



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du PLU en Conseil
Municipal et bilan de la
concertation

19 juin 2025

- Lecture de la délibération portant bilan de la concertation
- Lecture de la délibération portant arrêt du projet de PLU

LE PROJET DE PLU

- 1. Les fondements du projet (PADD)**
- 2. Les principes généraux du règlement**
- 3. Les OAP**
- 4. Les autres dispositions**



Les grands axes du PADD

Débattu le 09/11/2023 puis le 06/03/2025

- 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 grands axes du PADD

Débattu le 09/11/2023 puis le 06/03/2025

Préserver les éléments de la trame verte et bleue, le paysage, la ressource en eau, le patrimoine bâti

Prendre en compte les risques et les nuisances (notamment risque submersion, inondation, recul trait de cote)

Production de 20 logts/an min
Mixité des logements, offre diversifiée

Conforter l'armature urbaine du territoire dans le respect de la loi Littoral

Conforter les enveloppes urbaines du bourg et de Pencadénic

Densité : 28 logts/ha dans le bourg et à Pencadénic

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dits « NAF » = 6,3 ha pour 2025-2035

Préserver et adapter les équipements et services, préserver les commerces de proximité

Maintenir une économie portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques



LE PROJET DE PLU

1. Les fondements du projet (PADD)
2. Les principes généraux du règlement
3. Les OAP
4. Les autres dispositions



Les principes généraux du règlement

Fixer des règles qui permettent de limiter la consommation d'espaces et préserver l'environnement, le littoral, ...

→ **Réalisation d'un état des lieux environnemental pour les secteurs de projet** qui a donné lieu à la réduction et/ou l'ajustement des périmètres des secteurs de projet.

→ **Ajustement des espaces proches du rivage** selon les critères fixés rappelés ci-dessous:

- ➔ 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.
- ➔ la topographie, le relief
- ➔ la présence d'infrastructures majeures
- ➔ les périmètres des zones Natura 2000
- ➔ les espaces naturels sensibles





Les différentes zones

Zones Urbaines

- Ua = Zone urbaine de noyaux anciens
- Ub = Zone urbaine du bourg sans caractère ancien
- Uc = Zone urbaine de Pencadénic
- Uip = Activités portuaires et maritimes
- UI = Activités touristiques ou de loisirs
- Un = Zones urbaines inconstructibles correspondant aux tissus urbanisés du Pont Neuf et de Balanfournis

Zones Naturelles

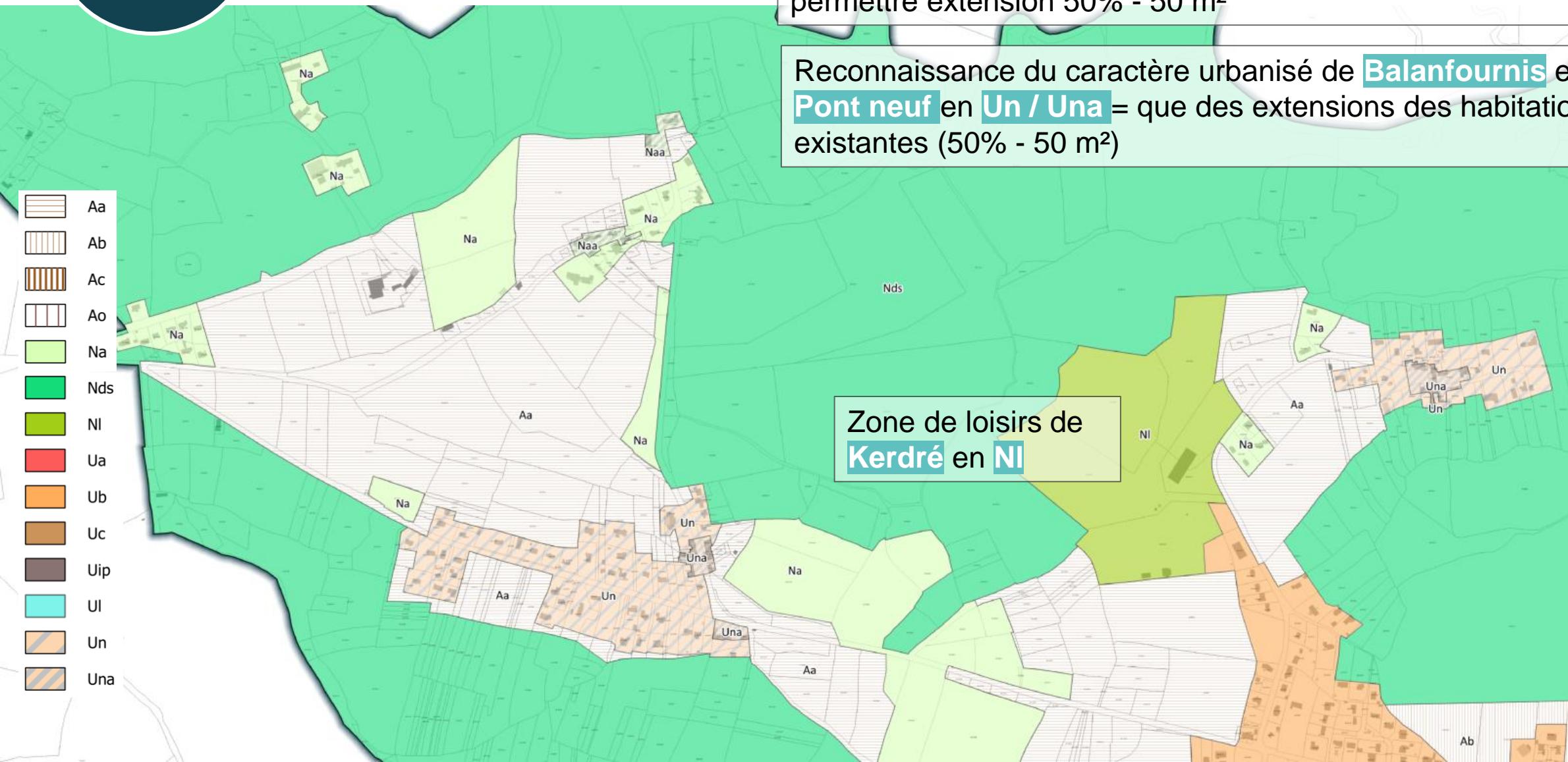
- Na = Zone naturelle
- Nds = Espaces Naturels remarquables
- NI = Zone naturelle d'activités touristiques ou de loisirs (Kerdré, campings, aire de camping-car)

