

LE TOUR-DU-PARC

Révision du PLU

Réunion publique
La construction du zonage
8 mars 2023

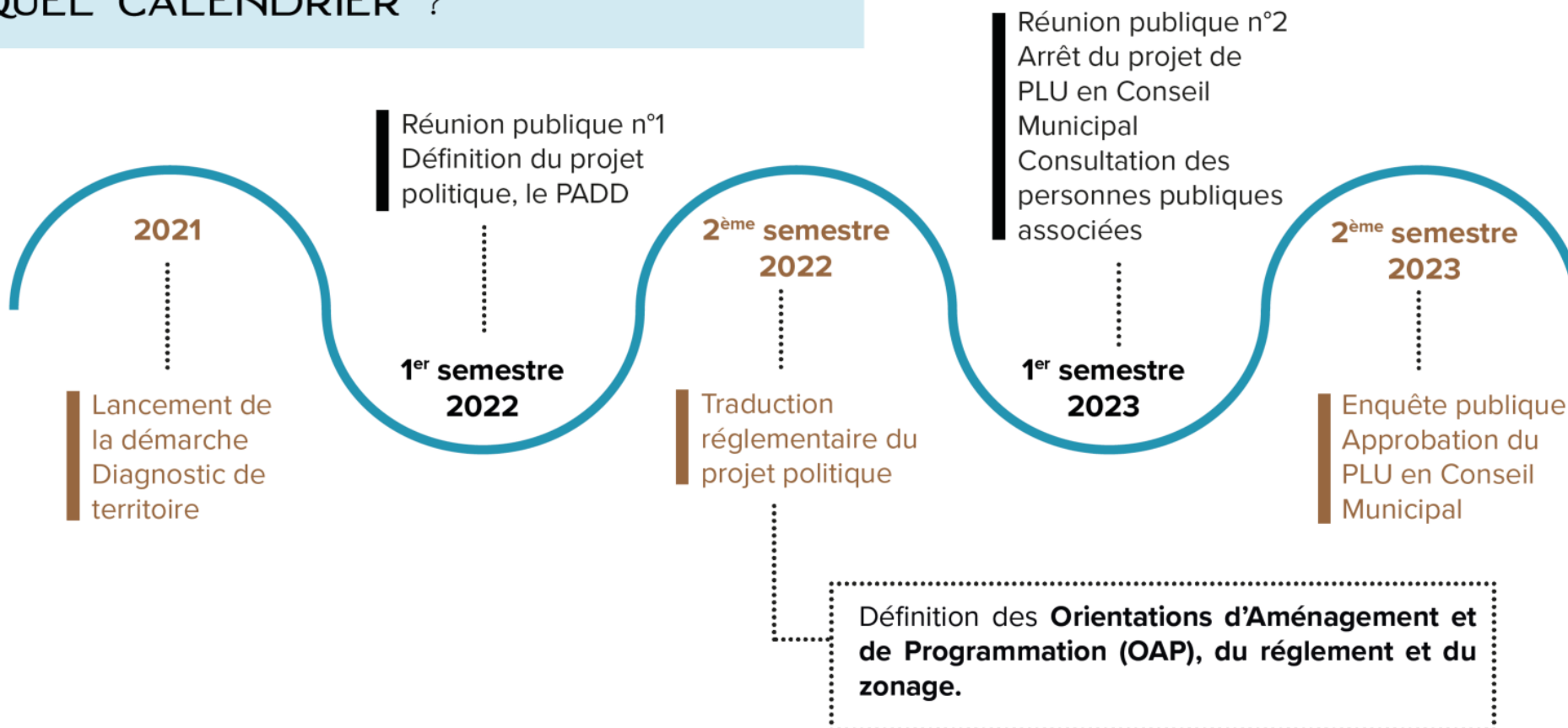




Le PLU : Où en est-on?



QUEL CALENDRIER ?



*Un décalage d'environ 4 mois dû au contexte législatif nouveau (loi Climat & Résilience)
Un arrêt du PLU prévisible à la rentrée 2023.*



Le contexte évolue
Comprendre ce qui change...



La construction d'un PLU

Le PLU doit :

- **Appliquer les lois** qui touchent à la planification urbaine :

Loi Littoral

Grenelle de
l'environnement

Loi ELAN...

