LE TOUR-DU-PARC Révision du PLU

Diagnostic de territoire Réunion publique 18 février 2022













QU'EST-CE QUE LE PLU?

POURQUOI LE REVISER ?

QUELLES ETAPES?

Qu'est-ce que le PLU?



?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui exprime le projet de la commune en matière d'aménagement pour les 10-15 prochaines années.

Cet outil réglementaire définit l'usage des sols et les règles de construction.

QUE CONTIENT LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?



UN RAPPORT DE PRESENTATION : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) : Il expose les orientations politiques générales du PLU.

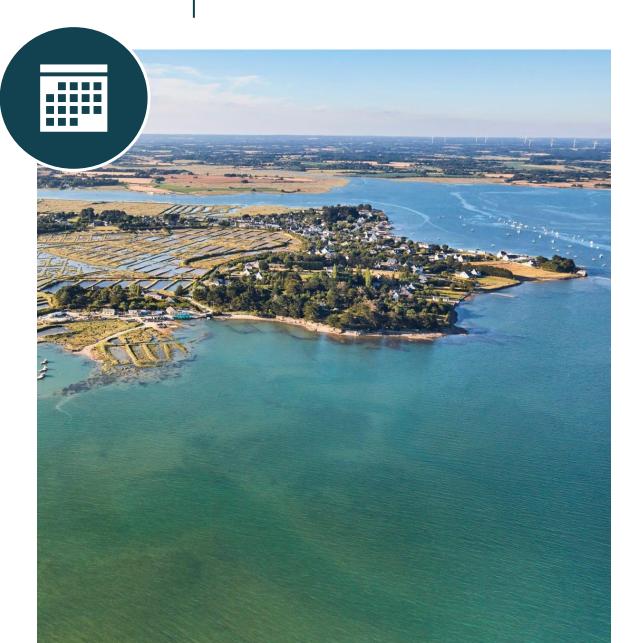


UN ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTET DE PROGRAMMATION (OAP): le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones: Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.



UN REGLEMENT ECRIT: le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à 3 grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?

Pourquoi réviser le PLU ?

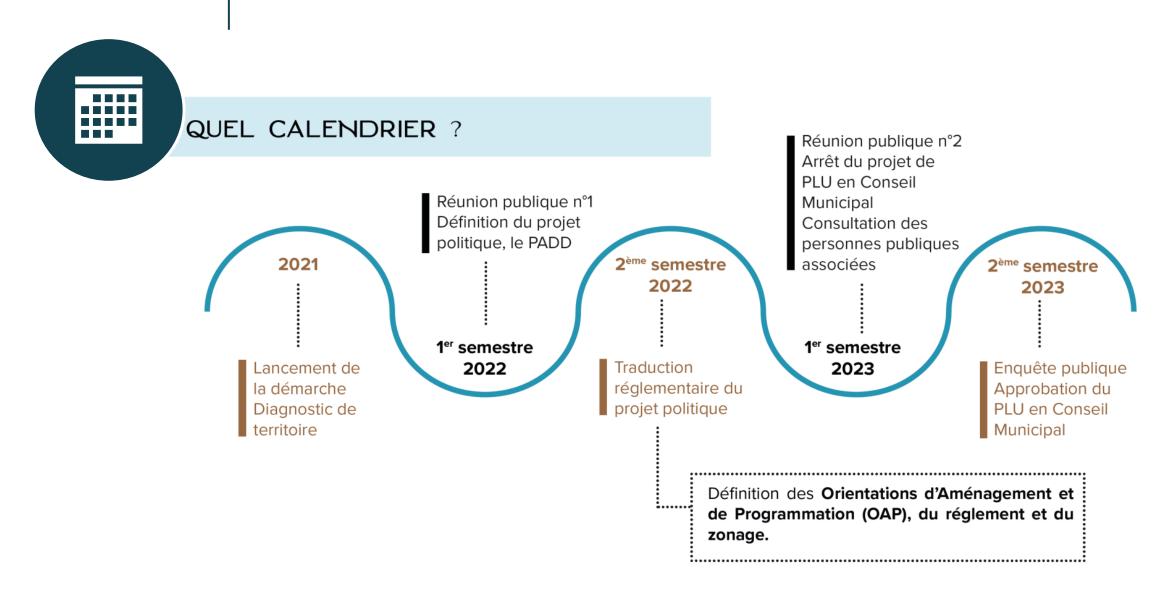


Notre PLU actuel a **bientôt 10 ans**, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci pour :

- + Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
- + Tenir compte des évolutions réglementaires, notamment environnementales,
- + S'inscrire dans les réflexions supracommunales
- + Protéger les caractéristiques locales fortes : patrimoine, architectural, historique, paysager, naturel.

Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler **sur 3 années**.

Les étapes de la révision du PLU



Quel contexte local et supra?



3 | VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?

2 ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on? Qui y travaille?





4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques environnementales ?

Quel contexte local et supra?



3 | VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?

2 ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on?
Qui y travaille?





4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques environnementales?

Le PLU actuel : quel bilan ?



que l'objectif porté par le PLU en vigueur.





Résultat **qui tend vers**l'objectif porté par le
PLU en vigueur.

Résultat **é**porté par





	Objectifs PLU en vigueur 2013-2022	Résultats réels	Analyse
Conso foncière	■ 16 ha de zones AU (Habitat + Activités)	50% des zones AU construites ou en cours	+
	Densité nvelles opérations: 19,5 logts/ha	Densité nvelles opérations : 20/22 logts/ha	++
Logts	 312 logts (20% en densification) Diversité de l'habitat (formes et types) 	 185 logts (32% en densification) Opération d'habitat individuels essentiellement 	mais plus vertueux
Démo	■ 1550 habitants en 2022	■ 1321 habitants en 2020	
Eco	 Vocation ostréicole à Pencadénic 	Application stricte zonage Ao / Ac	+
	 Maintenir / diversifier l'agriculture sur le territoire 	zonage Aa et Ab mais sur les 4 exploitations identifiées dans le PADD, 2 n'ont pas été reprises.	
	Conforter l'activité touristique	zonage loisirs (NL , UL) + Ostréapolis	++
Equipts	 Conforter la fonction centrale du bourg en diversifiant l'offre de service 	Réalisée	
	 Aménagement des secteurs centraux du Bois de la Salle et de la supérette 	Réalisée en partie	+
Paysage	 Protection stricte des espaces naturels remarquables littoraux / Requalification du trait de côte 	zonage Nds + actions diverses	+
	 Préserver la TVB et les continuités écologiques en cœur de bourg (haies, talus, secteurs arborés, zones humides) 	zonage N + Loi Paysage + EBC + zonage Nzh (zone humide)+ OAP	+
Mobilité	 Reconfigurer les voiries 	Réalisée en partie	+
	 Déploiement des liaisons douces 	Réalisée en partie	+
	 Réalisation d'une aire de covoiturage (rond-point Bois de la Salle) 	Réalisée mais devant l'église	+

Le SCOT / PLH / PNR : quelles orientations pour la commune ?



Objectifs-clés	SCOT	PLH 2019-2024	PNR
Armature urbaine	2 centralités : ■ Bourg + Pencadénic		1 centralité formé par le bourg + Pencadénic
Conso foncière	25 logts/ha en moyenne	30% min en enveloppe urbaine	Fixe une limite à l'extension urbaine sur carte)
Habitat	220 logts à 10 ans	50 LLS à 10 ans	
Eco	Conforter les pôles majeurs : Ostréapolis + Téléski sur anciennes lagunes		Conforter / Réimplanter l'activité agricole dans les espaces les + fragiles
Environnement & Paysage	Préserver la TVB		Préserver la TVB