Zones Agricoles

- Aa = Zone agricole
- Ab = Zone agricole inconstructible
- Ac = Activités aquacoles sur le domaine terrestre
- Ao = Activités aquacoles sur le domaine maritime



Nord- Ouest du territoire



Espaces naturels, zones tampons naturelles et écarts en **Na** agrandissement de la zone **Na** de 10m sous conditions pour permettre extension 50% - 50 m²

Reconnaissance du caractère urbanisé de **Balanfournis** et du **Pont neuf** en **Un / Una** = que des extensions des habitations existantes (50% - 50 m²)

Zone de loisirs de
Kerdré en **NI**



Bourg

Tissus anciens en Ua

Bourg majoritairement en Ub

Frange urbaine avec zones naturelles/agricoles non constructibles

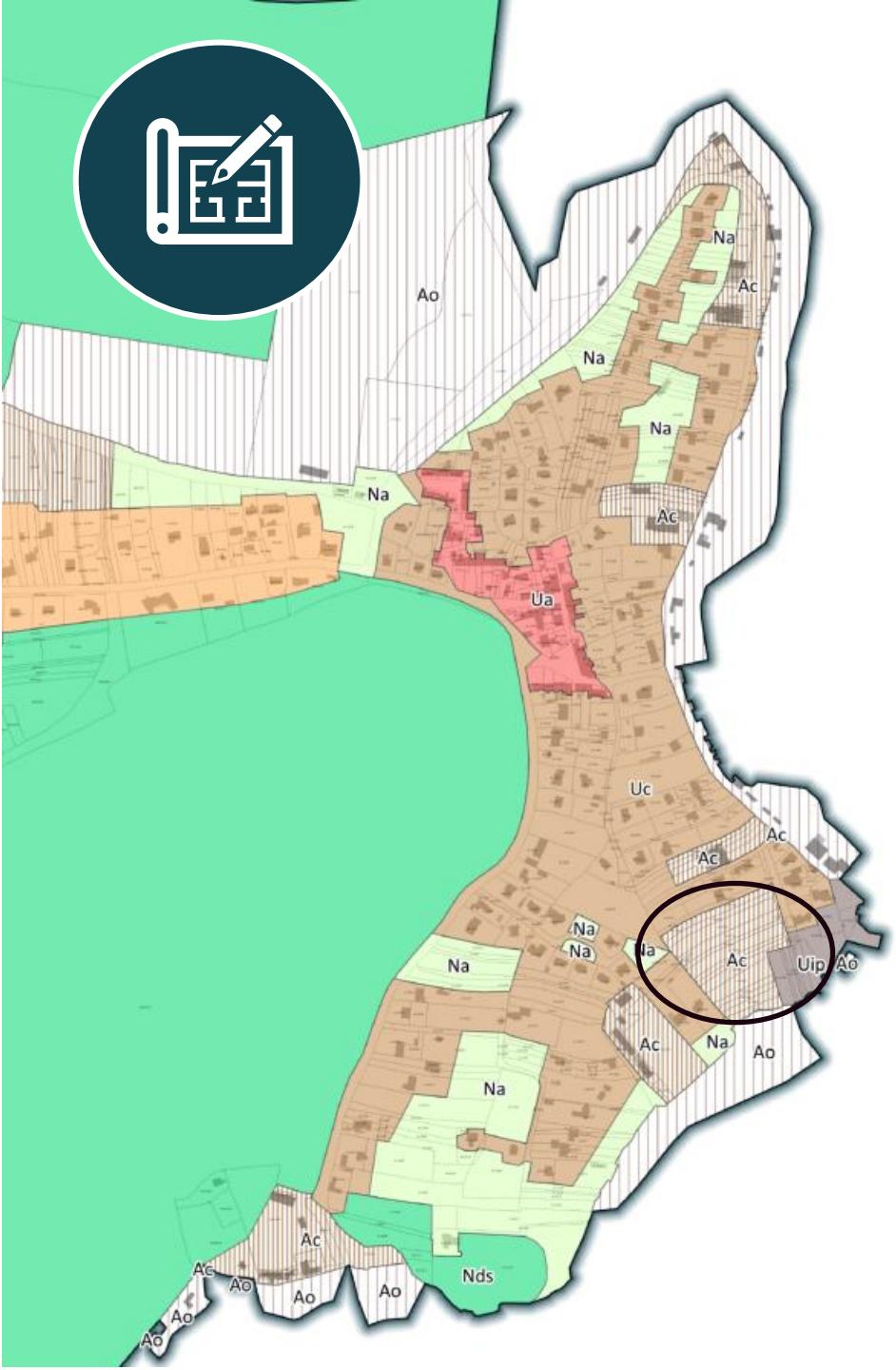
Ostréapolis et Hôtel en UI

2 campings
en NI (EPR)

1 aire de camping-car en NI

Exploitation agricole en Aa

- Aa
- Ab
- Ac
- Ao
- Na
- Nds
- NI
- Ua
- Ub
- Uc
- Uip
- UI
- Un
- Una



Pencadénic

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.

Le PLU actuel distingue des zones **Ud1** (autorise les constructions des professionnels de la mer) et **Ud2** (autorise les extensions des constructions existantes).

- **Pencadénic prochainement en Uc** qui permettra aux non-professionnels de la mer de construire.
- **Maintien des zones Ac et Ao + nouvel espace de stockage de +1 ha**



