

Quelles évolutions du projet de  
PLU depuis octobre 2023?



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

RÉUNION PUBLIQUE:

26 mars 2025

Quelles évolutions du projet de PLU depuis octobre 2023?

Le projet de PLU vous a été présenté **le 30 octobre 2023**.

Le contexte a évolué en 2024 et entraîne des améliorations du projet de PLU pour qu'il puisse être « arrêté »

## Critères à prendre en compte pour arrêter le projet de PLU :

- Les données INSEE
- La consommation d'espaces
- Les nouvelles constructions
- Les inventaires zones humides
- Les risques littoraux



## Les données INSEE

***Le PLU doit être basé sur une analyse sociodémographique récente.***

Les données Insee 2021 en vigueur aujourd'hui (+0,1%/an entre 2015 et 2021). différent des données 2019 utilisées dans le diagnostic du PLU (0,2%/an entre 2013 et 2019).



### **Ce delta peut s'expliquer :**

- Mise en œuvre longue du PLU (2007-2013) + nombreux sursis à statuer
- Mise en œuvre des opérations programmées par le PLU (zones AU) qu'à partir de 2019. (environ 160 logements)

**Incidence sur le projet de PLU** : les données sociodémographiques du diagnostic et du PADD doivent évoluer et l'explication ci-dessus doit être présentée. La commune maintient l'objectif de production d'environ 20 logements/an comme annoncé dans le projet initial de 2023.





## La consommation d'espaces

*Tout projet de PLU doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 au sein d'un « rapport triennal » pour ensuite fixer une réduction d'au moins 50% de cette consommation pour 2021-2031.*

La commune a produit son rapport et l'a validé le 18/12/2024.

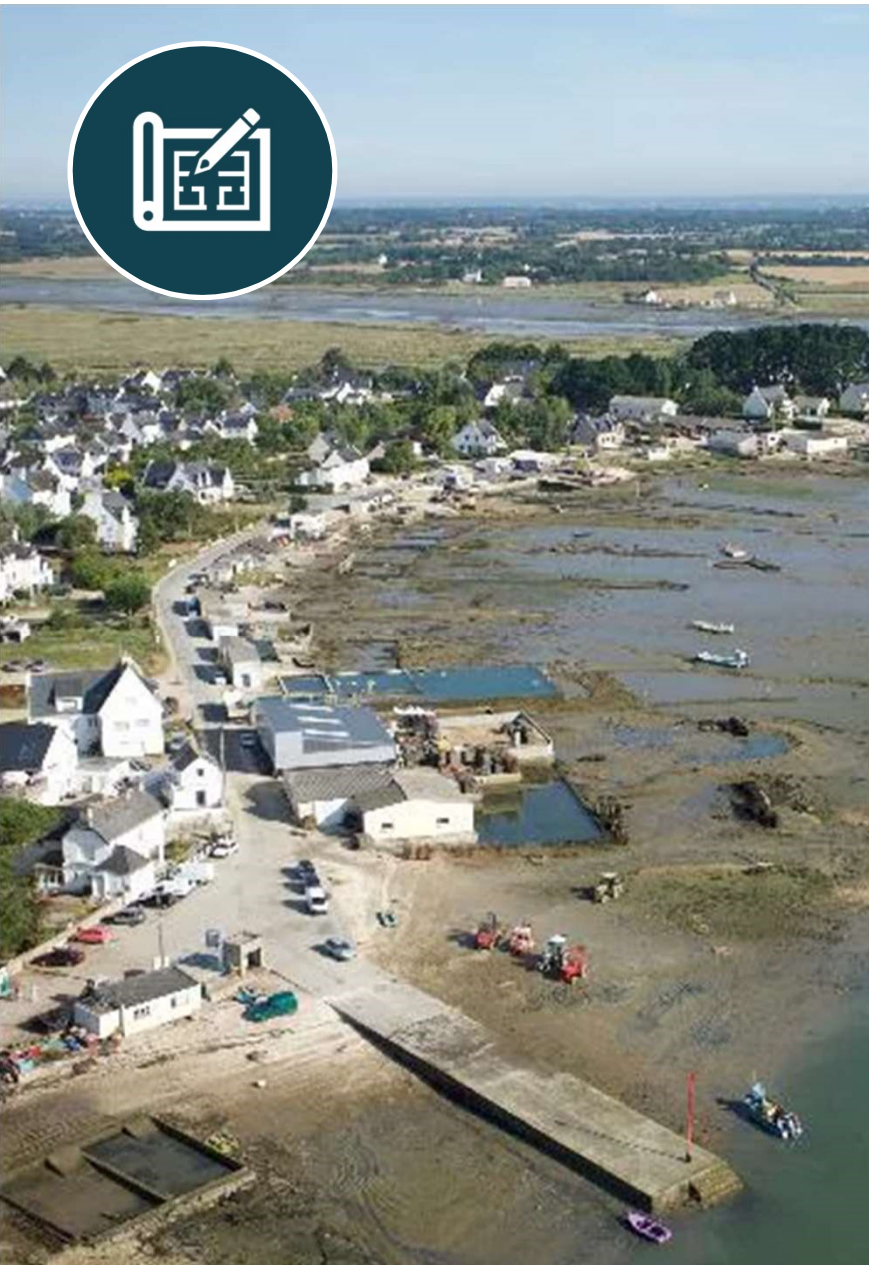
➔ **Pour 2011-2021** : consommation de **12,95 ha**

➔ **Pour 2021-2031** : objectif de réduction de la consommation de **6,48 ha**. Depuis 2021, **1,48 ha** a déjà été consommé.

