



REVISION DU PLU

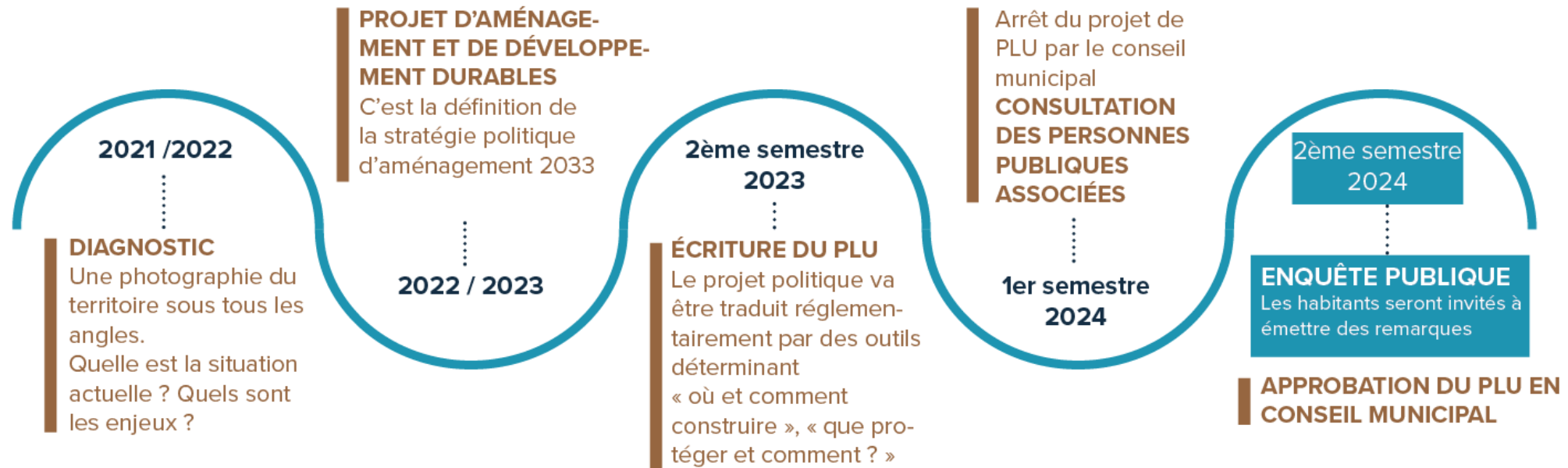
Réunion publique
30 octobre 2023



QUEL AVENIR
POUR
LE-TOUR-DU-PARC
EN MATIERE
D'URBANISME ?



LES ETAPES DE LA REVISION DU PLU





LE PROJET

- 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

Assurer un développement durable du territoire

- Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
- Préserver la ressource en eau (assainissement, cours d'eau et abords, zones humides, gestion des eaux pluviales)
- Préserver le patrimoine paysager du territoire
- Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la commune
- Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation
- Faciliter l'équipement numérique du territoire
- Faciliter la transition énergétique
 - *Promouvoir la production d'énergies renouvelables dans le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*
 - *Encourager les circulations douces (créer de nouvelles connexions douces dans le zonage et les OAP),*
 - *Inciter à l'implantation bioclimatique des habitations dans le règlement écrit et les OAP*

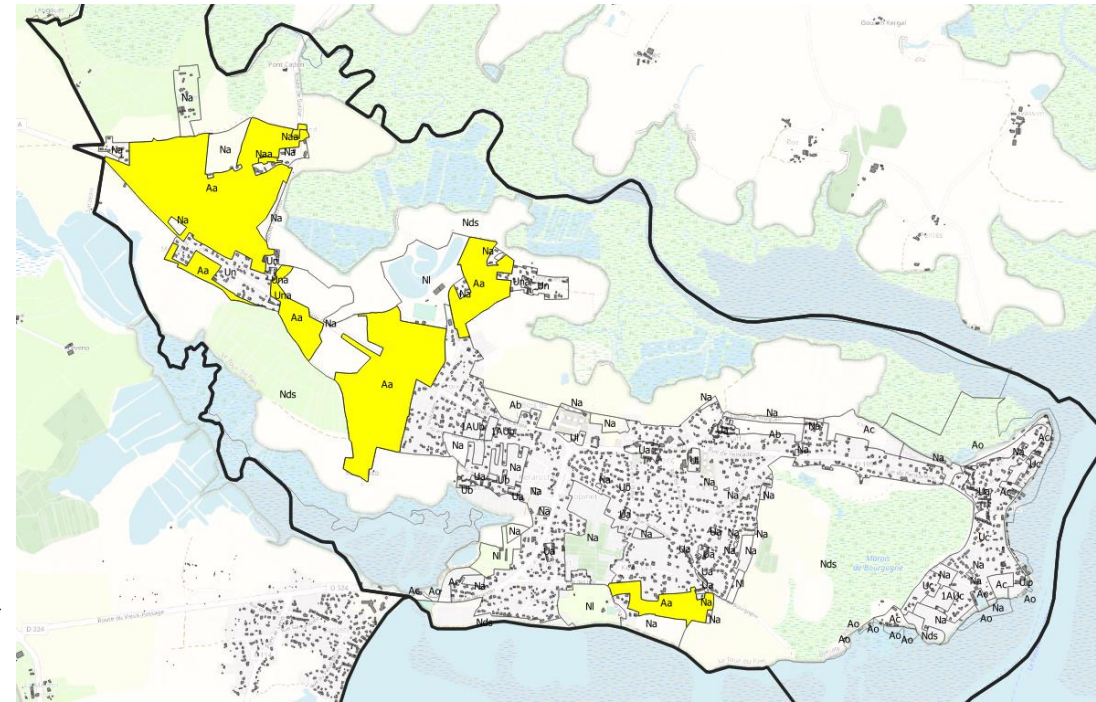


Assurer un développement durable du territoire La traduction réglementaire

- **La zone Aa (agricole)**



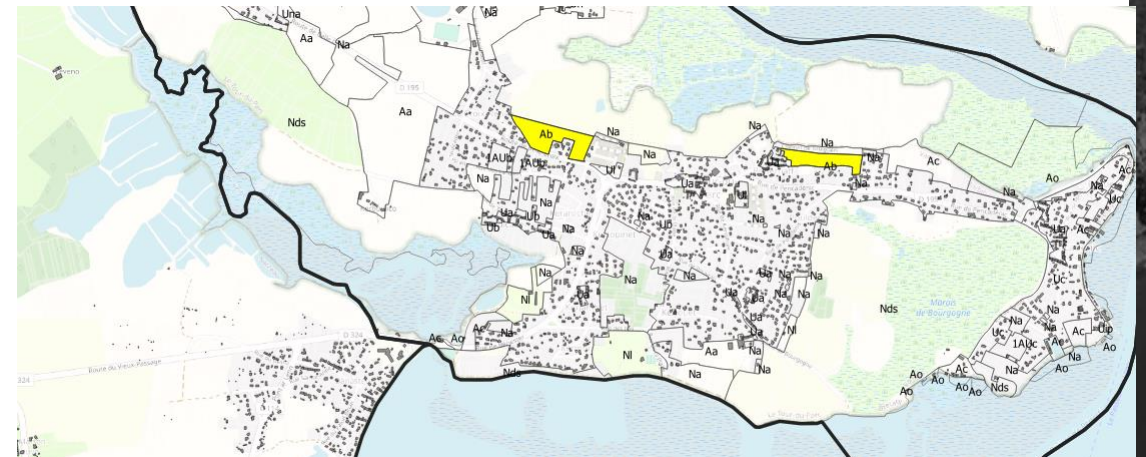
La zone Aa autorise les constructions agricoles sous certaines conditions.