Activité aquacole
sur terre ou sur mer



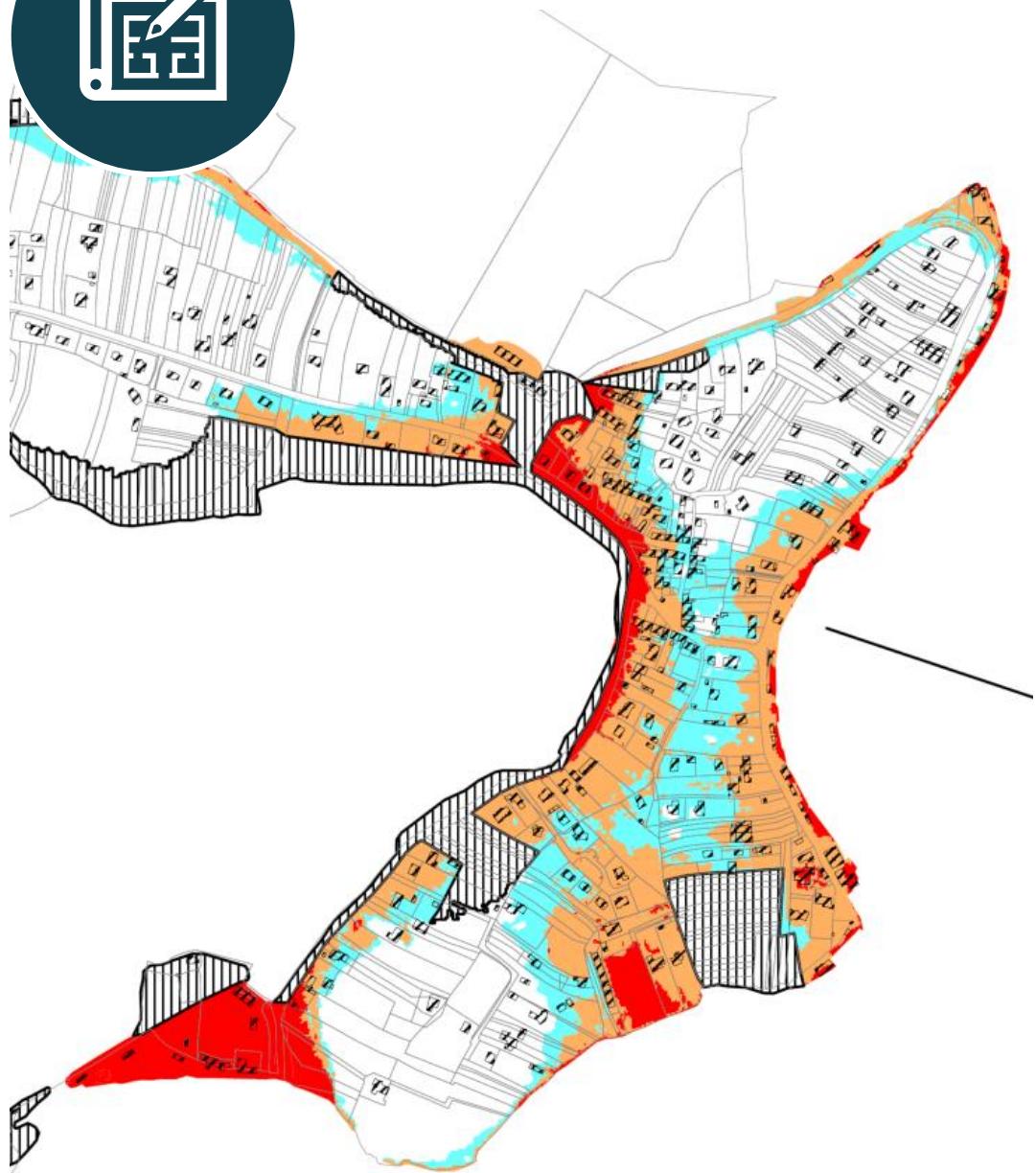
Espaces proches
du rivage



Exige la proximité
immédiate de l'eau



Interdiction des
chgt de destination
des bâtis existants



Pencadénic

Pencadénic est particulièrement touché par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et