

# Plan Local d'Urbanisme du Tour-du-Parc

## Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1. QU'EST-CE QUE LE PADD ?.....	4
2. QUELLE EST SA PORTEE JURIDIQUE ? .....	4
3. COMMENT A-T-IL ETE ETABLI ? .....	5
4. QUELLE EST SA PHILOSOPHIE ? .....	5
<b>LES GRANDES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>6</b>
1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE .....	7
2. CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNE DANS LE RESPECT DE LA LOI LITTORAL.....	10
3. ACCUEILLIR LA POPULATION NOUVELLE SANS DENATURER L'AMBIANCE DE LA COMMUNE .....	11
4. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE PARCAIS.....	13
5. MAINTENIR UNE ECONOMIE LOCALE DYNAMIQUE PORTEE PAR LES ACTIVITES PRIMAIRES, OSTREICOLES ET TOURISTIQUES.....	14



# PREAMBULE

# 1. Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clé de voûte du PLU**.

Guide stratégique et politique, le PADD formalise le projet de territoire pour les dix prochaines années en définissant des orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le contenu du PADD est fixé par l'article **L151-5 du Code de l'urbanisme** :

## **L151-5 du Code de l'urbanisme:**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

# 2. Quelle est sa portée juridique ?

Le PADD n'est **pas juridiquement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**.

Toutefois, il n'est pas dépourvu d'effet juridique. L'article L151-8 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU (qui, eux, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme) doivent être cohérents avec le PADD.

### 3. Comment a-t-il été établi ?

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- **La prise en compte du diagnostic**, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses.
- **La réflexion des élus** qui est venue alimenter le travail de diagnostic, notamment à l'occasion d'ateliers thématiques organisés pendant les mois de novembre et décembre 2021 et axés autour de 2 thèmes principaux :
  1. Quel développement économique en 2035 ?
  2. Quel cadre de vie en 2035 ?

Ces ateliers ont permis de dégager des enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune et ainsi de réaffirmer un certain nombre de priorités de l'équipe municipale.

A l'issue de ces ateliers, deux réunions publiques ont également été organisées le 18/02/2022 et le 08/03/2023.

### 4. Quelle est sa philosophie ?

Les grandes orientations qui sont présentées dans le PADD constituent **les premiers jalons d'un projet de territoire** identitaire, résidentiel et touristique qui a été pensé au-delà des dix prochaines années.

La volonté de la commune est de révéler l'identité parcaise :

*Une commune ostréicole, à l'environnement naturel exceptionnel,  
qui offre un cadre de vie agréable à ses habitants,  
dynamisée à l'année par un tourisme « slow life » des quatre saisons.*

Le PADD repose ainsi sur 5 grandes orientations :

- Assurer un développement durable du territoire
- Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi Littoral
- Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune
- Préserver et valoriser le cadre de vie parcais
- Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques



# LES GRANDES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

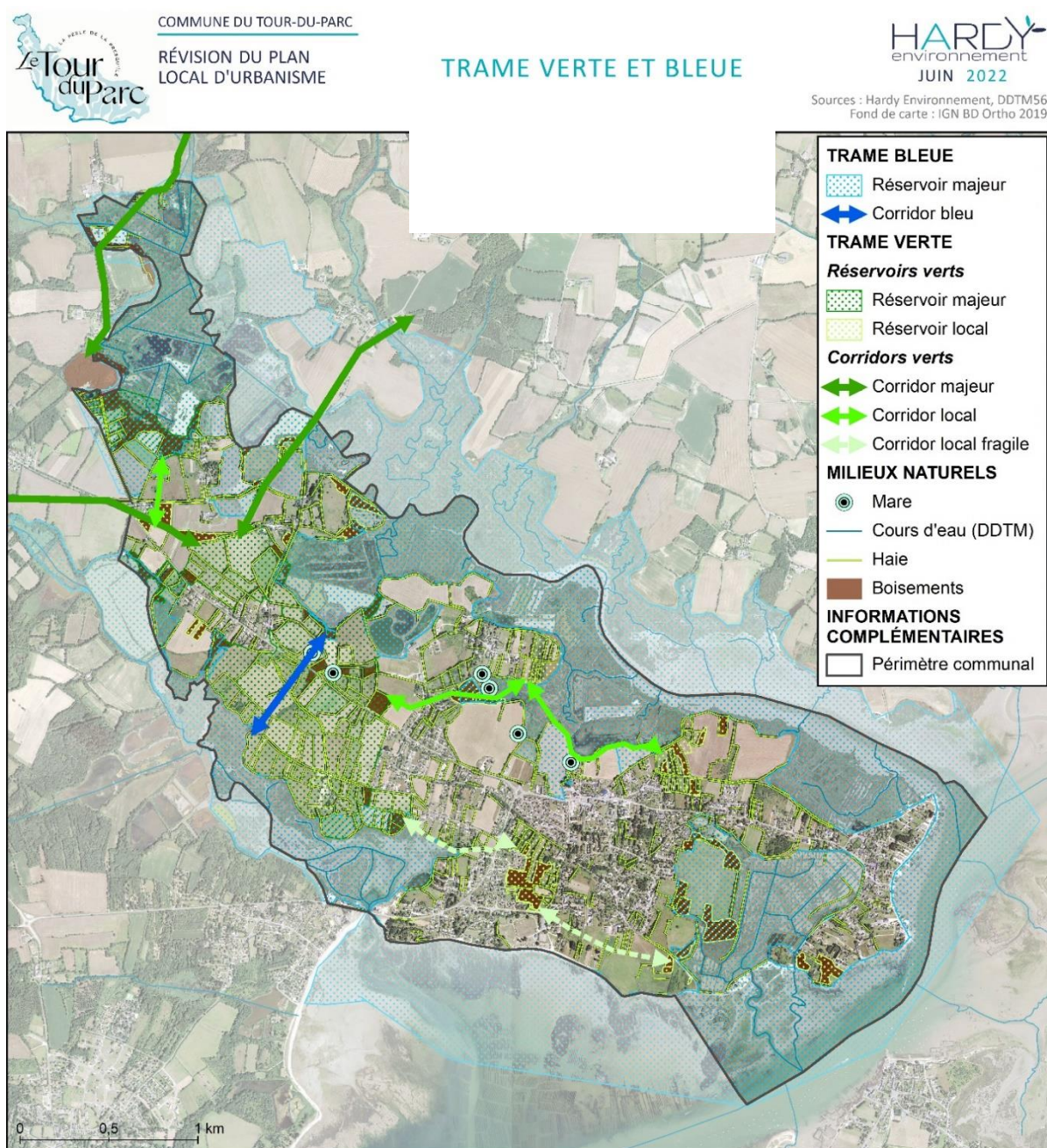
# 1. Assurer un développement durable du territoire

## Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

La commune du Tour-du-Parc comprend un patrimoine naturel important majoritairement préservé, du fait de sa situation littorale entourée d'estuaires et de marais.

En tant que presqu'île, le territoire parcais présente une diversité de milieux protégés : étiers et rivières, marais, prairies humides, etc. Ces derniers représentent presque la moitié de la superficie du territoire communal. Ils constituent de vastes espaces continus qui offrent des paysages de grande qualité aux habitats naturels sensibles, propices à une faune et une flore diversifiée.

Le PLU entend **préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.**



## Préserver la ressource en eau

Le PLU entend :

- ➔ 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.

## Préserver le patrimoine paysager du territoire

Le bocage parcais est un bocage bien conservé. Il abrite des espèces d'oiseaux caractéristiques de bocage dont la densité est révélatrice de leur conversation.

Le PLU entend :

- ➔ 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, ...)
- ➔ 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

Le patrimoine bâti parcais témoigne d'un passé riche historiquement lié à la proximité du Château des ducs de Bretagne dont il fut une réserve de chasse, et à l'implantation d'un prieuré au 13<sup>ème</sup> siècle.

L'on y compte aussi des ouvrages directement liés à la vie des populations littorales des siècles passés (chantiers ostréicoles, installations salicoles), des tissus urbains anciens témoignant de l'existence de plusieurs entités urbaines anciennes (bourg, Pencadénic, Pont Neuf, Balanfournis, ...) des bâtisses rurales d'intérêt patrimonial et de nombreux éléments de petit patrimoine.