- **La zone Ab (agricole inconstructible)**



La zone Ab située à proximité de la centralité n'autorise que les extensions des habitations existantes (max 50% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m²)





Assurer un développement durable du territoire La traduction réglementaire

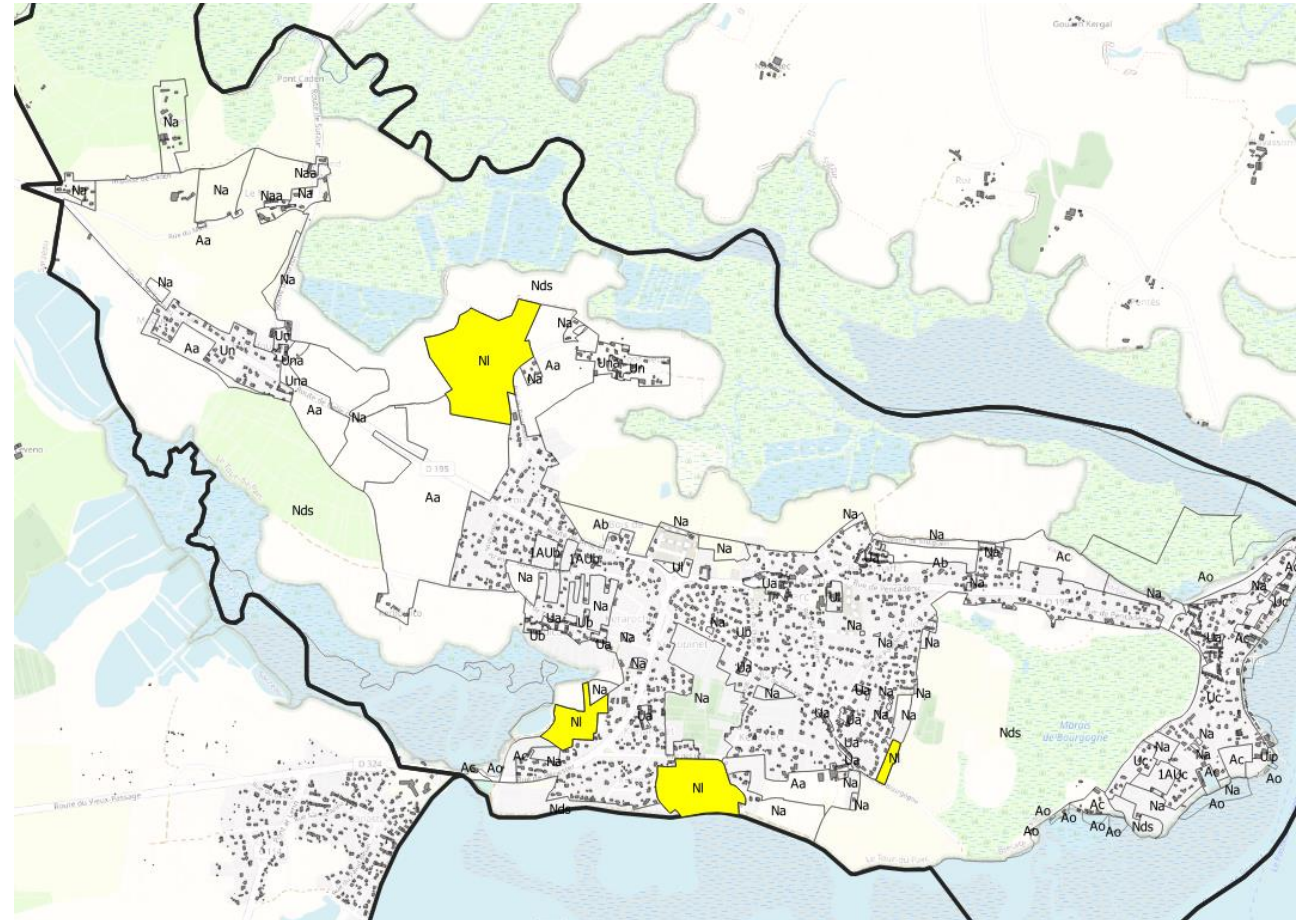
- La zone NI (naturelle loisirs)



La zone NI comporte des implantations d'installations ou d'équipements : sportifs, de loisirs, de découverte du milieu, d'hébergements touristiques, etc... qu'il convient de maintenir en maîtrisant leur développement pour garantir une bonne insertion et un moindre impact sur l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

La collectivité souhaite **maintenir les emprises existantes dédiées au tourisme et aux loisirs : campings, terrains de sport**

Y seront autorisées les extensions des constructions existantes (max 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m²)





Assurer un développement durable du territoire La traduction réglementaire

- La zone Nds (espaces naturels remarquables)

Secteur naturel remarquable



Pas de nouvelles constructions



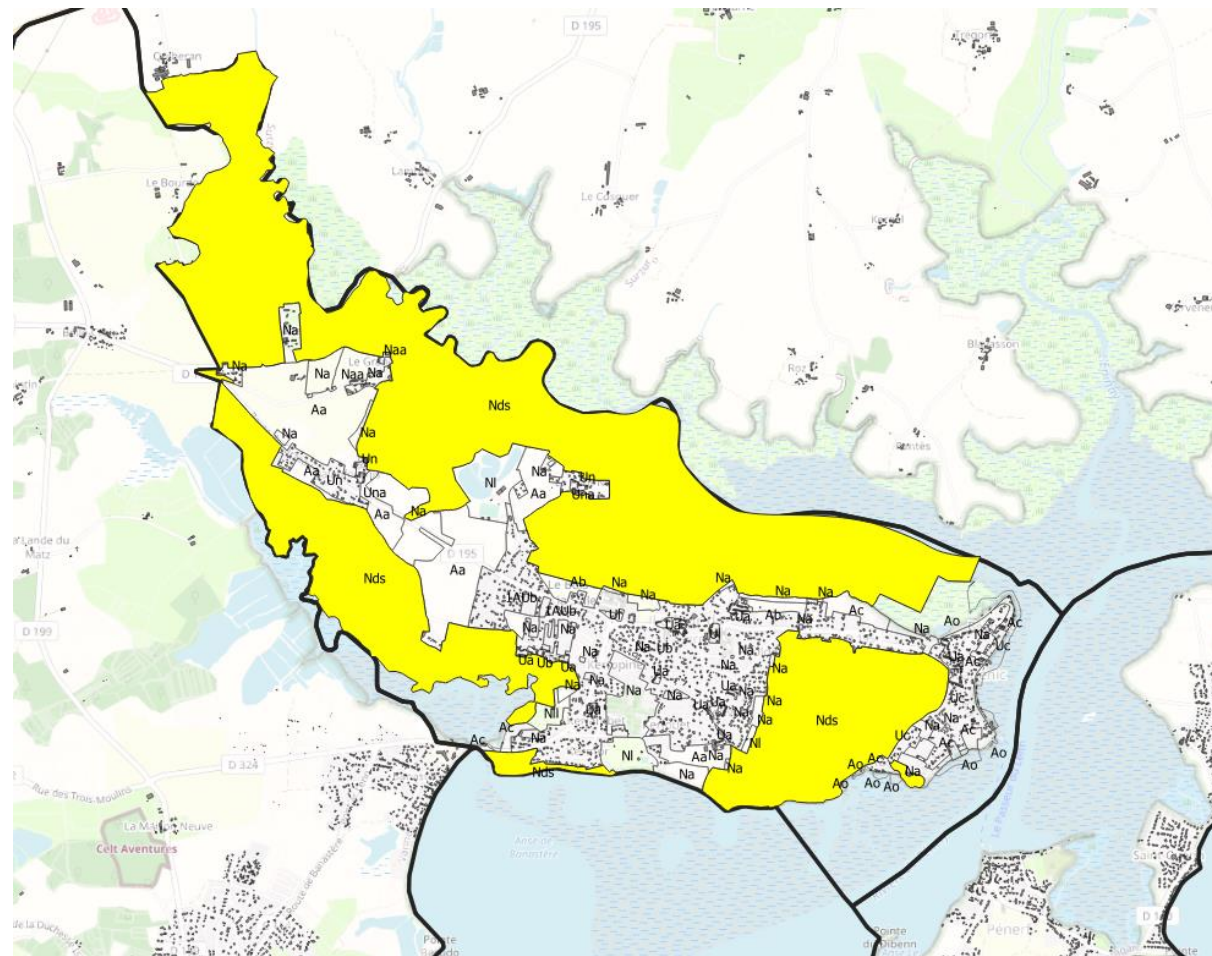
Seuls des aménagements légers autorisés



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 ».

L'ensemble des espaces naturels remarquables du SCOT est identifié en Nds.

N'y sont autorisés que les aménagements « légers ».










Assurer un développement durable du territoire La traduction réglementaire

- **La prise en compte des risques**

- ➔ **Le risque inondation** : Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRN) localise les **zones rouges** et les **zones bleues**. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPRi correspondant et figurant en annexe du PLU dans la partie "Servitudes d'Utilité Publique ».
- ➔ **Le risque de submersion marine**
- ➔ **Les autres risques (retrait gonflement des argiles, risque sismique)** sont mentionnés et sont accompagnés d'une cartographie, lorsqu'elle est disponible, et de recommandations et/ou prescriptions dans le règlement écrit

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)





Assurer un développement durable du territoire La traduction réglementaire


- **La préservation des éléments de paysage naturel et/ou bâti**

Certains éléments sont préservés ou prévoient des dispositions spécifique destinées à préservation leurs caractéristiques paysagères, écologiques ou patrimoniales. Il s'agit:

PAYSAGE ET ELEMENTS DE LA TVB A PRESERVER


 Mare (L151-23 CU)

 Haies (L151-19 ou L151-23 CU)

 Cours d'eau (L151-23 CU)

PRESCRIPTION_SURF_PLU_REVISE_v2

 Espace boisé classé (L113-1 CU)

 Espaces verts (L151-19 CU)

 Zone humide validée par la CLE (source : GMVA)

 Zone humide identifiée selon l'arrêté du 1er octobre 2009 sur les zones AU

 Zone de préemption des ENS du département du Morbihan

PATRIMOINE BATI A PRESERVER

 Bâtiment d'intérêt patrimonial (L151-19 CU)