Damgan approuvé par arrêté préfectoral du 04 décembre 2014 PPRL :

- **Zone hachurée** : constructions nouvelles interdites (aménagements 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.

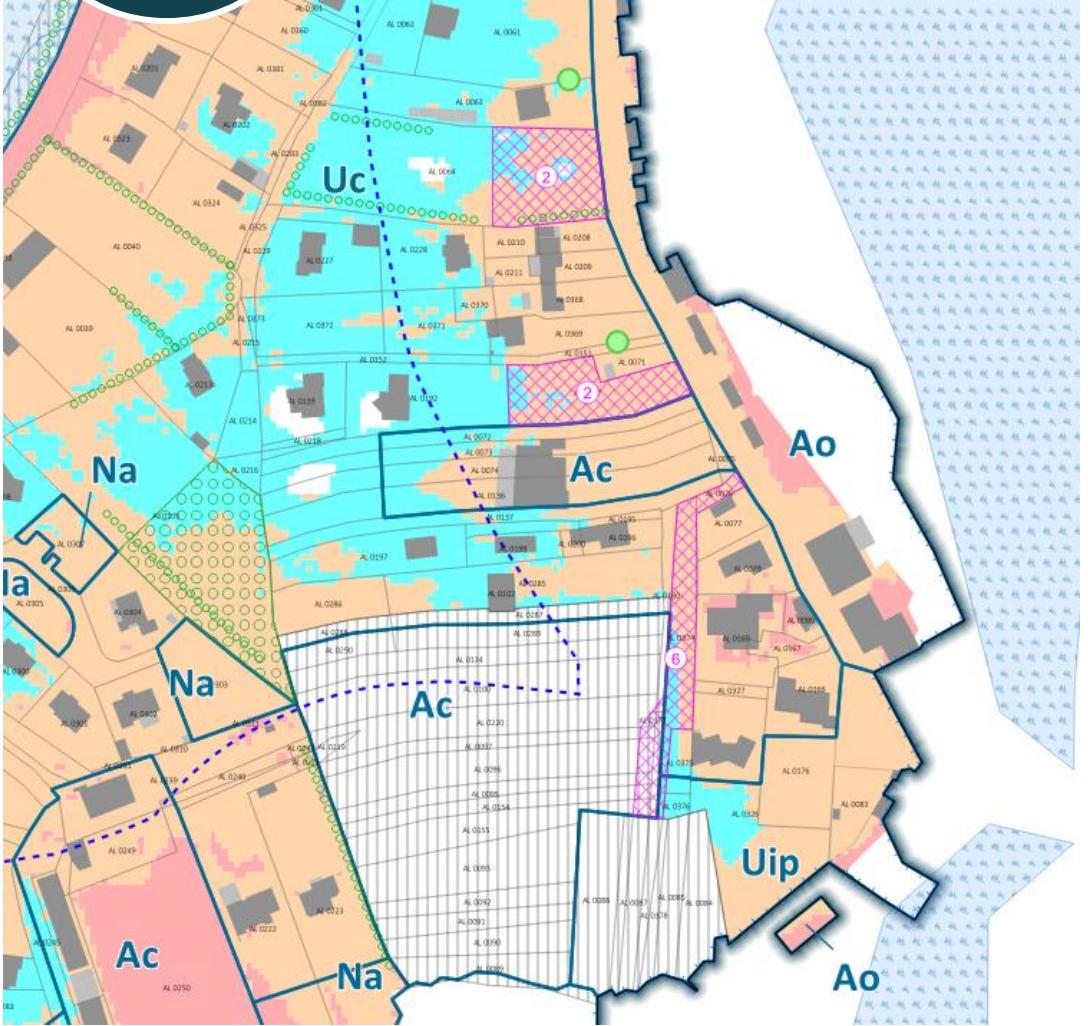
Les prescriptions du PPRL priment sur le règlement du PLU.