Un patrimoine naturel important préservé via plusieurs zonages & inventaires



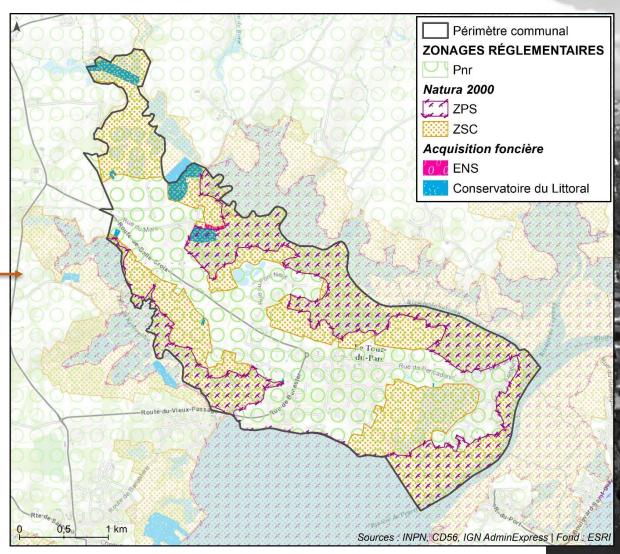
Patrimoine naturel important

Protection par plusieurs zonages

	Zonage	Nom	Surface sur la commune
Natura 2000	Zone de protection spéciale (oiseaux)	Rivière de Pénerf	296 ha
	Zone spéciale de conservation (habitats)	Rivière de Pénerf, marais de Suscinio	580 ha
Parc naturel régional		Golfe du Morbihan	Commune entière
Acquisition foncière	Conservatoire du littoral	Marais de Pénerf	19,5 ha
	Espace naturel sensible (CD56)		0,9 ha

Complété par des zonages d'inventaire

Zonage		Nom	Surface sur la commune
Convention de Ramsar		Golfe du Morbihan	540 ha
Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique	Type 1	Etier de Kerboulico	55 ha
et floristique (ZNIEFF)	Type 2	Etier de Pénerf	416 ha
Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)		Golfe du Morbihan et étier de Pénerf	523 ha



DIAGNOSTIC

Zoom sur l'Habitat : comment la production de logements est répartie dans le PLU?



220 logements à produire à 10 ans

70%maximum
en extension
(zone AU)

= 150 logts

30%
minimum
en
enveloppe
urbaine
(zone U)

= 70 logts

1 Les gisements fonciers

2 La résorption de la vacance

Le renouvellement urbain (y compris les anciennes granges agricoles)

Les opérations d'habitat récentes déjà engagées

Le contexte législatif bouge : des mouvements à venir ?



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

1ère étape : réduction de 50% de l'artificialisation nette pour 2021/2031 par rapport à 2011/2021.

Comment cet objectif est intégré dans les docs d'urbanisme ?



Quel contexte local et supra?



3 | VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?

2 ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire? Comment y habite-t-on? Qui y travaille?





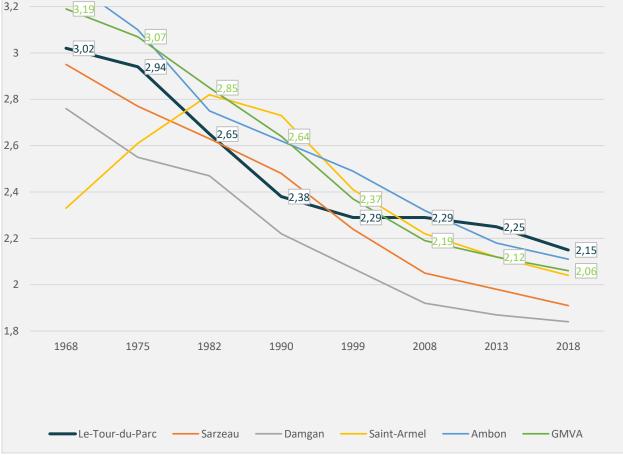
4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques environnementales?

