonage, le lexique).

Elles présentent également les dispositions réglementaires communes à toutes les zones concernant l'implantation des constructions, leur gabarit, leur aspect extérieur, l'aménagement de leurs abords, le stationnement, les réseaux.

DETERMINER LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Afin de rendre plus lisible les destinations autorisées, autorisées sous certaines conditions, et interdites au sein de chaque zone, un tableau répertoriant l'ensemble des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme est présenté et « coché » selon le principe suivant :



: les destinations et sous-destinations autorisées



: les destinations et sous-destinations interdites

SC : les destinations et sous-destinations admisses sous conditions définies à l'article 2.

DETERMINER LES REGLES QUI VONT PERMETTRE D'INFLUER SUR LA FORME URBAINE

L'implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est généralement pas réglementée dans les zones U. Toutefois, elle peut être imposée afin de garantir une cohérence urbaine avec les constructions voisines (Ex : en zone Ua, l'alignement sera privilégié / En zone Uc, un retrait est à privilégier).

L'implantation des constructions en limites séparatives est permise sous condition de ne pas prévoir d'ouverture à moins de trois mètres de ces limites.

En zone Uc, le règlement écrit impose un retrait depuis les limites séparatives afin de garantir des percées visuelles vers le littoral et vers les espaces naturels.

Les hauteurs maximales

Les hauteurs maximales des constructions sont présentées pour toutes les zones. Le projet de PLU a veillé à :

- Réduire les hauteurs pour le secteur Uip (de 10m à 5m maximum) afin d'encadrer le gabarit des futures constructions au sein du village ostréicole de Pencadénic où les hauteurs sont relativement basses en front de mer.
- Caler en cohérence avec la zone Uip la hauteur maximum des constructions en zones Ac et Ao à 5m contre 4,5m actuellement.
- Réglementer la hauteur des constructions en zone NI à 12m maximum (le PLU de 2013 ne réglementait pas les hauteurs dans cette zone).

L'emprise au sol

Les emprises au sol maximales des constructions sont présentées pour les zones jugées sensibles :

- Una/Una (habitat diffus n'autorisant que les extensions limitées des habitations existantes)

- Aa et Ab (zone agricole en espaces proches du rivage pour lesquelles seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées)
- Ac et Ao (zones aquacoles pour encadrer la construction de locaux de gardiennage et de logement de fonction)
- Na (zone naturelle pouvant comporter des constructions où seule les extensions limitées des habitations existantes sont autorisées)
- NI (emprise au sol maximum de 15%)

DETERMINER LES LEVIERS QUI VONT PERMETTRE D'INTEGRER HARMONIEUSEMENT LES FUTURES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU comporte plusieurs règles qui, en se superposant, permettent d'intégrer harmonieusement les futures constructions dans leur environnement :

- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (toitures, pignons, façades, équipements techniques, matériaux, clôtures)
- Les préconisations relatives aux traitements environnemental, paysager, des abords des constructions qui renvoient aux OAP thématiques (OAP thématiques « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères » et « trame verte et bleue ») notamment pour la liste des essences végétales à éviter et celles qui sont à privilégier
- Des dispositions communes dans le règlement écrit qui concernent des recommandations architecturales visant à mieux intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement bâti existant.
- Les règles relatives à la protection du front de mer : marge de recul des constructions par rapport au front de mer à Pencadénic et au Marais de Bourgogne associée à une trame hachurée sur le zonage Uc permettant d'encadrer l'urbanisation via des prescriptions paysagères présentées dans les dispositions générales du règlement écrit.

La collectivité n'a pas souhaité prévoir de règles visant à encadrer la hauteur et l'aspect extérieur des équipements publics ou privés d'intérêt public et/ou collectif **en zones Uip et UI**. Ce choix est justifié par :

- ➔ des contraintes techniques éventuelles liées à la destination du bâtiment,
- ➔ une recherche d'originalité de conception,
- ➔ une recherche de qualité architecturale propre à faciliter l'identification du bâti par la population (ex : Ostréapolis).

2. Production de logements

Le scénario sélectionné par la commune dans le PADD, et qui a permis de fixer les futurs objectifs chiffrés de production de logements, est celui qui correspond environ à un rythme démographique de **+0,70% par an**, soit :

- L'accueil d'environ **90 habitants supplémentaires** entre 2025 et 2035
- La production d'environ **200 logements** :
 - 50 logements pour accueillir les habitants supplémentaires avec une taille des ménages estimée d'environ 2,1 personnes (= 90 / 2,1)
 - 50 logements pour maintenir le niveau de la population actuelle (= prise en compte du point mort – voir tome 1 du rapport de présentation),
 - Environ 40 logements pour les saisonniers (besoin estimé par la commune).
 - Auxquels s'ajoute encore environ 50 logements issus des logements autorisés depuis 2019 (environ 166 logements en tout dont environ 50 logements non encore finalisés donc comptés dans le projet de PLU).

Pour pouvoir répondre à ses besoins et atteindre cet objectif et, le projet de PLU repose prévoit le dispositif suivant :

- Les logements mobilisables en densification / renouvellement urbain / résorption de la vacance sont estimés à 220 logements dont 60 sous OAP sectorielle. Bien que leur mobilisation à 10 ans reste relativement floue (la plupart des parcelles sont privées), la commune a toutefois fixé un échéancier. Elle estime qu'environ 150 logements pourraient être mobilisés à 10/12 ans.
- Les logements en extension (zone 1AUb Les Landiers) : 16 logements.
- Les logements destinés aux saisonniers : 20 logements environ (zone Ub de Kerdré avec OAP sectorielle).

Le PLU ne prévoit pas d'identifier de bâtiments agricoles dont le changement de destination serait autorisé.

3. Tableau de surfaces

ZONAGE					
	PLU actuel	Projet PLU			
	2013	2025	Evolution	Commentaires	
1AUb1/ 1AUb	8,12	0,58	-7,54	-16,74	Réduction des zones AU
1AUc1	4,68	0,00	-4,68		Zone supprimée
1AUc2	3,80	0,00	-3,80		Zone supprimée
1AUe1	0,72	0,00	-0,72		Zone supprimée
Aa	96,25	77,80	-18,45	-33,63	Zone de Kerdré passe en Nl et en Na
Ab	21,67	5,27	-16,40		Transfert en Na
Ac	9,17	10,39	+1,22		Nouvel espace de stockage ostréicole
Ao	18,92	18,92	+0,00		Agrandissement zonage ostréicole en mer
Na	16,40	54,56	+38,16	+27,94	Intégration des anciennes zones Nh en Na et Naa
Naa		0,65	+0,65		Intégration des anciennes zones Nh en Na et Naa
Nds	537,93	540,19	+2,26		Augmentation résiduelle (corrections géomatiques)
Nh	11,71		-11,71		Zone supprimée
Nl	9,37	20,50	+11,13		Intégration camping cadran solaire + partie zone de Kerdré
Nzh	12,55	0,00	-12,55		Zone supprimée remplacée par une trame zone humide
Ua	11,82	5,46	-6,36		Réduction des zones Ua (Pont Neuf et Le Mare par ex) pour Na ou Un
Ub	27,88	119,60	+91,72	+22,49	Ajout opérations réalisées en Ub + Uc hors Pencadénic
Uc	75,80	17,69	-58,11		Uc que sur Pencadénic désormais donc réduction
Ud1	8,98	0,00	-8,98		Zone supprimée (intégration en partie en Uc)
Ud2	5,26	0,00	-5,26		Zone supprimée (intégration en partie en Uc)
Uip	0,42	0,65	+0,23		Agrandissement zone Uip
Ul	3,24	1,11	-2,13		Réduction car camping cadran solaire passe en Nl
Un		10,42	+10,42		Nouvelle zone (habitat diffus sans possibilité de construction)
Una		0,96	+0,96		Nouvelle zone (habitat diffus sans possibilité de construction)

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES			
	2013	2025	Evolution
EBC	5,40	5,43	+0,02
Emplacements réservés	0,89	1,68	+0,79
Espaces verts protégés	1,21	1,13	-0,08
OAP	26,91	2,90	-24,01



CHAPITRE 4 : LE PROJET DE PLU ET LES ORIENTATIONS ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX (L151-4)

1. Le SCOT annulé : quelles conséquences ?

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCOT qui devient l'unique document de référence pour les PLU (avec le PDU et le PLH).

Deux types de relations entre les documents de planification :

- **La compatibilité.** Elle n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de « non-contrariété » : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- **La prise en compte,** est une obligation de ne pas ignorer.

La commune dépendait du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, approuvé le 13 février 2020 mais annulé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes mardi 18 mars 2025.

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	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)
Loi Climat & Résilience	
Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
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)	

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.

2. Rapport de compatibilité

LOI « LITTORAL »

Principe législatif :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants

Projet de PLU :

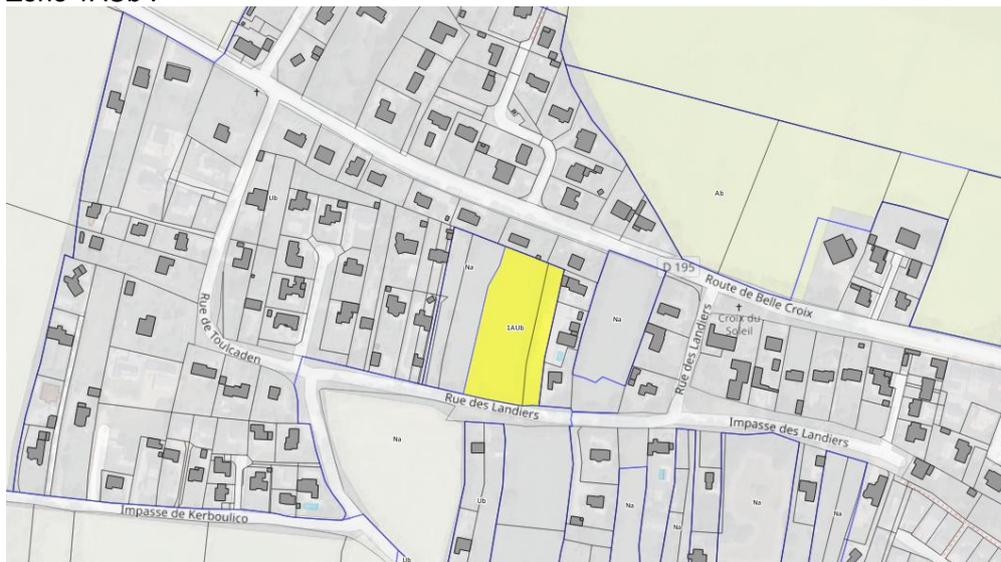
Conformément au premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924, mentionnée aux tables ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio, n° 372531, publiée au recueil Lebon).