- **Prendre en compte les dispositions réglementaires supracommunales** en vigueur :

SCOT
Approuvé en
2020

Charte du PNR
2014

PLH 2019-
2024...



A défaut de méconnaître ces dispositions :

PLU annulé
pour cause
d'illégalité



La commune
perd la main de
son urbanisme



Le Préfet instruit
les demandes
d'autorisations



Les 3 thèmes principaux qui fondent un PLU :

L'identification des secteurs qui peuvent se développer (agglo + villages+SDU)

L'accueil de population et d'activités en cohérence avec ce qu'à connu la commune ces 10 dernières années tout en préservant l'environnement

La consommation foncière générée par le projet de PLU



Les 3 thèmes principaux qui fondent un PLU :

L'identification des secteurs qui peuvent se développer (agglomération + villages + SDU)

L'accueil de population et d'activités en cohérence avec ce qu'a connu la commune ces 10 dernières années tout en préservant l'environnement

La consommation foncière générée par le projet de PLU

Pour la commune : quelle traduction ?

Le bourg
Pencadénic

Produire environ
220 logements à
10 ans (maintien)

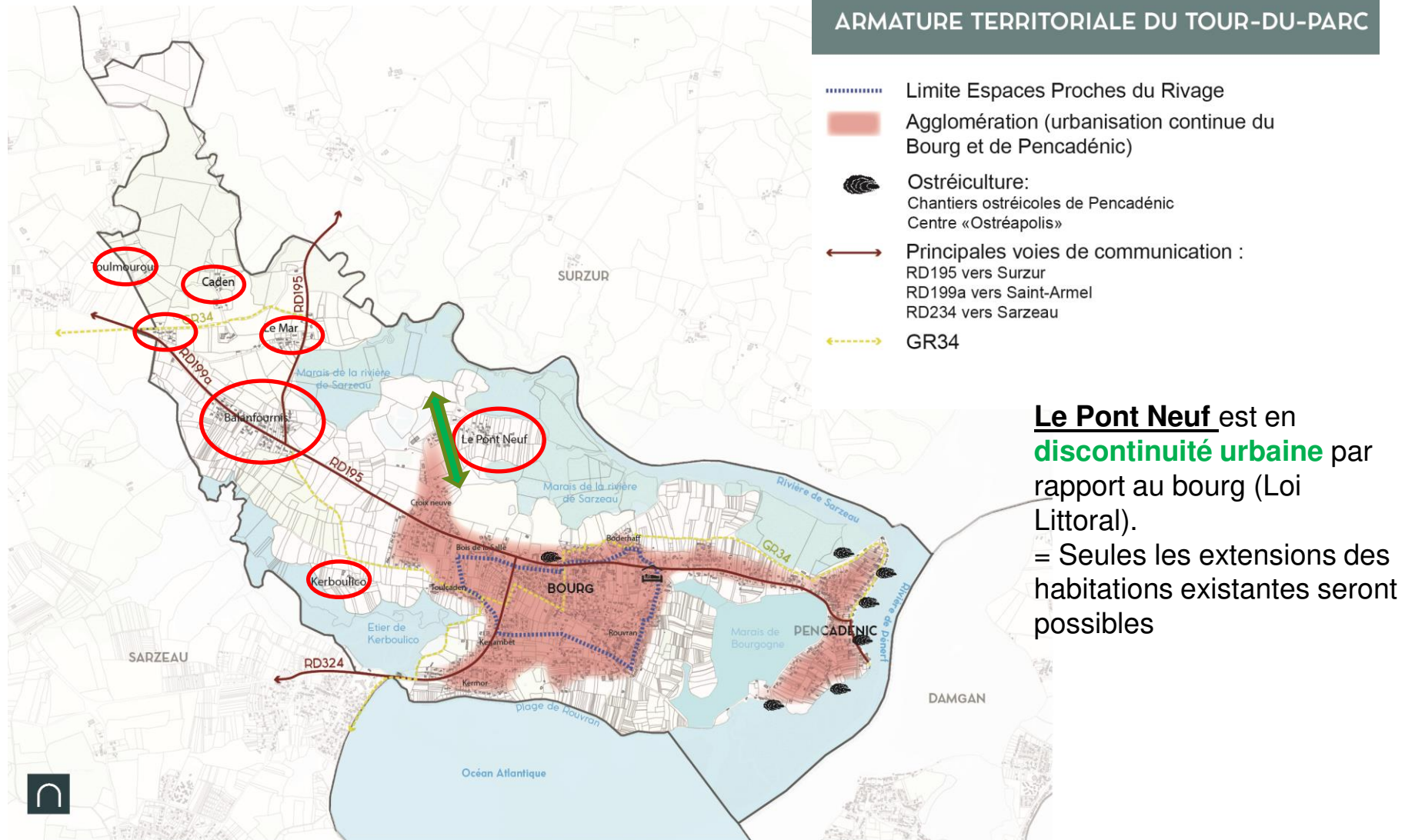
Max 4 ha à 10
ans pour les
extensions
urbaines (SCOT)