### Incidence sur le projet de PLU :

Pour 2025-2031, il resterait une surface de **5 ha** pour répondre aux besoins de la commune. Cet objectif sera indiqué dans le nouveau projet de PADD.





## L'intégration de nouveaux inventaires zones humides complémentaires

Les inventaires zones humides sont **obligatoires**.

3 campagnes d'inventaires pédologiques ont été menées sur les secteurs potentiels de projet :

- 2 par le bureau d'études Hardy Environnement en 2022 et 2023,
- et une troisième, faute de méthodologie claire du premier bureau d'études en 2024 par le bureau d'études EOL.

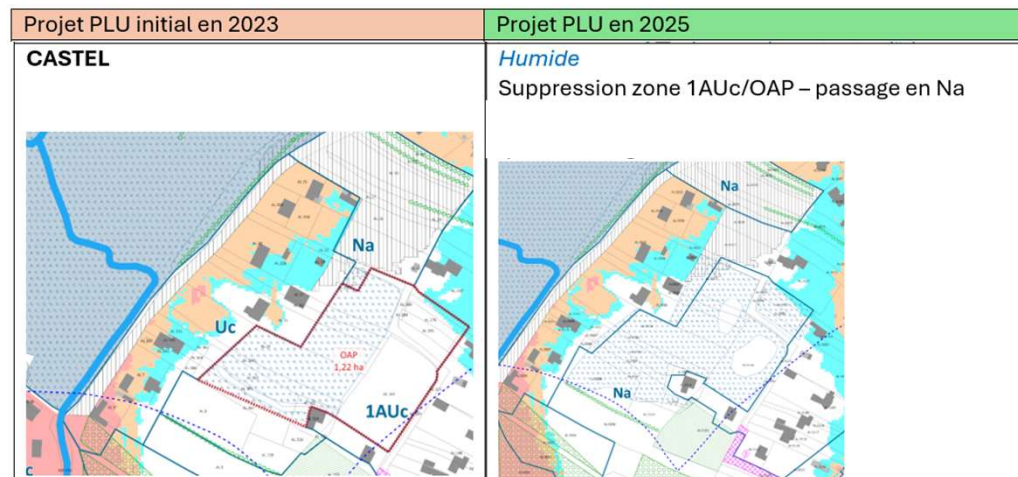
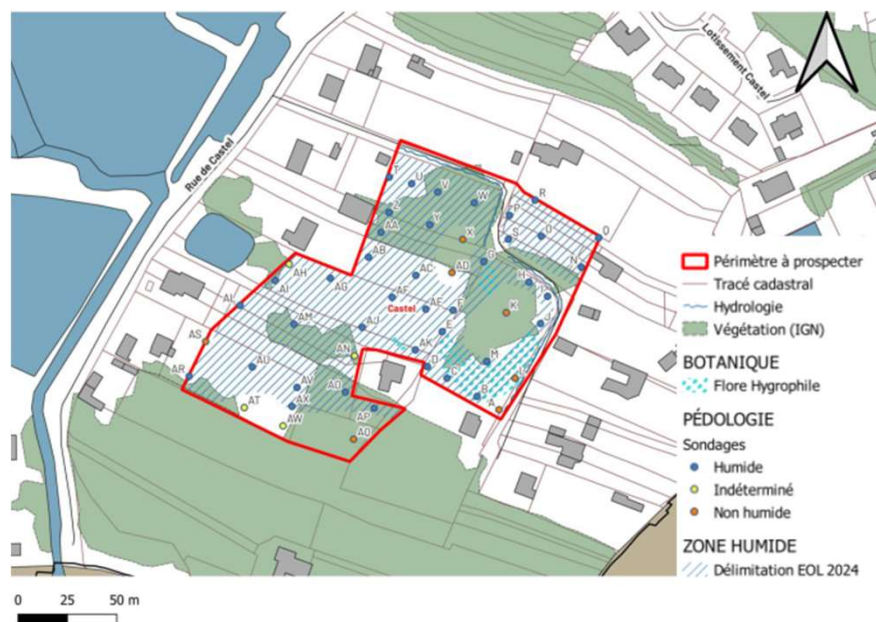




## Les inventaires zones humides

**Incidence sur le projet de PLU :** Cela a eu pour conséquence la confirmation ou le passage en zone non constructible de 4 sites de projet potentiels situés au sein des secteurs suivants :