Cela signifie que l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite, des constructions éparées ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions

Conformément à ces dispositions, l'extension de l'urbanisation de la commune se réalise seulement en continuité de l'agglomération du bourg du Tour-du-Parc et du village de Pencadénic (ces 2 entités formant une seule entité urbaine), c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Le projet de PLU respecte ce principe. Il ne prévoit aucune extension de l'urbanisation. Seule une zone 1AUb est prévue au sein de l'enveloppe urbaine. Elle est de taille réduite (0,58 ha) entourée de parcelles construites au sein du bourg et ne constitue pas une « extension de l'urbanisation » à ce titre.

Zone 1AUb :



Le projet de PLU prévoit une zone urbaine inconstructible « Un/Una » sur deux secteurs de la commune que sont Balanfournis et Le Pont Neuf afin de reconnaître leur caractère urbanisé et non agricole ou naturel. N'y sont autorisées que les extensions limitées des habitations existantes (pas les annexes qui sont interdites) et les piscines sous certaines conditions strictes : respect de la règle d'emprise de 50 m² au sol, installée en contiguïté du bâti principal et dans le respect de distance des règles de protection paysagères et formant un même ensemble architectural avec le bâti principal.

Principe législatif :

Inconstructibilité de la bande des 100m à partir de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés

Projet de PLU :

La bande littorale des 100 mètres se calcule à compter de la limite haute du rivage de la mer et, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

La limite haute du rivage est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (CE, 12 octobre 1973, Kreitmann, n° 86682) et est assimilable à la limite du domaine public maritime (CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n° 151359). La délimitation du domaine public maritime permet donc de connaître la limite haute du rivage de la mer à compter de laquelle se mesure la distance de 100 m de la bande littorale.

Le projet de PLU présente sur le règlement graphique les éléments suivants :

- - - - Limite des plus hautes eaux (source GMVA complétée par la limite des plus hautes eaux relevée le 19/09/2001)
- - - - Limite des 100m depuis la limite des plus hautes eaux

La limite des plus hautes eaux du territoire a été transmise par GMVA et elle est issue de la source histolitt du SHOM. Elle a été complétée par la limite des plus hautes eaux relevée le 19/09/2001 par la DDE relative au Marais de Bourgogne. Ce dernier n'est pas considéré comme le littoral. Il est donc exclu de la limite des plus hautes eaux. La bande des 100m ne s'applique donc pas sur les bords du Marais de Bourgogne comme en atteste le document ci-après :

Limite des plus hautes eaux relevée le 19/09/2001 par la DDE relative au Marais de Bourgogne :



Principe législatif :

Identifier les espaces proches du rivage (EPR) et fixer le principe d'une extension limitée de l'urbanisation au sein des EPR.

Projet de PLU :

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que, dans les espaces proches du rivage (EPR), l'extension de l'urbanisation doit être limitée et être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Le PLU approuvé en 2013 avait établi avec une délimitation des EPR non détaillée. Le SCOT annulé de GMVA reprenait la délimitation du PLU de 2013. Il présentait une carte indicative des limites des EPR que les communes, dans le cadre de la révision de leur PLU devait ajuster en prenant en compte les critères énumérés ci-après.

Critères EPR principaux selon le SCOT :

- la distance séparant le secteur en cause du rivage,
- la covisibilité entre ce secteur et la mer,
- le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage.

Critères EPR supplémentaires selon le SCOT :

- la topographie, le relief
- la présence d'infrastructures majeures

Autres critères qui peuvent justifier de la limite des EPR selon le SCOT :

- Les périmètres des zones Natura 2000
- Les espaces naturels sensibles

Les critères ci-dessus permettent de déterminer « **l'ambiance maritime / Le ressenti** ».

Sur la base de la méthodologie du SCOT, la limite des EPR a été étudiée et affinée dans le cadre de la révision du PLU. Elle a été délimitée selon les principes suivants expliqués et justifiés dans le présent tome 2 du Rapport de présentation au sein de la partie « La délimitation des EPR »:

Principe 1 : Au vu des constructions nouvelles qui ont été réalisées dans le bourg et en continuité de l'urbanisation du bourg, les secteurs situés en dehors des EPR actuels restent en dehors des EPR.

Principe 2 : Le village de Pencadénic reste entièrement en EPR du fait de sa structure urbaine et des activités aquacoles et portuaires qui y sont présentes.

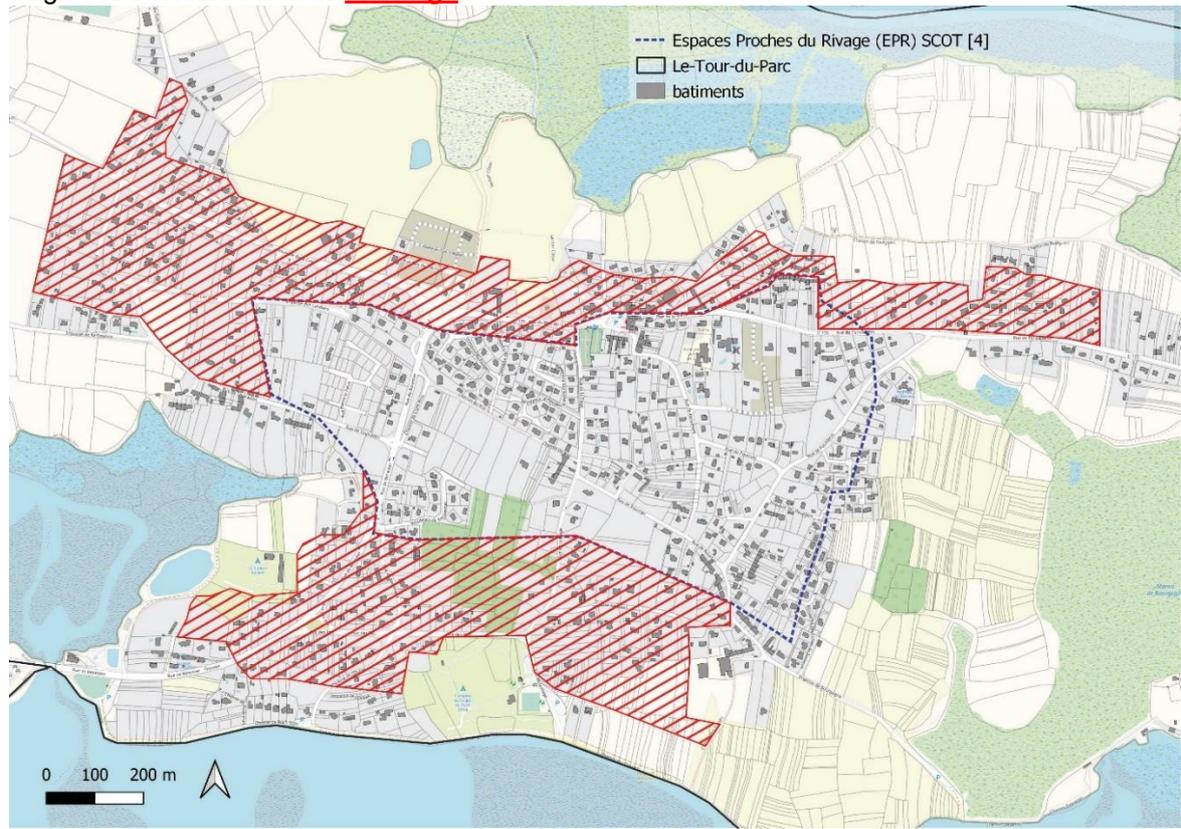
Principe 3 : Les espaces naturels remarquables restent en EPR

Principe 4 : Une présomption d'EPR pour les secteurs situés à moins de 100m de la limite haute du rivage.

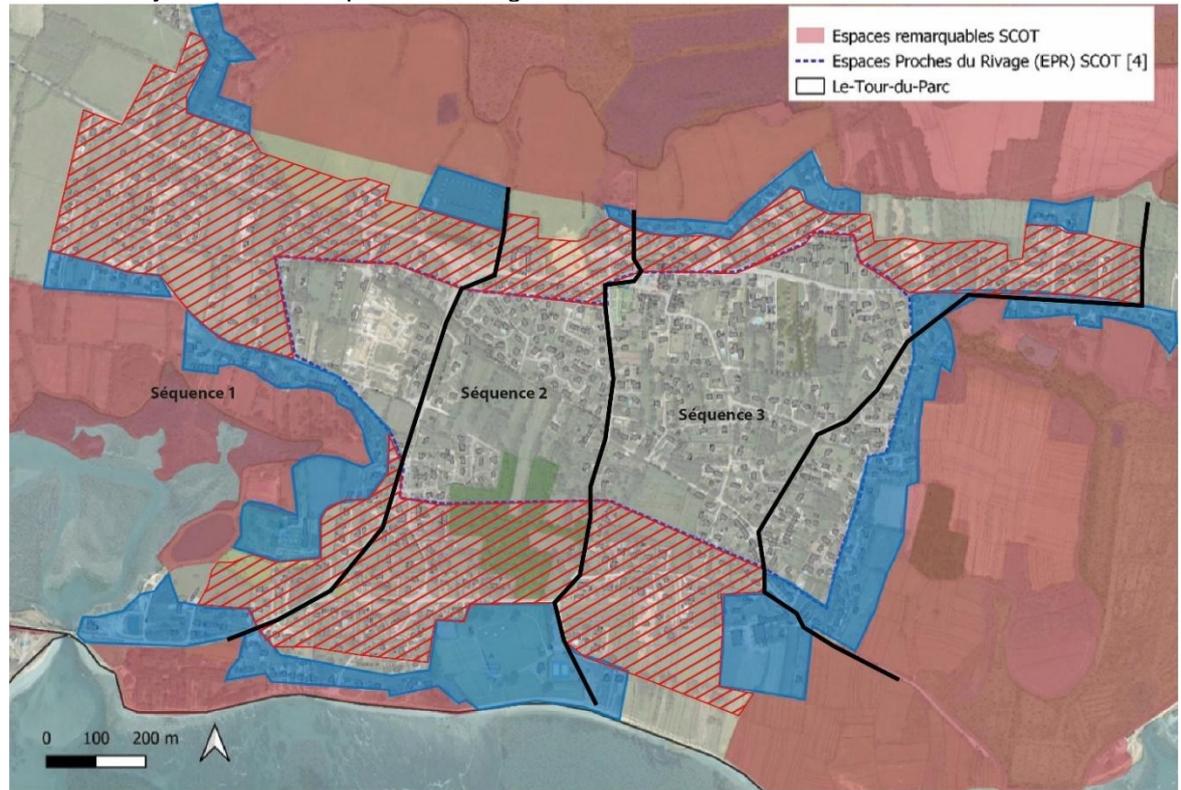
Principe 5 : Les secteurs bâtis qui sont en contact direct avec les espaces naturels remarquables sont considérés être en EPR.