- Inconstructible par principe
- Constructible avec prescriptions niveau 1
- Constructible avec prescriptions niveau 2

■ Zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisées



Pencadénic



Certains **emplacements réservés (ER)** sont spécifiquement créés en faveur d'une meilleure cohabitation entre tiers et activité ostréicole :

- **L'ER 2** permettra de créer **2 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.



Les surfaces du PLU en vigueur et du nouveau PLU (en hectares) Zones agricoles

* attention, elles peuvent évoluer à la marge jusqu'à l'approbation du PLU

ZONAGE			
	2013	2025	Evolution
Aa	96,25	78,34	-17,91
Ab	21,67	5,29	-16,38
Ac	9,17	10,36	+1,19
Ao	18,92	18,95	+0,03

Zone de Kerdré passe de Aa à NI + passage en Na

Transfert de zone Ab en Na

Nouvel espace de stockage ostréicole

Agrandissement zonage ostréicole en mer



Les surfaces du PLU en vigueur et du nouveau PLU (en hectares) Zones naturelles

* attention, elles peuvent évoluer à la marge jusqu'à l'approbation du PLU

ZONAGE			
	2013	2025	Evolution
Na	16,40	58,80	+42,40
Naa		0,54	+0,54
Nds	537,93	537,83	-0,10
Nh	11,71		-11,71
NI	9,37	20,75	+11,38
Nzh	12,55	0,00	-12,55

Intégration des anciennes zones Nh en Na + Naa

Intégration des anciennes zones Nh en Na + Naa

Réduction car correction erreur géomatique

Suppression zone Nh

Intégration camping du cadran solaire en NI + zone de Kerdré

Suppression zone Nzh (remplacée par trame zone humide)



Les surfaces du PLU en vigueur et du nouveau PLU (en hectares) Zones urbaines, à urbaniser

* attention, elles peuvent évoluer à la marge jusqu'à l'approbation du PLU

ZONAGE			
	2013	2025	Evolution
1AUb1/ 1AUb	8,12	1,67	-6,45
1AUc1	4,68	0,00	-4,68
1AUc2	3,80	0,00	-3,80
1AUe1	0,72	0,00	-0,72
Ua	11,82	5,51	-6,31
Ub	27,88	117,84	+89,97
Uc	75,80	15,07	-60,73
Ud1	8,98	0,00	-8,98
Ud2	5,26	0,00	-5,26
Uip	0,42	0,65	+0,23
Ul	3,24	1,11	-2,13
Un		11,73	+11,73
Una		0,88	+0,88

Réduction des zones 1AU

Réduction des zones Ua (Pont Neuf et Le Mar par exemple) pour Na ou Un

Ajout des opérations faites en Ub + Uc

Uc que sur Pencadénic désormais

Ud1 / Ud2 = intégration en Uc

Camping du cadran solaire intégré en NI

Un / Una = Nouvelles zones





Les principes généraux du règlement

Fixer des règles qui permettent de limiter la consommation d'espaces et préserver l'environnement, le littoral, ...

Le projet de PLU prévoit, au travers du zonage, des emplacements réservés et des gisements fonciers, une consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers limitée à 2,11 ha qui se répartissent de la manière suivante :

- 0,98 ha au sein de la zone U (gisements)
- 0,58 ha en zone 1AUb (Les Landiers)
- 0,55 ha correspondant aux emplacements réservés N°7 (extension du cimetière Pont Neuf) et N°11 (extension du cimetière Bourg)

LE PROJET DE PLU

- 1. Les fondements du projet (PADD)**
- 2. Les principes généraux du règlement**
- 3. Les OAP**
- 4. Les autres dispositions**



Les OAP

7 OAP sectorielles

2 OAP thématiques pour une approche globale sur un enjeu spécifique



OAP sectorielle



OAP thématique
Préoccupations
bioclimatiques,
urbaines et paysagères



OAP thématique
Trame verte et bleue





Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles qui portent à 90% sur des gisements fonciers en zone U pour la production de 76 logts min

