Arradon
GOLFE DU MORBIHAN

Poursuite de la révision du PLU
Réunion publique

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Arradon

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

22 octobre 2026

# Programme

→ La procédure de révision du PLU

→ Le PADD ajusté

Arradon
GOLFE DU MORBIHAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

# La procédure de révision du PLU

# Le PLU

**Plan** Un projet de territoire qui planifie, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement du territoire et l'urbanisation à l'horizon 2040.

**Local** Sur le territoire de la commune de Arradon.

**d'Urbanisme** Un projet de territoire qui intègre l'ensemble des thématiques de l'aménagement : habitat, patrimoine, paysage, tourisme et loisirs, agriculture et forêt, équipements, transports, développement économique, biodiversité, ressources naturelles, etc.

- Document de planification qui :
  - Est un **projet stratégique :** Quels équipements ? Quelles mobilités ? Comment protéger et mettre en valeur le cadre de vie ?
  - Définit **les règles de constructibilité** pour tout projet de construction ou d'aménagement.
  - Permet une **maîtrise foncière** et gestion de la ville.

## La procédure de révision du PLU :

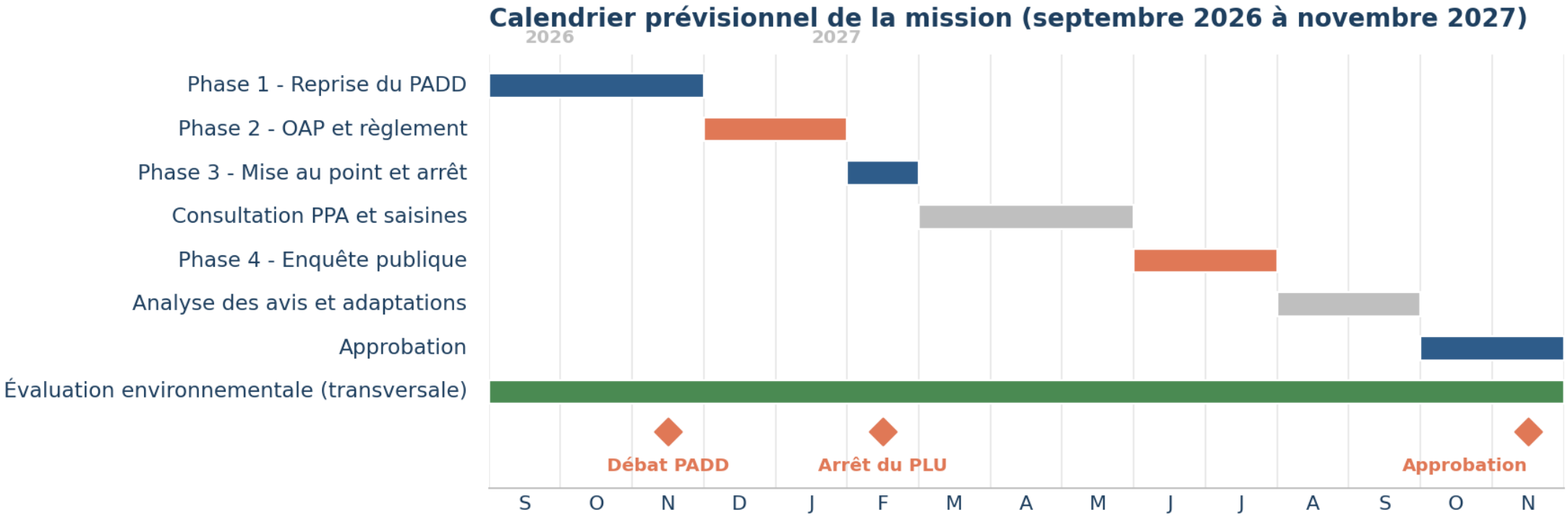
**Elections municipales**

| 2013 | décembre 2023 | Mars 2025 | Mars 2026 | 2eme trim 2026 | Juillet 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| PLU approuvé | Prescription Révision PLU | Débat PADD | Arrêt du PLU révisé Bilan de concertation | *Consultation PPA* | **Annulation délibération** portant sur : - Arrêt PLU - Bilan de concertation |