Principe 6 : Le tracé des EPR est fixé en cohérence avec les limites parcellaires et les infrastructures majeures.

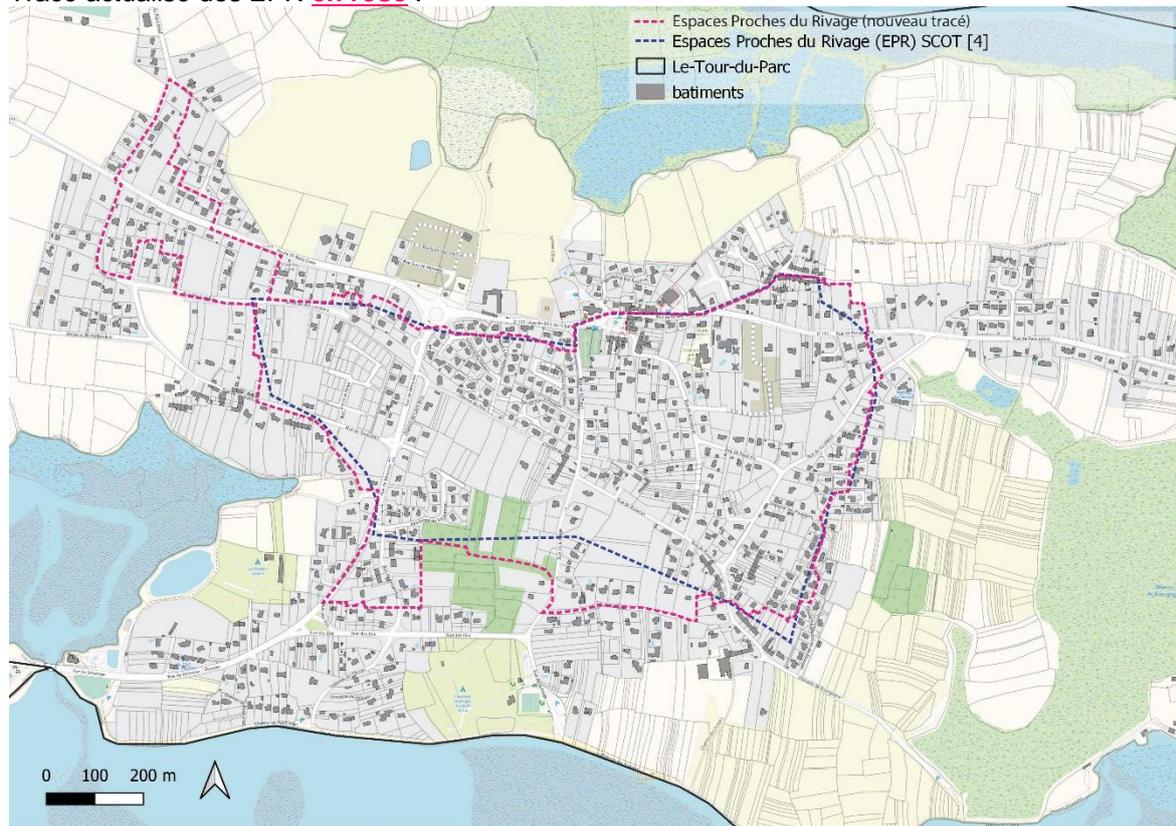
Après l'application des principes énoncés ci-dessus, les secteurs à analyser ont pu être délimités. Il s'agit des secteurs suivants **en rouge** :



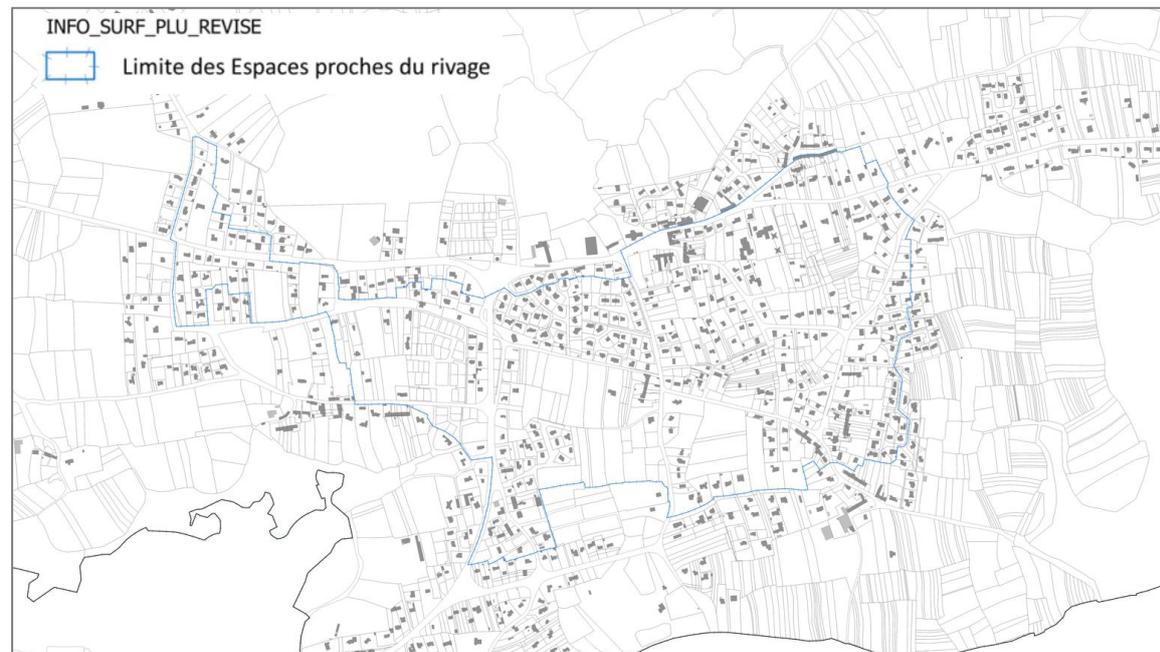
Ils sont analysés selon 3 séquences au regard des critères du SCOT :



Le tracé actualisé des EPR tient compte des infrastructures (voies) et des limites parcellaires, de la distance par rapport au rivage, du relief, de la présence de covisibilité avec le rivage ou de présomption de covisibilité en présence de végétation dense et du caractère urbanisé du secteur .
Tracé actualisé des EPR **en rose** :



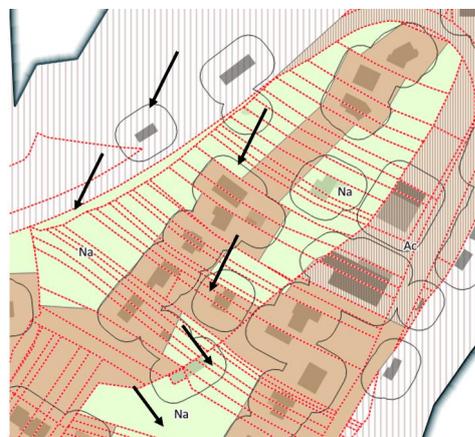
Les EPR retenus :



Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans le PLU en dehors des EPR. Le village de Pencadénic qui est situé totalement en EPR ne prévoit aucune extension de l'urbanisation. Les limites de la zone Uc ont été délimitées pour englober les parcelles construites et les éventuelles dents creuses qui se trouvent dans l'enveloppe urbaine.

La zone Uc a été légèrement ajustée dans le projet de PLU pour pouvoir permettre aux constructions existantes au Nord de la presqu'île notamment, d'accueillir une extension mais de façon limitée : une zone tampon de 10m a été appliquée autour de chaque construction afin de délimiter la limite de la zone Uc. La limite de la zone Uc n'est donc pas toujours calée sur les limites parcellaires afin de ne pas offrir des possibilités de constructions importantes sur ce secteur sensible.

Exemple de visualisation du traitement géomatique des zones tampons de 10m :



Principe législatif :

Préserver les espaces remarquables

Projet de PLU :

La qualification d'espace remarquable au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme suppose la réunion de plusieurs critères.

Pour déterminer si les critères posés par les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme (caractère remarquable, maintien des équilibres biologiques ou intérêt écologique) sont remplis, il est essentiel de tenir compte du classement de l'espace considéré en tant, notamment, que :

- ZNIEFF1 ou zone Natura 2000 (CE, 14 novembre 2011, n° 333675)
- ZICO2
- réservoirs de biodiversité identifiés par les schémas régionaux de cohérence écologique ou les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- espaces naturels sensibles du département
- espaces acquis et affectés par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres
- sites RAMSAR3 ; forêts de protection

Les espaces protégés au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme sont soumis à une inconstructibilité de principe sous réserve de quelques exceptions, limitativement prévues par le code de l'urbanisme (3).