OAPS1 – Les Landiers



OAPS2 – Rue de la plage



OAPS3 – Carrefour Contact



OAPS4 – Ecole / Mairie



OAPS5 – Ker Eugène



OAPS6 – Poulcolo / Pouldenis



OAPS7 – Zone de Kerdré



LE PROJET DE PLU

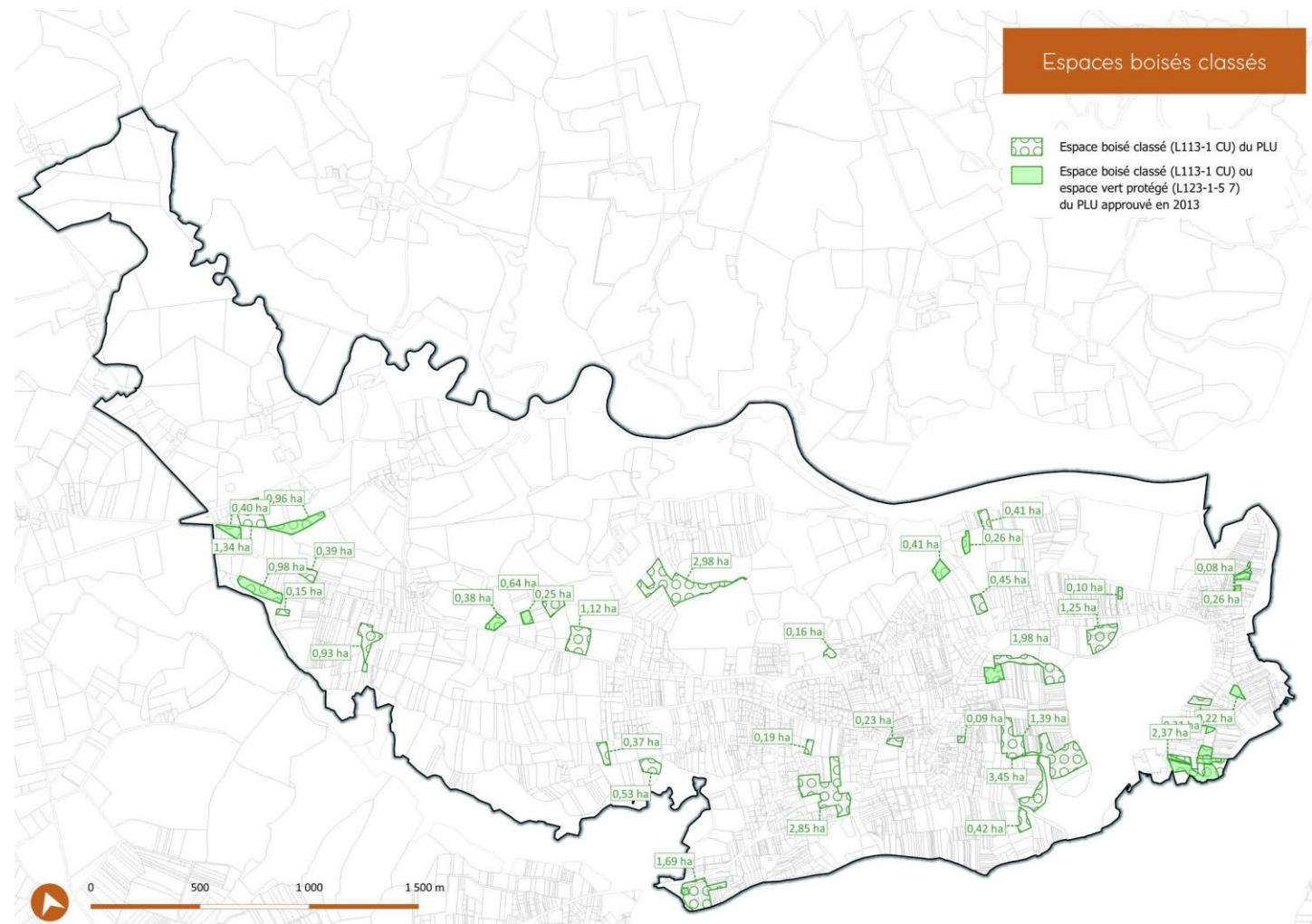
- 1. Les fondements du projet (PADD)**
- 2. Les principes généraux du règlement**
- 3. Les OAP**
- 4. Les autres dispositions**



Les espaces boisés classés

Les espaces boisés **les plus significatifs** ont été classés dans le projet de PLU. Cela a entraîné une augmentation de leurs surfaces.

Selon l'inventaire des boisements réalisé 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**.