 Zone de présomption de prescriptions archéologiques

	AVANT	APRES
Haies	23 580 m	78 934 m
Espace Boisé Classé (EBC)	5 ha	5 ha
Espace vert (EV)	1,2 ha	1,13 ha (les EV des lotissements sont désormais intégrés en zone naturelle Na)



LE PROJET

- 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

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

- **Conforter les enveloppes urbaines** : Ce n'est qu'au sein ou en continuité de la centralité que l'urbanisation pourra se développer. 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 Toulcaden, l'opération « Domaine de l'Océan, et l'opération L'allée des chênes.
- **Respecter les dispositions de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT**
 - ✓ *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 l'armature urbaine dans le respect de la loi Littoral La traduction réglementaire : Les zones Ua dans la centralité

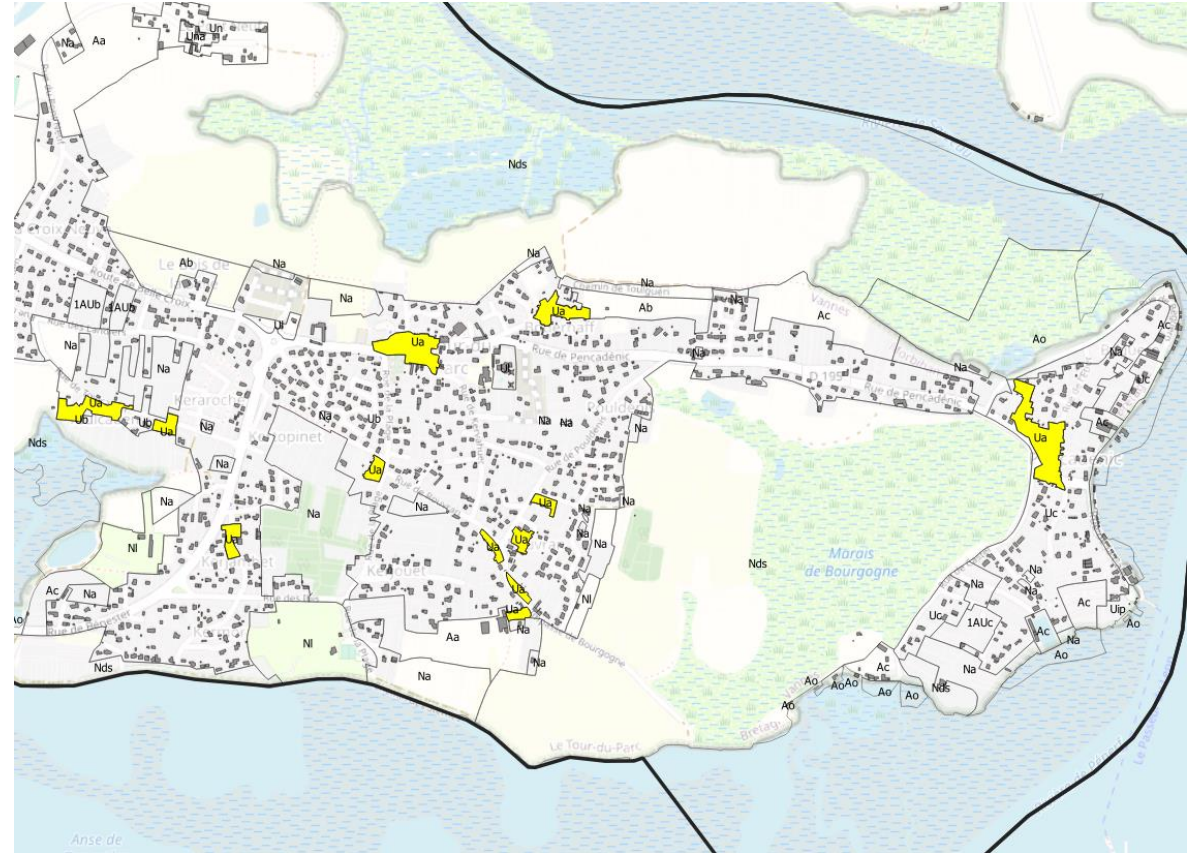
- Les zones Ua (bourg)



La zone Ua correspond à une zone urbaine avec un caractère ancien marqué.

Elle englobe tous les anciens petits hameaux anciens disséminés dans la centralité.

Y sont autorisés les constructions à destination d'habitat, activités compatibles avec l'habitat, équipements, ... mais avec des prescriptions spécifiques destinées à préserver le tissu ancien.



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



Conforter l'armature urbaine dans le respect de la loi Littoral La traduction réglementaire : Les zones Ub, Uc dans la centralité

- Les zones Ub (bourg) et Uc (Pencadénic)



Agglomération /
centralité



Tissu à dominante
résidentielle sans
noyau ancien
marqué

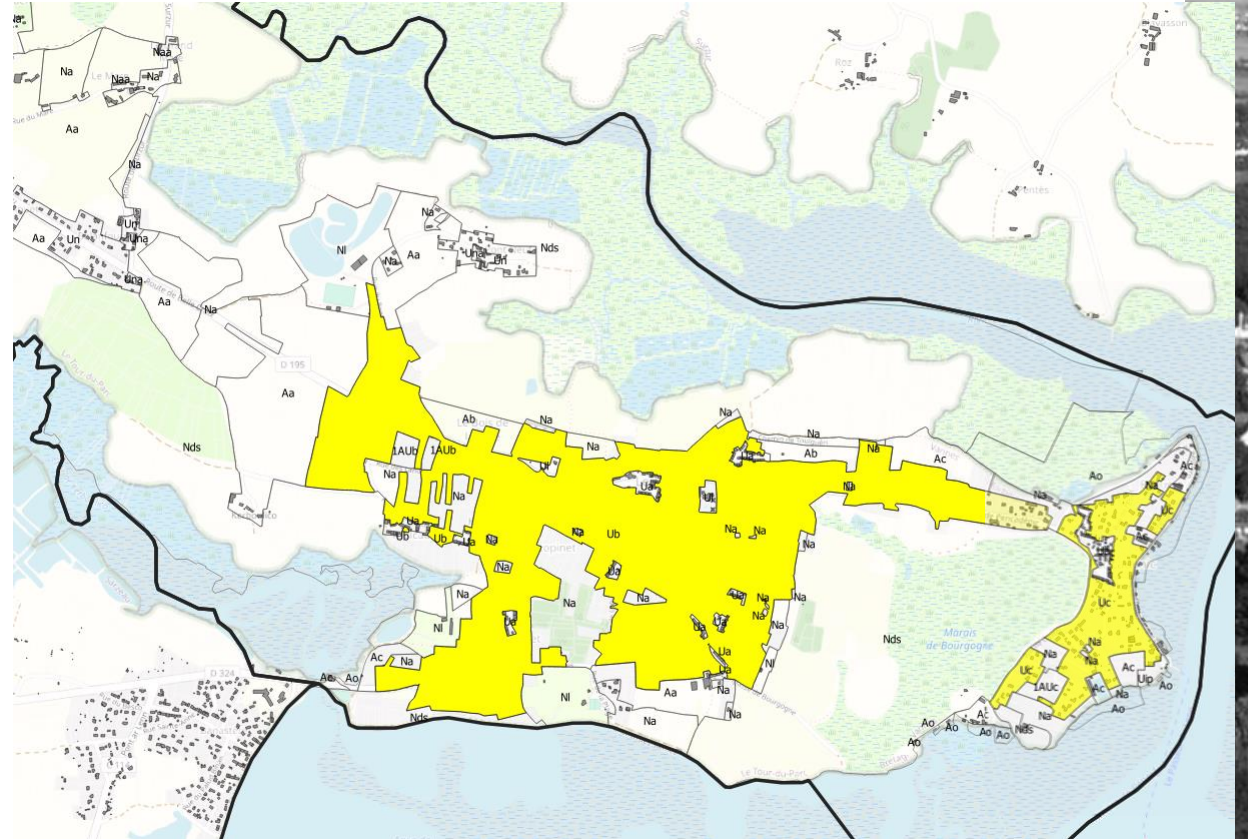


Tissu discontinu
pouvant présenter
un retrait

La zone Ub correspond à une zone urbaine sans caractère ancien marqué.

La zone Uc correspond aux zones urbaines de Pencadénic.

Y sont autorisés les constructions à destination d'habitat, activités compatibles avec l'habitat, équipements, ...