Population



Evolution de la taille des ménages de 1968 à 2018



- + Une croissance **positive** mais **ralentie**
- + L'arrivée de nouveaux habitants plutôt séniors
- + Une taille des ménages qui baisse mais reste en tête des communes voisines littorales!
- + Une population de couples

Enjeux Population:

- Maintenir une croissance démographique positive cohérente d'une dizaine de nouveaux habitants par an
- Maintenir prioritairement l'accueil de jeunes ménages

Habitat



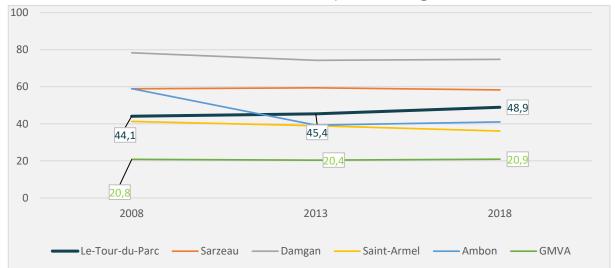








% de résidences secondaires dans le parc de logts de 2008 à 2018



- + Résidences principales, résidences secondaires: « fifty-fifty »
- + Très **peu** de logements vacants
- + 4 logements sociaux + 30 en projet
- **185 logements** autorisés entre 2011 et 2020 : **82%** de logts individuels purs.
- + Point mort : 13 logts par an

Enjeux Habitat:

- Maintenir une production de logements constante cohérente soit 18 logements/an environ (13 logements pour le maintien de la population et 5 logements l'accueil d'une nouvelle pour population)
- Amorcer un inversement de la tendance RP / RS
- Réfléchir à une offre d'habitat plus variée

Emploi











7.5%

Retraités **19,9%**



Autres inactifs

7.1%

Où vont travailler les 397 actifs du Tour-du-Parc ? (Insee 2018 en vigueur en 2021)

| 10 | 10 | 20 | 5 | 5 | 5 |
| 169 | 76 | 71 | 10 | 5 | 5 | 5 |
| Le-Tour-du-Parc | Sarzeau | Arzon | Auray | Vannes | Saint-Avé | Theix-Noyalo | Le hézo | Surzur | Sulniac | Sulniac | Lauzach | Ambon | Damgan

- + 65,4% des habitants sont actifs
- + Un territoire qui offre des emplois
- + L'ostréiculture et le tourisme, principales sources d'emplois (51% et 36%)
- + 32,6% des actifs avec emploi de la commune travaillent dans leur commune de résidence, Le-Tour-du-Parc!

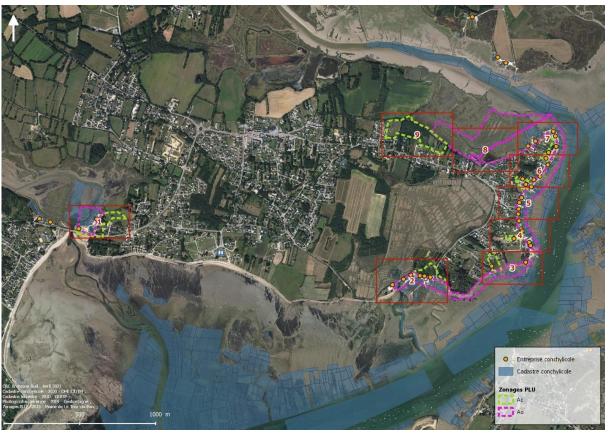
Enjeux Emploi:

 Maintenir le nombre d'emplois dans les secteursclés : l'ostréiculture et le tourisme.

L'ostréiculture, 1^{er} domaine d'activité de la commune



Localisation des chantiers ostréicoles, Le-Tour-du-Parc (CRC, 2021)