Le PLU entend :

- ➔ 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**.

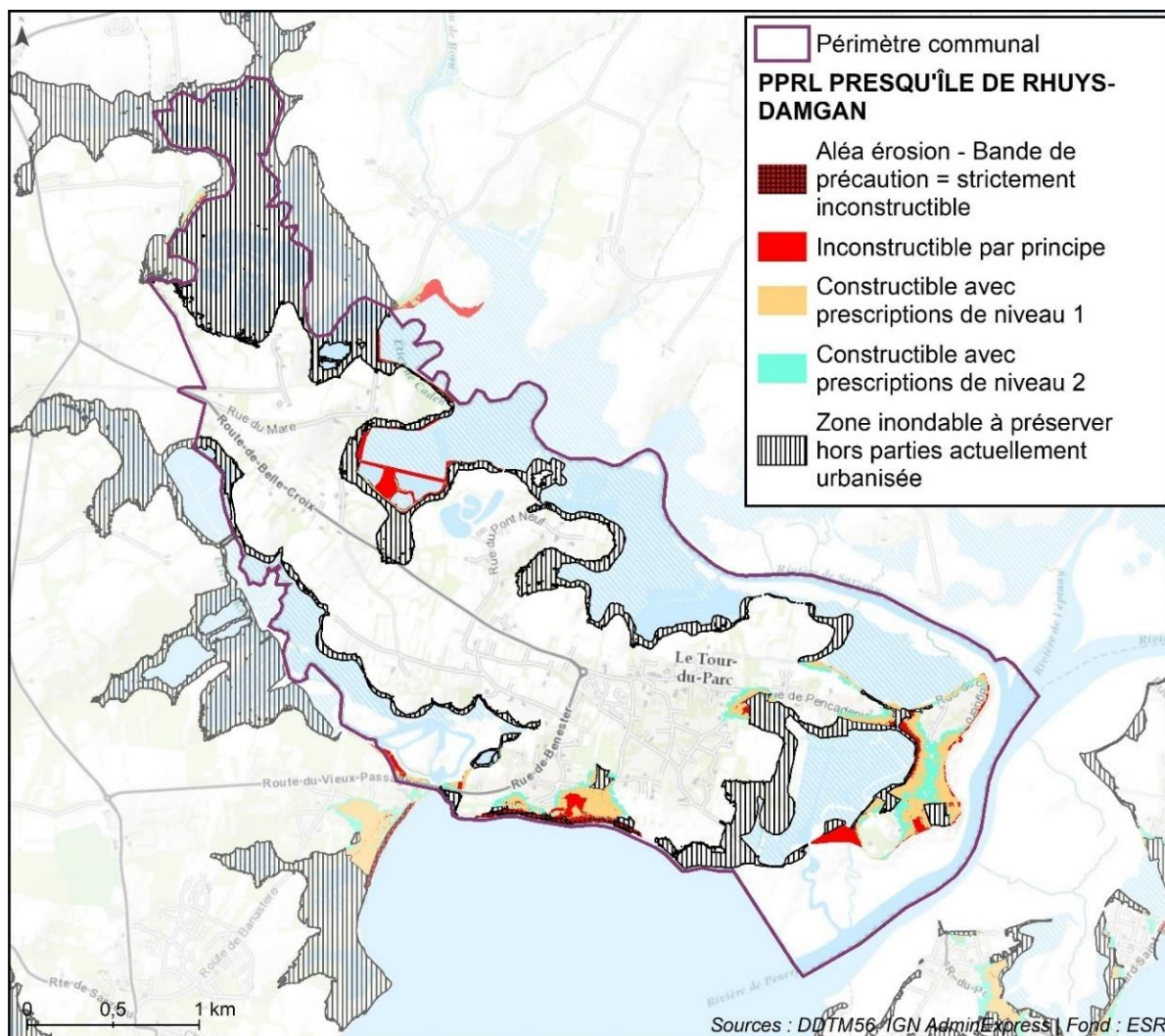
## Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation

La situation littorale du territoire parcais a pour effet **d'exposer son pourtour à des risques de submersion, d'inondation et de recul du trait de côte**. Ces secteurs de risques se superposent à des milieux naturels protégés et bien identifiés sur la commune sans créer d'enjeux majeurs, hormis sur les secteurs urbanisés de Pencadénic, Castel, Kermor et Roc'h Vetur, qui sont soumis aux risques littoraux et concernés par de nombreux zonages environnementaux.