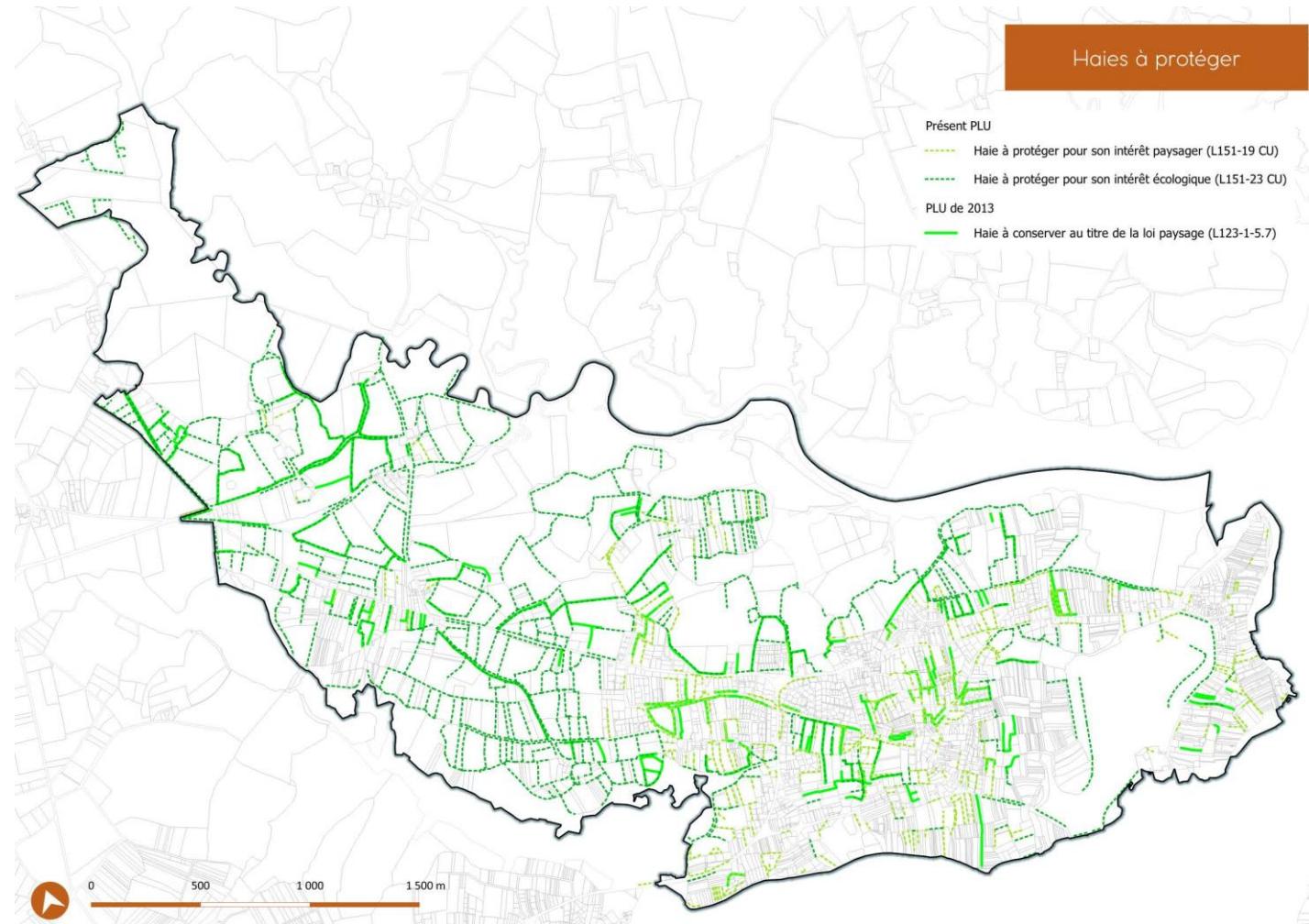




Les éléments de paysage à préserver

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. Suite à la réalisation de l'inventaire bocager, 100% des haies identifiées sur le territoire en zones A et N sont préservées. La majorité des haies présentes en zone U sont également préservées.