**Poursuite de la révision du PLU =>Ajustements => Et non une refonte**

# Procédure

- Calendrier prévisionnel de la poursuite de la révision :
  - Arrêt envisagé au 1er trimestre 2027,
  - Approbation fin 2027




Concertation préalable
Avec la population

Adresse mail dédiée :
revision.plu@arradon.fr

Conseil municipal

Arradon
GOLFE DU MORBIHAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme

# Le PADD ajusté

# Le PADD

- Pièce maîtresse du PLU : il exprime les choix d'avenir, à horizon 2040.
- Les thématiques abordées sont précisées dans le Code de l'Urbanisme : aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.
- Le PADD doit :
    - Être compréhensible, donc non technique.
    - Être adapté au contexte du territoire.
    - Prendre en compte les documents de rang supérieur :
        - SCoT-AEC de GMVA
        - Programme Local de l'Habitat de GMVA
        - Etc.
- Toutes les orientations inscrites dans le PADD doivent être traduites dans les pièces réglementaires
- Pièce non opposable aux tiers, mais sa traduction réglementaire l'est.

# Le PADD

1er PADD, débattu en mars 2025, ajusté à la suite des élections et de la nouvelle équipe municipale

De manière générale, il s'agit :

- D'adaptation des orientations par rapport aux volontés et stratégies politiques
- D'ajouter de la souplesse (ajout de « notamment », « etc. », « étudier », « Travailler à »

Il ne s'agit pas d'une refonte du PADD.

Organisation du PADD en 4 orientations, sans hiérarchisation :

Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

Orientation 4 : Accompagner l'évolution des mobilités, intra et intercommunales

# Le PADD - Orientation 1

Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

Déclinaison en 4 objectifs :

A. Diversifier et développer le parc de logements afin d'accueillir de nouveaux ménages pour une population rajeunie et plus de mixité sociale

B. Pérenniser et diversifier l'offre d'équipements à destination de l'ensemble de la population

C. Concilier densité, cadre de vie, ressources et capacités territoriales

D. Inscrire un projet urbain économe en foncier

# Le PADD - Orientation 1

Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

A. Diversifier et développer le parc de logements afin d'accueillir de nouveaux ménages pour une population rajeunie et plus de mixité sociale

- Accueillir durablement de nouveaux habitants en favorisant le rajeunissement moyen de la population (augmentation annuelle moyenne de +1,18%)
- Prévoir la réalisation d'environ 1 170 logements, entre 2023 et 2040, soit 65 logements par an, afin de mettre en place une politique d'accueil de population et de limitation du vieillissement de la population.
- Faciliter l'accès au logement des jeunes ménages et des actifs.
- Promouvoir un habitat sobre, confortable, respectueux des ressources et capacités et à faible impact environnemental.
- Faciliter la rénovation du parc ancien, et la division des logements trop grands ou inadaptés.
- Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire en diversifiant le parc de logements.

## Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

### B. Pérenniser et diversifier l'offre d'équipements à destination de l'ensemble de la population

- Accompagner la population à toutes les étapes de la vie, en faisant évoluer l'offre d'équipements et de services nécessaires.

- Prévoir les équipements nécessaires à la population actuelle et future :

  - Adapter les équipements existants ou en créer de nouveaux : maison des associations, tiers lieu, école de musique, espace de sports et loisirs, aires de jeux, etc.

  - Favoriser l'implantation d'un nouvel EHPAD au plus proche des commerces, équipements et services du centre-bourg.

  - Anticiper la réalisation d'un nouveau cimetière à proximité du bourg, en complément du cimetière du centre qui arrive à saturation.

  - Permettre l'évolution et/ou la mutation d'équipements existants, ayant ou non un usage actuel.

Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

C. Concilier densité, cadre de vie, ressources et capacités territoriales

- Concilier densité, confort de vie, intimité et qualité paysagère, environnementale et architecturale.
- Apporter un soin particulier à l'aspect des espaces publics ou destinés à le devenir, et à la transition entre espace public et espace privé.
- Encourager des formes urbaines et architecturales adaptées au contexte local et qui intègrent également les conséquences du changement climatique (en lien avec les ilots de fraîcheur).
- Eviter la banalisation des formes urbaines et la répétition multiple d'un même bâtiment, tout en recherchant de la cohésion.
- Fixer par secteur un seuil cohérent de densité, au regard de son incidence sur la forme urbaine.
- Privilégier une mixité des formes urbaines (de la maison individuelle aux logements collectifs) adaptées aux spécificités des quartiers.
- Favoriser le déploiement d'ilots et de zones de fraicheur comme zone "de replis" des habitants en cas de vague de chaleur.

Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

D. Inscrire un projet urbain économe en foncier

- Mobiliser le potentiel de renouvellement et de densification tout en tenant compte de la faisabilité technique :
  - Une gradation des densités : plus élevées au cœur du bourg et progressivement inférieure/décroissante vers la périphérie.
  - En priorité dans le bourg, hors des Espaces Proches du Rivage (EPR), puis à Botquelen/Petit Molac
  - Au Moustoir, à Bourgerel et en partie Sud de l'agglomération du bourg, en appliquant une densité raisonnée et adaptée aux Espaces proches du rivage (EPR)
- Fixer des droits à construire sur le lieu-dit Trévelin en adéquation avec les enjeux environnementaux identifiés et le parti d'aménagement retenu.

Orientation 1 : Développer la mixité sociale et intergénérationnelle, contribuant à ralentir le vieillissement de la population

D. Inscrire un projet urbain économe en foncier

- Permettre la réalisation d'un nouveau quartier, qui sera intégré au bourg, connecté par un maillage doux, et ouvert à l'ensemble de la population arradonnaise.

- Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en respectant les enveloppes maximales fixées par le SCoT-AEC de GMVA (consommation ENAF / artificialisation nette) :
    - Entre 2021 et 2030 : 10,2 ha d'ENAF
    - Entre 2031 et 2040 : 8,5 ha d'ENAF.
    - Toute consommation d'espaces NAF/artificialisation des sols excédant ces enveloppes devra être compensée par la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation.

## Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

Déclinaison en 7 objectifs :

A. Protéger la biodiversité, préserver et restaurer les trames naturelles (trame verte et bleue, trame noire, etc.)

B. Valoriser le patrimoine bâti et permettre son évolution

C. Valoriser le patrimoine mégalithique

D. Privilégier un usage économe et protecteur de la ressource en eau

E. Limiter les consommations énergétiques d'origine fossile et faciliter la production et le partage citoyen d'énergies renouvelables

F. Concourir à la réduction des émissions de CO2 et à l'amélioration de la qualité de l'air, ayant pour objectif l'atténuation du changement climatique et de ses conséquences

G. Anticiper les impacts des risques naturels et nuisances, limiter la vulnérabilité du territoire et des populations actuelles et à venir

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

A. Protéger la biodiversité, préserver et restaurer les trames naturelles (trame verte et bleue, trame noire, etc.)

- Identifier et protéger les éléments composants la trame verte (tels que les arbres remarquables, les haies, les espaces boisés, les landes) et la trame bleue (comme les mares, les cours d'eau, les zones humides) constituant des réservoirs de biodiversité.
- Encourager la renaturation de cours d'eaux contraints par un cheminement busé.
- Repérer les ruptures et discontinuités de la TVB et de la trame noire dans l'objectif de les restaurer.
- Protéger la nature, les sols (vivants), les espèces et les milieux et les conditions de leur développement.
- Développer de nouveaux supports de biodiversité en agglomération.

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

A. Protéger la biodiversité, préserver et restaurer les trames naturelles (trame verte et bleue, trame noire, etc.)

- Adopter des pratiques vertueuses dans les projets de construction et d'aménagement.
- Interdire strictement la plantation et le développement d'espèces exotiques envahissantes potentielles et avérées et favoriser les espèces sélectionnées selon des critères de résilience, de résistance aux aléas climatiques et contribuant au rafraichissement de l'environnement.
- Protéger les paysages et accompagner leurs évolutions;
- Protéger les paysages emblématiques du territoire et les principaux cônes de vue (mer, campagne) en interaction avec le Golfe du Morbihan.
- Limiter la banalisation des paysages urbains.

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

B. Valoriser le patrimoine bâti et permettre son évolution

- Identifier et protéger le petit patrimoine vernaculaire.
- Localiser et protéger le patrimoine bâti d'intérêt, terrestre et maritime, témoin de chaque époque d'occupation.
- Permettre sous condition le changement de destination des bâtiments patrimoniaux.
- Promouvoir la qualité architecturale et des principes respectueux tant en rénovation qu'en construction neuve, dans le respect du bâti traditionnel d'Arradon et du site inscrit du Golfe du Morbihan, et dans le prolongement du label Pays d'Art et d'Histoire dont est doté GMVA.
- Garantir l'insertion paysagère des futures constructions.