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



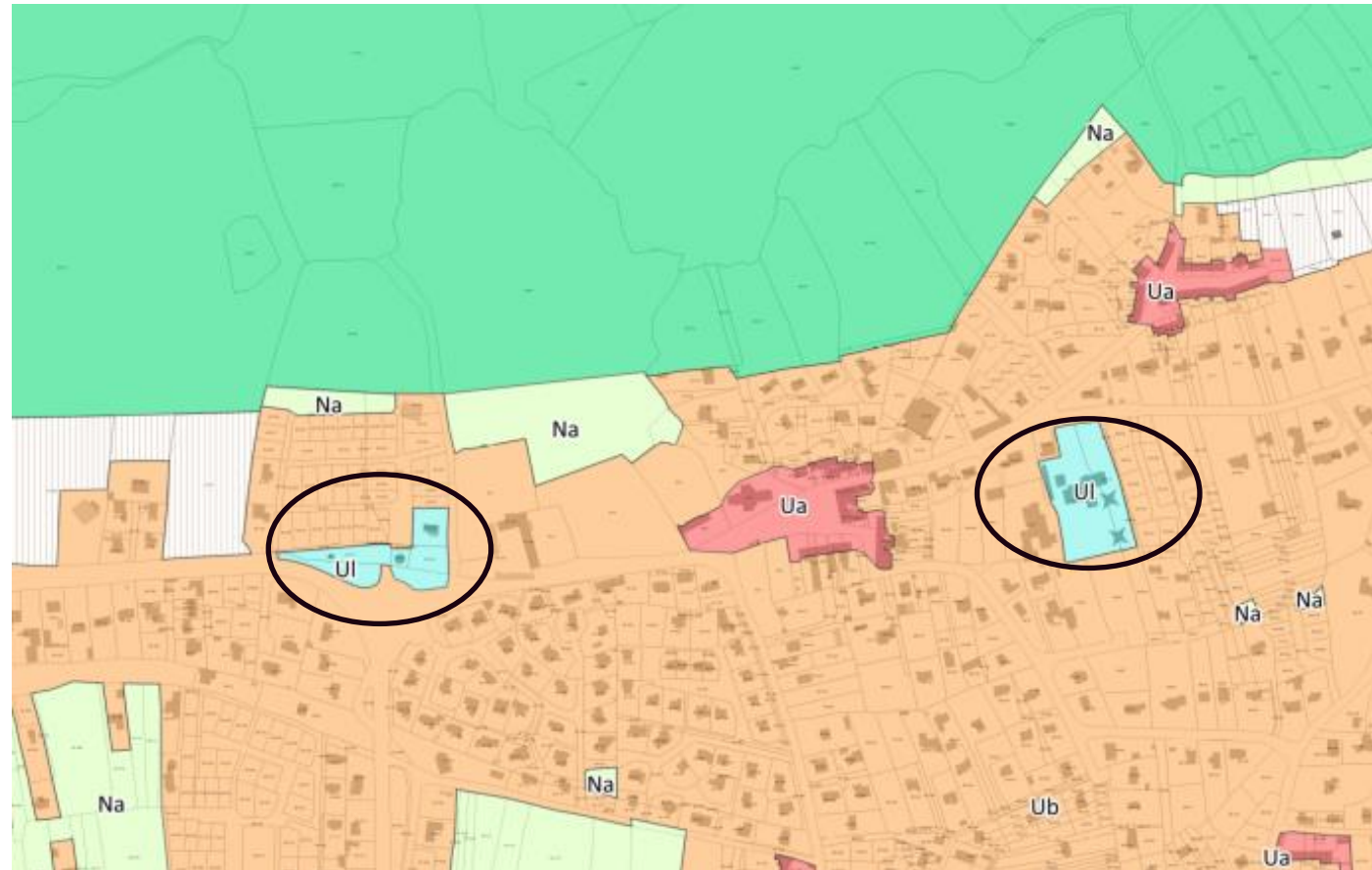
Conforter l'armature urbaine dans le respect de la loi Littoral La traduction réglementaire : Les zones Ub, Uc dans la centralité

- La zone UL



La zone UL correspond aux zones urbaines destinées aux activités touristiques ou de loisirs. Elle englobe Ostréapolis, l'Hôtel de la Croix du Sud, et l'espace Pierre Derennes.


Y sont autorisés les constructions à destination d'équipements, de loisirs, d'hôtels, de services, d'hébergement...



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU

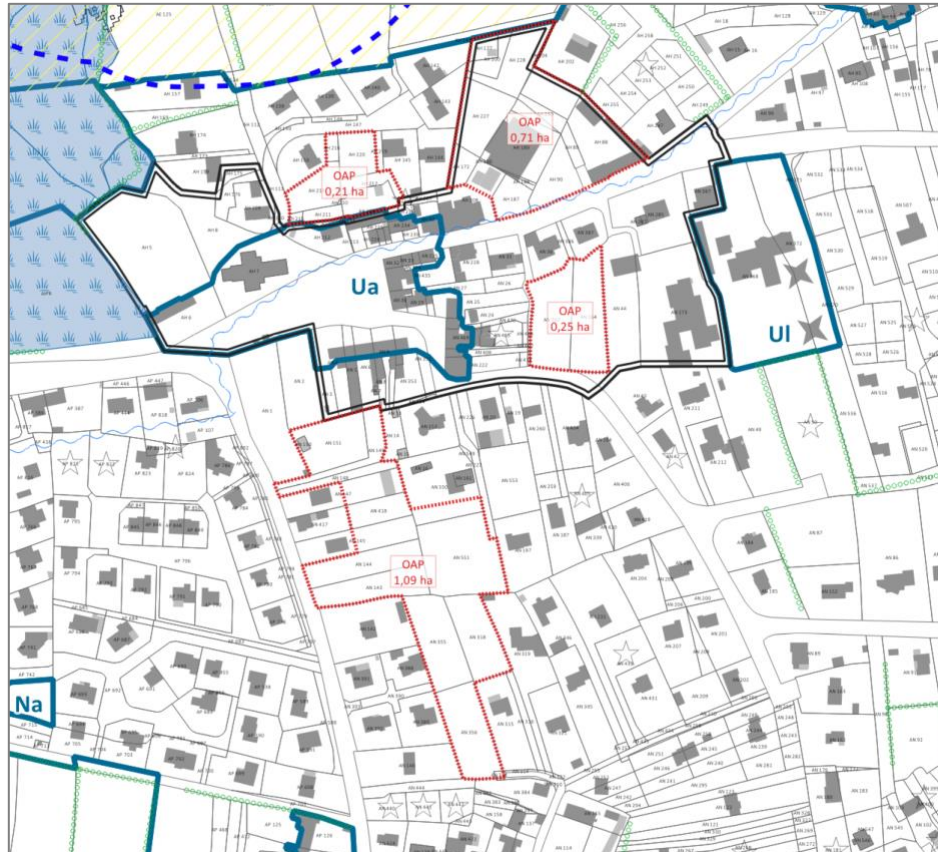


Conforter l'armature urbaine dans le respect de la loi Littoral La traduction réglementaire : Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour guider l'aménagement de certains secteurs

- **9 secteurs d'OAP**  Périmètre soumis à Orientations d'aménagement et de programmation (L151-7 CU)



Exemple de secteurs d'OAP:



Objectif : en cas de projet, prévoir un programme et l'insertion du projet dans son environnement via : une destination, un nb minimum de logements, des éléments de paysage à préserver ou à créer, un principe de desserte à anticiper, ...

Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



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

La traduction réglementaire : La bande des 100m, les espaces proches du rivage (en cours de redéfinition), ...



Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être **limitée** et ne peut se réaliser qu'en continuité du bourg ou du village de Pencadénic.

Dans la bande des 100m, hors espaces urbanisés (Ua, Ub, Uc), les constructions sont interdites. La bande des 100m est reportée sur le zonage.

PRESCRIPTIONS LIEES AU LITTORAL



Limite des Espaces proches du rivage



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



Conforter l'armature urbaine dans le respect de la loi Littoral La traduction réglementaire : Les zones Un / Una en dehors de la centralité pour les secteurs présentant un caractère urbanisé mais non identifiés en « villages » dans le SCOT

- **Les zones Un / Una**

Tissu à dominante résidentielle peu dense



Proximité du rivage / sensibilité



Impact paysager des constructions



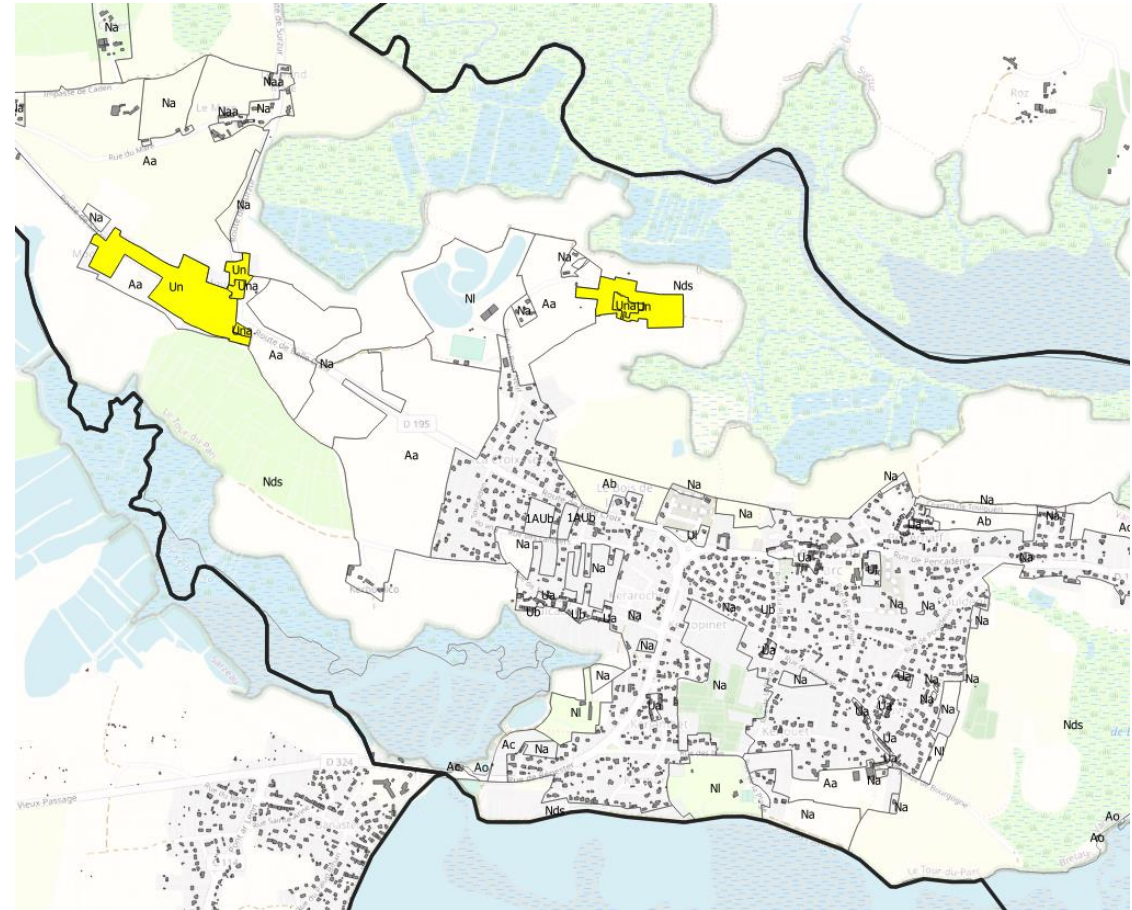
Pas de nouvelles constructions



Seulement des extensions limitées des constructions existantes



Pont neuf, Balanfournis : reconnaître le caractère urbanisé de ces secteurs qui ne s'apparentent à de l'habitat diffus tout en interdisant les nouvelles constructions conformément à la loi Littoral et au SCOT (centres anciens en Una avec prescriptions spécifique en cas d'extension). **Extensions autorisées : 50% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m²+ 1 piscine par habitation**



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



Conforter l'armature urbaine dans le respect de la loi Littoral La traduction réglementaire : Les zones Na / Naa en dehors de la centralité pour les lieux-dits de moindre importance

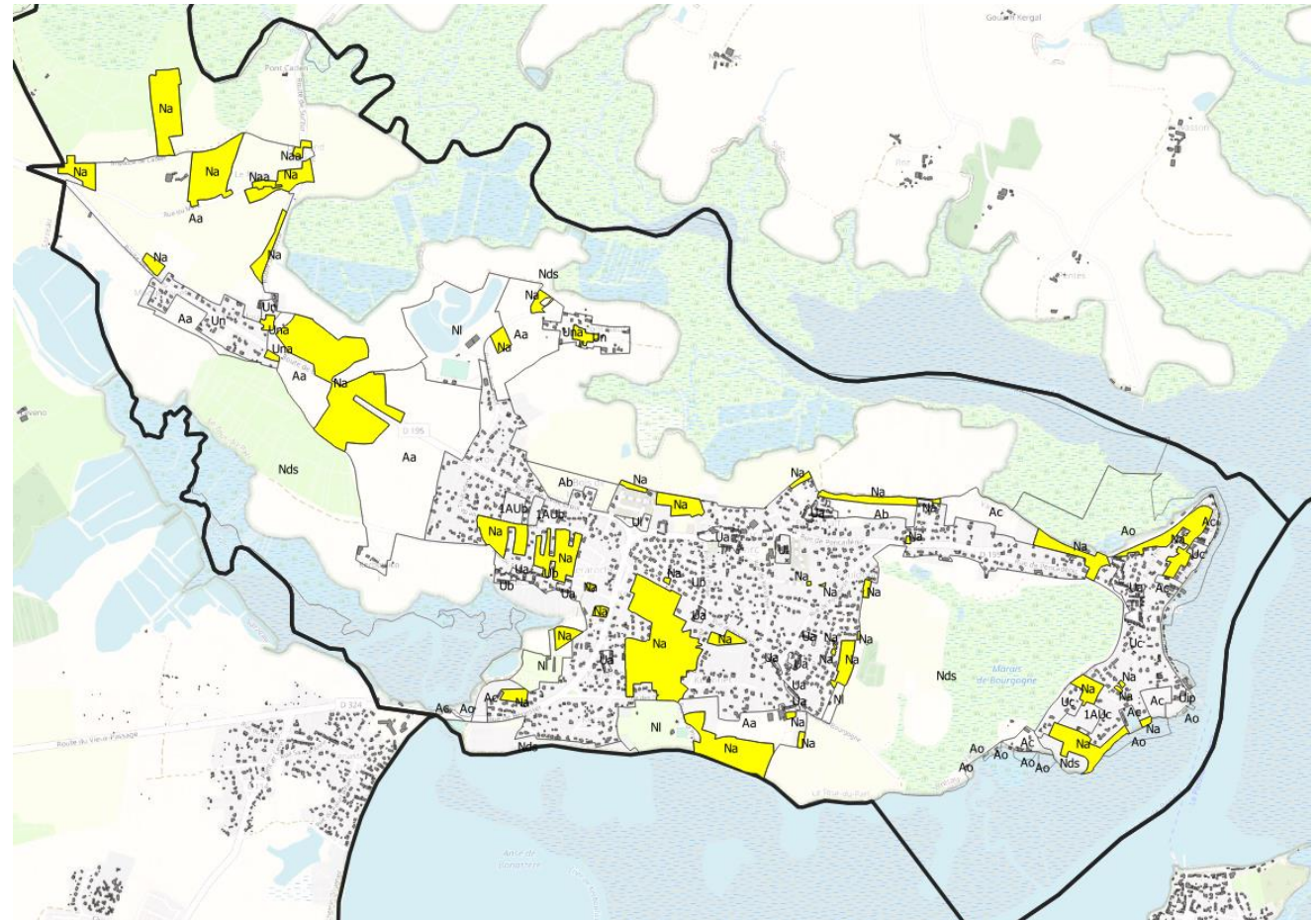
- **Les zones Na / Naa**



La zone Na correspond à une **zone naturelle** destinée à être **protégée** en raison des milieux naturels, des paysages. Elle englobe notamment les espaces verts / bassin eaux pluviales des lotissements.

Les îlots de bâtis anciens du Mar sont identifiés en Naa (prescriptions spécifiques pour conserver le caractère des bâtis en cas d'extensions).

Extensions autorisées : **50%** de l'emprise au sol existante dans la limite de **50 m² + 1 piscine**





LE PROJET

- 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

- La commune estime ainsi son besoin de production à environ 20 logements / an pour la période 2024-2033
- 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 (au moins 60% des nouveaux logements sera réalisé dans l'enveloppe urbaine)
 - ✓ Des densités minimales au sein des futures opérations d'habitat : 28 logts/ha dans le bourg et 20 logts/ha à Pencadénic.
- Tendre vers l'objectif de réduction de **50%** de leur consommation à l'horizon 2031 conformément aux dispositions de la loi Climat & Résilience toutes destinations confondues (habitat, activités, équipements):

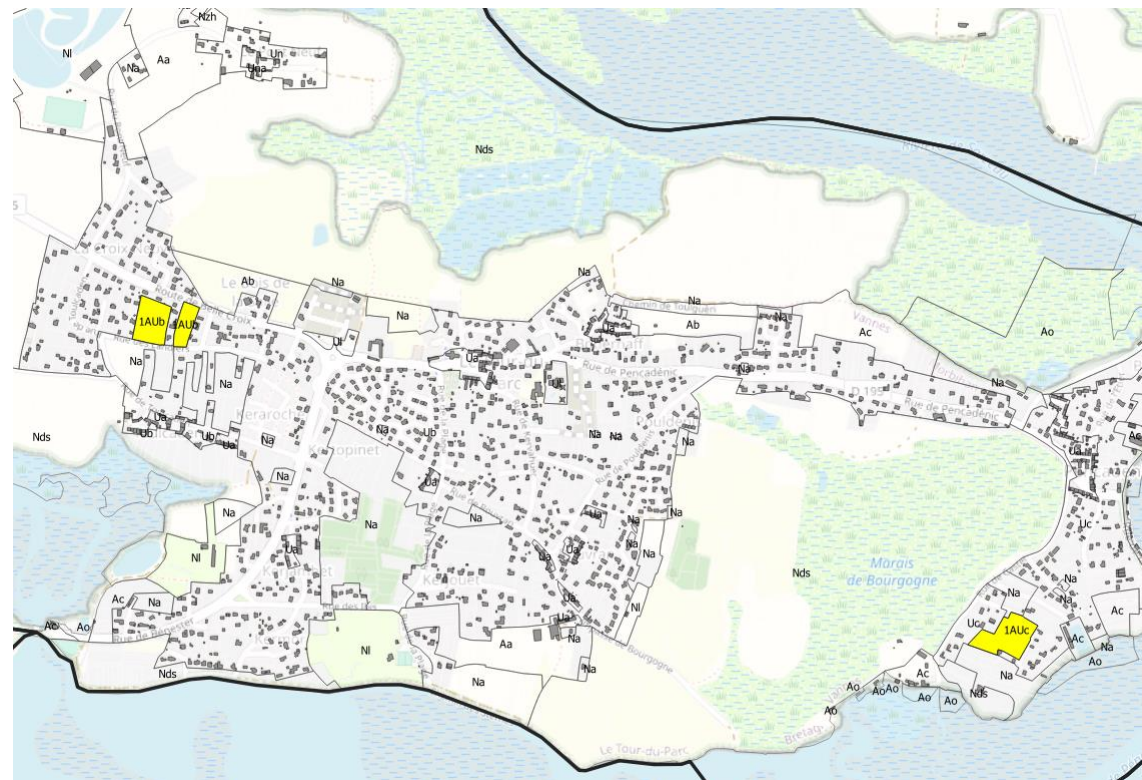
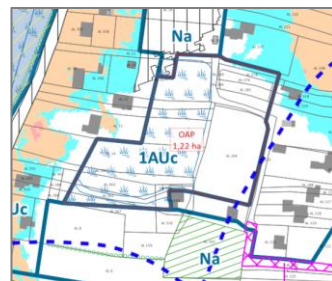
Le projet de PLU se fixe les objectifs chiffrés suivants : Une consommation d'environ 6,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2024 à 2033 toutes destinations confondues comprenant des surfaces en densification et en extension (2,7 ha en extension pour l'habitat)



Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune

La traduction réglementaire : Les secteurs de projet

- **Les 3 zones 1AUb /1AUc**



La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat. Son urbanisation entrainera donc une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Espaces NAF) au sens de la loi Climat & Résilience. Les secteurs choisis sont prioritairement dans l'enveloppe urbaine ou à son contact direct.

La collectivité a fait le choix de proposer 3 secteurs de développement : 2 dans le bourg, 1 à Pencadénic

Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU





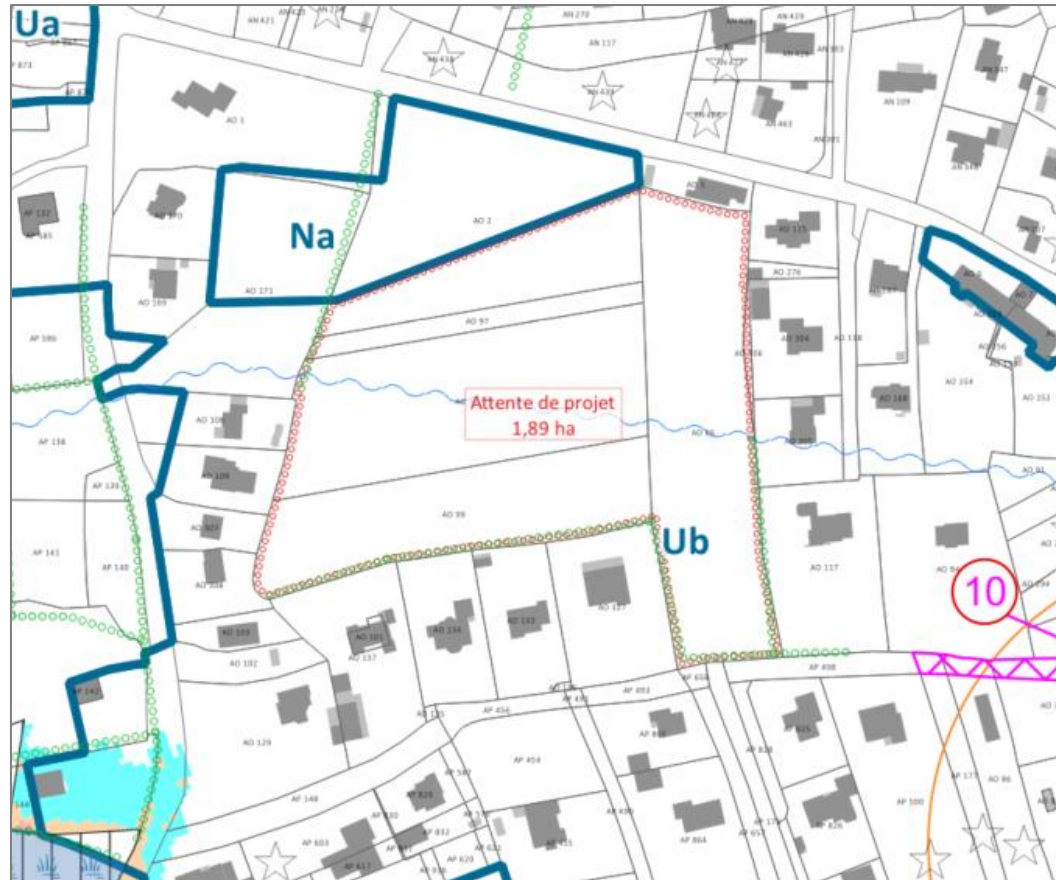
Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune La traduction réglementaire : Les secteurs de projet

- Le secteur d'attente de projet au Rouvran



Secteur d'attente de projet (L151-41 CU)

Ce secteur reste inconstructible pendant 5 ans sauf si un projet d'aménagement global est approuvé par la commune.



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune

La traduction réglementaire : les principes généraux du règlement écrit

- **Fixer des règles qui favorisent une densification maîtrisée des espaces bâtis à dominante Habitat**

- Fixation d'une densité minimale de 20 logements/ha (Pencadénic) ou 28 logements/ha (bourg) pour les secteurs de projet (OAP sectorielle) et d'un nombre minimal de logements dont des logements sociaux,
- Evolution du CES (évolution en couleur ci-contre)
- Maintien des hauteurs figurant au PLU actuel

	PLU actuel	Projet de PLU
Coeff. d'emprise au sol	Ua = non réglementé Ub = non réglementé Uc = 60% Eco 35 % Habitat Ud = 60% Eco 35 % Habitat 1AUb = non réglementé 1AUc = 60% Eco 35 % Habitat	Ua = non réglementé Ub = non réglementé Uc = 70% Eco 50 % Habitat Ud = supprimé 1AUb = non réglementé 1AUc = 70% Eco 50 % Habitat Un / Una = non réglementé
Hauteurs max	Ua = hauteurs bâti voisin Ub = 9m Egout / 12m faitage Uc = 5m Egout / 9m faitage Ud = 5m Egout / 9m faitage 1AUb = 9m Egout / 12m faitage 1AUc = 5m Egout / 9m faitage	Ua = hauteurs bâti voisin Ub = 9m Egout / 12m faitage Uc = 5m Egout / 9m faitage Ud = supprimé 1AUb = 9m Egout / 12m faitage 1AUc = 5m Egout / 9m faitage

Attention : les règles présentées ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune La traduction réglementaire : les principes généraux du règlement écrit

- **Fixer des règles qui permettent de limiter la consommation d'espaces et préserver l'environnement, le littoral, ...**
 - ➔ Localisation et dimensionnement au plus juste des surfaces en extension urbaine
 - ➔ Interdiction des annexes séparées en zone A et N (éviter le mitage)
 - ➔ N'autoriser que des extensions mesurées au sein des espaces proches du rivage (50% max de l'emprise au sol existante dans la limite de 50 m² + 1 piscine)

LE PROJET

- 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



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 :** anticiper la mutation de l'ensemble bâti de la salle polyvalente, anticiper la capacité d'accueil du cimetière à 10 ans et celle de l'école, renforcer le pôle santé, mener une réflexion concernant la création d'un pôle Sénior)
- **Favoriser le déploiement de toutes les mobilités :** anticiper la création des sentiers piétons / vélos à usage quotidien, questionner la circulation traversante sur l'axe bourg – Pencadénic qui peut être parfois dense, anticiper les aménagements routiers et l'organisation des stationnements
- **Préserver et développer l'offre de commerce de proximité dans le centre-bourg :** préserver les linéaires commerciaux en RDC et mener une réflexion concernant l'insertion urbaine et paysagère du Carrefour Contact dans le centre-bourg





Préserver et valoriser le cadre de vie parcais

La traduction réglementaire : des emplacements réservés

 Emplacement réservé (L151-41 CU)

→ 11 emplacements réservés sont représentés au plan de zonage via une trame quadrillée rose identifiés par un chiffre et listés, avec son bénéficiaire et sa surface à titre indicatif sur chaque planche graphique. Ils sont créés par la commune pour améliorer le cadre de vie des habitants, répondre à des besoins identifiés concernant les déplacements, les équipements, ...

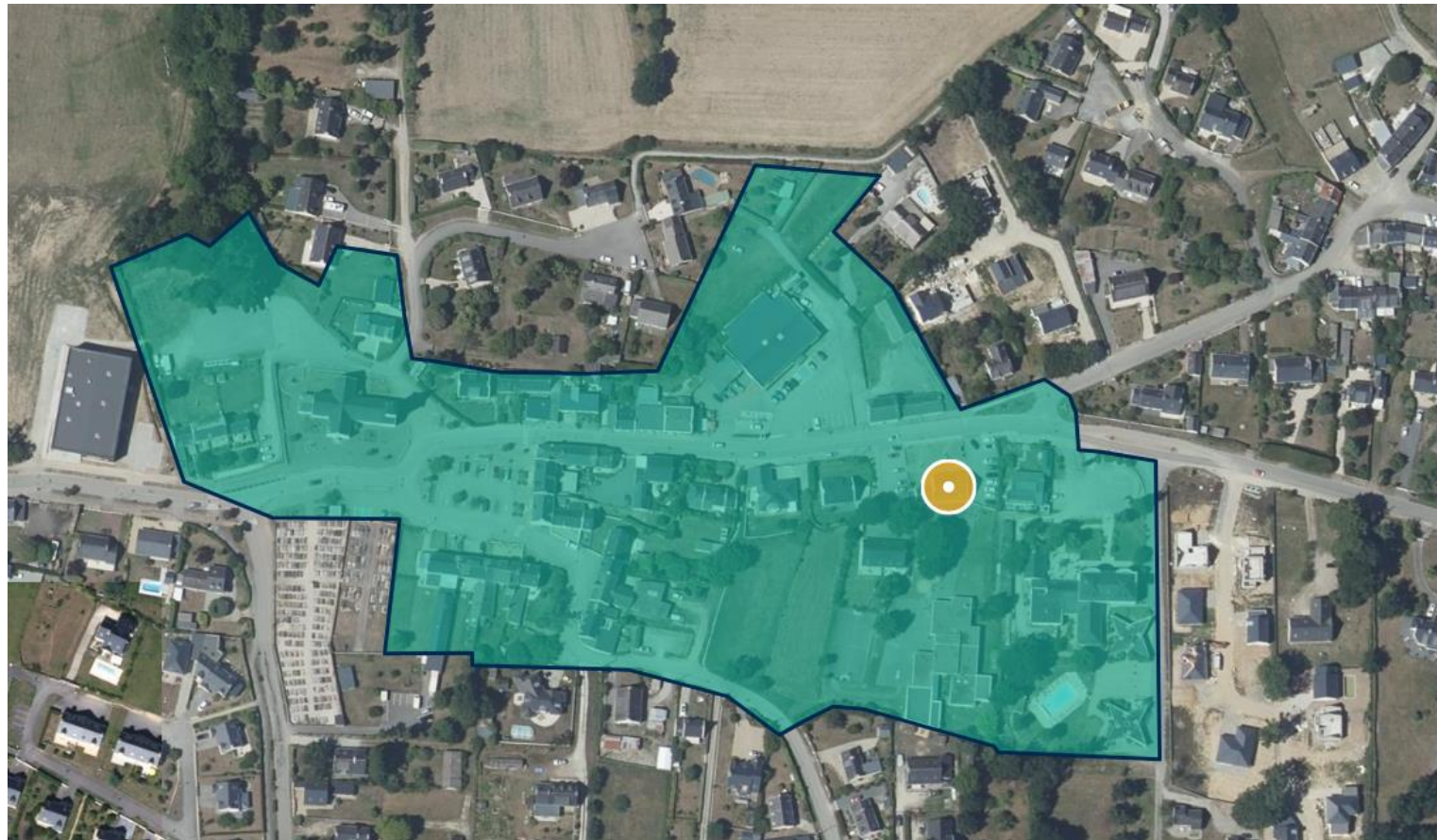
Numéro	Surface en m ²	Destination	Bénéficiaire
1	443	Chemin d'accès aux lagunes de Kerdré (aménagement léger, non bitumé)	COMMUNE
2	3 327	Création de parkings	COMMUNE
3	708	Connexion piétonne impasse de Chauchir - SPPL (aménagement léger non bitumé)	COMMUNE
4	290	Connexion piétonne vers le chemin des Vignes (aménagement léger non bitumé)	COMMUNE
5	531	Connexion piétonne entre les lotissements du Domaine de l'Océan et de l'Allée des Chênes	COMMUNE
6	887	Accès à la zone Uip	COMMUNE
7	1 673	Liaison piétonne entre la rue du Mare et Balanfournis (aménagement léger non bitumé)	COMMUNE
8	4 569	Extension du cimetière impasse du Pont Neuf	COMMUNE
9	504	Continuite piéton-velo Keraroché	COMMUNE
10	687	Continuite piéton-velo impasse de Kerjouet	COMMUNE
11	389	Acces a la zone Ac	COMMUNE

Attention : les emplacements réservés présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



Préserver et valoriser le cadre de vie parcais Accueillir les commerces et services de proximité dans le centre-bourg

- La commune a décidé d'identifier sur le zonage (voir ci-dessous) un périmètre dans le centre-bourg au sein duquel sera préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



PADD

LE PROJET

- 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

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 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** (les préserver et faciliter leur développement, permettre la diversification, promouvoir les circuits courts)



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

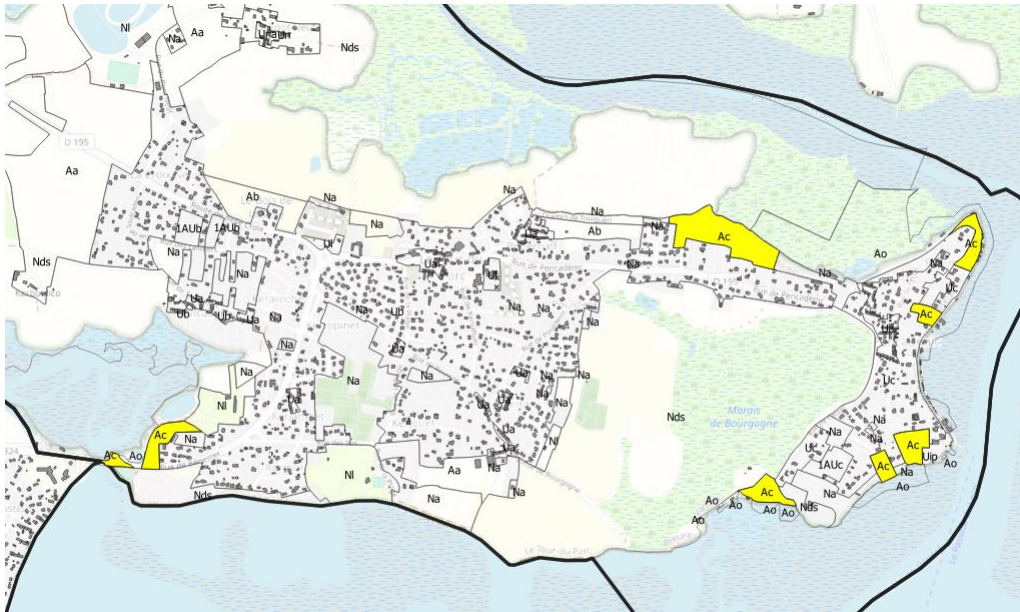
La traduction réglementaire : les zones Ac, Ao, Uip

- **Les zones Ac et Ao (activités aquacoles)**

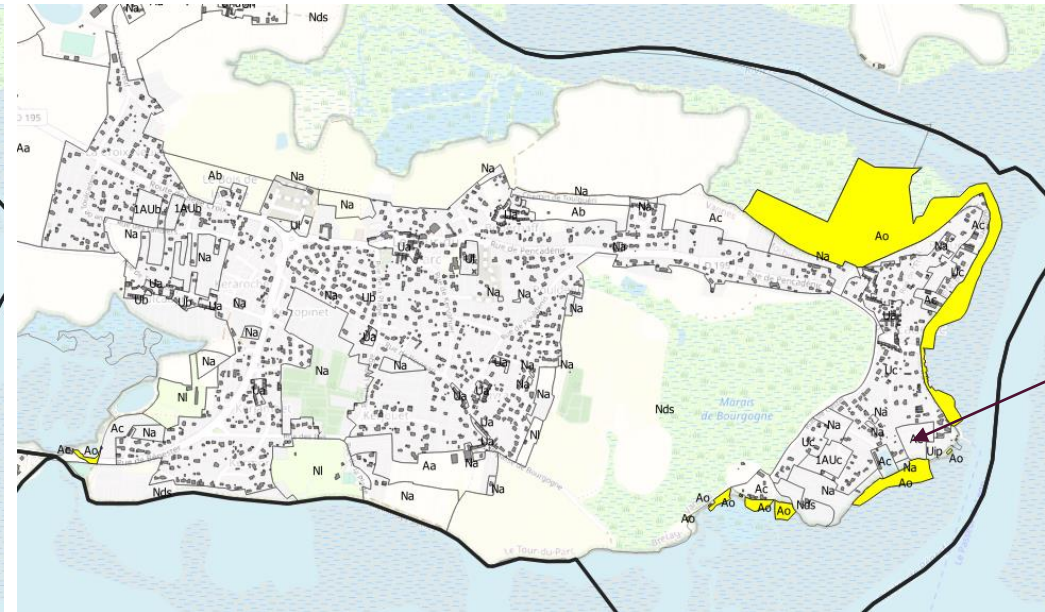


La zone Ac délimite les zones destinées aux activités aquacoles sur le domaine terrestre. La zone Ao délimite les zones destinées aux activités aquacoles sur le domaine maritime. Délimitées avec l'appui technique du Conseil Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud. Les zones du PLU en vigueur sont maintenues + création d'une nouvelle zone Ac.