L'identification des secteurs qui peuvent se développer : le bourg et Pencadénic



Secteur non identifié par le SCOT en village.
= Seules les extensions des habitations existantes seront possibles

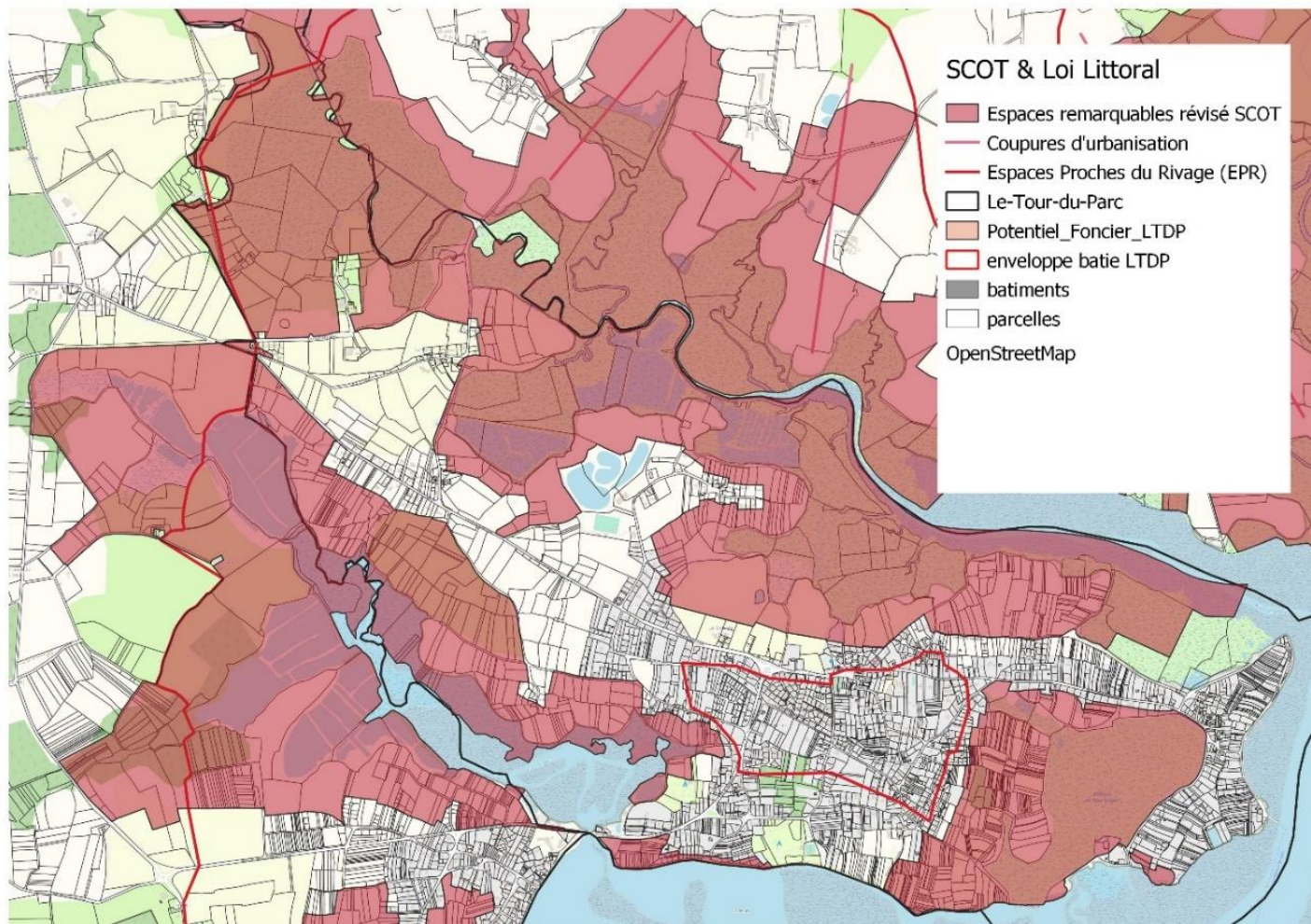
L'armature urbaine : certains secteurs qui ne peuvent pas se développer : pourquoi? = le SCOT & la loi Littoral