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

C. Valoriser le patrimoine mégalithique

- En lien avec l'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO du patrimoine mégalithique porté par l'association Paysages de Mégalithes, la commune étant située dans la zone tampon identifier, valoriser et protéger ce patrimoine remarquable.

- Encadrer et anticiper la fréquentation touristique en privilégiant les aménagements de moindre impact et en différenciant selon la sensibilité des milieux les modalités d'accès du public.

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

D. Privilégier un usage économe et protecteur de la ressource en eau

- Protéger la ressource en eau et encourager la réduction de la consommation d'eau.
- S'assurer de la cohérence entre le développement communal projeté d'une part, et la ressource en eau potable et la capacité des équipements d'assainissement d'autre part.
- Développer prioritairement les secteurs raccordés et raccordables à l'assainissement collectif.
- Limiter l'imperméabilisation pour réduire les inondations et pollutions par ruissellement pluvial.
- Favoriser les actions de réutilisation des eaux de STEP et/ou des eaux de ruissellement, leur captation, leur stockage et leur distribution pour l'arrosage agricole et paysager.
- Gérer l'eau pluviale de façon intégrée en adoptant le concept de ville éponge.
- Veiller à assurer la continuité des écoulements des eaux pluviales, conformément au schéma directeur de l'agglomération.
- Protéger les milieux aquatiques, marins et estrans des risques de dégradation, de perturbation des milieux et des pollutions.

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

E. Limiter les consommations énergétiques d'origine fossile et faciliter la production et le partage citoyen d'énergies renouvelables

- Encourager la diversification de la production énergétique sur le territoire : solaire thermique et photovoltaïque, bois énergie et réseau de chaleur, géothermie, pompe à chaleur, etc.
- Encourager et favoriser la mise en commun de réseaux d'énergie (réseau de chaleur, réseau d'autoconsommation électrique, etc.).
- Faciliter, en l'absence d'enjeu patrimonial, l'installation de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques
- Faciliter la rénovation énergétique en levant les freins règlementaires de compétence communale.
- Développer des formes urbaines concentrées, propices à la réduction des consommations énergétiques tant au niveau du bâti qu'au niveau des besoins en déplacements.
- Encourager l'électrification des usages (bâtiments, déplacements, activités artisanales).

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

F. Concourir à la réduction des émissions de CO2 et à l'amélioration de la qualité de l'air, ayant pour objectif l'atténuation du changement climatique et de ses conséquences

- Encourager les alternatives à l'usage de la voiture thermique individuelle et le développement des modes de déplacement décarbonés.
- Faciliter le stationnement des modes de déplacement non carbonés (vélo, voiture électrique, etc.).
- Faciliter les circuits courts, la vente directe de produits locaux.
- Faciliter le développement d'habitat léger et/ou réversible pour des résidences principales, ou locations mixtes telles que définies dans le règlement municipal des meublés de tourisme.
- Préserver les milieux naturels, assurant un rôle de stockage de carbone, tels que les espaces boisés, les haies, les landes, les mares, les cours d'eau, etc.

Orientation 2 : Protéger et valoriser nos patrimoines, et adapter le territoire aux risques et aux impacts du changement climatique

G. Anticiper les impacts des risques naturels et nuisances, limiter la vulnérabilité du territoire et des populations actuelles et à venir

- Intégrer les risques connus et prévisibles dans la conception des projets d'aménagement et l'identification de zones constructibles ou à densifier.
- Maitriser l'urbanisation de nouveaux quartiers dans des zones exposées.
- Anticiper les épisodes futurs de vagues de chaleur :
- Adapter les modes d'habitat (bio climatisme) et les formes urbaines aux espaces qui les accueillent.

## Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

Déclinaison en 7 objectifs :

A. Pérenniser l'activité conchylicole et agricole, faciliter leur évolution

B. Pérenniser un socle de commerces de proximité et conforter la dynamique commerciale en centre-bourg

C. Accompagner le développement touristique

D. Valoriser les zones d'activités en encourageant la densification

E. Préserver les activités existantes isolées sur le territoire

F. Conforter le pôle universitaire et de formation professionnelle à Botquelen

G. S'appuyer sur la fibre et l'internet haut débit pour favoriser la création ou l'occupation d'emplois sur la commune et accompagner l'amélioration de la couverture téléphonie mobile

## Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

A. Pérenniser l'activité conchylicole et agricole, faciliter leur évolution

- Permettre un développement des activités conchylicole et agricole.
- Préserver et concourir à l'amélioration de la qualité de l'eau et sa disponibilité nécessaire aux activités.
- Faciliter, sur et hors Domaine Public Maritime, la réalisation des ouvrages nécessaires à l'activité et la protection de l'outil conchylicole dans le respect de la sensibilité naturelle et en tenant compte des risques littoraux.
- Profiter de la fréquentation touristique pour développer les circuits courts (vente directe, dégustation), de produits de la mer et de la terre.
- Protéger la qualité des effluents rejetés à la mer.

## Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

B. Pérenniser un socle de commerces de proximité et conforter la dynamique commerciale en centre-bourg

- Accueillir prioritairement les commerces dans le bourg, notamment ceux de surface modeste.
- Veiller à la continuité et à la diversité commerciale dans le centre-bourg, en limitant voire en interdisant le changement de destination.
- Favoriser le développement du commerce en centralité.
- Limiter l'installation ou le développement de nouveaux commerces hors du bourg, faute de pouvoir garantir leur complémentarité et non concurrence avec les commerces du bourg.
- Encadrer l'extension des commerces situés en dehors du bourg.

## Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

### C. Accompagner le développement touristique

- Permettre le développement de l'offre hôtelière.
- Encadrer l'offre de meublés touristiques.
- S'appuyer sur l'attractivité touristique pour pérenniser/développer l'offre commerciale et l'emploi.

## Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

D. Valoriser les zones d'activités en encourageant la densification

- Encourager l'optimisation foncière des zones d'activités de Botquelen et Doaren Molac, la compacité et la qualité environnementale des projets.
- Permettre l'extension bâtimentaire et les constructions nouvelles dans l'emprise des actuelles zones artisanales.

E. Préserver les activités existantes isolées sur le territoire

- Favoriser l'évolution mesurée des différentes activités économiques et touristiques isolées sur le territoire, notamment les activités artisanales, les hébergements hôteliers, etc.

## Orientation 3 : Favoriser un développement harmonieux des activités économiques en compatibilité avec la capacité d'accueil du territoire

F. Conforter le pôle universitaire et de formation professionnelle à Botquelen

- Etudier l'amélioration de l'accès au pôle universitaire à partir des transports collectifs.
- Favoriser l'accès au logement étudiant annuel et intérimaire d'été.
- Permettre la mixité fonctionnelle et sociale.

G. S'appuyer sur la fibre et l'internet haut débit pour favoriser la création ou l'occupation d'emplois sur la commune et accompagner l'amélioration de la couverture téléphonie mobile

- Favoriser le développement d'activités basées sur les évolutions du monde du travail : espaces de coworking, tiers-lieux, etc.

## Orientation 4 : Accompagner l'évolution des mobilités, intra et intercommunales

Déclinaison en 5 objectifs :

A. Promouvoir les modes de déplacement doux et non carbonés

B. Développer l'intermodalité et les modes de transports collectifs en lien avec GMVA et l'adapter à l'évolution de population

C. Promouvoir le partage de la voiture et les alternatives à son usage individuel

D. Déporter les flux de stationnements touristiques en amont du centre-ville et des points d'intérêt

E. Adapter l'offre de stationnement au développement de la commune

## Orientation 4 : Accompagner l'évolution des mobilités, intra et intercommunales

### A. Promouvoir les modes de déplacement doux et non carbonés

- Développer le maillage communal d'itinéraires doux notamment à l'occasion des travaux de requalification de voirie, visant à un meilleur partage de l'espace public entre les différents usagers.
- Travailler à l'aménagement d'itinéraires de randonnée manquants (jonctions, maillages).
- Dans le prolongement du Plan de déplacement urbain de GMVA et du Schéma des mobilités de la Commune, et en collaboration avec GMVA et le Conseil Départemental :
  - Travailler à l'amélioration de la connexion cyclable avec les communes riveraines.
  - Venir en appui du Département pour l'achèvement de la voie cyclable Auray – Vannes, via Le Bono, Baden et Arradon, en aménageant le tronçon manquant entre Le Moustoir et Botquelen.