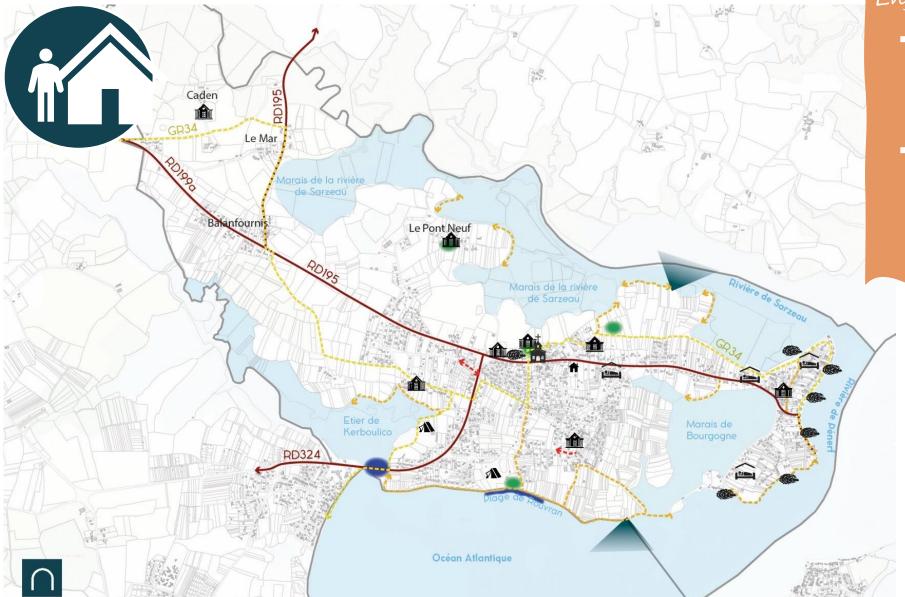


- + 35 chantiers ostréicoles / 2 exploitations agricoles
- + Une activité très encadrée (2020 : zone A) et réglementée dans le PLU actuel
- + Des petites exploitations ostréicoles familiales
- + Des exploitants de tout âge
- + Quelques fragilités et des besoins exprimés

Enjeux:

- Préserver l'activité ostréicole en tant que marqueur identitaire de la commune
- Proposer des outils réglementaires adaptés à la profession
- Anticiper les conflits d'usages entre tiers et ostréiculteurs

Le tourisme, 2ème domaine d'activité de la commune



Enjeux

- Confirmer l'attractivité touristique de la commune à l'année (Ostréapolis : obj 50 000 visiteurs/an)
- Préserver la capacité d'accueil du territoire notamment en période estivale (1000 touristes pouvant être hébergés hors RS).

Quel contexte local et supra?



3 VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?

2 ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?

Comment y habite-t-on?

Qui y travaille?

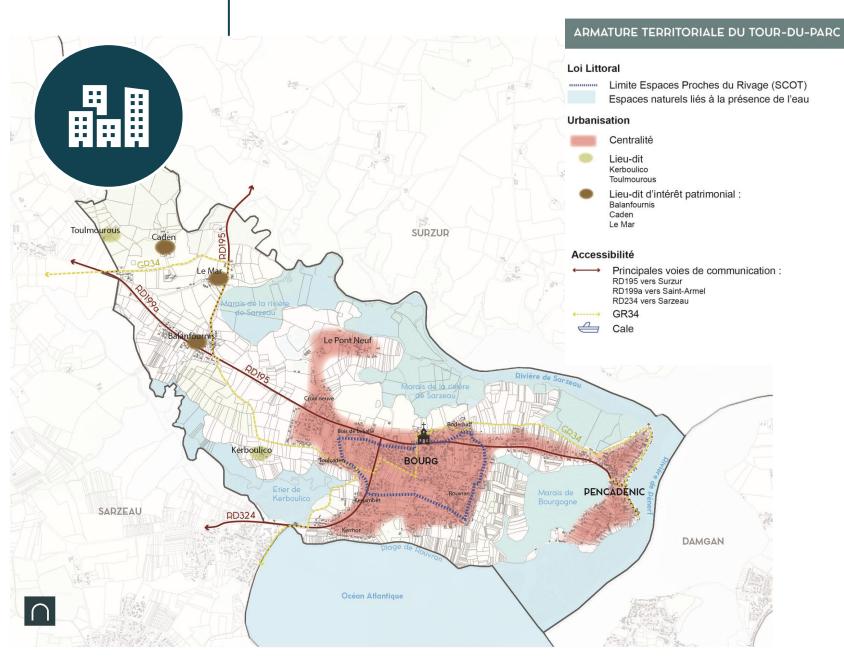




4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques environnementales?