### Castel

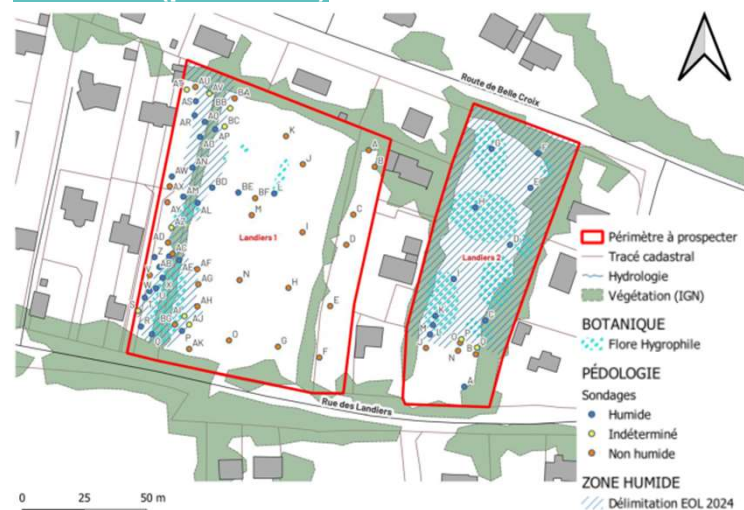


## Les inventaires zones humides

### Keraroche

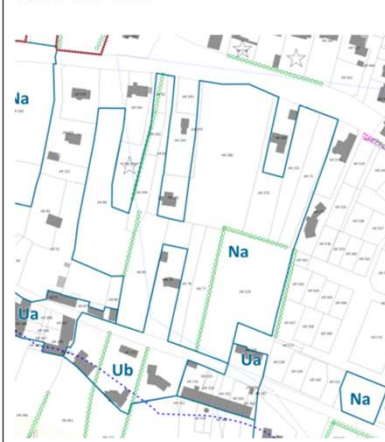


### Landiers (partie Est)



#### Projet PLU initial en 2023

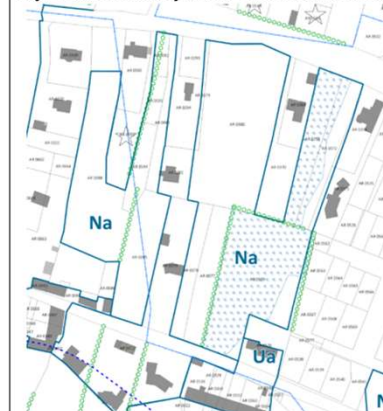
##### KERAROCHE



#### Projet PLU en 2025

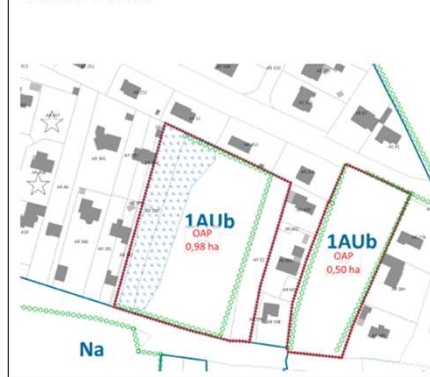
##### Humide en partie

Ajout fonds de jardin non humide en Ub



#### Projet PLU initial en 2023

##### LES LANDIERS Ouest et Est

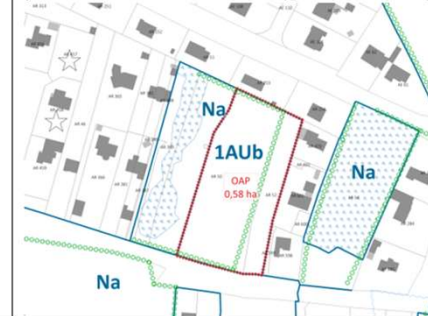


#### Projet PLU en 2025

##### Humide en partie

**Ouest :** diminution zone 1AUb – passage en Na

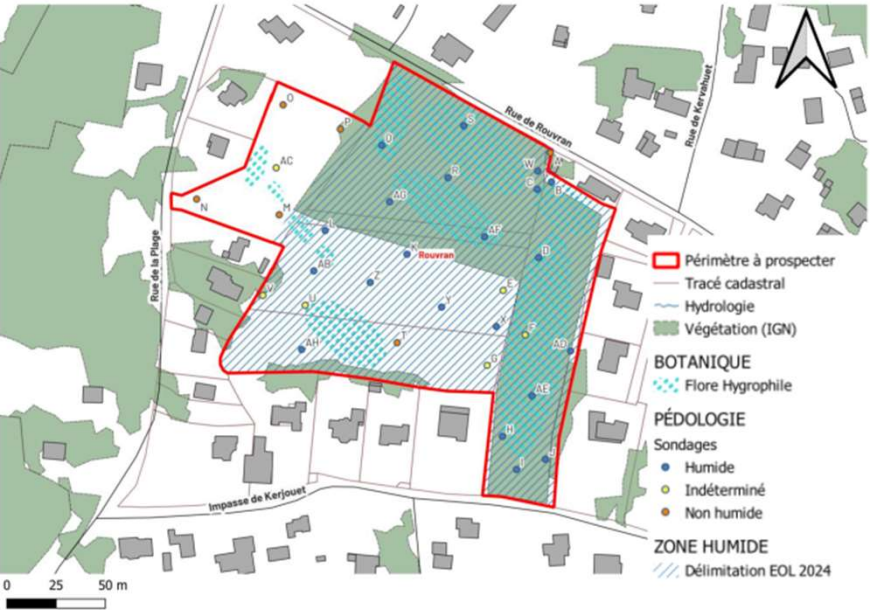
**Est :** suppression zone 1AUb/OAP – passage en Na – partie non humide en Ub (gisement 2 logements)





# Les inventaires zones humides

## Rouvran



| Projet PLU initial en 2023 | Projet PLU en 2025                                                                                                                                  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ROUVRAN</b></p>      | <p><i>Humide</i></p> <p>Suppression zone Ub – suppression servitude d’attente de projet - passage en Na</p> <p>Ajustement zone Na au Nord-Ouest</p> |





## La prise en compte des nouvelles constructions et de l'intensification de la densité

*Tout projet de PLU doit analyser le potentiel foncier encore libre dans les zones urbaines dites « U » pour estimer son besoin futur en production de logements.*

### Contexte 2023-2025

#### Projet initial 2023

126 logements estimés  
dans l'enveloppe urbaine  
sans « OAP » sectorielles



Nouvelles constructions dans  
l'enveloppe urbaine

Réalisation d'inventaires zones  
humides

Révision en cours du SCOT =  
intensification de la densité au sein  
des gisements et majorité dans  
l'enveloppe urbaine (60% min)



#### Projet PLU

Où accueillir les futurs  
logements?