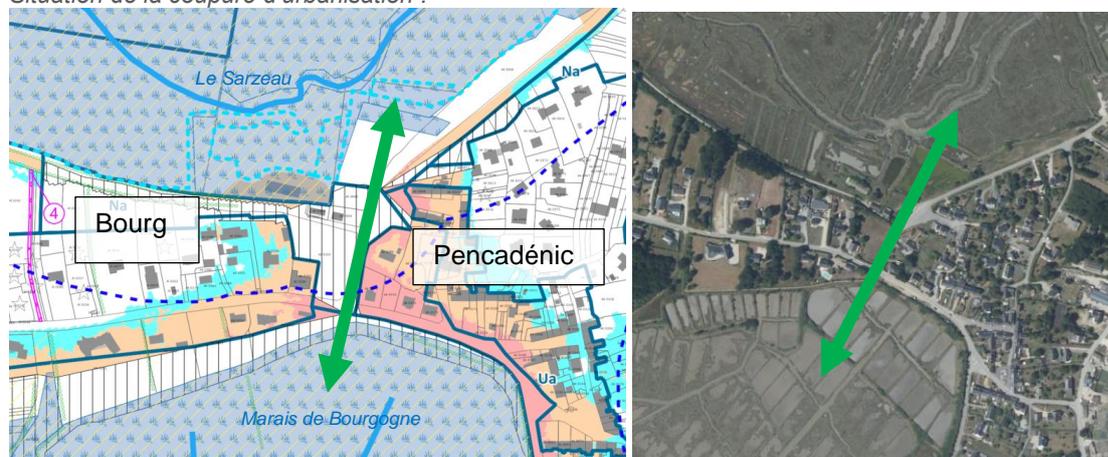
La délimitation des espaces naturels remarquables utilisée dans le cadre du projet de PLU est celle transmise par le SCOT GMVA. La délimitation de ces espaces comprend les secteurs protégés de la commune au titre des ZICO (Natura 2000), réservoirs de biodiversité, espaces naturels sensibles du département. **Une légère augmentation de 1000 m² est constatée dans le projet de PLU du fait d'une correction géomatique du fichier SIG.**

Le SCOT annulé de GMVA n'avait pas délimité de coupures d'urbanisation sur le territoire dans la mesure où l'urbanisation du bourg (agglomération) et du village de Pencadénic est en réalité continue.

Toutefois, le PLU veille à préserver une coupure d'urbanisation étroite **en zone « Na »** (espace naturel au sein duquel les nouvelles constructions ne sont pas autorisées) qui marque en réalité une **rupture géographique et visuelle entre l'urbanisation du bourg et celle de Pencadénic**. Elle est située au niveau de l'entrée sur Pencadénic. De part et d'autre de la rue de Pencadénic, la vue est dégagée : d'un côté l'on distingue le marais de Bourgogne, et de l'autre le cours d'eau « le Sarzeau » qui se jette dans la rivière « le Penerf ».

Le PLU n'identifie pas d'autres coupures d'urbanisation.

Situation de la coupure d'urbanisation :



Principe législatif :

Classer les espaces boisés les plus significatifs

Projet de PLU :

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Les espaces boisés les plus significatifs ont été classés dans le projet de PLU. Cela a entraîné une augmentation de leurs surfaces comme le montre les cartes ci-dessous.

Afin d'apprécier si un ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, ont été examinés (CE, 14 novembre 1990, Dame Collin, n°109154 109372) :

- **la configuration des lieux** (situation du boisement, environnement, superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité)
- **le caractère du boisement** (densité, hauteur, caractéristiques propres).

Ces éléments sont détaillés dans la note spécifique qui a été transmise à la CDNPS au titre de la consultation.

C'est ainsi environ une trentaine d'ensembles boisés qui sont classés dans le projet de PLU contre environ une dizaine dans le PLU de 2013.

Ils ont été jugés significatifs pour les motifs suivants :

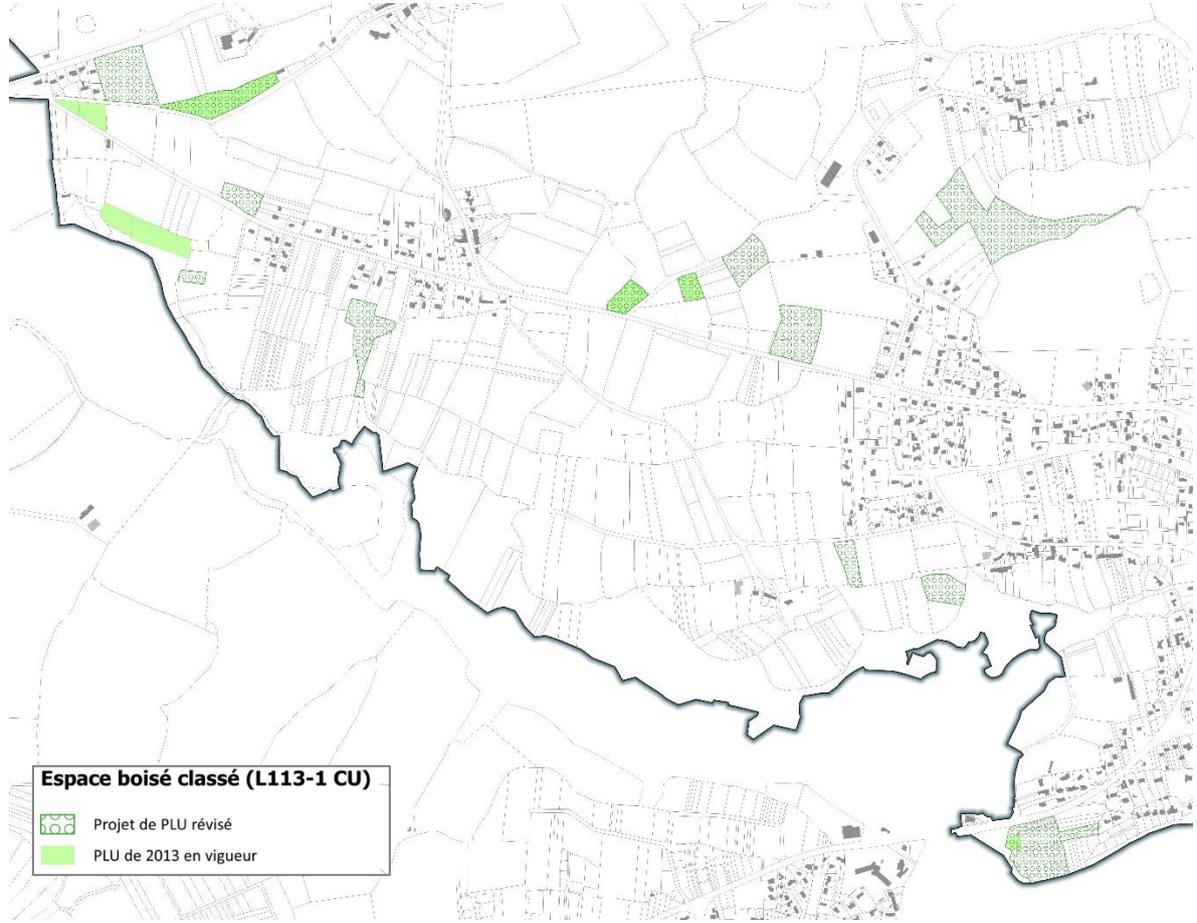
Critères	Boisement significatif	Boisement non significatif
Situation	Au sein des espaces naturels remarquables, Au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés sur la trame verte et bleue	Au sein d'un espace urbanisé mais cela dépend de son intérêt : intérêt purement paysager d'un boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Environnement, Présence de constructions Caractère urbanisé des espaces situés à proximité	Naturel Urbain si le boisement joue un rôle d'écran visuel par exemple pour camoufler certaines constructions. Son intérêt, et donc sa préservation sont alors importants.	Dépend de sa situation précise.
Superficie	Vaste ou réduit, cela dépendra des autres critères.	Vaste ou réduit, cela dépendra des autres critères.
Densité du boisement	Boisement dense	Boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.
Hauteur des sujets arborés	La hauteur n'est pas le critère prépondérant. Il représente toutefois un indicateur. Une hauteur d'au moins 3m (hauteur d'hommes) permet de considérer le boisement.	La hauteur n'est pas le critère prépondérant. Il représente toutefois un indicateur. Une hauteur de moins de 3m (hauteur d'hommes) permet de considérer le boisement comme non significatif. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.

Intérêt du boisement

Intérêt écologique (faune possible présente, situation par rapport aux cours d'eau, ...)

Intérêt purement paysager d'un boisement peu dense. Dans ce cas une préservation au titre du L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme peut être pertinente.

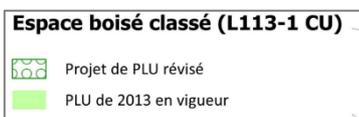
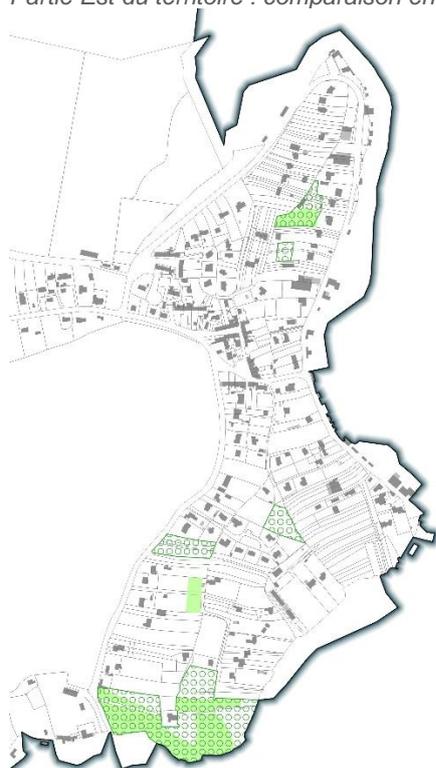
Partie Ouest du territoire : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



Partie centrale du territoire : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



Partie Est du territoire : comparaison entre EBC du PLU de 2013 et le projet de PLU 2025 :



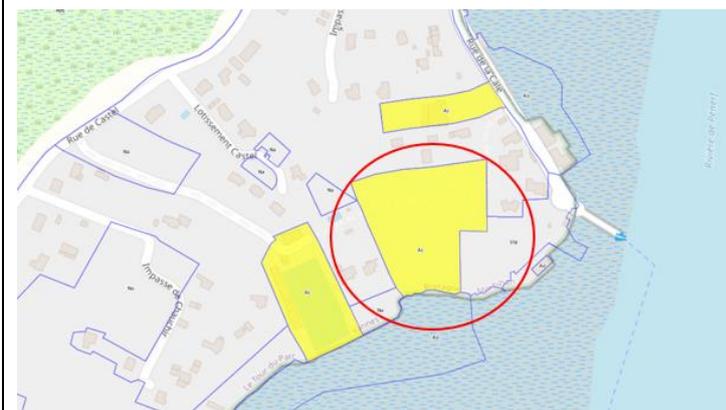
Principe législatif :

Permettre le développement des activités agricoles et conchylicoles

Projet de PLU :

Le projet de PLU, après avoir consulté le Comité Régional de la Conchyliculture porte l'ambition de préserver les secteurs aquacoles via des zones dédiées identifiées en Ac (secteurs aquacoles terrestres) et Ao (secteurs aquacoles en domaine public maritime). Au sein de ces zones, le règlement écrit du PLU permet le développement des activités aquacoles seulement.