Au vu de ces caractéristiques, la commune est incluse :

- Dans un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), celui de la presqu'île de Rhuys et Damgan, approuvé en décembre 2014.
- Dans le périmètre de deux Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

Le PLU entend les prendre en compte en évitant l'exposition des habitants et des usagers à ces risques connus.



## Faciliter l'équipement numérique du territoire

L'aménagement numérique est décisif pour l'attractivité et la compétitivité du territoire parcais. Administrés, entreprises, artisans, services publics : la connectivité numérique est désormais indispensable à tous et partout, au travail, dans les déplacements, en vacances.

Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible sur la commune, environ 80% des bâtiments bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit".

Le PLU entend donc **faciliter le déploiement du numérique sur le territoire.**

## Faciliter la transition énergétique

A l'heure où les ressources naturelles s'amenuisent, où la population mondiale augmente, où les modes de vies recherchent un maximum de confort, le changement climatique nous rappelle combien il est important d'avoir une gestion raisonnée des énergies. La loi sur la « Transition énergétique pour la croissance verte » (TEPCV) du 17 août 2015 fixe ainsi plusieurs objectifs à atteindre à l'horizon 2030 dont celui de réduire d'au moins 50% la consommation énergétique finale en 2025 par rapport à 2012.

Parallèlement, le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan s'est aussi donné comme objectif d'atteindre son autonomie énergétique à l'horizon 2030.

D'ici à 2023, il est prévu que Morbihan Energies puisse réaliser un premier programme de travaux.

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**,

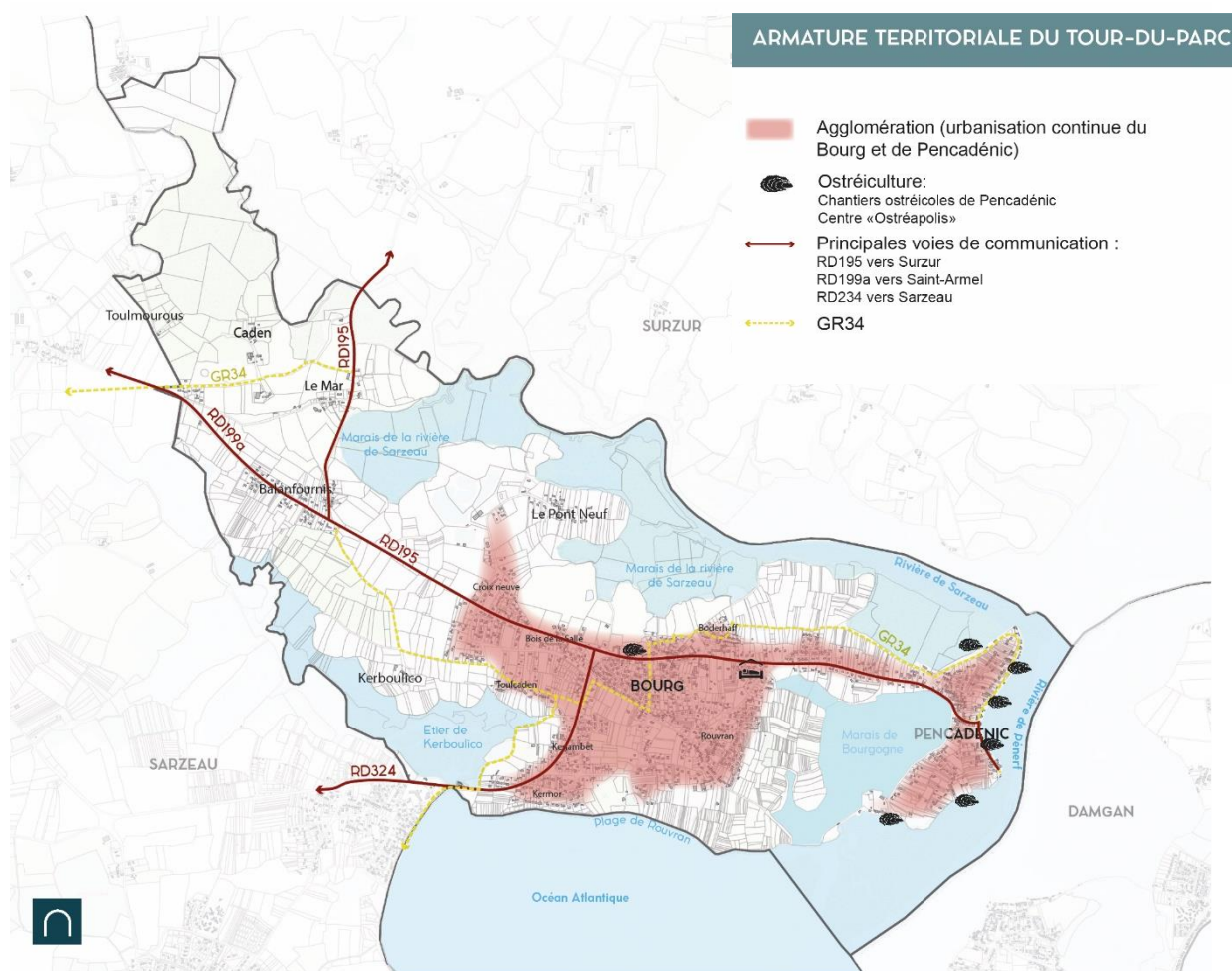
- Encourageant **les circulations douces**,
- Incitant à **l'implantation bioclimatique** des habitations et des entreprises