L'identification
des secteurs
qui peuvent se
développer : le
bourg et
Pencadénic

Les secteurs à préserver strictement

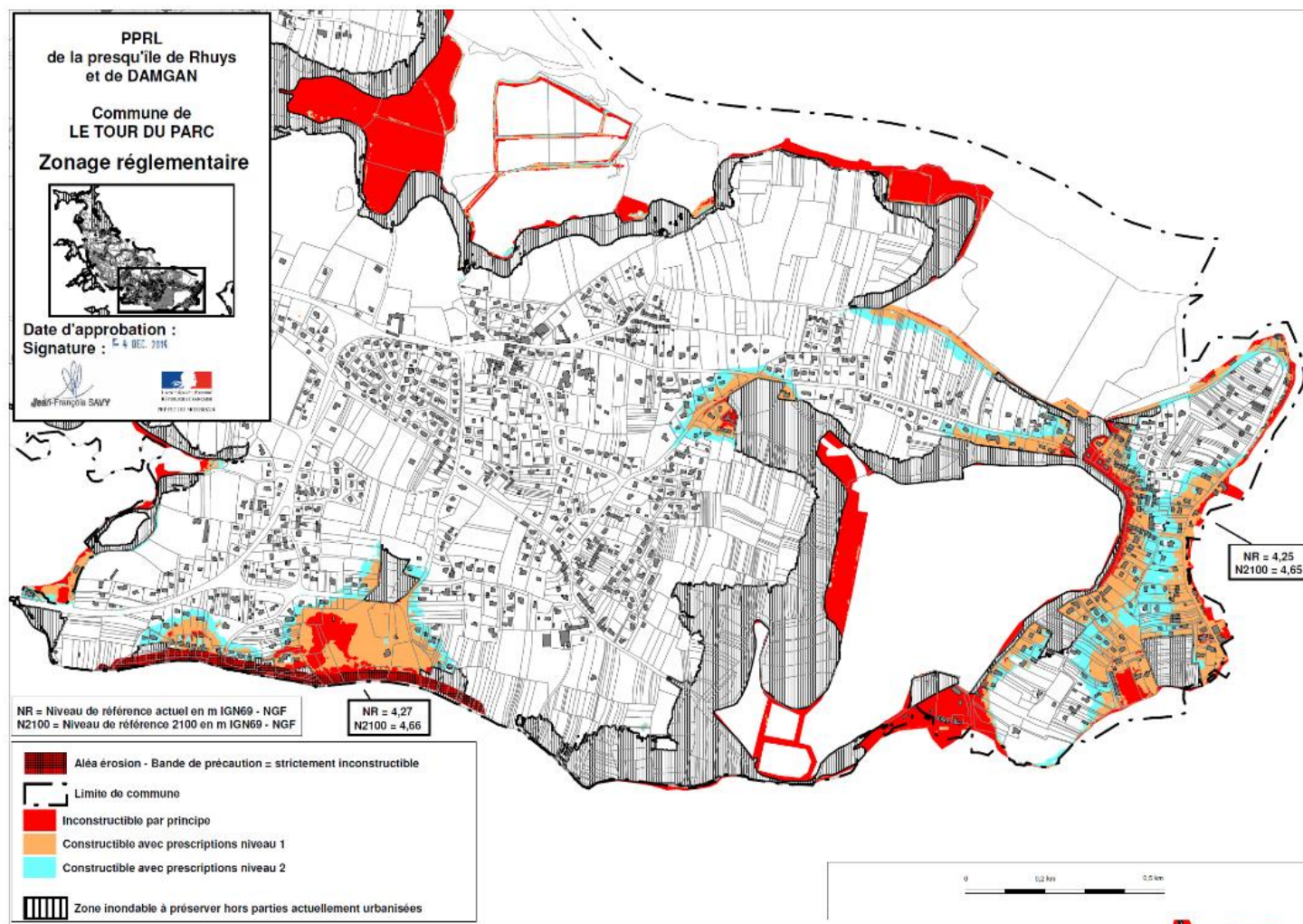
- **Les espaces naturels remarquables (NDs)
délimités par l'Etat**