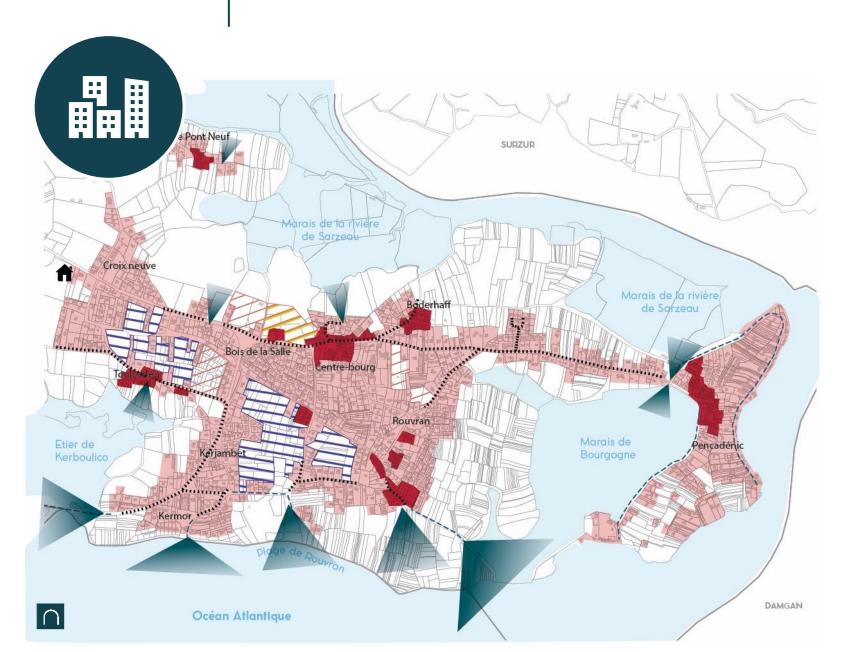
L'armature territoriale



Enjeux:

- Conforter l'armature territoriale de la commune
- Axer le développement de la commune au sein de la centralité, prioritairement dans le bourg.

La structure urbaine de la centralité (Bourg + Pencadénic)



STRUCTURE URBAINE ET TISSUS

Tissus urbains

Ancie

Anciens (dense, continu)

Extensions contemporaines (discontinu)

Projet urbain Habitat (PA ou construit)

Projet urbain mixte (PA ou construit)

Foncier stratégique à questionner dans PLU

Entrées de ville



Entrée de ville à dominante rurale

A

Entrée de ville à dominante résidentielle

Vues

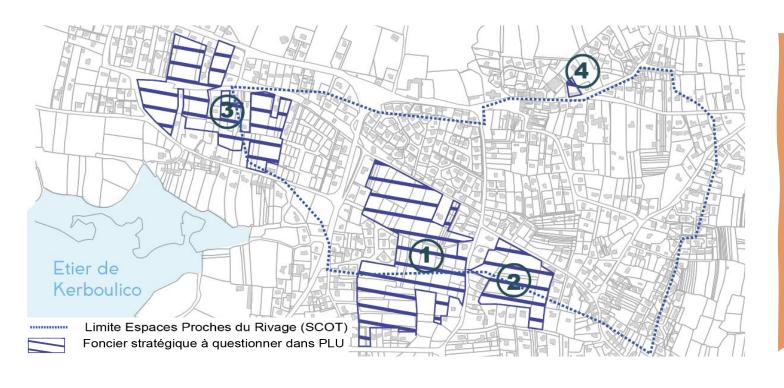
Ouverture visuelle sur les marais / l'océan

----- Voie offre ponctuellement des vues sur les marais / l'océan

Voie qui n'offre pas de vue sur les marais / l'océan (cause: végétation, bâti, topo)