La collectivité a souhaité proposer réglementairement un secteur relativement vaste pour répondre aux besoins des professionnels de la conchyliculture rappelé ici : les espaces de travail (terre-plein) des ostréiculteurs sont jugés limités. Ce caractère exigü 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. Ainsi cette zone Ac de plus d'1 hectare est créée dans le projet de PLU.



Principe législatif :

Prévoir les zones de repli/relocalisation en lien avec l'adaptation du trait de côte au changement climatique

Projet de PLU :

La commune du Tour-du-Parc fait partie des communes listées par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce constat.

Le projet de PLU tient compte du risque recul du trait de côte et des *cartes fournies par l'Etat présentées ci-après (source : Porter à connaissance Gemapi – DDTM56 2018)*.

La DDTM du Morbihan a lancé une étude permettant d'établir une cartographie de la sensibilité des territoires morbihannais à l'érosion et de définir de grands principes d'intervention par type de territoire. Par ailleurs, la nouvelle compétence « gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations » (GEMAPI) mise en oeuvre par les collectivités depuis le 1er janvier 2018, concerne notamment « la défense contre les inondations et contre la mer » (5° de l'article L211-7 du code de l'Environnement).

Les services de l'État ont besoin de clarifier l'état des connaissances actuelles sur les systèmes de protection côtiers et les structures de gestion potentielles afin d'apporter un conseil pertinent aux territoires, en cohérence avec la stratégie départementale de gestion du littoral à établir.

La DDTM 56 a demandé au Cerema de l'assister dans cette étude.

L'objectif de la méthode est de visualiser la projection du trait de côte à différentes temporalités.

Sur la commune, l'indice de sensibilité concernant le recul du trait de côte est jugé « **très sensible** ». Ainsi, une projection du recul a été réalisée ci-dessous à l'horizon 2050 (montée de l'océan +20 cm) et 2100 (montée de l'océan +60 cm).

Le projet de PLU veille à **ne pas exposer davantage la population et les activités aux risques** connus sur le territoire. Il ne prévoit donc pas de renforcer la capacité de l'appareil économique et/ou touristique (campings, terrains de loisirs sont d'ailleurs intégrés en zone NI et non en zone UI comme dans le PLU de 2013 afin de n'autoriser que des extensions limitées des constructions existantes) du territoire sauf pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (zones Ac, Ao et Uip).

Aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est prévue au sein de secteurs à risque en zone Uc (Pencadénic).

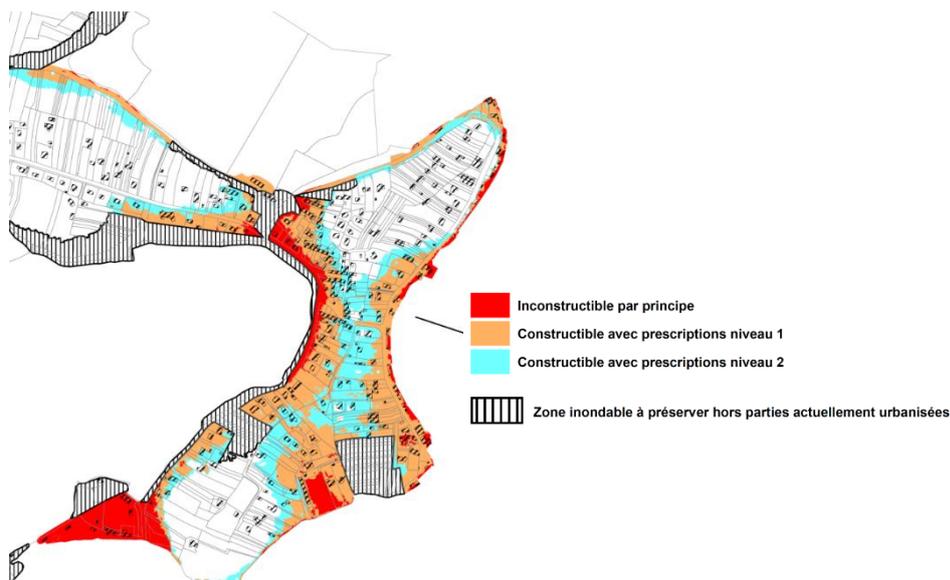
Le territoire est engagé dans la réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte. Cette dernière a notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans, au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. N'y seront autorisées que les constructions démontables, les services publics, ainsi que les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas des ostréiculteurs). La bande des 100 mètres sera élargie pour intégrer la zone d'érosion 0-30 ans. Une fois réalisée, cette cartographie précise sera annexée au PLU.

Bien que le PLU ait été réalisé en prenant en compte de risque, il pourrait évoluer via une procédure de modification simplifiée le cas échéant.

Figure en annexe du PLU, l'étude CEREMA « Stratégie de gestion du trait de côte en Morbihan » (SGTC 56), menée par la DDTM 56 en 2018 à l'échelle du Morbihan.

Enfin, les prescriptions du PPRL de la presqu'île de Rhuys et Damgan, en tant que servitude d'utilité publique, s'appliquent et **primeront sur le règlement du PLU., garantissant ainsi une réduction de la vulnérabilité des personnes au risque de submersion.**

Extrait du zonage du PPRL sur Pencadénic



- **Zone hachurée** : constructions nouvelles interdites (aménagement pour la culture marine autorisés)
- **Zone rouge** : constructions nouvelles interdites (sauf exceptions restrictives)
- **Zone orange** : constructibles avec prescription de niveau 1 – pas de création de logements nouveaux
- **Zone bleue** : constructibles avec prescription de niveau 2 – création de logements nouveaux autorisée sous conditions.

Principe législatif :

Déterminer la capacité d'accueil du territoire et justifier que le PLU la prenne en compte

Projet de PLU :

L'objectif de la méthode de calcul de la capacité d'accueil AVANT/ APRES le projet de PLU est de proposer une appréciation d'évolution globale en termes d'usagers, d'habitants, d'emprise de surface, de m² de surface de plancher, d'approche sanitaire, afin d'établir une appréciation quantitative des indicateurs du PLU.

La méthode proposée ci-dessous démontre que si le nombre d'usagers augmente de **+1130 personnes**, l'urbanisation, elle, ne s'étend que de **0,58 ha**.

Le projet de PLU démontre que la collectivité, tant au sein de ces espaces urbanisés que naturels, et au niveau de sa capacité épuratoire, est en capacité de les accueillir sur son territoire.

	Calcul capacité d'accueil actuelle	Calcul capacité d'accueil induite par le projet de PLU
Une approche en nombre d'usagers ⁴ et d'habitants	<p>6 572 usagers :</p> <p>Capacité des espaces urbanisés :</p> <p>Capacité permanente : 1 237 personnes (nombre de résidents permanents actuels Insee 2021 en vigueur en 2025)</p> <p>Capacité saisonnière : 3 295 personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> - 600 personnes (capacité camping du Roch Vétür) - 332 personnes (capacité camping du Cadran solaire) - 25 personnes au sein des gîtes de la commune (5 gîtes) - 26 personnes (hôtel de la Croix du Sud) avec 13 lits de 2 personnes) - 2312 personnes au sein des résidences secondaires (578 RS x4 personnes) <p>Capacité des espaces naturels :</p> <p>Environ 510 places de stationnement soit environ 2 040 personnes max à raison de 4 personnes par véhicule.</p>	<p>7 702 usagers :</p> <p>Capacité d'accueil actuelle = 6 572 usagers</p> <p>Capacité supplémentaire des espaces urbanisés :</p> <p>+ 100 résidents issus des logements autorisés depuis 2019</p> <p>+ 90 résidents (Hypothèse de population supplémentaire 2025-2035)</p> <p>+ 60 saisonniers supplémentaires (car production de 20 à 30 logements saisonniers prévus dans le PLU)</p> <p>Capacité supplémentaire des espaces naturels :</p> <p>+ 880 personnes à titre saisonnier issus des emplacements réservés n°2 pour la création de parkings à Pencadénic destinés à contenir la fréquentation touristique sur la presqu'île (estimation de création de 220 places de stationnement x 4 personnes par véhicule max).</p> <p>Pas de nouveaux logements autorisés en dehors du bourg et de Pencadénic donc pas de nouveaux usagers comptabilisés.</p> <p>De plus, les campings actuellement zonés en zone U (donc avec possibilité de nouvelles constructions) sont intégrés en zone NI au sein de laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées), donc pas de nouveaux usagers comptabilisés non plus.</p>

⁴ Il a été estimé pour évaluer la capacité d'accueil en termes d'usagers qu'une résidence secondaire, un véhicule particulier ou un emplacement de camping pouvait accueillir 4 personnes max par unité.

Une approche en terme sanitaire	<p>Le traitement des eaux est assuré par la STEP de Sarzeau Kergorange:</p> <p>30 000 EH⁵ avec une charge organique de 22% et hydraulique de 65% (reçoit les effluents de la STEP de Pervins en période estivale)</p> <p>Assainissement non collectif : seulement 18 ANC, dont 87 % conformes</p> <p>Schéma directeur réalisé en 2024</p>	<p>Il est pertinent d'affirmer que l'augmentation du nombre d'usagers (+1130 usagers soit environ 510 EH⁶) du territoire peut être absorbée par la STEP existante dont le dimensionnement était calibré pour accueillir la population envisagée dans le cadre des extensions projetées dans le PLU de 2013 (Environ 7 ha de zones d'extension sont supprimés dans le projet de PLU – le projet de PLU ne présente seulement qu'une zone d'urbanisation future de 0,58 ha).</p>
--	---	---

Le PLU prévoit donc une croissance démographique limitée (de l'ordre de 90 habitants permanents pour 1130 usagers supplémentaires estimés) en encadrant les futures opérations via les OAP sectorielles, de sorte que les équipements de traitement des eaux présentent une capacité répondant aux besoins de la population communale projetée sur la durée du PLU révisé.

Enfin, en présence d'un système d'assainissement collectif d'une insuffisante capacité ou qui ne respecte pas les exigences réglementaires de traitement auxquelles ce dernier est soumis, la commune pourra assortir son autorisation d'une prescription spéciale ou refuser l'autorisation d'urbanisme sur le fondement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si la délivrance du permis litigieux porte une atteinte excessive à la salubrité publique en raison de l'insuffisance du système d'assainissement collectif auquel la construction doit être raccordée.

⁵ EH = Equivalent-habitants

⁶ EH = Equivalent-habitants

LOI « CLIMAT & RESILIENCE »

Principe législatif :

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.

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.

Projet de PLU :

La commune souhaite se conformer à l'objectif de réduction de 50% de leur consommation à l'horizon 2035 conformément aux dispositions de la loi Climat & Résilience. 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.

Le PLU fixe l'objectif suivant dans son PADD débattu le 09 mars 2025 :

- ✓ 2025-2035 : objectif de réduction des surfaces d'ENAF consommées et artificialisées à inscrire dans le projet de PLU = **6,3 ha**

Le projet de PLU prévoit, au travers des zonages, emplacements réservés et gisements fonciers une consommation NAF limitée à **2,11 hectares**.

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, Plougoumen, 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.

PDU

Le plan de déplacements urbains (PDU) valant plan de mobilité a été approuvé le 13/02/2020 soit en même temps que le SCOT annulé. Le PDU fixe les orientations stratégiques de mobilité pour le territoire à horizon 10 ans.

Orientations portées par le PDU :

- Diminution du trafic automobile,
- Développement des transports collectifs (TC) et des moyens de déplacement économes et les moins polluants (bicyclette et marche),
- Aménagement et exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération,
- Organisation du stationnement sur le domaine public,
- Organisation du transport et de la livraison des marchandises,
- Encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'une meilleure mobilité et est compatible avec les orientations du PDU :

Dans le PADD :

- « *Anticiper la création des sentiers piétons / vélos à usage quotidien, »*
- « *Questionner la problématique de circulation traversante sur l'axe bourg – Pencadénic qui peut parfois être dense »*,
- « *Anticiper les aménagements routiers et l'organisation des stationnements (parking à Pencadénic, ...)* ».

Dans le règlement graphique :

- Création de plusieurs emplacements réservés au service des mobilités douces (ER1, ER3, ER4, ER5, ER8, ER9)
- Création d'un emplacement réservé dédié à la maîtrise de la fréquentation automobile sur la presqu'île de Pencadénic afin d'éviter le stationnement sauvage et de créer des conflits entre saisonniers, touristes et ostréiculteurs (ER2)

Dans le règlement écrit :

- Fixation de règles pour imposer des places de stationnement dédiées aux vélos au sein des nouvelles opérations

Dans les OAP :

- Précision dans les OAP sectorielles du système de desserte et des liaisons douces à créer le cas échéant
- Orientations spécifiques dans l'OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »

PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) a été approuvé le 27/06/2019.

Orientations portées par le PLH :

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 **24 logements/an** soit 144 logements à produire pour la période 2019-2024.
- un objectif d'au moins 5 logements locatifs sociaux (LLS) par an soit 50 LLS sur la durée du PLU
- un objectif de densité de **25 logements/ha**.

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

Projet de PLU :

De l'analyse socio-démographique menée dans le cadre du diagnostic du PLU a résulté le choix des élus de **sélectionner un scénario intermédiaire** entre ce qu'a produit la commune ces dernières années (ralentissement démographique, production de logements accrue à partir de 2019) et les objectifs chiffrés du SCOT annulé (production de 22 logements/an) et du PLH (production de 24 logements/an).

Le PLU prévoit donc la production de **20 logements/an** afin de prendre en compte la dynamique démographique récente du territoire.

Le règlement écrit prévoit la production de logements sociaux pour toute opération de 5 logements et plus, favorisant ainsi la production de résidences principales.

Les OAP sectorielles, en imposant, pour certaines un aménagement par tranches, permettent de garantir des tranches de +5 logements et donc la production de logements sociaux.

Les OAP sectorielles prévoient des logements spécifiques à destination des seniors et des saisonniers. Elles indiquent, pour certaines également, le type d'habitat souhaité (collectif notamment au plus proche du centre-bourg comme l'OAPS2 de la Rue de la Plage , OAPS4 Ecole/Mairie ou OAPS5 Ker Eugène).

Les OAP sectorielles qui portent à 90% sur des gisements fonciers en zone U (densification et renouvellement urbain) imposent toutefois une densité minimale de **25 logements/ha**.

CHARTRE DU PNR

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 .

Orientations portées par la Charte du PNR:

Trois axes déclinés en 8 orientations (et 43 mesures non décrites ici):

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 définies 8 orientations. Ce sont les orientations stratégiques dont se dotent le Golfe du Morbihan pour répondre aux enjeux majeurs du territoire :

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

Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »

Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace

Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Orientation 8 : Développer l'École du Parc ouverte sur le monde

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.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'un développement plus durable, et est compatible avec les orientations de la Charte :

Afin de faciliter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la Charte, sont repris ci-après les thèmes du « guide pour la transposition de la Charte du Parc 2014-2029 » .

Orientation 1		
Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan »		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU du Tour-du-Parc
6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.	« Les communes membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification. » (Page 26 de la Charte)	Les espaces à dominante naturelle sont protégés dans le PLU via ou plusieurs des outils suivants : zonage N, éléments de paysage préservés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU, espace boisé classé.
6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection	« [...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...] » (Page 27 de la Charte)	Les espaces proches du rivage sont identifiés et localisés sur le zonage. Ils ont été affinés selon une méthodologie décrite dans le présent tome dans la partie « La délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) »
6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.	« Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département. » (Page 28 de la Charte)	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. Il est intégré aux zones Nds sur le zonage (espaces naturels remarquables) + report sur le zonage d'une trame permettant de localiser l'ENS.

7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue	« [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. » (Page 30 de la Charte)	La trame verte et bleue (TVB) a été identifiée en phase diagnostic puis affinées en phase PADD. Elle est traduite via les outils suivants dans le PLU : zonage A ou N, trame zone humide sur le zonage, éléments de paysage à préserver au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU, espace boisé classé, OAP thématique « Trame verte et bleue » qui repose sur une carte grand format A0 matérialisant la TVB sur vue aérienne avec des recommandations pour tout projet localisé au sein de la TVB.
7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.	« Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme. » (Page 31 de la Charte) « Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée. » (Page 32 de la Charte)	Les zones humides sont identifiées via une trame sur le zonage qui se superposent aux zones U, A et N. Elles sont préservées. Les dispositions générales du règlement écrit comportent un paragraphe dédié à leur préservation.
8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.	« Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme. » (Page 34 de la Charte)	Les boisements sont préservés via l'un des outils suivants dans le PLU : espace boisé classé ou élément de paysage à préserver (haies ou bois) au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU.
Orientation 2 Préserver l'Eau, patrimoine universel		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU du Tour-du-Parc
12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.	« (Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme ». (Page 43 de la Charte)	Les cours d'eau sont localisés sur le zonage et sont préservés au titre de l'article L151-23 du CU. En compatibilité avec les dispositions du SAGE Golfe du Morbihan Ria d'Etel, une marge de recul devra être respectée de part et d'autre des rives et berges des cours d'eau : 35 m en zones A et N 10 m en zone U
13.1 : Sensibiliser et développer la notion de bassin versant	« Le Parc est attentif à la prise en compte de cette notion dans les différentes réflexions communales ou intercommunales, comme les révisions de PLU ou la mise en place de SCOT. » (Page 44 de la Charte)	La notion de bassin versant est prise en compte dans le PLU concernant la délimitation des zones N mais aussi le report des zones inondables et des zones du PPRI.
14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales	« Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple : - Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (ex-article 4 des règlements de PLU), - Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (ex-article 13 des règlements de PLU), - Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (ex-article 13 des règlements de PLU), - La limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU). » (Page 48 de la Charte)	Le PLU prévoit dans le règlement écrit (dispositions générales) que « tout projet devra se conformer aux préconisations des annexes sanitaires du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales ». Certaines OAP sectorielles veillent à préserver des espaces boisés ou naturels existants (OAPS1 Landiers concernant une zone humide, OAPS6 Poulcolo / Pouldenis concernant un boisement). Les OAP thématiques TVB et Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères ouvrent également en ce sens.
Orientation 3 Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan »		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU du Tour-du-Parc
15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire	« Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à s'inscrire	Le PLU, d'une manière globale, veille à la préservation des paysages. Il intègre en zone N voire Nds les espaces naturels,

	dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage. » (Page 50 de la Charte)	préserve les éléments de paysage au titre des articles L151-19 ou L151-23 du CU, préserve les espaces boisés les plus significatifs, préserve la bande des 100m et les espaces proches du rivage.
16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe	« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc). » (Page 52 de la Charte)	Le territoire n'est pas concerné par la présence de vues emblématiques. La plus proche est située en dehors du territoire en limite Est.
16.1.2 : Conserver les « Vues remarquables » du Golfe	« Les communes s'engagent à faire figurer les sites identifiés dans l'ensemble des documents d'urbanisme et à prendre en compte dans leurs aménagements ces covisibilités. » (Page 52 de la Charte de Parc)	Le PLU veille à proposer des extensions limitées de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage qui ont été redéfinis notamment grâce au critère des covisibilités. En ce sens, il œuvre en faveur d'une prise en compte des covisibilités.
16.2 : Initier une approche du végétal à toutes les échelles du paysage du Golfe	« Les communes concernées contribuent à la mise en œuvre du Plan de Paysage Renouveau de la végétation arborée du littoral. » (Page 52 de la Charte)	Le PLU prévoit de préserver les linéaires de haies au titres des articles L151-19 ou L151-23 du CU, les boisements les plus significatifs en espace boisé classé et dans l'OAP thématique « trame verte et bleue » une liste des essences végétales préconisées et proscrites. De plus, la grande majorité du territoire est zoné en espace naturel remarquable (zone Nds) au sein duquel aucune construction nouvelle n'est autorisée. Que des aménagements légers.
16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes	« Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... » (Page 55 de la Charte)	Le PLU veille à localiser les bâtiments d'intérêt patrimonial à préserver dont certains bordent les routes. En ce sens, il est compatible avec cette orientation.
Orientation 4 Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU du Tour-du-Parc
18.2 : Impulser des protections et des classements	« Les communes [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines de la DRAC (dont les sites archéologiques), dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement » (Page 61 de la Charte)	Les zones de présomption de sensibilité archéologique sont localisées sur le zonage via une trame dédiée. Elles sont intégrées aux zones A et N sauf lorsqu'elles sont situées dans l'enveloppe urbaine. Un paragraphe leur est dédié dans les dispositions générales du règlement écrit.
Orientation 5 Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan »		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU du Tour-du-Parc
20.3 Inciter et accompagner les Démarches d'Agenda 21	« Les Communes sont fortement encouragées à élaborer leur propre Agenda 21. Elles mettent en œuvre, au titre de leurs politiques, les actions de ces Agenda 21. » (Page 67 de la Charte)	Ne concerne par le PLU.
21.1 : Contribuer à la lutte contre le Réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère	Les communes s'engagent à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour cela, « elles s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants : - Audits énergétiques, diagnostics énergétiques des bâtiments, - Opérations d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments,	Le PLU veille à encourager le recours aux énergies renouvelables via le règlement écrit et les OAP thématiques «Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères» et « Trame verte et bleue ».

	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, - Prise en compte globale de la Haute Qualité Environnementale dans les bâtiments neufs et existants » (page 70 de la Charte) 	
21.2 : Anticiper le changement climatique	« Les collectivités sont incitées à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifiés comme vulnérables, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques » (page 71 de la Charte)	<p>La commune du Tour-du-Parc fait partie des communes listées par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. A ce titre, le territoire est engagé dans la réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte. Cette dernière a notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans, au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. N'y seront autorisées que les constructions démontables, les services publics, ainsi que les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas des ostréiculteurs).</p> <p>Une fois réalisée, cette cartographie précise sera annexée au Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions générales du règlement écrit reprennent ces dispositions. Les annexes du PLU présentent les 2 documents suivants : Etude « stratégie de gestion du trait de côte en Morbihan » (SGTC 56), menée par la DDTM 56, Etude « PAPI » relative au risque de submersion marine menée par GMVA</p>
21.3 : Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent du territoire	<p>« Les Communes s'engagent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À traduire les objectifs du développement multipolaire du territoire dans leurs documents de planification en s'appuyant sur la structuration suivante : les "pôles centres" (Vannes et en second lieu Auray), les "pôles d'équilibre" (...) et les "pôles de proximité" (...). - Au sein de leur document d'urbanisme à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les "continuités naturelles" qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent. - À mettre en place une réflexion sur les cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains » (Page 72 de la Charte) 	<p>Le PLU veille à conforter l'armature existante qui se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 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, Toulmouros, Balanfournis, Caden, Le Mar <p>Le PLU veille à identifier et préserver les continuités naturelles qui sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine via le zonage N et/ou les espaces boisés classés.</p> <p>Le PLU veille à mener une réflexion globale concernant le déploiement des cheminements tant dans les emplacements réservés (la majorité concerne des cheminements doux) que dans les OAP sectorielles.</p>

Orientation 6 Assurer une gestion économe de l'espace		
Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer	Projet de PLU du Tour-du-Parc
22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des Documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat	« L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5% maximum du territoire classé, soit 364 hectares, pour la durée (initiale – 2026) de la Charte. [...] » « Les communes et intercommunalités adhérentes s'engagent à tenir cet objectif et, pour ce faire, à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace lors des révisions et modifications des documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses. Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches. » (Page 76 de la Charte)	Pour 2025-2035, l'objectif de réduction des surfaces d'ENAF consommées est de 6,3 hectares. Sur cette enveloppe maximale, le projet de PLU, dans le PADD, prévoit de mobiliser 3 hectares maximum pour son développement urbain. Le projet de PLU prévoit, au travers des zonages, des ER et des gisements fonciers (identifiés en phase diagnostic et localisables ci-dessous via des extraits de la cartographie ayant permis de les identifier) ; une consommation NAF limitée à 2,11 hectares
22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes	« Les communes s'engagent à : - Maîtriser l'évolution spatiale de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. - au travers leur document d'urbanisme, à : - organiser leur développement selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et à n'envisager d'extension que si l'urbanisation n'y trouve pas de place suffisante, - limiter le mitage, [...] et notamment pour les hameaux existants, à n'envisager qu'une densification au sein de l'enveloppe construite dans le respect de la volumétrie du bâti existant. » (Page 77 de la Charte)	Le bourg du Tour-du-Parc compte peu de gisements fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine du fait de la présence de zones humides. Le PLU prévoit donc 7 OAP sectorielles dont 6 situées sur des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine. Ces OAP veillent à proposer des formes urbaines diverses dont des logements collectifs, des logements saisonniers et une offre pour les séniors. Le règlement de la zone A et N veille à limiter le mitage (habitat diffus). Seules les extensions limitées des habitations existantes y seront autorisées.
23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes	« Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 : - Intensité forte A : + 3 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 35 logts/ha dans les nouvelles opérations, - Intensité forte B : + 2 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 28 logts/ha dans les nouvelles opérations. - Intensité moyenne : + 1 point de densité sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logts/ha dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres. - Intensité faible : pas d'augmentation de la densité dans les espaces construits et vers une densité moyenne de 10 logts/ha dans les nouvelles opérations. »	Les OAP sectorielles imposent des densités minimales de 28 logements/ha. L'augmentation de la densité au sein des secteurs d'OAP sectorielles sera effective. 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.
23.1 : Faire évoluer la structuration des bourgs et des villes	« Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de : - Privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat, - Inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. »	90% des OAP sectorielles du PLU portent sur des secteurs en densification et renouvellement urbain. La seule zone d'extension identifiée en zone 1AU Les Landiers est de taille réduite (0,58 ha) et correspond finalement à une dent creuse au sein du bourg.

	(...) Les espaces proches du rivage ne sont pas concernés par les objectifs d'intensité.	
23.3 : Faire évoluer la structuration des zones d'activités	« Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, inscrites au PLU et au SCOT et étant aménagées ou en cours d'aménagement (cf. notice p. 125). [...] Ils sont au nombre de 4: - Intensité forte : atteindre une densité minimale de 3000 m2 de surface de plancher/hectare, - Intensité moyenne : atteindre une densité minimale de 2200 m2 de surface de plancher/hectare, - Intensité faible : atteindre une densité minimale de 1200 m2 de surface de plancher/hectare, - Intensité variable : tendre vers une densité optimum, appréciée au cas par cas et adaptée à la nature de l'activité (maritime, industrielle, logistique...) dans le cadre d'une concertation engagée entre les collectivités membres du Syndicat mixte du Parc. » (Page 80 de la Charte de Parc)	Le PLU ne prévoit pas de zones d'extension des zones d'activités économiques. Il prévoit de renforcer la zone Uip sur Pencadénic afin de prévoir un équipement portuaire en face de la cale existante.
24.1 : Soutenir les politiques locales d'acquisition foncière	« Les communes et intercommunalités étudient et proposent une stratégie foncière pour leur territoire dans une perspective de développement durable. Elles s'appuient pour cela sur la hiérarchisation des priorités d'aménagement, sur la définition préalable des localisations les plus pertinentes pour accueillir toute opération et sur une connaissance du potentiel foncier de chaque commune, ainsi que sur l'analyse d'expériences extérieures. [...] La généralisation du Guide pour la transposition de la Charte du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan dans les documents de planification et d'urbanisme 57 recours aux opérations d'ensemble doit être favorisée. » (Page 80 de la Charte de Parc)	90% des OAP sectorielles du PLU portent sur des secteurs en densification et renouvellement urbain. Elles imposent, lorsque cela est nécessaire, une opération d'aménagement en tranches localisées sur les schémas d'OAP.
25.1 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité urbaine	« Les communes et intercommunalités adhérant au Parc intègrent ces problématiques dans l'élaboration de leurs documents de planification. Il s'agit dans cette mesure de : - Mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, des "coeurs de vie", à l'échelle des quartiers et des bourgs, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes). - Renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser les pôles d'appui et de limiter ainsi les besoins de déplacements vers les agglomérations centres. Certaines zones commerciales anciennes pourraient aujourd'hui faire l'objet d'une réflexion sur leur évolution possible. » (Page 82 de la Charte de Parc)	90% des OAP sectorielles du PLU portent sur des secteurs en densification et renouvellement urbain. Le centre-ville comporte une emprise occupée par un Carrefour contact. Une OAP sectorielle (OAPS3 Carrefour contact) pour envisager le futur de cette emprise dans un but de valorisation et de densification. Cette OAP impose un programme mixte commerces et habitat et la préservation de certains bâtiments d'intérêt patrimonial.
25.2 : Contribuer à assurer les conditions de la mixité sociale et générationnelle	« Les communes adhérentes intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes : [...] - En prenant en compte les objectifs des PLH quand ils existent [...] - En utilisant les emplacements réservés dans les zones urbaines. » (Page 82 de la Charte de Parc)	Le principe de mixité sociale est intégré dans le règlement écrit du PLU au sein des zones U.

<p>26.2 : Favoriser le respect du patrimoine bâti</p>	<p>« Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur, qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades... » (Page 84 de la Charte de Parc)</p>	<p>Le PLU veille à prévoir dans le règlement écrit des règles qui permettent de préserver le caractère ancien des bâtiments concernés. Le zonage répertorie des éléments du patrimoine bâti à préserver. Pour ces derniers, les dispositions générales du règlement écrit prévoient que la démolition d'une partie d'un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié sur le plan de zonage, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir. Pour tout projet de rénovation, extension, il convient de se référer aux recommandations formulées en cas de rénovation ou d'extension.</p>
<p>Orientation 7 Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres</p>		
<p>Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification</p>	<p>Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer</p>	<p>Projet de PLU de Plescop</p>
<p>27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin</p>	<p>« Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents [...] contribue à préserver l'activité conchylicole principalement lors de l'accompagnement de la révision des PLU et lors d'aménagements modifiant le cadastre conchylicole. » (Page 89 de la Charte)</p>	<p>Le PLU prévoit un zonage dédié aux secteurs ostréicoles terrestres (Ac) et maritimes (Ao) ainsi qu'un règlement dédié.</p>
<p>27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"</p>	<p>« Les Communes s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme". (Page 91 de la Charte)</p>	<p>Le PLU a délimité les zones agricoles après avoir réalisé un diagnostic agricole seulement 2 exploitations agricoles sur la commune). et ostréicole (rencontres individuelles). Le règlement écrit de la zone A reprend les dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme.</p>
<p>28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité</p>	<p>« Afin d'assurer le maintien d'un tissu hôtelier au cœur des bourgs et des villes, les communes s'engagent à inscrire un zonage approprié dans les documents d'urbanisme. » (page 96 de la Charte).</p>	<p>Les activités hôtelières présentes sur la commune (hôtel de la Croix du Sud et les 2 campings) sont intégrées soit en zone NI (2 campings) soit en zone UI (hôtel de la Croix du Sud).</p>
<p>Orientation 8 Développer l'École du Parc ouverte sur le monde</p>		
<p>Pas de mesures spécifiques à reporter dans les documents d'urbanisme</p>		

SDAGE ET SAGE

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.

Le **SAGE Vilaine** (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.

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.

Orientations portées par le SDAGE et le SAGE:

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).

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'un développement plus durable, et est compatible avec les orientations des SDAGE/SAGE:

Dans le PADD :

- « Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation »
- « Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue »
- « Préserver la ressource en eau »

Dans le règlement graphique :

- Identification des espaces naturels et paysagers à préserver via des zones dédiées (zones naturelles) ou des représentation surfaciques (boisements classés, zones humides) et linéaires (haies d'intérêt écologiques notamment, arbres) afin de traduire la préservation de la trame verte et bleue.
- Localisation des zones à risque et délimitation des zones U en fonction de ces risques.

Dans le règlement écrit :

- Fixation de dispositions générales et de règles spécifiques destinées à garantir la préservation des personnes face aux risques connus sur le territoire, garantir la préservation des espaces naturels (haies, arbres isolés, zones humides, cours d'eau, mares, ...) et des paysages.

Dans les OAP :

- Précision dans les OAP sectorielles des éléments de paysage à préserver
- Orientations spécifiques dans l'OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères » + OAP thématique « trame verte et bleue »

Dans les annexes du PLU :

- Intégration des annexes informatives relatives aux servitudes d'utilité publique (notamment le PPRI), aux annexes sanitaires (eaux usées, eaux pluviales, eau potable) et aux risques (recul trait de côte, PAPI, étude CEREMA « Stratégie de gestion du trait de côte en Morbihan » menée par la DDTM 56 en 2018 à l'échelle du Morbihan...)

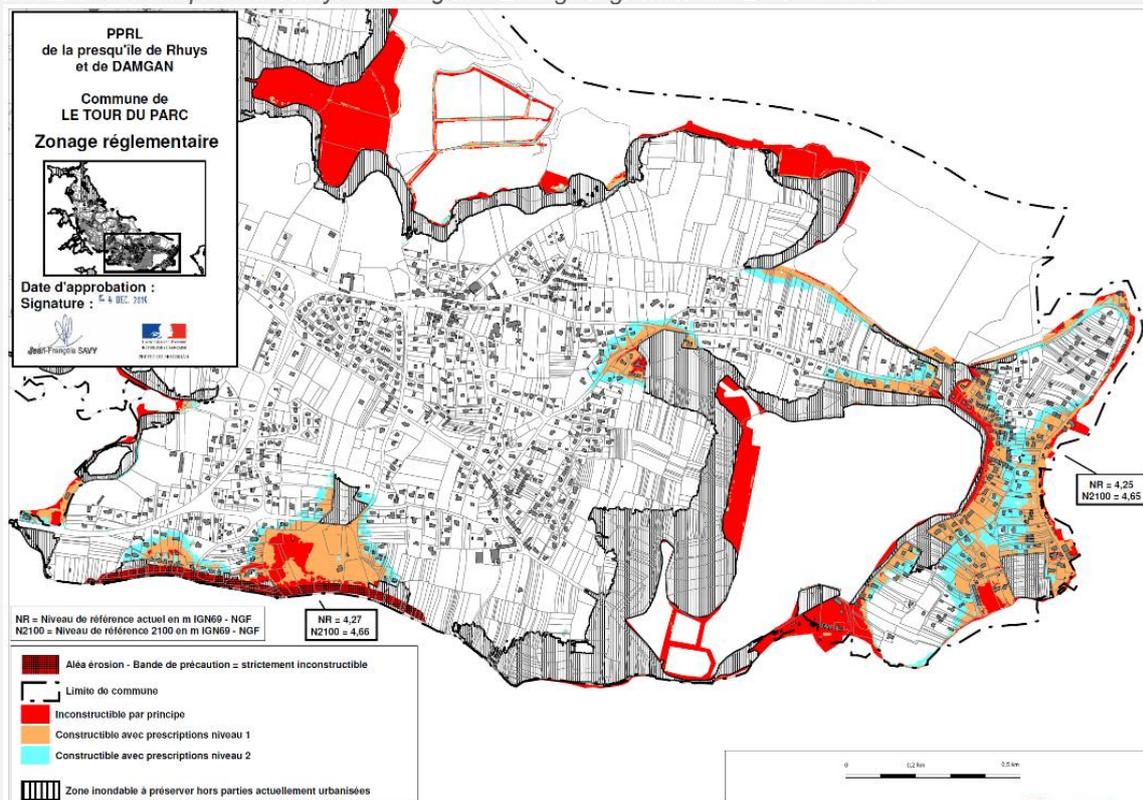
PPRL

Le territoire ne dispose pas d'un PGRI mais d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et Damgan approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 2014.

Orientations portées par le PPRL :

Le PPRL dispose d'un plan de zonage et d'un règlement associé.

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**.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, œuvre en faveur d'un développement plus durable, et est compatible avec les orientations du PPRL :

Le projet de PLU veille à **ne pas exposer davantage la population et les activités aux risques** connus sur le territoire. Il ne prévoit donc pas de renforcer la capacité de l'appareil commercial ou économique et/ou touristique (campings, terrains de loisirs) du territoire. Une réflexion est en cours au niveau intercommunal dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte.

Dans le PADD :

- « Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation »
- « Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue »
- « Préserver la ressource en eau »

Dans le règlement graphique :

- La prise en compte des risques localisables est représentée à titre informatif sur le zonage via des trames différentes présentées ci-dessous :

RISQUES

-  Aléa érosion - Bande de précaution = strictement inconstructible (PPRN 56)
-  Constructible avec prescriptions de niveau 1 (PPRN 56)
-  Constructible avec prescriptions de niveau 2 (PPRN 56)
-  Inconstructible par principe (PPRN 56)
-  Zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisée (PPRN 56)

Dans le règlement écrit :

- Rappel de l'existence du PPRL et de son caractère obligatoire (prime sur le projet de PLU)
- La commune du Tour-du-Parc fait partie des communes listées par le Décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Les Dispositions générales du règlement écrit veillent à rappeler ce constat.
- Fixation de dispositions générales et de règles spécifiques destinées à garantir la préservation des personnes face aux risques connus sur le territoire

Dans les annexes du PLU :

- Intégration des annexes informatives relatives aux servitudes d'utilité publique (le PPRL), et aux risques (recul trait de côte, PAPI, étude CEREMA « Stratégie de gestion du trait de côte en Morbihan » menée par la DDTM 56 en 2018 à l'échelle du Morbihan. ...)

PCAET

Le plan climat-air-énergie-territorial (PCAET) a été approuvé le 13/02/2020 soit en même temps que le SCOT annulé.

Orientations portées par le PCAET :

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.

Projet de PLU :

Le PLU, en ce qu'il se fixe les objectifs et actions suivants, est compatible avec les orientations du PCAET :

Dans le PADD :

- « *Le PLU entend donc faciliter la mise en œuvre de la transition énergétique du territoire parcais en :*
 - ✓ *Promouvant la production d'énergies renouvelables et en facilitant, si nécessaire, le développement d'énergies marines renouvelables,*
 - ✓ *Encourageant les circulations douces,*
 - ✓ *Incitant à l'implantation bioclimatique des habitations et des entreprises »*

Dans les OAP :

- OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »

3. Rapport de prise en compte

SRADDET

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.

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

Orientations portées par le SRADDET :

C'est un **document d'orientations et d'objectifs stratégiques** déclinés en 38 actions de moyen et long terme.

- ✓ 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.

Projet de PLU :

Le projet de PLU dans sa globalité a été façonné pour garantir l'équilibre entre développement urbain raisonné et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il repose sur une armature verte et bleue (trame verte et bleue intégrée au PADD) qui a permis d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à préserver.

L'urbanisation est contrainte dans l'enveloppe urbaine existante au sein du bourg et du village de Pencadénic. Le projet de PLU ne prévoit qu'une seule zone d'extension urbaine de 0,58 ha s'apparentant davantage à une « grosse » dent creuse en cœur de bourg (tout est construit autour et les réseaux sont présents). Le PADD, en se fixant des objectifs précis et quantifiables opte pour une trajectoire opérationnelle vers le ZAN. 90% de la production de logements du projet de PLU repose donc sur les gisements encore libres au sein de la zone U. La commune a donc fait le choix de réaliser de nombreuses OAP sectorielles afin de guider leur aménagement et de valoriser ce foncier. Plusieurs campagnes d'inventaires zones humides ont été réalisées pour confirmer la présence de zones humides au sein de l'enveloppe urbaine et donc sécuriser les futurs aménagements.

Le parti a été pris de ne pas exposer davantage la population permanente et saisonnière aux risques en remodelant les zones U notamment de Pencadénic.

Le PLU porte le projet de valoriser l'activité ostréicole qui façonne son identité.

SRCE

En présence d'un SRADDET, le SRCE n'est pas directement pris en compte dans les documents d'urbanisme, étant lui-même intégré au SRADDET.