## La prise en compte des nouvelles constructions et de l'intensification de la densité

Où accueillir les futurs logements?



Au sein de **6 secteurs** en cœurs de bourg avec OAP\* sectorielles

Densité min  
**28 logements à l'hectare**

Un potentiel de **220 logements** dans l'enveloppe urbaine dont 60 encadrés par les 6 OAP\* sectorielles

Bilan : **90%** des logements dans l'enveloppe urbaine

Une **OAP\*** « **sectorielle** » permet de définir les principes d'aménagement futur (accès, nombre de logements, ...)

Les OAP\* portent majoritairement sur des **fonciers privés**. Les propriétaires restent donc **libres de s'engager ou non dans ces opérations**.

En cas de lancement d'une opération, ils s'obligent juste à en respecter le cadre.

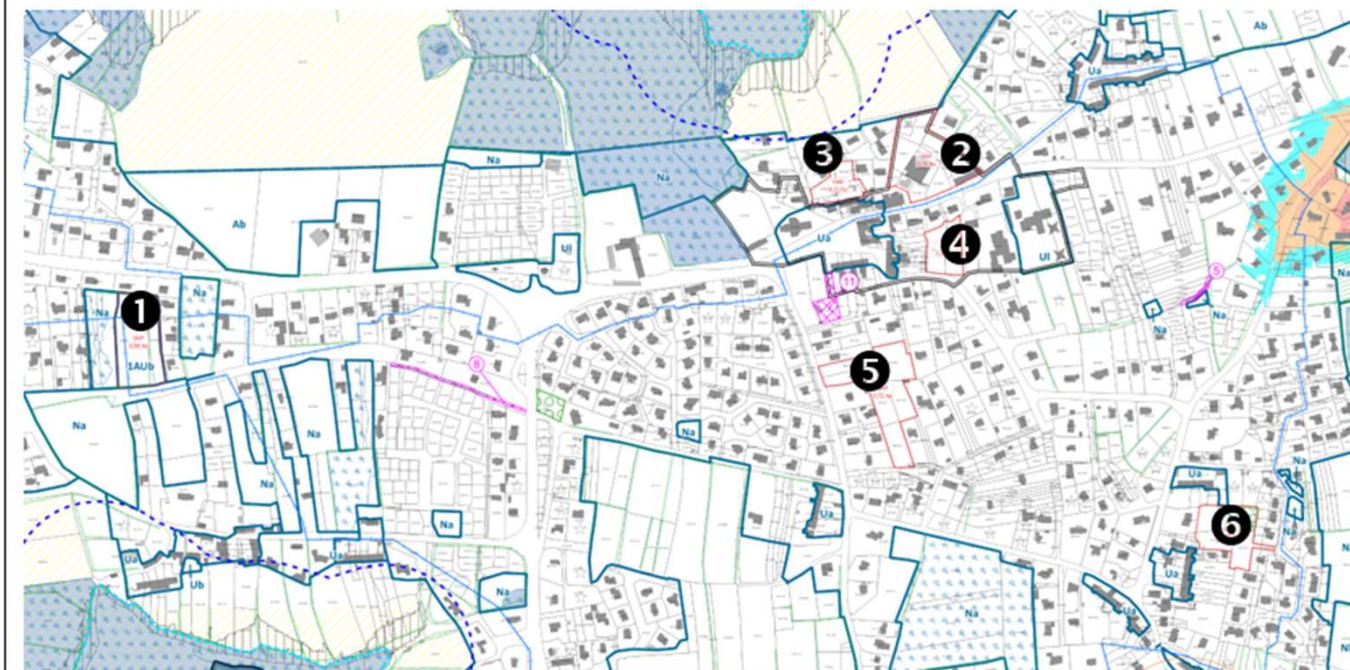
\*OAP = Orientation d'aménagement et de programmation





## Les 6 OAP « sectorielles »

|                                            |                                                                        |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Potentiel en densification <u>avec</u> OAP | <b>60 logements</b> (toutes les OAP sont situées dans le centre-bourg) |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|



OAPS1- Les Landiers

(Habitat)

OAPS2 - Rue de la plage

(Mixte Habitat – Commerces – Equipements)

OAPS3 Carrefour contact

(Mixte Habitat – Commerces)

OAPS4 Ecole / Mairie

(Habitat – possible logements pour les séniors)

OAPS5 Ker Eugène

(Habitat)

OAPS6 Poulcolo / Pouldenis

(Habitat)





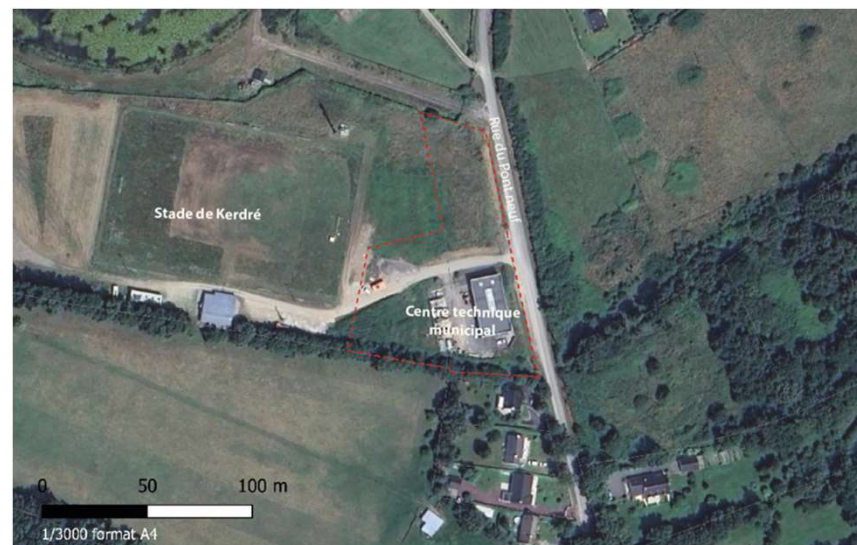
## La prise en compte du besoin en logements des saisonniers

OAPS7 Zone de Kerdre

### Orientations écrites

- + Une opération destinée à renforcer les équipements publics existants (notamment le centre technique municipal) et à accueillir des logements saisonniers de type habitat léger.
- + Un accès existant depuis la rue du Pont Neuf.
- + Un linéaire de haie en limite Sud du site à préserver.

### Orientations graphiques



### LEGENDE

Quel est le site concerné ?

--- Délimitaire OAP

Quel est le programme ?

Mixte

Quel sera le fonctionnement du site ?

➔ Accès principal au site

Comment préserver le cadre de vie, intégrer harmonieusement l'opération dans le paysage et dans son environnement ?

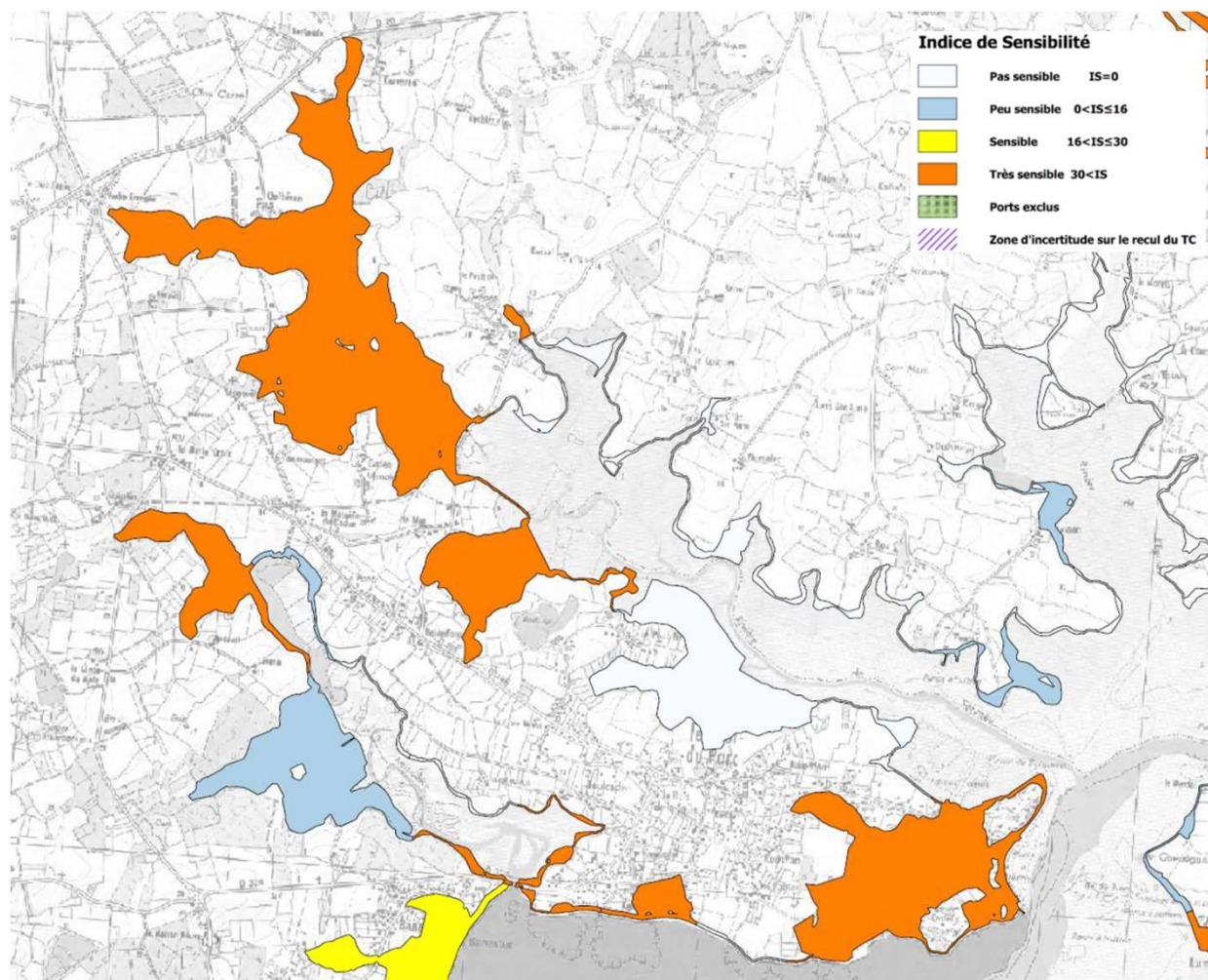
●●● Préservation des haies ou des sujets arborés existants





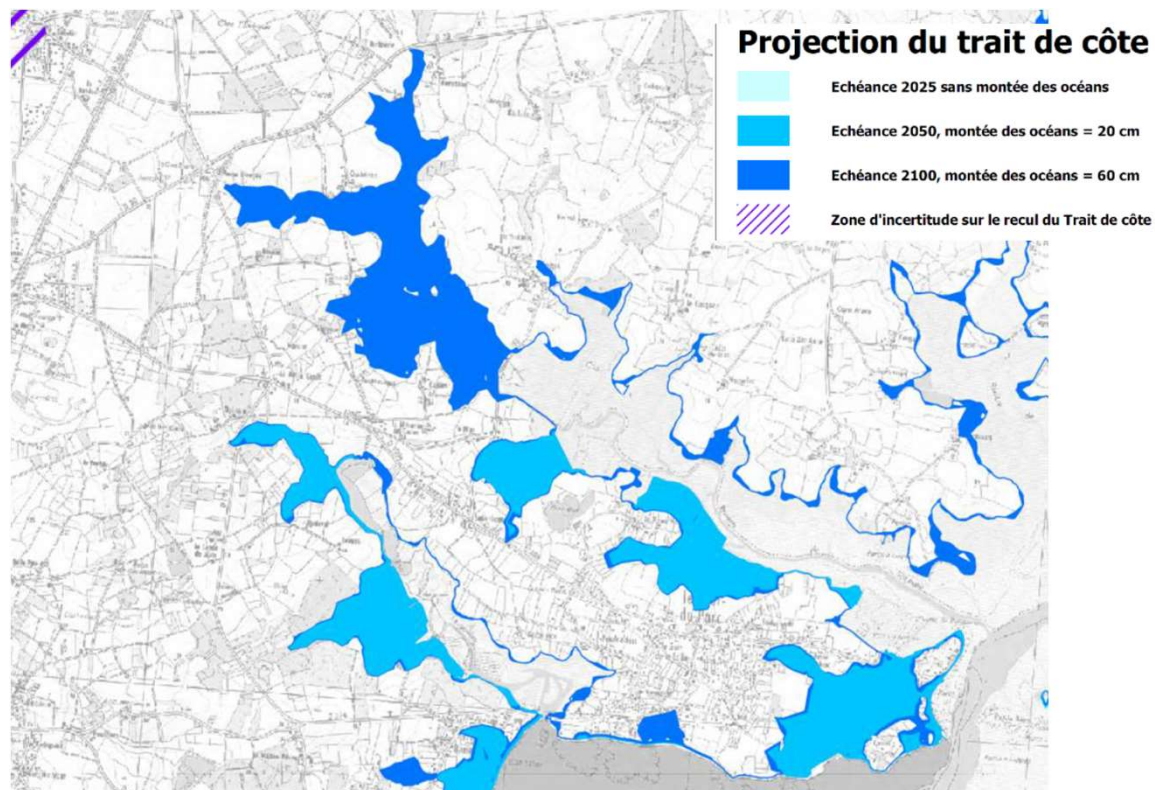
La DDTM a lancé une étude permettant d'établir une cartographie de la sensibilité des territoires morbihannais à l'érosion (risque de « recul du trait de côte ») et de définir de grands principes d'intervention par type de territoire.

## La prise en compte des risques littoraux qui est réaffirmée par l'Etat dans le PADD





## La prise en compte des risques littoraux qui est réaffirmée par l'Etat dans le PADD



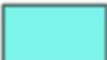
Une projection du recul a été réalisé à l'horizon 2050 (montée de l'océan +20 cm) et 2100 (montée de l'océan +60 cm).

# Zooms sur le projet de règlement graphique

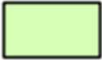


## Les différentes zones

### Zones Urbaines

|                                                                                    |     |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Ua  | = Zone urbaine de noyaux anciens                                                                     |
|   | Ub  | = Zone urbaine du bourg sans caractère ancien                                                        |
|   | Uc  | = Zone urbaine de Pencadéniac                                                                        |
|   | 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                                                                 |
|  | Nl  | = 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  |

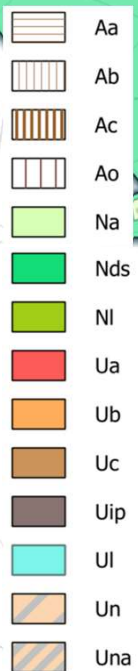


## Nord- Ouest du territoire

Espaces naturels, zones tampons naturelles et écarts en Na  
agrandissement de la zone Na de 10m sous conditions pour  
permettre extension 50% - 50 m<sup>2</sup>

Reconnaissance du caractère urbanisé de **Balanfournis** et du **Pont neuf** en **Un / Una** = que des extensions des habitations existantes (50% - 50 m<sup>2</sup>)

## Zone de loisirs de Kerdre en NI





**Bourg**

Tissus anciens en **Ua**

Bourg majoritairement en **Ub**

Frange urbaine avec zones naturelles/agricoles non constructibles

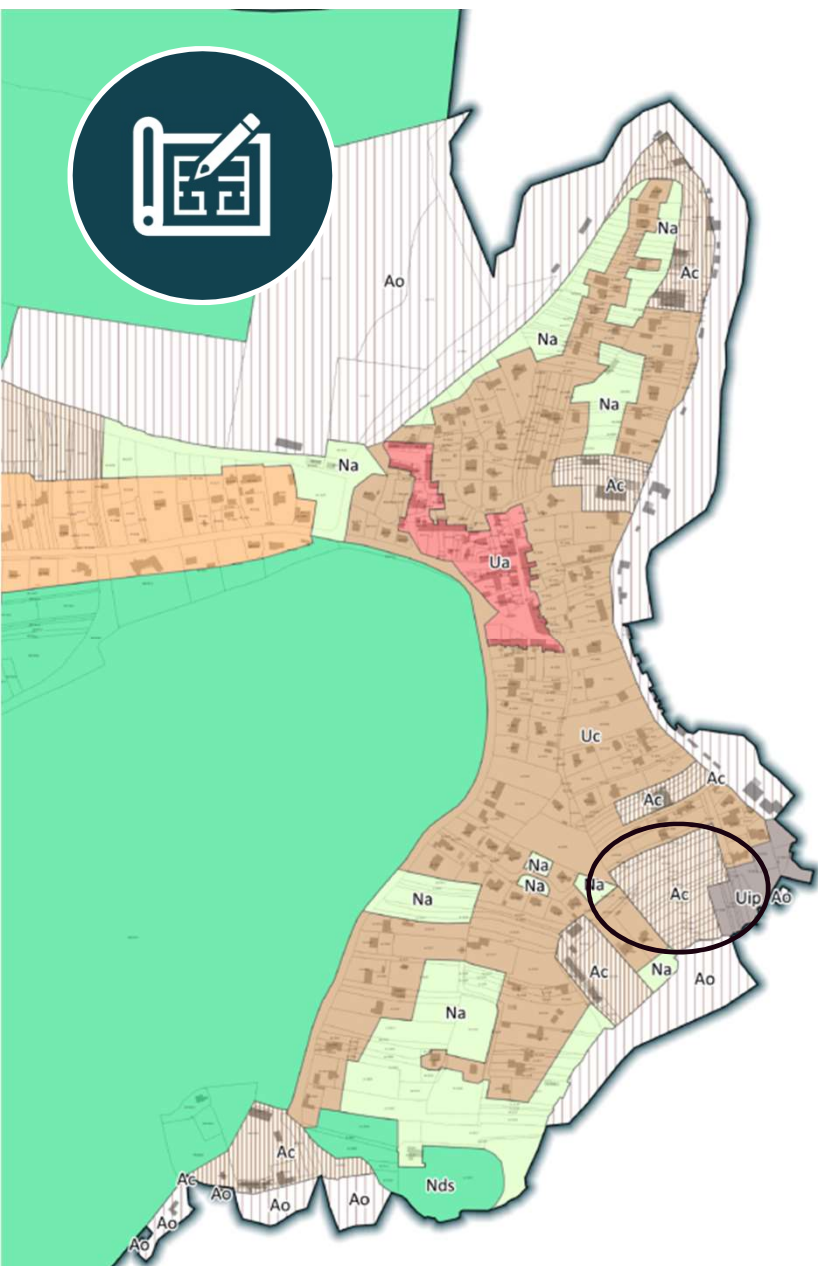
Ostréapolis et Hôtel en **UI**

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



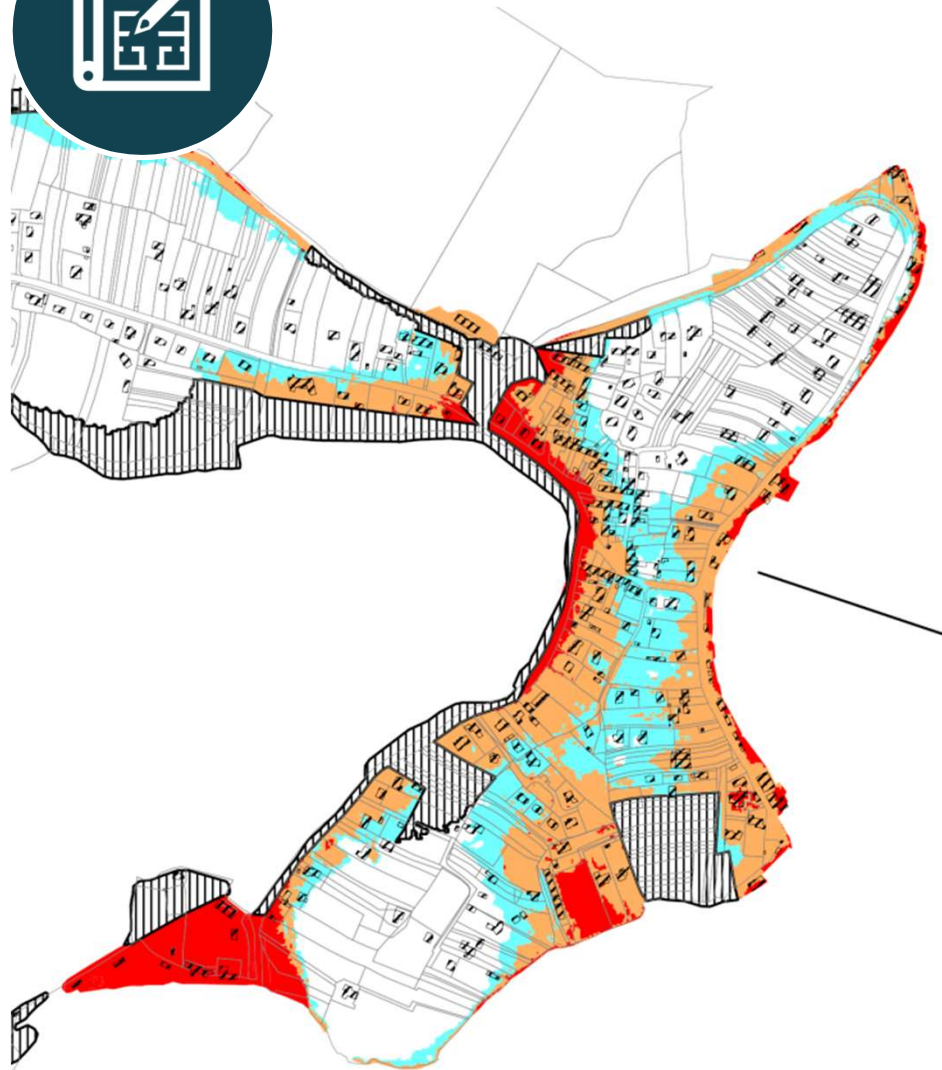
## Pencadénic

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**





## 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.**

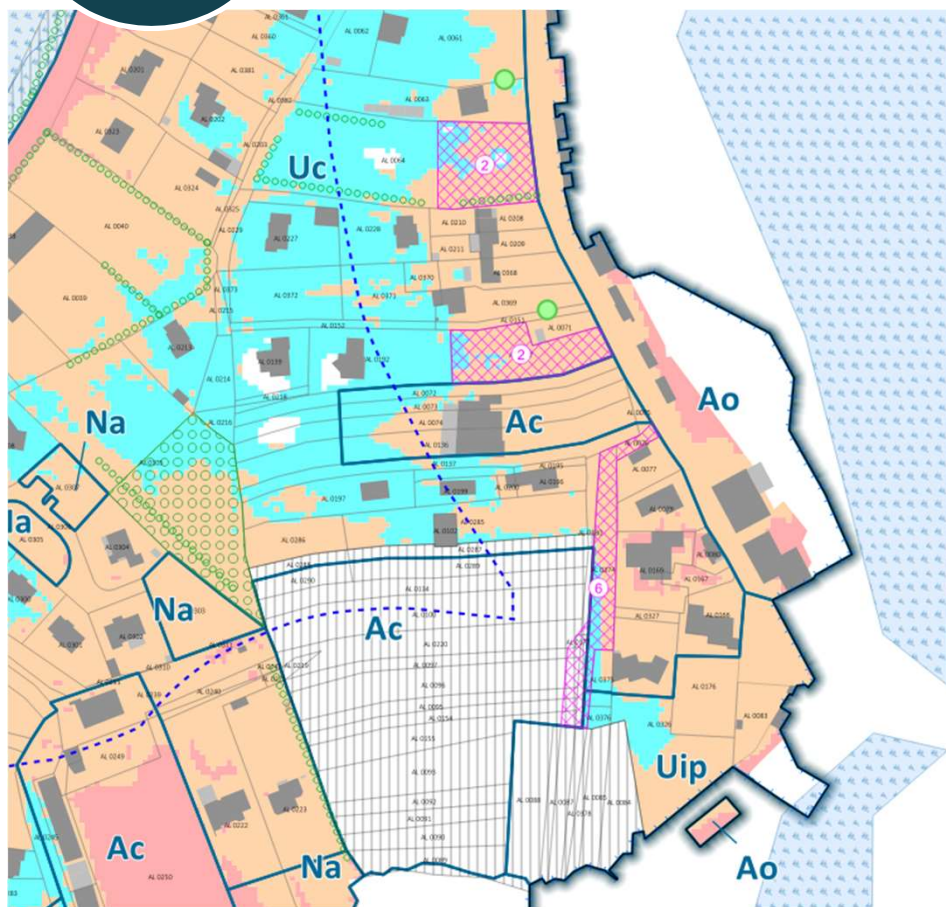
-  Inconstructible par principe
-  Constructible avec prescriptions niveau 1
-  Constructible avec prescriptions niveau 2

 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     |
| UI          | 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*



# ET LA SUITE ?

- Arrêt prévu du projet de PLU mai 2025
- Vous pourrez consulter le projet de PLU et émettre vos questions lors d'une enquête publique qui sera organisée en automne 2025. Des affiches seront installées dans le cœur de bourg pour vous en informer.



1 rue de la Mairie • 56370 Le Tour du Parc • Tél. 02 97 67 30 01 • [mairie@letourduparc.fr](mailto:mairie@letourduparc.fr)

---

[WWW.LETOURDUPARC.FR](http://WWW.LETOURDUPARC.FR)

---