Le foncier stratégique



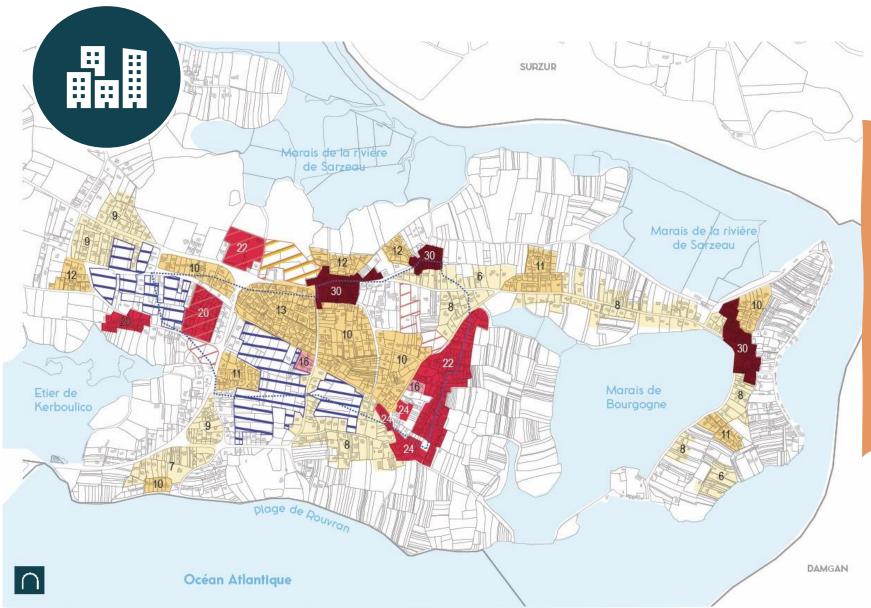


- + Cœur d'ilot Ab Kertopinet
- + Cœur d'ilot 1AUc2 Rouvran
- + Cœur d'ilot Ab Toulcaden
- + L'ensemble bâti de l'ancienne salle polyvalente, face à la Mairie

Enjeux:

- Mener une réflexion dans le PLU quant à la vocation de ces espaces situés dans l'enveloppe urbaine au regard du projet démographique et politique de la commune.
- Réfléchir aux outils fonciers permettant de les mobiliser : U+OAP ou AU+OAP ?

Les densités



+ Densité moyenne globale:12 logts/ha.

Enjeux:

L'analyse des densités permet de :

- Guider la forme urbaine des futures opérations,
- Apporter un éclairage sur les secteurs densifiables
- Appliquer une densité théorique cohérente aux gisements fonciers identifiés dans le cadre du PLU

Le potentiel en densification : gisements fonciers, logements



+ 4 ha de gisements fonciers mobilisé dans le PLU pour la production de **37 logements** (soit l'équivalent **17%** de l'objectif de logements PLH/SCOT)

Enjeu:

 Ces 37 logements seront mobilisés dans le projet de PLU et compteront dans la production de logements à réaliser à 10 ans.

La consommation foncière des 10 dernières années (2010-2019)



Données issues des fichiers fonciers MAJIC 2010-2017 + Ajout des DAU délivrées entre 2017 et 2019

Analyse qui pourra être actualisée avec les futures données Majic lorsqu'elles seront disponibles après 2017.

= 15,62 ha consommés répartis ainsi :



Logement

144 432 m² 14,43 ha

92,44%



Activités

8 993 m² 0.89 m²

5,76%



Equipements

2 000 m² 0,2 ha

1,28%



Transformateur électrique 825 m² 0,08 ha

0,53%

Enjeu:

- Réduction de 50% pour le prochain PLU
- soit **7,81 ha** maximum

Quel contexte local et supra?



3 VIE LOCALE

Quelle identité ? Quelle pratique du territoire ? Quel cadre urbain ?

2 ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on?
Qui y travaille?





4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques environnementales ?

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Enjeux



Peu de risques ou nuisances inventoriés sur le territoire communal

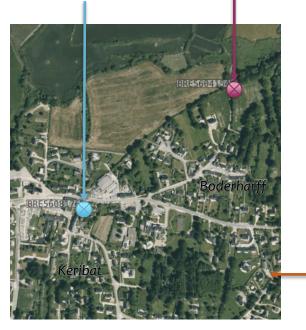
Risque littoral (submersion) :PPRL

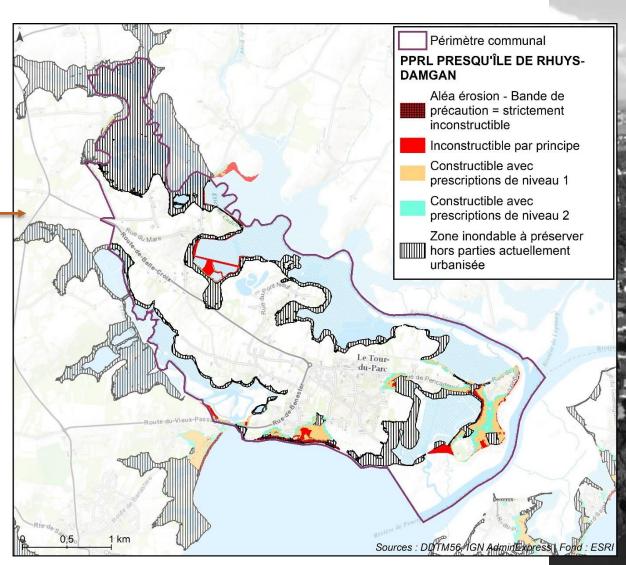
Risque inondation :
 intégration aux PAPI Vilaine 3
 + GMVA

- Risque retrait-gonflement des sols argileux
- Risque sismique faible
- Risque radon faible
- Risque technologique faible :
 2 sites BASIAS
 (potentiellement pollués)



Station service, Activité terminée

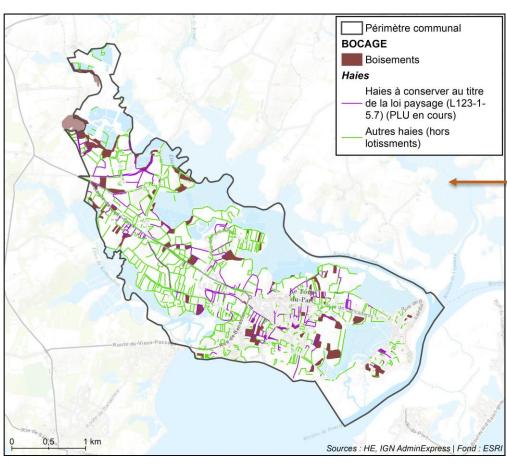




APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Enjeux





Milieux naturels

Zones humides:

environ 448 ha soit 45% du territoire

Cours d'eau : environ 23 km

Boisements:

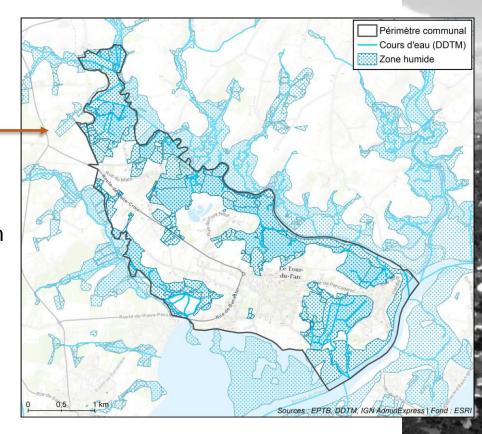
environ 52 ha soit 5 % du territoire

Haies: environ 90 km (hors lotissement)

→ inventaire bocager en cours

Trame verte et bleue

→ actualisation en cours



APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Enjeux



Santé humaine

Distribution d'eau potable

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

2020 : **1213 branchements** - Rendement du réseau : 92% (ex-SIAEP Rhuys)

Eau distribuée de bonne qualité

100% des contrôles physico-chimiques conformes

99,52 % des contrôles microbiologiques conformes

Eaux usées

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Assainissement collectif: 1129 abonnés

STEP Sarzeau Penvins (lagunage) 1950 EH

2020 : **ChOrga 131 % - ChHydrau 152 %** (hors saison)

STEP Sarzeau Kerorange (Boues activées + Filtration

membranaire + Lagunage) 30 000 EH

2020 : ChOrga 22 % - ChHydrau 61 %

<u>Assainissement non-collectif</u>: **18 installations** (2018)

87% d'installations conformes sur l'ensemble

du territoire de l'ex-SIAEP presqu'île de Rhuys (2020)

Temps d'échange