Zones Ac



Zones Ao



Ajout zone Ac à la demande du CRC

Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU

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

- 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 (via des emplacements réservés et les OAP notamment),
 - ✓ 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





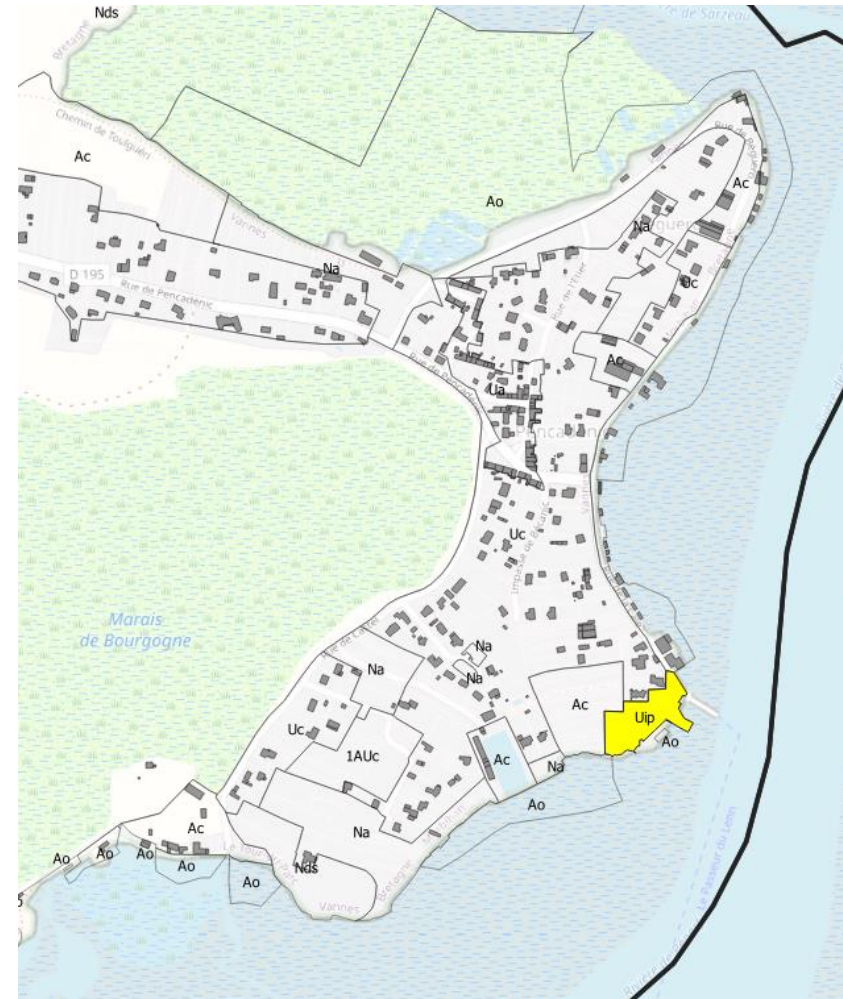
Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques

La traduction réglementaire : les zones Ac, Ao, Uip

- **La zone Uip**



La zone Uip délimite les zones destinées aux activités maritimes (portuaires). Elle sera étendue par rapport au PLU actuel afin de permettre le stockage des bateaux et le stationnement.

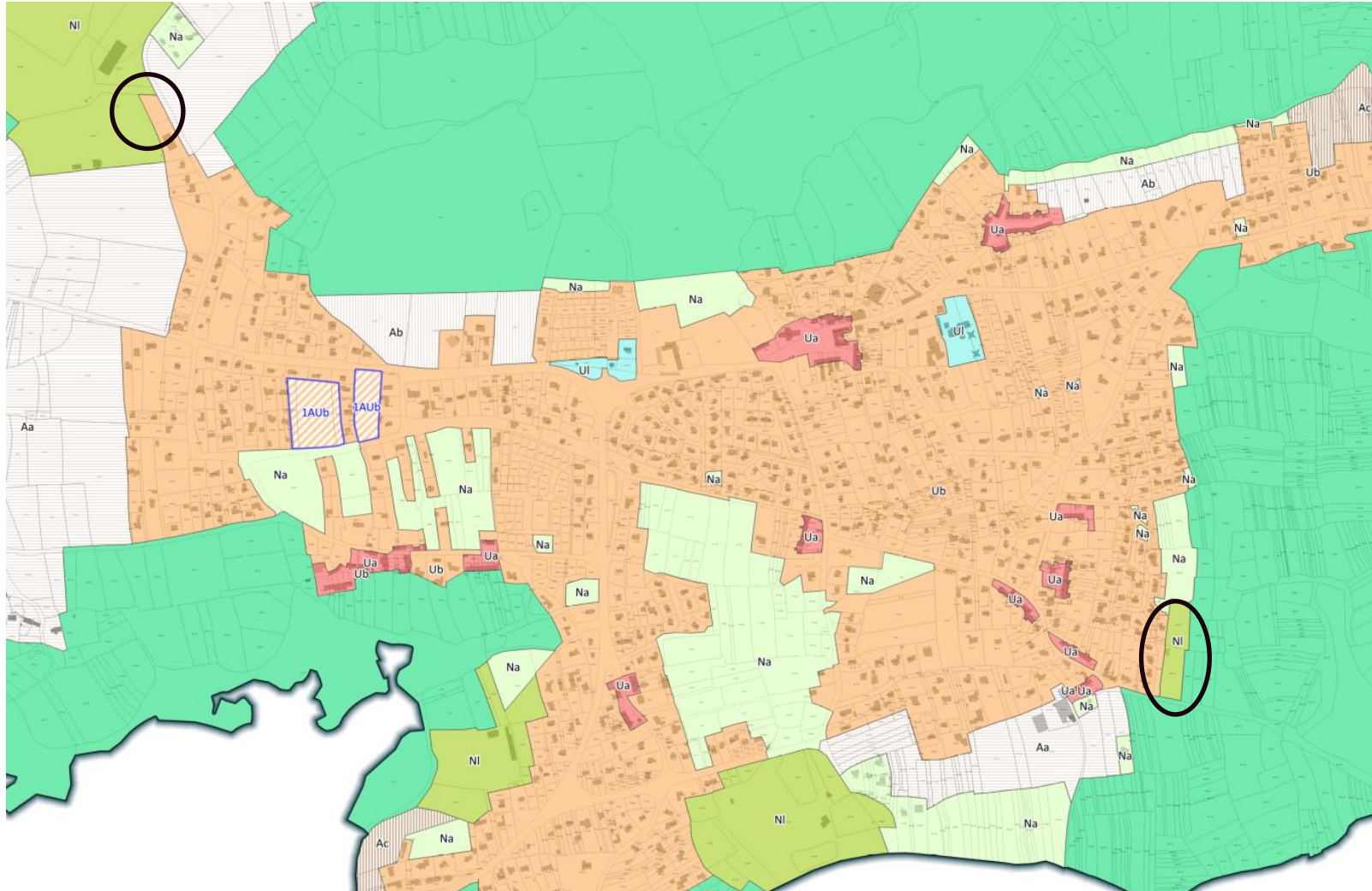


Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU



Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques La traduction réglementaire

- Les logements saisonniers et l'aire d'accueil des campings car



Attention : les périmètres présentés ici peuvent évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU

ET LA SUITE ?

- **Permanence du bureau d'études le 2 novembre (9h-12h30) pour consulter le projet de zonage**
- **Arrêt prévu du projet de PLU 1^{er} trimestre 2024**

Un projet qui peut encore évoluer à la marge jusqu'à l'arrêt

MERCI DE VOTRE ATTENTION !