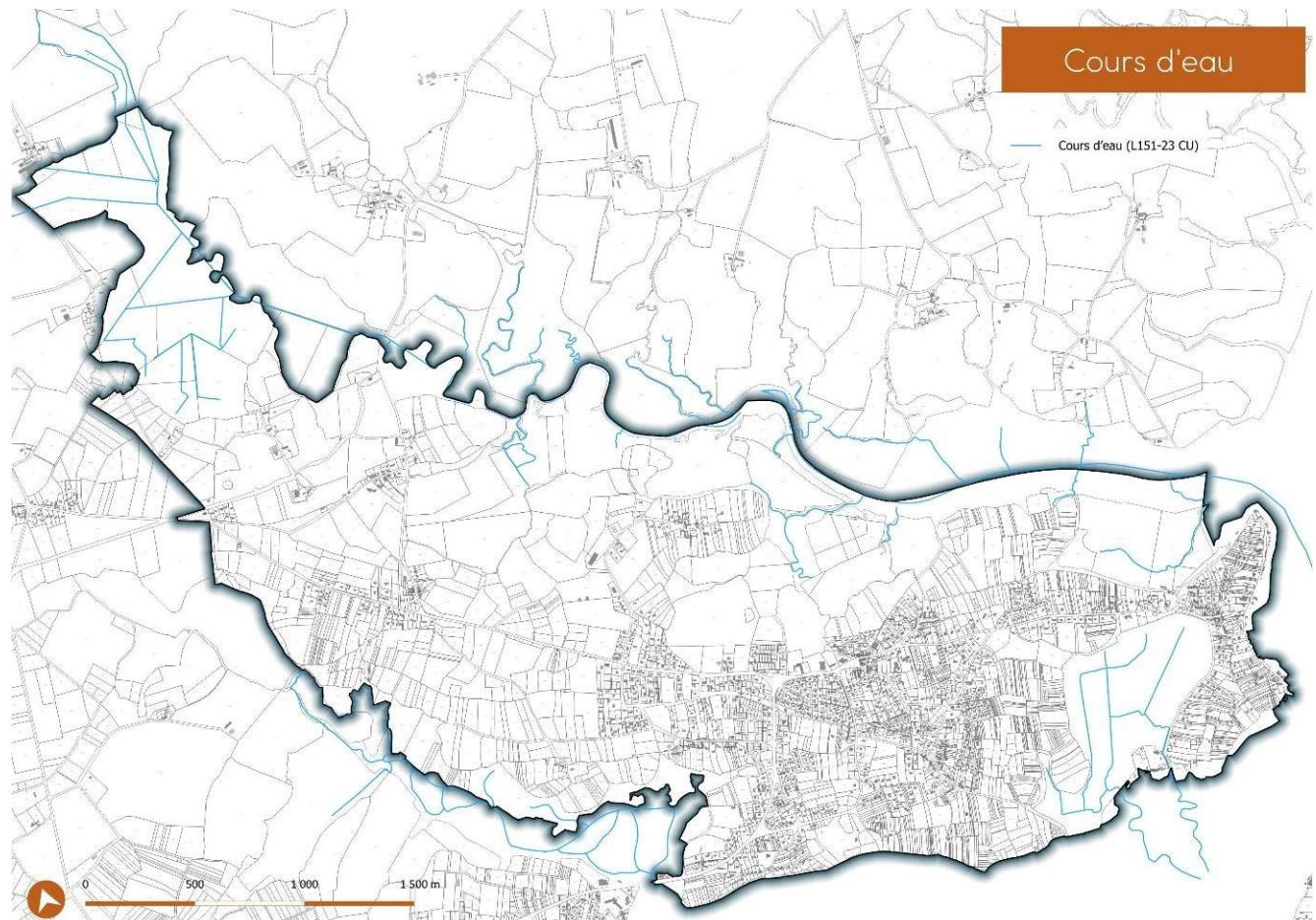
La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à autorisation dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'urbanisme. **Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » :** Tout élément de paysage abattu doit être remplacé par un élément équivalent d'essence locale





Les cours d'eau et les mares

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.





Les zones humides à préserver

Les zones humides apposées sur le règlement graphique sont identifiées différemment selon leur source et leurs méthodes d'investigation : elles doivent être préservées.

Trame 1 / Les zones humides validées par la Commission Locale de l'Eau du SAGE sont identifiables via une trame spécifique qui se superpose au zonage. Ce dispositif a été fixé par la collectivité pour assurer la lisibilité du zonage et la bonne délimitation des espaces naturels remarquables.



Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)

Le secteur Nord de Pont Neuf concerné par la trame 1 :



Trame 2 / Les zones humides qui ont été identifiées sur des secteurs de projet par EOL en octobre 2024 selon les dispositions des arrêtés ministériels du 24 juin 2008, et du 1er octobre 2009.



Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009

Le secteur du Rouvran concerné par la trame 2 :





Les éléments du patrimoine bâti à préserver

Le zonage répertorie des éléments du patrimoine bâti à préserver. Il s'agit du secteur bâti du Manoir de Caden au Nord du territoire englobant : le manoir, une chapelle et une dépendance. 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.





Les emplacements réservés

Anticiper pour améliorer le cadre de vie

11 emplacements réservés

Représentés au plan graphique par une trame quadrillée rose et un chiffre

Pour améliorer le cadre de vie des habitants, répondre à des besoins identifiés concernant les déplacements, la sécurité, la maîtrise de la fréquentation des espaces naturels remarquables, ...

Numéro	Surface en m ²	Destination	Bénéficiaire
1	443	Chemin d'accès aux lagunes de Kerdré (aménagement léger, non bitumé)	COMMUNE
2	3 327	Création de parkings	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	COMMUNE
6	1 071	Accès à la zone Uip	COMMUNE
7	4 569	Extension du cimetière impasse du Pont Neuf	COMMUNE
8	504	Continuite pieton-velo Keraroché	COMMUNE
9	687	Continuité pieton-velo impasse de Kerjouet	COMMUNE
10	389	Accès à la zone Ac	COMMUNE
11	969	Extension du cimetière	COMMUNE



Le périmètre de diversité commerciale

Préserver le commerce de proximité

Toute nouvelle activité correspondant à l'une sous 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.



ET LA SUITE ?

- **Transmission du projet aux personnes publiques associées et aux instances devant être consultées (CDPENAF, CDNPS, MRAE) : Juillet / Aout / Septembre 2025**
- **Enquête publique : Octobre 2025**
- **Délai remise du rapport du commissaire-enquêteur : Nov 2025**
- **Modification du projet de PLU : Décembre 2025**
- **Approbation du PLU : Janvier 2026**



1 rue de la Mairie • 56370 Le Tour du Parc • Tél. 02 97 67 30 01 • mairie@letourduparc.fr

W W W . L E T O U R D U P A R C . F R