## Orientation 4 : Accompagner l'évolution des mobilités, intra et intercommunales

B. Développer l'intermodalité et les modes de transports collectifs en lien avec GMVA et l'adapter à l'évolution de population

- Faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun en déployant des solutions de stationnement sécurisé pour les cycles aux abords des arrêts de Transports en commun.

C. Promouvoir le partage de la voiture et les alternatives à son usage individuel

- Encourager la pratique du covoiturage et notamment en identifiant et aménageant une ou plusieurs aires de covoiturage.
- Favoriser l'intermodalité en faisant coïncider les aires de covoiturage, les arrêts de transport en commun, les parking cycles et en les positionnant sur des axes cyclables .

## Orientation 4 : Accompagner l'évolution des mobilités, intra et intercommunales

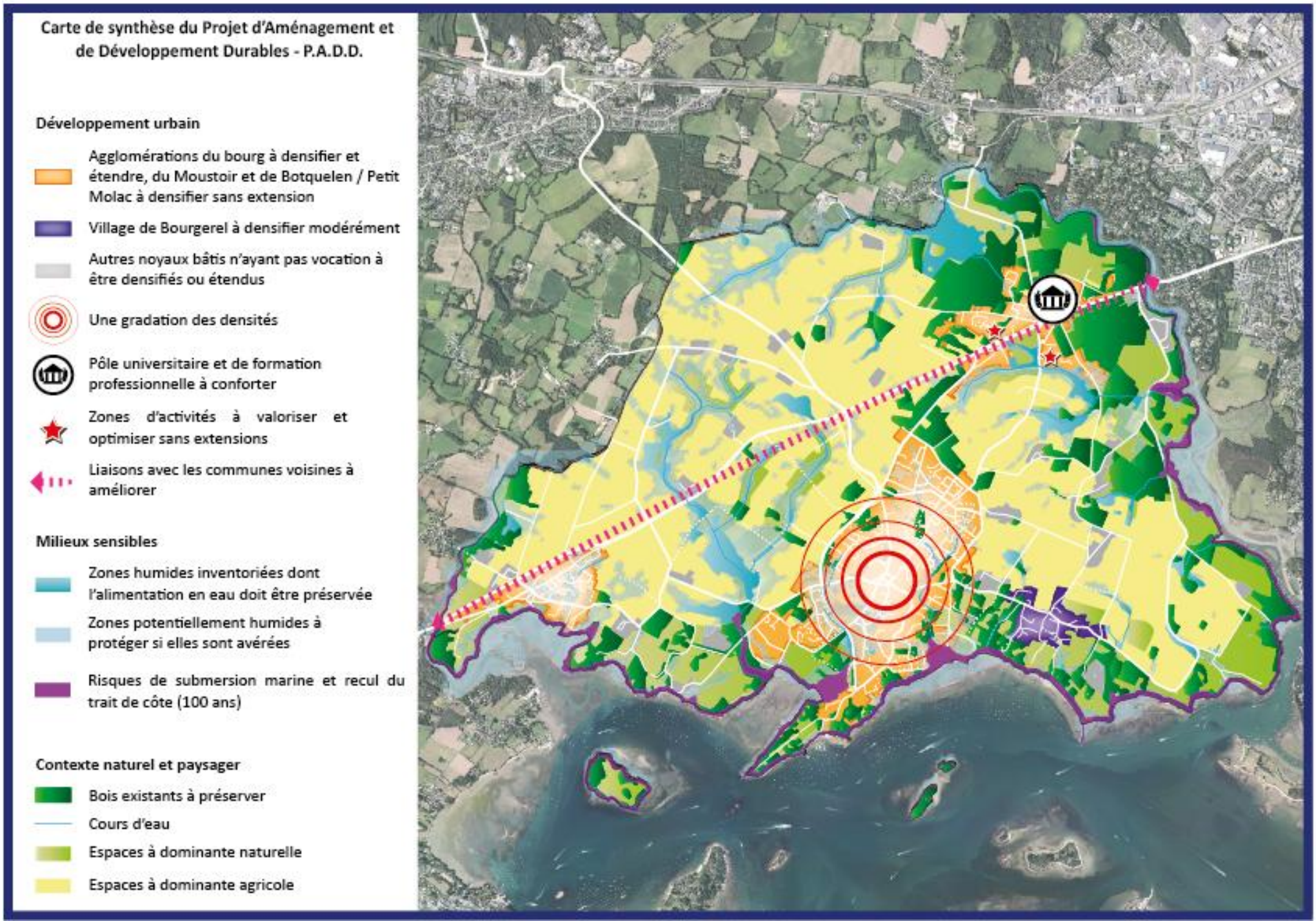
D. Déporter les flux de stationnements touristiques en amont du centre-ville et des points d'intérêt