L'identification
des secteurs
qui peuvent se
développer : le
bourg et
Pencadénic

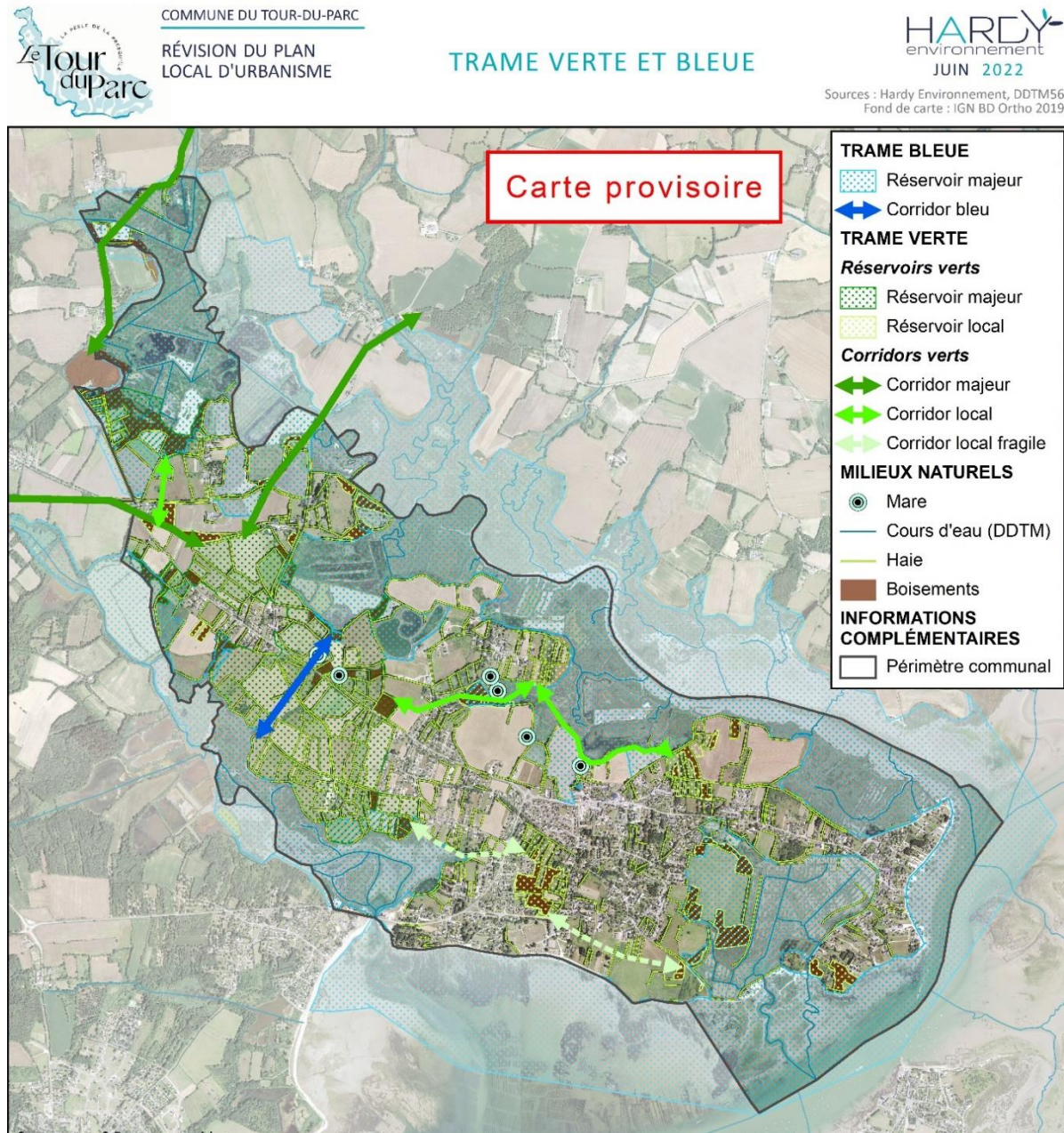
Les secteurs à préserver strictement

- Les secteurs à risque (PPRL)



L'identification
des secteurs
qui peuvent se
développer : le
bourg et
Pencadénic

Les secteurs à préserver strictement



L'identification
des secteurs
qui peuvent se
développer : le
bourg et
Pencadénic

Les secteurs à préserver strictement

- **Les secteurs non urbanisés dans la bande des 100m depuis la limite haute du rivage (limite délimitée par l'Etat)**



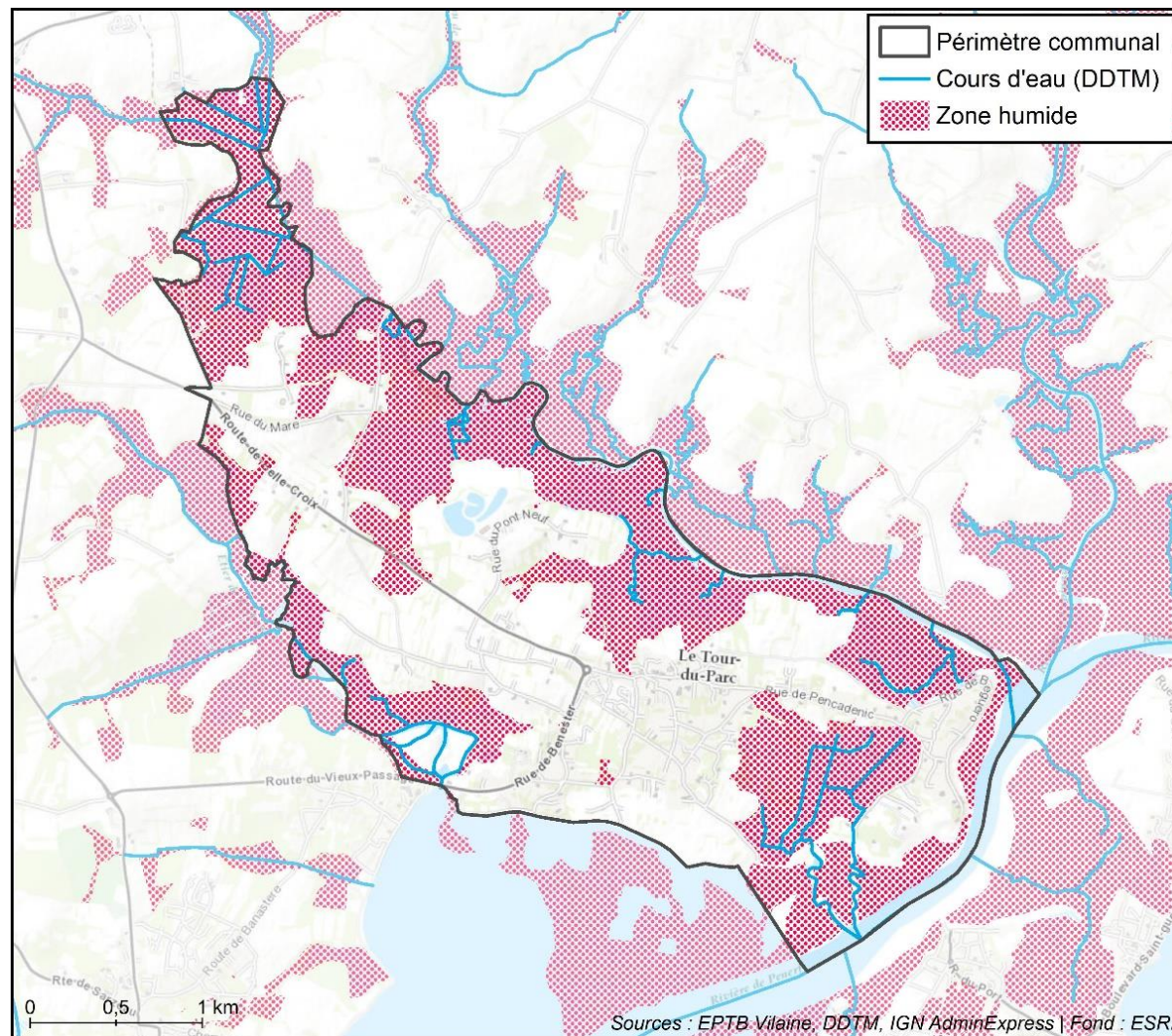
L'identification
des secteurs
qui peuvent se
développer : le
bourg et
Pencadénic

Les secteurs à préserver strictement

- **Les zones humides**

Selon les inventaires de l'EPTB Vilaine, la commune compte environ 450 ha de zones humides, soit 45 % du territoire

Des sondages complémentaires sont en cours au sein du bourg conformément au SAGE Vilaine (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)



Produire
environ 220
logements à
10 ans
(maintien)

Comment justifier le besoin en logements et l'accueil de population?

- Anticiper l'accueil de population: regarder la dynamique des dernières années

Insee en vigueur au 01/01/2023		
Taux Evolution démographique	Taux d'évolution démographique annuel	
		1,2%
2,4	extrapolation	
2,4	extrapolation	
2,4	extrapolation	
2,4	extrapolation	
2,4	Insee 2013	
0,2	extrapolation	
0,2	extrapolation	
0,2	extrapolation	
0,2	extrapolation	
0,2	extrapolation	
0,2	Insee 2019	
1,2	extrapolation	
1,2	extrapolation	
1,2	extrapolation	



Produire
environ 220
logements à
10 ans
(maintien)

Comment justifier le besoin en logements et l'accueil de population?

- Faire des simulations démographiques

	hypothèse Dernière décennie compatible SCOT	Hypothèse SCOT Extrapolation
HYPOTHESES DE SIMULATION 2022 - 2032		
Année	Population envisagée avec un taux de + 1,25% par an	Population envisagée avec un taux de + 1,5% par an
2022	1 239	1 239
2023	1 254	1 258
2024	1 270	1 276
2025	1 286	1 296
2026	1 302	1 315
2027	1 318	1 335
2028	1 335	1 355
2029	1 352	1 375
2030	1 368	1 396
2031	1 386	1 417
2032	1 403	1 438
Habts en plus ?	164	199
Quels besoins?		
Quel besoin en production de logements pour 2022-2032 ?		
Pour maintenir la population actuelle (point mort)	100	100
Logts pour accueillir la nouvelle population (taille ménages : projection à 2 - GMVA)	82	99
Total logements	182	199

La
consommation
foncière
générée par le
projet de PLU

Le contexte législatif a considérablement changé depuis le lancement de la révision du PLU et contraint davantage la constructibilité

Les orientations réglementaires liées à la consommation d'espace ayant un impact direct sur le PLU en vigueur avant la loi Climat & Résilience d'août 2021 :

→ **le Schéma de Cohérence Territoriale en première ligne (SCOT) approuvé le 13 février 2020.**

SCOT

25 logts/ha en moyenne

6 hectares max pour la période 2020-2035 soit **4 hectares maximum à l'échelle du futur PLU (2022-2032)**

La
consommation
foncière
générée par le
projet de PLU

Le contexte législatif a considérablement changé depuis le lancement de la révision du PLU et contraint davantage la constructibilité

*Loi Climat et Résilience du 22 août 2021
Objectif 0 artificialisation nette en 2050!*



**Réduction de 50% de l'artificialisation nette
pour 2021/2031 par rapport à 2011/2021.**

Comment cet objectif doit être traduit dans les docs
d'urbanisme ?

La
consommation
foncière
générée par le
projet de PLU



Le contexte législatif a considérablement changé depuis le lancement de la révision du PLU et contraint davantage la constructibilité

En janvier 2023, un outil mis en place par le gouvernement pour la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience (outil « SPARTE ») a été diffusé à tous. Il communique la surface consommée par chaque commune pour la période 2011-2020:

Pour le Tour-du-Parc : 6,82 ha consommés

La surface consommée entre 2011-2020 doit servir de référence et être réduite de 50% pour la période 2021-2031 soit une consommation foncière qui doit rendre vers **3,41 ha**.

Temps d'échange