## 2. Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral

### Respecter les dispositions de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT

Le PLU entend :

- 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**.



## Conforter les enveloppes urbaines

Les **enveloppes urbaines du bourg et du village ostréicole de Pencadénic** 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 Keraroche, l'opération « Les Prés de Toulcaden, l'opération « Domaine de l'Océan, et l'opération L'allée des chênes.

# 3. Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune

## Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation

Les choix opérés dans le PLU revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci et des opérations s'attachant à proposer un cadre de vie agréable assorti d'une empreinte foncière limitée.

Pour les besoins en logements du territoire, le SCOT prévoit une enveloppe maximale d'environ 0,4 ha par an en extension urbaine soit environ 4 ha à 10 ans. Il prévoit une production d'environ 22 logements par an. Le SCOT est en cours de révision. Une nouvelle territorialisation est en cours. Les travaux et scénarii présentés en janvier 2025 portent la production de logements à environ 24 logements par an pour la commune du Tour-du-Parc.

La commune a connu un contexte particulier entre 2007 et 2013 qui explique la diminution du taux de croissance démographique constaté selon les données Insee 2021 (rythme démographique annuel de 1,8% entre 2010 et 2015, puis de 0,1% entre 2015 et 2021).

- La durée d'élaboration du précédent PLU a duré de nombreuses années pendant lesquelles le sursis à statuer a été instauré entre 2007 et 2013 (approbation). Cette situation réglementaire a entraîné une baisse de la production de logements du fait de la non-délivrance des autorisations d'urbanisme.
- De plus, la plupart des opérations programmées par l'ancien PLU approuvé en 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019. Or, le précédent recensement au Tour du Parc a eu lieu en 2019. Le recensement en cours (2025) va tenir compte des nombreuses habitations qui ont été construites depuis et de la population qui a été accueillie depuis 2019 : 166 logements au sein des opérations autorisées entre 2018 et 2023.
- Selon le rapport triennal adopté par le Conseil Municipal le 18 décembre 2024, la consommation constatée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011-2021 est estimée à environ 12,95 hectares. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF pour 2021-2031 est de 6,48 ha (50% de réduction). La commune estime avoir déjà consommé 1,48 ha sur cette enveloppe. Il resterait ainsi 5 ha maximum pour répondre à ses besoins pour la période 2025-2031.

## Les objectifs chiffrés que se fixe la commune sont les suivants pour 2025-2035 :

### **Concernant la dynamique démographique et la production de logements :**

La commune se fixe un objectif de 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.

**La production de ces logements sera réalisée via plusieurs leviers** qui visent à inscrire le PLU dans une trajectoire plus favorable à la sobriété foncière et aux exigences de la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2022 :

- ➔ **Prioritairement 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.

Afin de guider l'aménagement des secteurs concernés, leur programmation, en réponse aux besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population, en particulier les jeunes ménages et les seniors, et afin d'assurer leur intégration dans l'environnement du bourg, des orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées.

### **Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) :**

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 prend acte des constats suivants :

- 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)

Le PLU fixe les objectifs suivants :

- 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.

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,

Toutefois, la commune peut envisager au sein du bourg et de Pencadénic des objectifs différenciés de densité en fonction de la localisation des opérations.

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.

Le projet de PLU veillera donc à proposer une offre de logements diversifiée capable de satisfaire à un parcours résidentiel complet. Il veillera également à favoriser la production de résidences principales via la production de logements sociaux et de logements dédiés aux seniors.

## 4. Préserver et valoriser le cadre de vie parcais

Préserver et adapter les équipements et services à la population en cohérence avec le projet démographique de la commune

Le PLU entend :

- ➔ 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.

### Favoriser le déploiement de toutes les mobilités

La municipalité a engagé une réflexion globale d'aménagement d'un plan vélo sur l'ensemble de la commune. Ce plan s'inscrit dans la continuité de la politique communale et intercommunale qui vise à favoriser la vie locale tout en limitant l'impact écologique, en stimulant l'activité du centre-bourg et en facilitant l'accessibilité aux services et équipements à la population.

Le PLU entend donc :

- ➔ 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, ...).

### Préserver et développer l'offre de commerce de proximité dans le centre-bourg

Le PLU entend :

- ➔ 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

## 5. Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques

Le caractère littoral et balnéaire de la commune a permis le développement local d'activités économiques importantes dans les domaines de l'ostréiculture et du tourisme principalement.

*Les chantiers ostréicoles de Pencadéniç*



### Valoriser l'activité ostréicole en tant que « label » de l'identité de la commune

Implantée en rivièrè de Pénerf depuis 1858, l'ostréiculture occupe une place centrale dans l'économie de la commune avec 35 chantiers ostréicoles. Elle est historiquement constituée de petites exploitations. C'est toujours le cas aujourd'hui.

Principalement implantés au sein et sur le pourtour du village de Pencadéniç, l'exploitation de ces chantiers ostréicoles peut occasionner certains conflits d'usage entre habitants et professionnels, liés par exemple à la circulation des engins ostréicoles, le stockage des matériaux, ou l'aspect des constructions. Cela peut être exacerbé dans la mesure où les espaces de travail des ostréiculteurs sont plutôt exiguës.

Au regard de ce constat, le PLU entend :

- Souligner le visage ostréicole de Pencadénic (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 Pencadénic** : cohabitation des logements et des activités ostréicoles,
- Prendre en compte le projet structurant **Ostréapolis** et faciliter son rayonnement.

## Préserver les activités agricoles

La commune n'est pas tournée vers l'activité agricole. Toutefois, Elle compte deux exploitations agricoles qu'elle souhaite préserver.

Le PLU entend donc :

- 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

La commune connaît une attractivité touristique différente en fonction de la période de l'année. En période estivale, l'attrait de sa plage et de son environnement balnéaire attirent.

Le PLU entend donc :

- 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 :
  - Hébergement des saisonniers lié à la saison estivale
  - Hébergement des saisonniers lié à la saison hivernale pour les travailleurs ostréicoles.
- Proposer une **nouvelle aire d'accueil de camping-cars** permettant d'éviter le stationnement sauvage constatée en période estivale sur la commune
- 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 (télési nautique, espace de nidification, hébergement insolite, ...)