- Favoriser les alternatives au stationnement au plus proche des points d'intérêt et de fréquentation en organisant une offre de parkings relais en amont.

E. Adapter l'offre de stationnement au développement de la commune

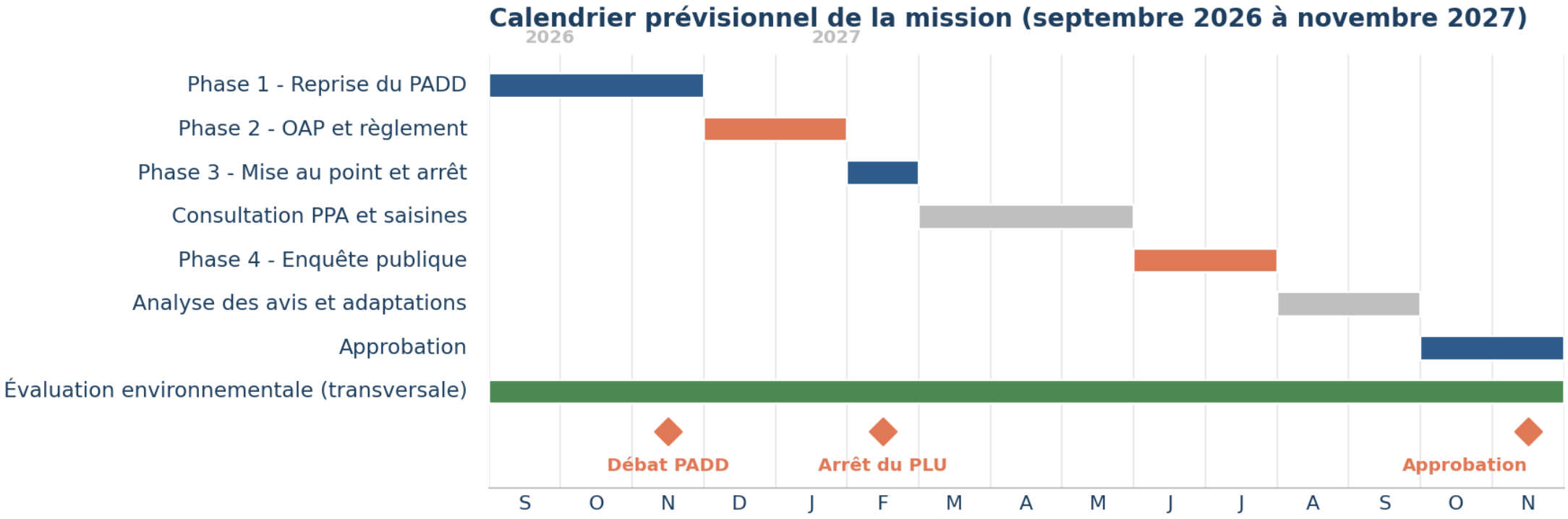
- Améliorer la visibilité des connexions douces entre les parkings existants et le cœur de bourg.
- Optimiser les parkings existants ou créer de nouvelles aires de stationnement perméable aux eaux de pluie lorsque cela s'avère nécessaire.
- Organiser le stationnement privé pour limiter le report du stationnement sur l'espace public.

# Le PADD – Carte de synthèse



# Suite de la procédure

- Ajustement suite à cette réunion publique et débat du PADD
- Modification des pièces réglementaires (Plan de zonage, OAP, règlement écrit)




Conseil municipal

Arradon
GOLFE DU MORBIHAN

# DES QUESTIONS ?
# MERCI A TOUS

géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE