

2 – CONCLUSIONS ET AVIS

Révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de LE-TOUR-DU-PARC



Enquête publique 250234/35
novembre 2025 – janvier 2026

Commissaire-enquêteur : Jean Luc PIROT

AVERTISSEMENT : Le rapport produit par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique est constitué de quatre éléments indissociables :

- 1.- **Le rapport d'enquête**
- 2.- **Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur**
- 3.- **Les annexes**
- 4.- **Un glossaire**

SOMMAIRE

II. CONCLUSIONS 3

II.1 - La révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) – généralités.....	3
II.2 - La nécessaire compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) avec les documents supérieurs	4
II.2.1 - Le SCoT du Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA).....	4
II.2.2 - Principe d'urbanisation limitée	4
II.2.3 - Le SRADDET	5
II.2.4 - Le SDAGE Loire Bretagne (2022-2027)	5
II.2.5 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eau (SAGE)	5
II.3 - Avis de l'Autorité environnementale.....	6
II.4 - Avis des personnes publiques associées	6
II.4.1 - Avis du préfet du Morbihan.....	6
II.4.2 - Avis de l'Agence Régionale de Santé	7
II.4.3 - Avis de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile)	8
II.4.4 - Avis de la CDPENAF.....	8
II.4.5 - Avis de la CDNPS	8
II.4.6 - Avis de la Commission Locale de l'Eau	8
II.4.7 - Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan	9
II.4.8 - Chambre des métiers et de l'artisanat du Morbihan	10
II.4.9 - RTE	10
II.4.10 - Comité Régional de conchyliculture	10
II.4.11 - Centre National de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de la Loire	11
II.4.12 - Autres personnes associées.....	11
II.5 - Plan Local de l'Urbanisme (PLU) : examen thématique.....	11
II.5.1 - Le Rapport de Présentation	11
II.5.1.1 Tableau des surfaces.....	11
II.5.1.2 Diagnostic	13
II.5.1.3 Étude environnementale	13
II.5.1.4 Justification	15
II.5.1.5 Submersion marine.....	16
II.5.1.6 Eau potable	16
II.5.1.7 Gestion des eaux pluviales.....	16
II.5.1.8 Gestion des eaux usées.....	17
II.5.1.9 Assainissement collectif.....	18
II.5.1.10 Assainissement non collectif	20
II.5.1.11 Indicateurs d'évaluation.....	20
II.5.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	21
II.5.2.1 Scénario démographique	21
II.5.2.2 Production de logements	22
II.5.2.3 Autres.....	25

II.5.3 - Le règlement.....	26
II.5.3.1 Règlement littéral	26
II.5.3.2 Règlement graphique :	26
II.5.3.3 Risques naturels.....	26
II.5.3.4 Zones UA – UB	27
II.5.3.5 Zone UC.....	27
II.5.3.6 autres zones U	29
II.5.3.7 zones AU	29
II.5.3.8 zones A.....	29
II.5.3.9 zones N	30
II.5.4 - Les OAP	33
II.5.4.1 OAP Biodiversité	33
II.5.4.2 OAP Trame Verte et Bleue	33
II.5.4.3 OAPS1 – Les Landiers	33
II.5.4.4 OAPS2 - Rue de la plage	34
II.5.4.5 OAPS5 – Ker Eugène	34
II.5.5 - Autres	34
II.5.5.1 Marais de Bourgogne.....	34
II.5.5.2 Aire de camping-cars	34
II.5.5.3 Bâtiments d'intérêt patrimonial	36
II.5.5.4 Protections des haies.....	36
II.5.5.5 Petit patrimoine vernaculaire	37
II.5.5.6 Emplacements réservés	37
II.5.5.7 Indicateurs de suivi	38
II.5.5.8 Divers	38

III. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**40**

II.CONCLUSIONS

II.1 - La révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) – généralités

La présente enquête publique s'inscrit ainsi dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) engagée par la commune de Le Tour-du-Parc.

La commune dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2013.

Par délibération du conseil municipal du 21 janvier 2021, les élus de Le Tour-du-Parc ont décidé de procéder à la révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune.

Les objectifs de cette révision sont les suivants :

- Intégrer les dernières évolutions réglementaires
- Traduire à l'échelle communale les orientations et objectifs des documents communautaires et supra-communaux
- Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population en proposant des logements et équipements diversifiés et adaptés aux nouveaux besoins en :
 - Produisant des logements diversifiés pour permettre le renouvellement des générations et conserver une certaine mixité sociale et intergénérationnelle
 - Offrant les équipements et services nécessaires à cette population (résidence services séniors, ...)
- Créer les conditions d'un développement urbain équilibré en :
 - Réorganisant l'offre de terrains à construire sur le centre bourg
 - Organisant une densification du tissu urbain qui soit qualitative et adaptée aux spécificités de la commune afin de limiter la consommation foncière en extension.
 - Complétant les réseaux de liaisons douces (piétons et cycles) et en poursuivant l'amélioration de la sécurité de ces déplacements doux
 - Prenant en compte les risques d'inondations et de recul du trait de côte (PPRL)
 - En prenant en compte les dispositions de la loi littoral notamment en traduisant les espaces proches du rivage présumés définis au SCOT à l'échelle communale
- Promouvoir un territoire littoral dynamique en :
 - Maintenant et développant durablement les activités ostréicoles et agricoles sur le territoire avec l'aménagement et la protection d'espaces dédiés.
 - En conservant et développant les équipements touristiques nécessaires au tourisme balnéaire
 - En diversifiant les formes de tourisme (tourisme itinérant, 4 saisons, etc.)
- Préserver l'environnement et le patrimoine exceptionnel de la commune :
 - Préserver et valoriser la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et toutes les composantes de la trame verte et bleue,
 - Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune et permettre leur découverte
 - Protéger et valoriser le patrimoine bâti

II.2 - La nécessaire compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) avec les documents supérieurs

II.2.1 - Le SCoT du Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA)

Document de planification stratégique, le SCoT constitue à la fois un outil de retranscription du projet de territoire et un document pivot de la planification territoriale stratégique et multithématiques, assurant l'articulation entre le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET, porté par la Région), et les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (cartes communales, plans locaux d'urbanisme et documents en tenant lieu).

Comme les autres documents d'urbanisme, le SCoT doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte à la fois les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Les prescriptions du SCoT s'imposent, entre autres, aux plans locaux d'urbanisme, à certaines opérations foncières ou d'aménagement et aux autorisations d'exploitation commerciale...

Depuis la loi pour « l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » de novembre 2018 (dite loi ELAN), les SCoT sont habilités à définir les modalités d'application de la loi « Littoral ».

Il s'agit notamment de déterminer les critères permettant d'identifier les secteurs suffisamment urbanisés d'un territoire, les seuls où la loi Littoral autorise l'urbanisation.

Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme. En vertu de ces dispositions, le SCOT doit préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » et notamment déterminer « la capacité d'accueil du territoire » concerné, c'est-à-dire le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

La cour estime que les auteurs du SCOT du « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », n'ont pas présenté, dans le dossier soumis à l'enquête publique, la manière dont ils ont déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales, et qu'ils n'ont pas davantage, après cette enquête, que ce soit dans le rapport de présentation, dans le document d'orientations et d'objectifs ou dans tout autre élément du dossier du SCOT, présenté d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil.

Dans ces conditions, la cour annule, dans sa totalité, la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », approuvant le SCOT, aux motifs qu'en l'absence d'analyse de la capacité d'accueil, le public n'a pas, au cours de l'enquête publique relative au projet de SCOT, été suffisamment informé et que ce schéma a été pris en méconnaissance de la loi « Littoral ».

En l'absence de SCOT, une demande de dérogation au principe de constructibilité limitée a été transmise au Préfet du Morbihan.

II.2.2 - Principe d'urbanisation limitée

Pour mémoire, les articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme stipulent :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; [...] »

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

En l'absence de SCoT, une demande de dérogation au principe de constructibilité limitée a été transmise au Préfet du Morbihan, demande qui a reçu un avis favorable de GMVA le 5 décembre 2025, puis le 16 décembre 2025 de la CDPENAF. Au vu de ces avis, le Préfet du Morbihan a accordé le 16 décembre 2025 la dérogation à la constructibilité limitée déposée sur la révision du PLU du Tour-du Parc en application de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme. (pour mémoire, le 17 décembre 2025, le commissaire-enquêteur, en application des dispositions de l'article R123-14 du code de l'environnement a demandé l'adjonction au dossier d'enquête des pièces correspondantes).

II.2.3 - Le SRADDET

le SRADDET de Bretagne a été adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021. Depuis son adoption, des évolutions législatives, et notamment la loi Climat & Résilience d'août 2021, ont imposé une modification du SRADDET dans plusieurs domaines :

- La logistique
- La stratégie aéroportuaire régionale
- La prévention et la gestion des déchets
- Les objectifs énergétiques et climatiques
- La gestion du trait de côte
- La lutte contre l'artificialisation des sols

La version consolidée du SRADDET, suite à la modification n°1 adoptée les 14, 15 et 16 février 2024, a été rendue exécutoire par arrêté du préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024.

II.2.4 - Le SDAGE Loire Bretagne (2022-2027)

La commune de Le Tour-du-Parc est incluse dans le périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022. Afin de préserver la durabilité de la ressource en eau sur le bassin hydrographique Loire Bretagne, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a définit des grands objectifs pour la ressource en eau (les « orientations fondamentales » ainsi que des mesures à appliquer pour y parvenir (« les dispositions »)).

II.2.5 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eau (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau sur un territoire hydrographique cohérent.

Le Tour-du-Parc relève du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine dont le périmètre recouvre la totalité du bassin versant de la Vilaine, de ses affluents dont la branche Oust et de son estuaire. Ce périmètre a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 3 juillet 1995.

La Commission Locale de l'Eau a estimé le projet de PLU compatible avec le SAGE sous réserve de :

- validation de l'inventaire initial réalisé à une période antérieure à la définition des critères permettant l'identification réglementaire
- son actualisation
- la transmission à la CLE des compléments d'inventaire des zones humides.

II.3 - Avis de l'Autorité environnementale

La MRAe de Bretagne a émis le 17 octobre 2025 une information n° MRAe 2025-012531 2025 indiquant n'avoir pas pu étudier dans le délai imparti le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Le Tour-du-Parc.

En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler et la commune du Tour-du-Parc n'a en conséquence pas joint au dossier de mémoire en réponse à l'avis de la MRAe conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

II.4 - Avis des personnes publiques associées

II.4.1 - Avis du préfet du Morbihan

Le Préfet du Morbihan a émis le 28 octobre un avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs remarques au regard de la légalité sur la production de logement, la consommation foncière , la loi littoral et les risques :

- **production de logement :**
Le projet prévoit une production de 200 logements pour la période 2025-2035, mais cette production n'est pas corrélée avec le scénario démographique affiché (+ 0,70 %/an), pour une prévision de 1 332 habitants à l'horizon 2035. Cette prévision du nombre de logements, dissociée du scénario démographique est fragile juridiquement. Il convient ainsi de justifier le seuil de production de logement au regard du scénario démographique.
- **Consommation foncière au regard de la loi climat et résilience :**
le rapport de présentation doit faire apparaître « les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Par ailleurs, il doit justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Le «mode d'occupation des sols» (MOS), méthode retenue par la région Bretagne, fait apparaître des données significativement différentes de celles présentées par la commune. Il convient de mettre en cohérence les données de consommation foncière de la commune
- **Loi littoral : Règlement écrit applicable aux zones NL :**
 - *Continuité de l'urbanisation :*
Le projet de PLU présente 3 zones NL (« Kerdre », « Ibis » et « camping le cadran solaire ») qui correspondent aux secteurs naturels de loisirs, identifiant les campings présents sur le territoire et les terrains de sport et de loisir. Le règlement autorise entre autres les aires de stationnement perméables et les antennes de téléphonie mobile.
Or, le secteur du « Kerdre » identifiée en zone NI, est en discontinuité de l'urbanisation (zone d'urbanisation diffuse) et ne permet donc pas d'autoriser la création d'aire de stationnement de camping-cars et l'implantation d'antennes téléphoniques
Par ailleurs, le projet fait apparaître une extension du secteur du « Kerdre » par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Ce secteur en discontinuité de l'urbanisation ne peut faire l'objet d'extension.

- 3.2 Changement de destination :

Le règlement écrit applicable aux zones NI autorise le changement de destination. Dans Le secteur du « Kerdre » identifié en zone NI, apparaissent des bâtiments postérieurs à 1943, ne permettant pas leur changement de destination. Conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Il convient d'adapter les règlements écrits et graphiques.

- **Risque naturel : recul du trait de côte :**

L'alinéa 1 de l'article R-151-34 du code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Le Tour-du-Parc est une commune listée au décret n°2024-531 du 10 juin 2024 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». La commune est en conséquence tenue de fournir des éléments graphiques permettant d'identifier une projection du trait de côte aux horizons temporels de 30 ans et 100 ans, tels que portés à la connaissance de la commune en 2020 par le préfet, d'après les cartes d'exposition aux risques réalisées par GMVA. Il convient de faire apparaître l'existante de ce risque naturel au règlement graphique du document d'urbanisme conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme

II.4.2 - Avis de l'Agence Régionale de Santé

Dans son avis du 22 aout 2025, l'ARS indique que l'étude du dossier appelle les remarques et commentaires suivants :

- Légalité et sécurité juridique
 - La commune n'est concernée par aucune servitude de type AS1
 - La commune est concernée par une servitude AS2 et il conviendra donc de s'assurer que les dispositifs d'assainissement non-collectif ne rejettent pas d'effluents dans le milieu hydraulique superficiel.
 - Il est par ailleurs recommandé d'intégrer dans l'OAP continuités écologiques la liste des espèces allergisantes et de faire référence au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site de l'ARS : Guide-Vegetation.pdf.
 - l'arrêté préfectoral du 24 avril 2024 qui définit les obligations de lutte contre les chenilles processionnaires n'est pas cité dans l'EIE.
- Conseils et recommandations :
 - Présenter au public l'approche 3-30-300 : voir au moins 6 arbres autour de soi – se déplacer dans des quartiers où 60% de l'espace est couvert d'arbres – vivre à moins de 300 mètres d'un espace vert.
 - Il sera précisé si la station-service située au sein de l'OAP S3 sera conservée ou non, si le site est pollué aux hydrocarbures. Il est rappelé que la présence de sites pollués doit conduire à la mise en œuvre de la méthodologie nationale interministérielle sur les sites et sols pollués,
 - OAP S4 : il conviendra d'étudier les risques de nuisances liés à l'installation de commerces, en fonction de leur activité, et la présence de logements. A fortiori, la création d'une résidence accueillant du public sensible (personnes âgées) devra faire l'objet d'une vigilance renforcée.
 - OAP S7 : le devenir du bâtiment accueillant les services techniques municipaux n'est pas clairement établi. En cas de construction de logement sur cette emprise, il conviendra d'étudier notamment le risque de nuisances sonores dû à la proximité d'infrastructures sportives
 - Compléter l'EIE des informations sur la pêche à pied récréative.
 - dans le cadre du sous-objectif concernant la prise en compte des risques et des nuisances dans l'axe 1 du PADD, l'ARS recommande de prendre particulièrement en compte la problématique du moustique-tigre. En effet, si celui-ci n'a pas encore été détecté sur la commune de Le-Tour-du-Pin, le département du Morbihan est considéré comme colonisé et sa présence est ponctuellement repérée, notamment sur le pourtour du Golfe du Morbihan.

- Dans le cadre des futures opérations de développement urbain et dans une optique de moindre prélevement sur les réseaux EDCH, l'ARS attire l'attention de la commune sur l'évolution récente de la réglementation liée aux ENC (eaux de pluie issue des toitures, eaux grises issues des douches et lavabos, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments

II.4.3 - Avis de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile)

Par son avis du 12 aout 2025, la DGAC demander les modifications suivantes dans la liste des servitudes d'utilité publique :

- Le gestionnaire de la servitude T7 est : DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENAIS Cedex ;
- Le texte relatif à la servitude T7 est erroné ; il convient de citer le Code des transports articles R6352-1 à 9 et L6352-1 (et non le code de l'Aviation Civile).

II.4.4 - Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a été rendue destinataire du projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU). A la date d'ouverture de l'enquête, son avis n'est pas joint au dossier d'enquête.

II.4.5 - Avis de la CDNPS

La CDNPS a été rendue destinataire du projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU). A la date d'ouverture de l'enquête, son avis n'est pas joint au dossier d'enquête.

II.4.6 - Avis de la Commission Locale de l'Eau

Le Président de la CLE du SAGE Vilaine a indiqué par son avis du 2 septembre 2025 que le projet de PLU révisé de la commune du Tour du Parc pourra être considéré comme compatible avec le SAGE de la Vilaine dès lors que les compléments d'inventaire des zones humides auront été validés par la CLE.

Dans le tome 1 (diagnostic et état initial de l'environnement), Il est indiqué que des inventaires complémentaires ont été réalisés sur des secteurs pressentis pour l'extension de l'urbanisation, ce qui a permis de relever la présence de 4,8 ha de zones humides supplémentaires. La CLE salue cette démarche, mais relève que ces inventaires n'ont pas été transmis à la CLE pour validation et intégration à la base de données du territoire.

La gestion de l'eau potable est de la compétence de GMVA. La capacité de production est supérieure à la consommation sur le territoire de l'ancien syndicat de la presqu'île de Rhuis, sans que les chiffres de cette consommation ne soient communiqués.

L'assainissement collectif est également de la compétence de GMVA. Les eaux usées sont traitées sur la station de Penvins, avec dérivation vers la station de Kergorance aux fins de régulation. Ces deux stations ne sont pas conformes en performance en 2024 en lien avec les eaux parasites. Des travaux sont prévus sur les réseaux et postes de refoulement.

GMVA gère également la compétence eaux pluviales et a édicté un règlement incluant le non-raccordement des nouveaux projets et un déraccordement en cas de renouvellement urbain.

Dans le tome 2 (justification des choix) :

En page 117, le rapport indique qu'une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau a été inscrite au PLU dans toutes les zones. La CLE informe la commune que le projet de futur SAGE Vilaine (non approuvé) prévoit, dans son règlement, une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau en tête de bassin versant, et une bande de 20 mètres en dehors.

Dans le règlement :

La problématique des espèces invasives est reprise dans l'OAP Trame Verte et Bleue. Toutefois, il serait utile de l'intégrer au règlement écrit, soit dans les prescriptions générales, soit dans la partie Traitement

environnemental et paysager de chaque zone, par une phrase comme « les espèces invasives telles que définies par le Conservatoire Botanique National de Brest et dont la liste est annexée au présent règlement sont interdites », tout en annexant ladite liste.

II.4.7 - Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan

Le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan a, le 14 octobre 2025, par délibération de son bureau syndical émis un avis favorable au projet de PLU du Tour-du-Parc. Cet avis adressé à la commune hors délai a été confirmé par dépôt dans le cadre de l'enquête publique sous la référence LTDP-@-005.

Toutefois, cet avis est assorti de 14 recommandations et de 6 conseils détaillés.

Ces recommandations portent sur :

1. la prise en compte des enjeux des espaces inventoriés au titre de Natura 2000. La commune est invitée à :
 - a. classer en NDs des parcelles situées en périmètre Natura 2000 (ZSC) ou la présence d'une espèce de flore d'intérêt communautaire et protégée est avérée (Fluteau nageant).
 - b. Approfondir l'argumentaire de l'évaluation des incidences Natura 2000, en particulier concernant les emplacements réservés ER1, ER3 et ER4 susceptible de générer des flux de fréquentation,
 - c. Justifier le dimensionnement du zonage Ao incluant en tout ou partie le périmètre Natura 2000.
 - d. Justifier le dimensionnement du zonage Ac au nord de la route de Pencadénic
2. L'intégration des règles du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine en cours de révision ou, à défaut, la reprise de la formulation précise du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : à savoir préciser que la dérogation pour la création de retenues d'eau ne s'applique que dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.
3. Le choix d'un zonage Na plutôt que Nds alors qu'ils constituent des espaces remarquables qui présentent les mêmes potentialités écologiques.
4. Les espèces exotiques envahissantes : la commune est invitée à annexer au règlement la liste des espèces exotiques envahissantes avérées, potentiellement interdites ou déconseillées afin de lui donner une portée plus forte de conformité.
5. La mise en place de mesures prescriptives adaptées aux secteurs et zonages (en particulier en zone U), visant à faire appliquer le principe général de « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols par la mise en place d' coefficient d'imperméabilisation ou coefficient de pleine terre
6. Le report des cônes de vue au règlement graphique (ex. : règles d'inconstructibilité, conditions d'implantation, de hauteurs, ...) notamment en maintenant la coupure d'urbanisation entre Pencadénic et l'extension du bourg.
7. L'identification au règlement graphique des éléments de patrimoine culturels bâtis (ensembles bâtis, architectures, patrimoines maritimes bâtis, petit patrimoine vernaculaire) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
8. Les conditions d'évolution de l'aspect extérieur des constructions conchyliques et leurs abords et l'annexion au règlement des principes du « guide d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchyliques » et de l'annexer au règlement.
9. L'incitation à l'atteinte d'objectifs de performance environnementale et énergétique des bâtiments renforcés et pour l'ensemble des zones du PLU par exemple en permettant aux opérateurs de déroger à certaines règles de constructibilité au titre des articles L.151-21 et R.151-42 du code de l'urbanisme.
10. La délimitation de la zone Uc dans le secteur de Pencadénic pour préserver ce secteur à forts enjeux économiques et naturels notamment en :
 - a. Redéfinissant l'enveloppe urbaine en restant au plus près des constructions existantes
 - b. Limitant la consommation d'ENAF de parcelles ENAF au MOS.

- c. Évaluant l'impact des éventuels changements de destination des constructions
- d. Ne renforçant pas l'urbanisation par la possibilité d'édification de constructions neuves (en densification ou sur terrain nu) dans un secteur soumis aux risques d'érosion et de submersion marine.
- 11. La comptabilisation dans les objectifs de consommation foncière de l'ensembles des espaces agricoles et naturels identifiés comme tels au MOS.
- 12. La démonstration que les objectifs d'augmentation de densité de chacun des 3 secteurs identifiés au Plan du Parc sont bien mis en œuvre.
- 13. Le confortement de toutes les exploitations agricoles, y compris celles dont le siège n'est pas sur le territoire communal, et la protection des espaces liés dont les prairies permanentes à fort enjeu environnemental et climatique.
- 14. La justification de l'extension prévue du camping du cadran solaire sur des parcelles totalisant 8 000 m² au regard du MOS et de la loi littoral (bande des 100 m) et à en évaluer l'incidence sur l'environnement notamment.

Les conseils portent principalement sur la justification des choix ou sur des transpositions de mesures à améliorer pour parfaire le projet de PLU :

1. La mention de l'existence de l'arrêté de protection de biotope de l'îlot de Riom, situé au droit de la cale de Pencadénic, dont le périmètre fonctionnel concerne la commune (colonie d'oiseaux nicheurs) bien que ce site soit situé hors territoire communal.
2. La correction du règlement graphique pour y faire figurer le périmètre de préemption du département au titre des ENS conformément à ce qui est indiqué dans l'EE du PLU.
3. L'analyse des Trames naturelles en intégrant les données Trame Verte et Bleue (TVB) du Parc.
4. La précision du rôle et de la fonctionnalité de chaque linéaire de haie (antiérosive, favorable à la biodiversité, strate arbustive d'avenir, en bordure d'éléments patrimoniaux, ...) si la donnée a été produite lors de l'inventaire de 2022.
5. Renforçant, au sein des OAP sectorielles, la qualité des espaces publics et la mise en œuvre d'une sobriété spatiale à travers les notions d'usage, d'échelle, de fonctionnement et de mutualisation en particulier.
6. L'identification au règlement graphique des éléments de patrimoine culturels bâtis (ensembles bâtis, architectures, patrimoines maritimes bâtis, petit patrimoine vernaculaire) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'établissement d'une OAP thématique « architecture patrimoniale » qui contiendrait des prescriptions claires et précises de nature à orienter les projets architecturaux au sein des secteurs patrimoniaux identifiés au diagnostic.

II.4.8 - Chambre des métiers et de l'artisanat du Morbihan

Par un avis du 8 octobre 2025, la chambre consulaire a émis un avis favorable.

II.4.9 - RTE

Réseau de Transport d'Électricité indique par courrier du 5 aout 2025 n'avoir aucun ouvrage sur le territoire de la commune et en conséquence aucune observation à formuler.

II.4.10 - Comité Régional de conchyliculture

Dans courrier du 22 octobre 2025, CRC Bretagne Sud notifie un avis défavorable au projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté.

Le CRC rappelle l'importance du bassin conchylicole de Le Tour-du-Parc et souhaite que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prenne en compte la spécificité d'activité primaire de la conchyliculture dissociée de l'activité touristique. Il rappelle que le foncier existant n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de leur activité et qu'il ne peut être admis de changement de destination des chantiers conchylicoles.

Le CRC note que la zone de repli prévu au nord de Pencadénic ne dispose pas d'accès et que la création récente d'un lotissement à l'emplacement de l'ER2 (parcelle AI 117) risque de nuire au développement de cette zone de repli.

Dans le respect de l'objectif affirmé de développement de l'activité conchylicole, le CRC demande le classement du Marais de Bourgogne en zone « naturelle conchylicole » associé à un règlement plus strict qu'en zone Ac ou Ao du fait du caractère naturel du marais, mais permettant des aménagements limités.

Le CRC note également la suppression de certaines zones Ao figurant au PLU en vigueur en contradiction avec le PADD du projet est sans concertation préalable avec la profession conduit à limiter les moyens d'exploitation des professionnels concernés.

Les ER2 ne devraient pas être réservés au stationnement mais au repli des chantiers et il serait intéressant de les zoner en Ac.

Le zonage Uip n'est pas cohérent avec les usages. Sa délimitation doit être revue et un zonage Ao appliquée.

Le CRC propose diverses modifications du règlement des zones Ac et Ao s'agissant des constructions admises sous conditions, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, des hauteurs maximales des constructions, des règles relatives à la qualité architecturale ou au traitement environnemental et paysager.

Enfin, le CRC rappelle les caractéristiques de la qualité de l'eau nécessaires à la production de coquillages, note une tendance à la dégradation et rappelle qu'au cours de la période récente des fermetures ont dues être observées. Il impute ces épisodes de contamination à la mauvaise qualité du réseau d'assainissement et de débordement de postes de relevages du réseau desservi par la STEP de Sarzeau. Le CRC demande un plan d'ampleur de réhabilitation du réseau et des STEP avec mise en place de filières « temps de pluie », ainsi que le respect des travaux évoqués dans le schéma directeur d'assainissement et sa mise en corrélation avec les ouvertures à l'urbanisation prévues. Les paramètres de suivi du PLU devront intégrés cette dimension.

II.4.11 - Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne-Pays de la Loire

Le CNPF, dans son courrier du 30 juillet 2025, indique qu'en raison des dispositions de l'article L.121-27 du code l'urbanisme applicable dans les communes littoral, il ne souhaite pas émettre d'avis.

II.4.12 - Autres personnes associées

Région Bretagne, Département du Morbihan, Communauté d'agglomération, Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan, Chambre d'Agriculture du Morbihan, personnes publiques associées, ont été rendues destinataires du projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU). A la date d'ouverture de l'enquête, leurs avis ne sont pas joints au dossier d'enquête.

II.5 - Plan Local de l'Urbanisme (PLU) : examen thématique

L'examen des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées ont conduit le commissaire-enquêteur à un certain nombre de questionnement qu'il a soumis dans le cadre d'un procès-verbal de synthèse à la commune de Le Tour-du-Parc, laquelle a produit un mémoire en réponse. Ces échanges sont repris ici et sont suivis d'appréciations thématiques du commissaire-enquêteur. Ces appréciations fondent l'avis rendu in fine.

II.5.1 - Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation regroupe le diagnostic du territoire, les justifications du projet et l'évaluation environnementale de celui-ci.

II.5.1.1 *Tableau des surfaces*

zone	PLU en vigueur (2013)	PLU projet (2025)	évolution
ZONES U			
Ua	11,82	5,46	-6,36
Ub	27,88	119,60	91,72

Uc	75,80	17,69	-58,11
Ud1	8,98		-8,98
Ud2	5,26		-5,26
Uip	0,42	0,65	0,23
Ul	3,24	1,11	-2,13
Un		10,42	10,42
Una		0,96	0,96
sous-total	133,40	155,89	22,49

ZONES 1AU			
1AUb/1AUb1	8,12	0,58	-7,54
1AUC1	4,68		-4,68
1AUC2	3,80		-3,80
1AUC3	0,72		-0,72
sous-total	17,32	0,58	-16,74

ZONES A			
Aa	96,25	77,80	-18,45
Ab	21,67	5,27	-16,40
Ac	9,17	10,39	1,22
Ao	18,92	18,92	
sous-total	146,01	112,38	-33,63

ZONES N			
Na	16,40	54,56	38,16
Naa		0,65	0,65
Nds	537,93	540,19	2,26
Nh	11,71		-11,71
nl	9,37	20,50	11,13
Nzh	12.55		-12.55
sous-total	575,41	615,90	+27.94

TOTAL	872,14	884,75	12,61
--------------	---------------	---------------	--------------

Avis de l'État : Consommation foncière au regard de la loi climat et résilience :

le rapport de présentation doit faire apparaître « les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Par ailleurs, il doit justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le « mode d'occupation des sols » (MOS), méthode retenue par la région Bretagne, fait apparaître des données significativement différentes de celles présentées par la commune. Il convient de mettre en cohérence les données de consommation foncière de la commune

Les objectifs chiffrés de consommation d'espace NAF présentés dans le PLU reposent sur le bilan triennal réalisé par la commune et approuvé par le conseil municipal le 18 déc. 2024 sur la base de valeurs corrigées et évaluées à 12.95 ha (initialement : 11.7 ha). L'objectif est de ne pas consommer plus de 6.48 ha pour la période 2021-2031, de 5 ha pour 2025-2031. Le projet de PLU prévoit au travers des zonages, emplacements réservés et gisements fonciers une consommation de 2.11 ha. Il est ainsi dans la trajectoire ZAN telle que le prévoit la loi.

II.5.1.2 *Diagnostic*

La contribution R-016 de l'ACEP interroge sur les mesures envisagées par la commune face aux risques de submersion marine (prise en compte d'une élévation du niveau marin de +1.00 en 2100 contre +0.30 dans le projet de PLU).

Le règlement graphique intègre les données du PPRN 56.

Il est expliqué que le territoire est engagé dans la réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte. Cette dernière a notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans et au-delà (donc 100 ans), au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. La commune souhaite faire évoluer le projet de PLU pour l'approbation en apposant sur le règlement graphique à des fins informatives les données SIG concernant la projection du risque du recul du trait de côte fourni par l'État. Bien que le PLU ait été réalisé en prenant en compte de risque, il pourrait évoluer via une procédure de modification le cas échéant.

Appréciation du commissaire-enquêteur : La commune envisage de compléter avant approbation et à des fins informatives le règlement graphique par des données fournies par l'État. Au-delà d'une formulation hasardeuse, ceci semble indiquer que des données disponibles n'ont pas été mises à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

S'agissant de la prise en compte d'un risque, la révision du PLU aurait pu attendre la finalisation de la cartographie évoquée ou pour le moins, intégrer un gel de la constructibilité des secteurs susceptibles d'être impactés.

II.5.1.3 *Étude environnementale*

La contribution @-010 demande une modification de la présentation faite de la plage de Rouvran à la page 59 du rapport « 1-Rp-tome-1-diag eie-v7 ».

La commune propose une nouvelle rédaction : "Cette plage de sable et de galets à l'attrait nature, familial et convivial, est principalement fréquentée par les amateurs de pêche à pied car il y a de nombreux rochers. Elle est située à 800 m du bourg, le long du chemin côtier (GR34) et à côté du camping municipal. Bien que la plage reste peu fréquentée, elle porte un potentiel touristique".

La contribution R-016 aurait souhaité une prise en compte dans le règlement graphique des périmètres des zones Natura 2000 et du PNR.

La commune indique que l'apposition à titre informatif de couches SIG qui ne relèvent pas du PLU surchargerait le plan de zonage déjà dense et qu'elle ne souhaite pas faire évoluer le zonage en ce sens.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Le Commissaire-enquêteur prend acte mais note une contradiction entre cette réponse et celle formulée concernant l'insertion de données concernant l'évolution du trait de côte.

Cette même observation interroge sur la nécessité de procéder à de nouvelles études zones humides sur des parcelles déjà identifiées comme telle. Enfin, est questionné le projet d'aménagement des lagunes de Kerdré classées en zone NI au regard de leur proximité de zones naturelles protégées.

La contribution @-022 reprend ceci : Les lagunes de Kerdré (ancienne station de traitement des eaux usées) font l'objet d'un projet de reconversion multi –facettes : spot pour la pratique du téléski, maintien de zones de nidification et installation d'hébergements insolites. L'inclusion de ces lagunes dans des espaces naturels conduit à leur utilisation par les oiseaux d'eau fréquentant le littoral en reposoirs de marée haute. L'extension de l'urbanisation prévue dans l'écart de Kerdré n'est pas en continuité avec le bourg et donc contrevient à l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Cela nous incite

à demander que cette partie de la commune soit considéré comme espace remarquable et préservé tel que le stipule le PADD.

Les lagunes de Kerdré sont intégrées au sein d'une zone NI dédiée aux loisirs en compatibilité avec les orientations de l'intercommunalité (GMVA). Ce choix avait été formalisé dans le SCOT annulé. Le règlement de la zone NI interdit toute construction il ne sera donc pas permis de réaliser une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Le secteur bâti de Kerdré est bien situé en continuité de l'urbanisation du bourg, bien qu'en limite, et est intégré à ce titre à la zone Ub.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Les réponses de la commune ne portent pas sur les aspects écologiques soulevés par les observants.

L'observation @-018 évoque l'insuffisance des infrastructures et cite le poste de relevage de Pouldenis qui saturerait par fortes pluies et déverserait alors des effluents dans le marais de Bourgogne.

La commune rappelle les conditions de transport et de traitement des effluents collectés et confirme l'existence de dysfonctionnement. Un programme de travaux a été engagé pour la lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage sur les réseaux EU séparatifs par GMVA gestionnaire du réseau.

Appréciation du commissaire-enquêteur : La commune confirme l'existence de dysfonctionnements qu'elle impute essentiellement à la venue d'eaux parasites entraînant une surverse du poste de relèvement de Pouldenis dans le milieu naturel et une surcharge hydraulique des STEP. Si un programme de travaux est annoncé, aucun planning n'est communiqué sur sa réalisation.

La contribution @-022 s'oppose à la possibilité de création de retenue fonctionnant en circuit fermé pour l'irrigation de cultures légumières sur parcelles drainées.

La possibilité évoquée est issue des règles préconisées par le SAGE Vilaine (avec lequel le PLU doit être compatible) qui sont reprises dans les dispositions générales 13.2 Zone humide du projet de règlement écrit. Il n'est pas envisagé de modifier cette rédaction.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Par la contribution @-022, Bretagne Vivante approuve le projet du retour de l'ostréiculture au sein du marais de Bourgogne rendu nécessaire par la dégradation de la qualité des eaux conchyliques de la commune et le projet de classement en zone naturelle conchylicole porté par le CRC.

La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande même si elle entend les arguments du CRC. Concernant le marais de Bourgogne, la commune indique qu'ils sont identifiés en « espace naturel remarquable » dans le projet de PLU (zone Nds). La délimitation de ces espaces comprend les secteurs protégés de la commune au titre des ZICO (Natura 2000), réservoirs de biodiversité, espaces naturels sensibles du département.

Le Marais de Bourgogne est protégé à plusieurs titres : En zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 – En Espace Naturel Sensible (ENS) de préemption du Département – En zone RAMSAR – En zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le code de l'urbanisme, au sein de l'article R 121-5, liste les éléments autorisés au sein de ces zones. Le projet de PLU reprend strictement les dispositions de cet article.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

L'observation R-039 interroge le classement en zone N des fonds de jardin à Castel.

La délimitation des zones Nds comprend les secteurs protégés de la commune au titre des ZICO (Natura 2000), réservoirs de biodiversité, espaces naturels sensibles du département. Il peut s'agir des zones suivantes : -zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000. - Espace Naturel Sensible (ENS) de préemption du Département - zone RAMSAR - zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2. les périmètres de ces secteurs sont fournis à la commune par l'Etat (données en libre accès) et les personnes publiques associées au PLU (PNR, GMVA, ...) Le code de l'urbanisme, au sein de l'article R 121-5, liste les éléments autorisés au sein de ces zones. Le projet de PLU reprend strictement les dispositions de cet article. Ainsi, la commune n'envisage pas de modifier le zonage Nds.

II.5.1.4 **Justification**

La contribution @-20 interroge le scénario de croissance de la population retenu et le juge peu crédible au regard de l'évolution démographique récente et des autorisations de construire délivrées et non mises en œuvre.

L'observation @-032 juge ce scénario totalement incompatible avec les capacités d'accueil de la commune du point de vue sanitaire puisque le ramassage des coquillages est interdit très fréquemment sur les rivages du tour du Parc au point que le devenir de la profession conchylicole s'en trouve menacé. Ce chiffre est également incompatible avec les capacités d'accueil de la commune du fait de son caractère très largement humide et de ses vastes et précieuses surfaces Natura 2000. Il faut aussi prendre en considération le manque d'eau potable dont souffre le département du Morbihan . Du fait de ce manque d'eau, qui ne peut que s'accentuer dans le contexte de changement climatique, les capacités d'accueil du littoral sont nécessairement réduites notamment au Tour du Parc.

Enfin, les observations R-040 d'une part, R-033 d'autre part interroge sur la possibilité de valider un PLU qui base ses réflexions et son évolution de population sur un SCoT annulé ? sur un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de GMVA en révision depuis 2020, toujours pas abouti ? Comment ce nouveau PLU peut-il être viable sans ce document supra-communal stratégique ?

Le rythme démographique annuel de +0,7% par an est cohérent avec la dynamique communale, sa capacité d'accueil (en termes de consommation foncière, de terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine, et de traitement des eaux/déchets, ...).

Cet objectif devait, lors du débat sur le PADD du projet de PLU, être compatible avec les objectifs chiffrés du SCOT qui sera annulé plus tard (objectif : 24 logements par an).

Le rythme de +0,7% par an est également compatible avec les objectifs de logements à produire fixés dans le PLH. En effet, le PLU, grâce au scénario démographique sélectionné permet d'évaluer son besoin en logements. De l'analyse socio-démographique menée dans le cadre du diagnostic du PLU a résulté le choix des élus de sélectionner un scénario intermédiaire entre ce qu'a produit la commune ces dernières années (ralentissement démographique, production de logements accrue à partir de 2019) et les objectifs chiffrés du PLH (production de 24 logements/an).

Le PLU prévoit donc la production de 20 logements/an afin de prendre en compte la dynamique démographique récente du territoire.

l'objectif de logements fixé dans le PADD du PLU est inférieur à l'objectif qui était fixé dans le SCOT annulé pour Le Tour-du-Parc (22 logements/an). GMVA a été associée à la procédure de révision du PLU en tant que personne publique associée. A ce titre, toute incohérence entre le projet de PLU et le futur SCOT qui a été arrêté en décembre 2025 aurait été portée à la connaissance de la commune. GMVA a émis un avis favorable à la demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée émis le 05/12/2025.

Le fait que les annexes sanitaires d'un PLU soient en cours d'évolution n'empêche pas le projet de PLU d'être approuvé. Lorsque le SD eaux pluviales de GMVA sera finalisé, il sera intégré aux annexes sanitaires du PLU via une procédure de "mise à jour" par arrêté du maire.

II.5.1.5 *Submersion marine*

Les observations @-018, R-026, R-028, R-036 et R-041 interrogent sur la référence retenue pour déterminer les risques de submersions marines soit pour affirmer la faible prise en compte de l'aléa, soit pour le nier.

Les projections du risque présentées dans le projet de PLU et d'une manière générale, toute donnée concernant les risques, sont issues de données supra communales et État. Elles seront actualisées le cas échéant par toute donnée obligatoire qui pourrait être transmise officiellement à la commune.

S'agissant des constructions ostréicoles, toute construction exigeant la proximité immédiate de l'eau, comme c'est le cas des constructions ostréicoles, est de fait autorisée sur le littoral et donc en zone submersible potentielle.

Concernant l'urbanisation de Pencadénic : Le risque littoral y est présent : submersion marine, recul du trait de côte, inondation. Ainsi, la zone U du PLU de 2013 pour Pencadénic (Uc + Ud1/Ud2 - zones non reconduites) a été réduite pour n'englober que les constructions existantes de tiers non-ostréiculteurs et quelques parcelles en dent creuses et en densification. Les prescriptions du PPRL de la presqu'île de Rhuys et Damgan s'appliquent. 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.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Pour mémoire, la commune envisage de compléter **avant approbation et à des fins informatives** le règlement graphique par des données fournies par l'État. Au-delà d'une formulation hasardeuse, ceci semble indiquer que des données disponibles n'ont pas été mises à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

S'agissant de la prise en compte d'un risque, la révision du PLU aurait pu attendre la finalisation de la cartographie évoquée ou, pour le moins, intégrer un gel de la constructibilité des secteurs susceptibles d'être impactés.

II.5.1.6 *Eau potable*

La production et le transport de l'eau potable sont de la compétence d'Eau du Morbihan, sa distribution de GMVA. Les informations données au rapport de présentation ne permettent d'évaluer ni la capacité de production, ni la qualité de l'eau distribuée.

II.5.1.7 *Gestion des eaux pluviales*

L'observation @-004 signale un problème d'évacuation des eaux pluviales et semble proposer une solution par le biais de travaux.

Cette contribution n'appelle pas de réponse spécifique concernant la révision du PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Le commissaire-enquêteur invite la commune à examiner le problème évoqué en lien avec le propriétaire et les services concernés de GMVA.

La contribution @-018 évoque la situation particulière du bassin de rétention des eaux pluviales de Pouldenis (commune) occupé et en travaux par les gites ruraux « Au pays des marées »

Cette observation ne concerne pas la révision du PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Les contributions M-003, R-016, R-024, @-026 évoquent la topographie de la commune et le fait que dans de nombreux secteurs les eaux de pluie ne se résorbent plus. Sont évoqués les fossés à conserver,

à entretenir, à rouvrir que les voiries qui s'écoulent dans ces fossés. Les eaux pluviales des voiries sont généralement récupérées dans les fossés, malheureusement évacuées à la mer et dans les marais de Bourgogne sans aucun traitement. Il est proposé la fixation d'un coefficient de pleine terre (ou coefficient d'imperméabilisation) afin d'éviter une imperméabilisation assez conséquente des terrains. Et interrogé sur la mise en œuvre de schémas directeurs des eaux pluviales.

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales relève de la compétence de GMVA et les documents de planification Eaux pluviales ne sont pas encore consolidés selon GMVA (zonage pluvial non approuvé à ce jour contrairement au schéma directeur des eaux pluviales et au règlement pluvial).

Le règlement écrit du projet de PLU a été rédigé de manière conjointe entre la commune du Tour-du-Parc et GMVA concernant les Dispositions Générales qui relèvent des eaux pluviales. Le renvoi aux annexes sanitaires permet de ne pas opérer de contradictions entre le PLU et les orientations de GMVA concernant les eaux pluviales.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Le commissaire-enquêteur note l'absence de réponse directe à la proposition de mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre.

PVS : Ressources en eau - eaux pluviales

La commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales, datant d'août 2010, contenant diverses préconisations en matière de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales relève de la compétence de GMVA depuis le 1er septembre 2022 qui a mis en place un règlement de gestion des eaux pluviales urbaines et qui travaille actuellement sur son schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines. Le règlement du projet de PLU renvoie à ses annexes sanitaires et donc au règlement de GMVA . La superposition de ces règles et des nombreuses dérogations envisageables ne rendent-il pas ce dispositif difficilement lisible pour le grand public ? avec un risque de rejets au milieu naturel et de pollution de celui-ci ?

Réponse de la commune

La gestion des eaux pluviales relève en effet de la compétence de GMVA et les documents de planification Eaux pluviales ne sont pas encore consolidés selon GMVA.

Le règlement écrit du projet de PLU a été rédigé de manière conjointe entre la commune du Tour-du-Parc et GMVA concernant les Dispositions Générales qui relèvent des eaux pluviales. Le renvoi aux annexes sanitaires permet de ne pas opérer de contradictions entre le PLU et les orientations de GMVA concernant les eaux pluviales. Ainsi, si les annexes sanitaires et notamment Eaux pluviales évoluent, le PLU n'a pas à engager une procédure d'évolution. Une simple mise à jour de l'annexe concernée (arrêté du Maire) suffit.

Actuellement, est annexé au projet de PLU arrêté le règlement de gestion des eaux pluviales adopté en 2022. Après un échange avec GMVA concernant le contenu de l'annexe Eaux pluviales (pièce 5.4.3), il s'avère que les documents sont à supprimer car jugés obsolètes. Si ces documents sont maintenus à l'approbation du PLU, GMVA indique un risque d'avoir une contradiction entre un règlement pluvial présenté en annexe qui prescrira 35l/m² à infiltré au PLU et un zonage de l'agglomération qui prescrira 40l/m².

Ainsi, les documents qui seront insérés dans l'annexe Eaux pluviales (pièce 5.4.3) restent à identifier avant l'approbation du PLU en lien avec GMVA.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur prend acte de ce que les documents soumis à enquête sont jugés « obsolètes » par la collectivité qui entend les supprimer et les remplacer par d'autres, sans lien avec l'enquête publique au détriment de l'information due au public.

II.5.1.8 Gestion des eaux usées

Les observations M-003 et R-024 interrogent sur la gestion des eaux usées et sur la mise en œuvre de schémas directeurs des eaux usées.

La gestion des eaux usées [...] relève en effet de la compétence de GMVA

Appréciation du commissaire-enquêteur : L'élaboration et l'approbation d'un schéma directeur des eaux usées préalables ou concomitantes avec celles du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) auraient été de bonne gestion vis-à-vis de cette problématique.

II.5.1.9 Assainissement collectif

PVS : assainissement collectif :

Les eaux usées issues de la commune sont traitées par la station d'épuration de PENVINS (SARZEAU). Sa capacité organique de traitement étant limité à 1950 EH, un dispositif de régulation dévie la charge collectée supérieure à 2 000 EH sur le réseau EU de SARZEAU pour traitement par la STEP de KERGORANGE d'une capacité de 30 000 EH. Les deux stations d'épuration présentaient en 2024 des non-conformités pour la performance et pour la collecte pour uniquement celle de Kergorange, dont l'augmentation de la capacité hydraulique serait en cours d'étude. De nombreux travaux sur les réseaux et postes de refoulement seraient en cours sur la commune du Tour du Parc. Dans quelle mesure cette situation est compatible avec une augmentation de population dans le respect des milieux et de l'activité ostréicole ?

Réponse de la commune :

Le traitement des eaux usées de la commune du Tour-du-Parc est assuré par la STEP de Sarzeau Kergorange d'une capacité de 30 000 EH. Il est important de dissocier sa charge organique (22%) et sa charge hydraulique (65%). Cette STEP reçoit les effluents de la STEP de Penvins en période estivale. L'augmentation du nombre d'usagers (+1130 usagers soit environ 510 EH) du territoire peut être théoriquement absorbée par la STEP existante dont le dimensionnement était calibré pour accueillir la population envisagée dans le cadre des extensions projetées dans le PLU de 2013 (Environ 7 ha de zones d'extension sont supprimés dans le projet de PLU – le projet de PLU ne présente seulement qu'une zone d'urbanisation future de 0,58 ha).

Selon le diagnostic réalisé par Artélia en 2024 en vue de la réalisation d'un SD eaux Usées, les problèmes constatés et les solutions pour y remédier sont :

PROBLEMES CONSTATES	REMEDES PROPOSES
→ Surverse et/ou mise en charge importante en période hivernale par temps de pluie par les trop-pleins du réseau EU et de la station d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> → Lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration (réhabilitation des réseaux EU non étanches) et d'eaux pluviales (remise en conformité des branchements sur les réseaux EU séparatifs, ...) → Renforcement de pompage et/ou du réseau de transfert d'eaux usées et/ou optimisation (Pouldenis, Le Palud Bihan, Pencadenic...)
→ Dilution des eaux usées par les eaux parasites et amélioration des rendements épuratoires sur la station d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> → Lutte contre les apports d'eaux parasites d'infiltration et de <u>drainage</u> dans les réseaux EU Inspections vidéo des réseaux EU non étanches - diagnostic d'état Réhabilitation des réseaux EU non étanches (domaine public) Localisation des branchements non-étanches (domaine privé) et réhabilitation → Lutte contre les apports d'eaux pluviales dans les réseaux EU Localisation des branchements non-conformes (tests à la fumée, aux colorants) Remise en conformité des branchements EU et EP
→ Fermentation des eaux usées, odeur et corrosion des réseaux EU et des ouvrages de génie civil	<ul style="list-style-type: none"> → Limitation des temps de séjour dans les réseaux EU → Mise en place d'équipements de conditionnement des eaux usées (Traitement préventif et/ou curatif de l'H2S) → Réhabilitation des réseaux EU corrodés
→ Rejets polluants diffus de temps sec	<ul style="list-style-type: none"> → Poursuivre la réalisation de travaux de <u>fabilisation et sécurisation</u> des postes de refoulement (télésurveillance, inverseur pour raccordement à un groupe électrogène mobile, bâche de sécurité, ...) → Remise en conformité des filières d'assainissement non collectif (ANC) ou extension des réseaux EU

Les eaux parasites d'infiltration sont la 1ère cause de surcharge hydraulique des réseaux EU et sont à l'origine de surverses du trop-plein de PR Pouldenis. Les inspections télévisées des réseaux EU (appelées « ITV ») ont mis en évidence un bon état de la structure physique des collecteurs inspectés. Les anomalies sont essentiellement ponctuelles : piquages de branchements, étanchéité et/ou dégradation de regards de visites et défauts sur les canalisations de branchement EU en domaine public (fissures, boîtes non étanche, ...). Suite à l'interprétation des ITV, GMVA a engagé des travaux de réhabilitation sur les anomalies observées (1er trimestre 2022) :

Reprises ponctuelles des défauts d'étanchéité sur les réseaux EU et les regards de visites,

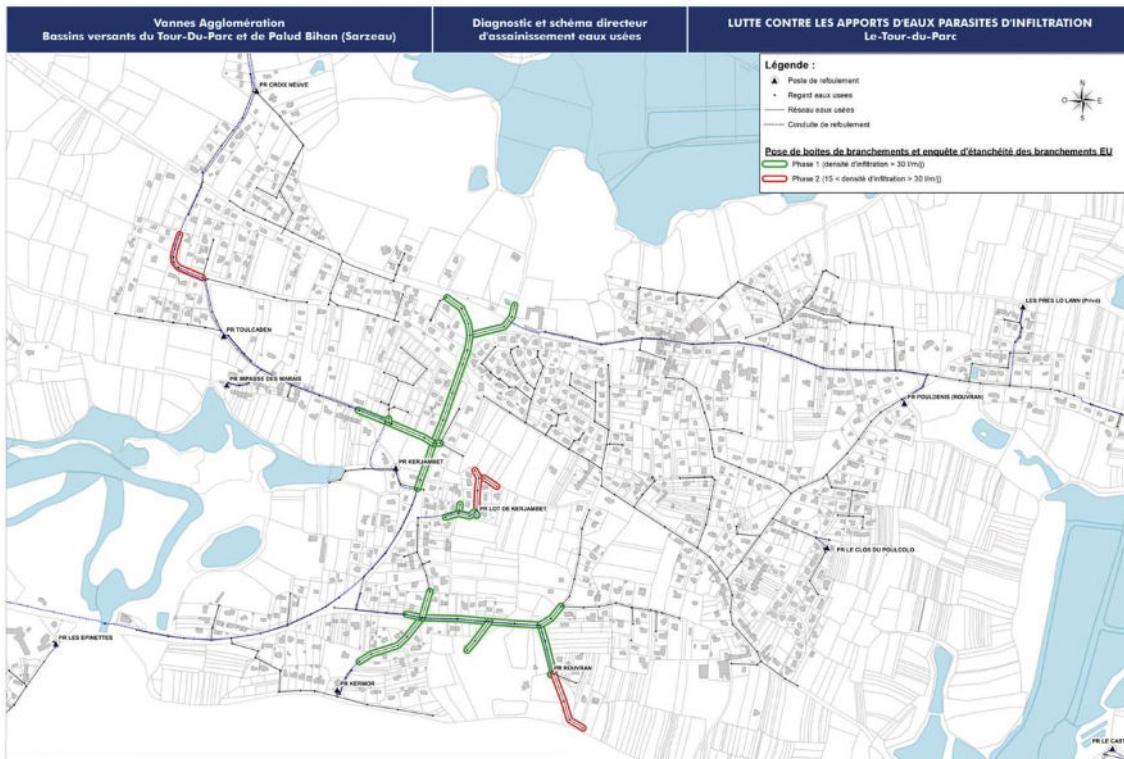
Reprise des canalisations de branchements (domaine public) et pose de nouvelles boites de branchements (étanche).

Le tableau à suivre présente une synthèse récapitulative des travaux réalisés

Catégories d'anomalies	Anomalies observées	Travaux réalisés
Réseaux EU	33	33
Regards de visites	39	42
Branchements EU (domaine public)	274	252
Total	346	327

*

La carte suivante, présentent les tronçons de réseaux (priorisé en 3 phases) devant faire l'objet de pose de boites de branchements EU et de contrôles visuels d'étanchéité.



Le programme de travaux à engager pour la lutte contre les apports parasites d'infiltration et de drainage sur les réseaux EU séparatif serait le suivant :

Phase 1 (court terme) :

Travaux de réhabilitation des réseaux EU, par suite de l'interprétation des inspections télévisées à programmer en période de nappe haute

Pose de boites de branchements sur les branchements non équipés sur les réseaux EU de densité > 30 l/m/j (estimation à 30% des branchements sur 1 110 ml à 42 branchements/km de réseau, soit 15 u),

Contrôles visuels de toutes les boîtes de branchements (50 branchements) en période de nappe haute avec ressuyage,

Inspection vidéo des branchements drainants (estimation à 20 % soit 10 u),

Incitation des particuliers à la réhabilitation de leurs réseaux privés (estimation à 20%), soit 10 u.

Phase 2 (moyen et long terme) :

Pose de boites de branchements sur les branchements non équipés sur les réseaux EU de densité d'infiltration comprise entre 15 et 30 l/m/j, soit 455 ml (estimation à 30% des 20 branchements EU concernés), soit 6 u,

Contrôles visuels de toutes les boîtes de branchements (20 branchements) en période de nappe haute avec ressuyage,

Inspection vidéo des branchements drainants (estimation à 20 % soit 4 u),

Incitation des particuliers à la réhabilitation de leurs réseaux privés (estimation à 20 %), soit 4 u.

A long terme, les priorités seront définies par l'exploitation d'un outil de gestion patrimoniale :

*Exploitation de la base de données SIG « assainissement » (après 5 ou 10 années d'historique) au moyen d'un outil de simulation de la vétusté du réseau à partir des critères caractérisant chaque tronçon de réseau,
Élaboration du programme pluriannuel de renouvellement/réhabilitation du réseau EU.*

Appréciation du commissaire-enquêteur : La réponse de la commune ne dément pas le fait que les deux stations d'épuration présentaient en 2024 des non-conformités pour la performance et pour la collecte en raison de surcharge hydraulique. Elle ne comporte pas non plus d'éléments concernant le fait que le poste de relèvement de Pouldenis passe en surcharge et que les effluents se déversent alors dans le marais de Bourgogne. Elle confirme la situation de surcharge hydraulique liée à des eaux d'infiltration et/ou de drainage. Des travaux sont envisagés pour y remédier. Aucun calendrier n'est communiqué. Pour mémoire, le marais de Bourgogne est protégé à plusieurs titres : ZSC Natura 2000 – ENS du département – zone RAMSAR –ZNIEFF de type 2. En l'état, le réseau doit être considéré comme ne pouvant pas recevoir d'effluents supplémentaires.

II.5.1.10 Assainissement non collectif

PVS : assainissement non collectif

L'EIE indique la présence en 2018 de 18 installations d'assainissement non collectif sur la commune et la conformité de 87% des installations en 2020 sur le territoire de l'ex-SIAEP. Pouvez-vous actualiser ces données pour le seul territoire communal ?

Réponse de la commune

Informations 09.01.2025 - État Général parc ANC

12 Installations d'assainissement non collectif :

33 % Non Conforme défaut sécuritaire sanitaire ou défaut de structure

9 % Non Conforme

25% Conforme présentant des défauts d'usure ou d'entretien

33 % Conforme absence de défaut et Conforme dans le cadre d'un chantier d'exécution

Appréciation du commissaire-enquêteur : Ces valeurs sont en contradiction avec l'indicateur de suivi proposé : Part d'ANC conformes : 87 % (Ici, 58 %)

II.5.1.11 Indicateurs d'évaluation

La commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation de l'application du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

Ce dispositif est prévu par les articles L153-27 et R151-3 du code de l'urbanisme. L'objectif poursuivi est de permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...] le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Tels qu'ils sont présentés au rapport de présentation, les indicateurs retenus ne permettent pas de répondre à l'impératif de suivi des effets du Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Aussi, conviendrait-il de prévoir des indicateurs de suivi et les décrire :

- Préciser les modalités de suivi
- Préciser les caractéristiques (valeurs de référence, fréquence de calcul)
- Définir des indicateurs précis qui comprennent la définition de la façon dont ils sont mesurés, la fréquence de leur suivi et l'acteur chargé d'assurer ce suivi

II.5.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il répond aux obligations édictées par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- Le respect du principe d'équilibre en préservant l'environnement, le patrimoine naturel et urbain, en assurant la promotion d'un développement urbain équilibré, en valorisant le cadre de vie des habitants,
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale,
- Une utilisation économique et équilibrée des espaces.

Le PADD définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation déclineront par la suite. Il doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites dans le PLU.

Ainsi que la loi le prévoit, le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal de Le Tour-du-Parc le 9 novembre 2023.

Le PADD doit être un document court et lisible afin de faciliter sa compréhension et son appropriation par le plus grand nombre, il se doit d'être le plus pédagogique possible.

Les orientations générales retenues par la commune de Le Tour-du-Parc sont les suivantes :

- Assurer un développement durable du territoire
 - Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)
 - Préserver la ressource en eau
 - Préserver le patrimoine paysage du territoire
 - Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la commune
 - Prendre en compte les risques et nuisances connus, notamment le risque inondation
 - Faciliter l'équipement numérique du territoire
 - Faciliter la transition énergétique
- Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi Littoral
 - Respecter les dispositions de la loi Littoral
 - Conforter les enveloppes urbaines
- Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune
 - Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation
- Préserver et valoriser le cadre de vie parcais
 - Préserver et adapter les équipements et services à la population
 - Favoriser le déploiement de toutes les mobilités
 - Préserver et développer l'offre de commerce de proximité
- 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
 - Préserver les activités agricoles
 - Favoriser un tourisme « vert » des quatre saisons

II.5.2.1 Scénario démographique

La population au 1er janvier 2021 était de 1237 habitants (EIE -p25). Le scénario démographique retenu est celui d'une progression annuelle de 1.7% à partir d'une estimation du nombre d'habitants en 2025 de 1242, soit une progression de 90 habitants pour atteindre 1332 en 2035 (RP2 - p.19).

La population municipale au 1er janvier 2026 est de 1343, la population totale de 1379 (INSEE - déc.-2025). L'objectif démographique se trouverait ainsi dès et déjà atteint.

Le rythme démographique retenu dans le projet de PLU est de +0,7% par an et non +1,7% par an. Le rythme démographique annuel de +0,7% par an est cohérent avec la dynamique communale, sa capacité d'accueil (en termes de consommation foncière, de terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine, et de traitement des eaux/déchets, ...). Le rythme de +0,7% par an est également compatible avec les objectifs de logements à produire fixés dans le PLH. Le PLU prévoit donc la production de 20 logements/an afin de prendre en compte la dynamique démographique récente du territoire.

PVS :Scénario démographique

La population au 1er janvier 2021 était de 1237 habitants (EIE -p25). Le scénario démographique retenu est celui d'une progression annuelle de 1.7% à partir d'une estimation du nombre d'habitants en 2025 de 1242, soit une progression de 90 habitants pour atteindre 1332 en 2035 (RP2 - p.19). La population municipale au 1er janvier 2026 est de 1343, la population totale de 1379 (INSEE - déc.-2025).

L'objectif démographique se trouverait ainsi dès et déjà atteint. Dès lors, comment justifiez les mesures visant une progression de la population ?

Le rythme démographique retenu dans le projet de PLU est de +0,7% par an et non +1,7% par an. Ce rythme est issu de projections démographiques réalisées à partir de 2021 sur les données Insee 2021. Ces projections et le nombre d'habitants en 2035 n'ont pas vocation à être des objectifs à atteindre et à ne pas dépasser. Ces données chiffrées ont permis de sélectionner entre 2021 et 2024 un rythme démographique annuel cohérent qui, lui, est l'objectif à atteindre : +0,7% par an. Le tableau des scenarii analysés page 19 du tome 2 du rapport de présentation est ainsi intitulé « Hypothèses de simulation 2025-2035 – Réflexion dans le cadre du PADD »

Le rythme démographique annuel de +0,7% par an est cohérent avec la dynamique communale, sa capacité d'accueil (en termes de consommation foncière, de terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine, et de traitement des eaux/déchets, ...).

Cet objectif devait, lors du débat sur le PADD du projet de PLU, être compatible avec les objectifs chiffrés du SCOT qui sera annulé plus tard (objectif : 24 logements par an).

Le rythme de +0,7% par an est également compatible avec les objectifs de logements à produire fixés dans le PLH. En effet, le PLU, grâce au scénario démographique sélectionné permet d'évaluer son besoin en logements. De l'analyse socio-démographique menée dans le cadre du diagnostic du PLU a résulté le choix des élus de sélectionner un scénario intermédiaire entre ce qu'a produit la commune ces dernières années (ralentissement démographique, production de logements accrue à partir de 2019) et les objectifs chiffrés du PLH (production de 24 logements/an).

Le PLU prévoit donc la production de 20 logements/an afin de prendre en compte la dynamique démographique récente du territoire.

II.5.2.2 Production de logements

Le projet de PLU repose, pour la production de logements destinés à accueillir la nouvelle population, sur un rythme démographique de +0,70% par an soit l'accueil d'environ 90 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035.

Les observations R-016, @-022 et R-024 se rejoignent pour estimer qu'aucune étude sérieuse sur la définition et la détermination de la capacité d'accueil de la population n'a été faite en violation de l'article L121-21 et L 121-23 du code de l'urbanisme. Les chiffres de logements sont erronés, infondés et fantaisistes. Aucune réflexion pour limiter le nombre de logements vacants ou de très courte durée, ni de promouvoir de nouveaux modèles d'habitat.(Bail Réel Solidaire, habitat participatif partagé, habitat léger, colocation). Ces manquements ont pour conséquence des difficultés pour construire des logements en particulier pour les primo-accédants, les actifs sur la presqu'île et la commune. Les logements sociaux aidés sur la commune sont liés aux obligations légales faites aux promoteurs et trop peu d'initiative communale.

Cela suppose en premier lieu un besoin en logements estimé à environ 50 logements pour les accueillir (90/ la taille moyenne des ménages de 2,1)

la commune a également besoin de produire des logements pour maintenir la population à son niveau actuel. La collectivité retient environ 50 logements à 10 ans (soit 5 logements par an)

Enfin, les élus constatent un besoin en logements saisonniers aussi bien en période estivale qu'en dehors de cette période estivale. C'est ainsi environ 40 logements qui sont nécessaires.

A cette démonstration chiffrée du besoin, le projet de PLU ajoute environ 50 logements qui ont été autorisés depuis 2019 mais qui ne sont pas encore réalisés. Ainsi, le besoin en logements pour accueillir la population nouvelle tout en maintenant le niveau de la population actuelle et en répondant aux besoins en logements saisonniers est, selon la collectivité, estimée à environ 200 logements

Avis de l'État : production de logement :

Le projet prévoit une production de 200 logements pour la période 2025-2035, mais cette production n'est pas corrélée avec le scénario démographique affiché (+0,70 %/an), pour une prévision de 1 332 habitants à l'horizon 2035. Cette prévision du nombre de logements, dissociée du scénario démographique est fragile juridiquement. Il convient ainsi de justifier le seuil de production de logement au regard du scénario démographique.

PVS :Production de logements

L'EIE présente la notion de point mort et affirme sans le démontrer véritablement la nécessité de la construction annuelle de 28 logements : 18 au titre du renouvellement du parc existant, 6 pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires, et 4 pour absorber le desserrement des ménages. Le PADD indique que la commune se fixe un objectif de production minimum de 20 logements par an afin de prendre en compte son contexte démographique. Les OAP définies dans le projet portent sur la production de 76 logements (l'OAP de Kerdré évoque une offre saisonnière non quantifiée) . Pouvez-vous préciser les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir ?

Réponse de la commune :

Il est important de rappeler que la procédure de révision du PLU est longue et s'étale sur 4 années. Les choix qui sont fixés résultent du contexte légal, du contexte territorial mais aussi des choix politiques des élus.

Le projet de PLU repose, pour la production de logements destinés à accueillir la nouvelle population, sur un rythme démographique de +0,70% par an soit l'accueil d'environ 90 habitants supplémentaires entre 2025 et 2035.

Cela suppose en premier lieu un besoin en logements estimé à environ 50 logements pour les accueillir (90/ la taille moyenne des ménages de 2,1). En second lieu, la commune a également besoin de produire des logements pour maintenir la population à son niveau actuel. La collectivité retient environ 50 logements à 10 ans (soit 5 logements par an) qui correspondent au « point mort » et qui sont intégrés dans le projet de PLU.

Sur ce point l'analyse du point mort menée au moment du diagnostic en 2021 indique que ce serait en réalité 10 logements par an qui serait théoriquement nécessaire pour absorber le phénomène comme le montre le fichier Excel suivant :

Insee en vigueur au 01/01/2021 (réalisation du diagnostic de territoire fin 2021) = Données 2018			
Renouvellement du parc de logements 2013-2018			
	2013	2018	Variation du parc
Total logements (B)	1039	1116	77
Nb logements autorisés entre 2013 et 2018 (A)			83
	$R = (B^{2018} - B^{2013}) - A$		-6
Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants 2013-2018			
	2013	2018	Variation du parc
Résidences secondaires (B)	472	545	73
Logements vacants (A)	36	2	-34
	$RSLV = (B^{2018} - B^{2013}) + (A^{2018} - A^{2013})$		39
Desserrement des ménages 2013-2018			
	2013	2018	Variation du parc
Population des résidences principales (B)	1194	1223	29
Taille des ménages (A)	2,25	2,15	-0,10
	$D = (B^{2013}/A^{2018} - B^{2013}/A^{2013})$		25
Calcul du point mort 2013-2018			
	Renouvellement du parc de logements		-6
	Variation résidences secondaires et logements vacants		39
	Desserrement des ménages		25
	Point mort 2013 - 2018		58
	Point mort annuel		10

Le point mort étant un indicateur, la collectivité n'a pas souhaité le prendre en compte dans sa totalité et a donc choisi de pondérer la donnée à hauteur de 50% soit la prise en compte de 5 logements par an. Une erreur du nombre de logements relatif au point mort a été relevé dans le tome 1 du rapport de présentation où il est indiqué 28 logements par an. Ce chiffre sera corrigé et remplacé par 10 logements par an.

Enfin, les élus constatent un besoin en logements saisonniers aussi bien en période estivale qu'en dehors de cette période estivale. C'est ainsi environ 40 logements qui sont nécessaires. A cette démonstration chiffrée du besoin, le projet de PLU ajoute environ 50 logements qui ont été autorisés depuis 2019 mais qui ne sont pas encore réalisés.

Ainsi, le besoin en logements pour accueillir la population nouvelle tout en maintenant le niveau de la population actuelle et en répondant aux besoins en logements saisonniers est, selon la collectivité, estimée à environ 200 logements. Une fois ce besoin estimé, il s'agit pour le projet de PLU de pouvoir y répondre réglementairement. A cette fin, le projet de PLU prévoit :

Un minimum de 76 logements grâce aux OAP sectorielles dont 16 logements en extension (zone 1AUb). Les 60 logements restants seront réalisés en densification (zone U) avec OAP dont un minimum de 20 logements saisonniers à Kerdré. La commune insiste sur le fait que les logements inscrits au sein des OAP sont bien des minimum. Il peut tout à fait être prévu davantage de logements au stade opérationnel. 126 logements possible en densification sans OAP (voir tome 1 du rapport de présentation page 88).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Population nouvelle :	90/2.1 =	43
Poids mort (évalué à 28 logts/an, ramené à 10 et pris en compte à 50%	5 logts/an	50
Besoin en logement saisonnier	estimation à :	40
soit un besoin total sur 10 ans :		133
auquel il convient de déduire les opérations en cours de réalisation :		-50
soit un besoin à prévoir de :		83
Ainsi, le besoin en logements tel qu'il est évalué par la commune apparaît venir en justification d'un projet de zonage et non servir de base à la recherche d'un développement équilibré de la commune.		

PVS : Résidences principales/secondaires

L'EIE fait état d'un taux de résidences secondaires de l'ordre de 50% de l'habitat en augmentation au cours de la période récente, intègre dans le poids mort la nécessité de produire chaque année 6 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires, tout en indiquant que l'inversion de cette tendance constitue un enjeu. Cet axe est repris par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mais ne semble pas trouver de traduction réglementaire.

Quelles sont les dispositions envisagées pour atteindre cet objectif ?

Réponse de la commune

Les outils mis en œuvre dans le PLU en ce sens sont les suivants :

il est imposé dans le règlement écrit au moins 20% de logements sociaux (en nombre ou en surface commercialisable) pour toute opération de plus de 5 logements (secteurs OAP compris), les OAP sectorielles, en imposant, pour certaines, un aménagement par tranches, permettent de garantir des tranches de +5 logements et donc la production de logements sociaux.

Suite à un échange avec GMVA, il est envisagé également pour l'approbation du PLU de faire mention d'objectifs de logements sociaux au sein des OAP en précisant les 20% dans chaque OAP avec une disposition sur l'arrondi (entier supérieur).

PVS : Hébergement saisonnier

Le PADD fixe comme objectif de 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]. Quelle est la traduction de cet objectif dans le PLU ?

Réponse de la commune

Les logements saisonniers de type Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisés en zone Ub lorsqu'une OAP sectorielle le prévoit (c'est le cas pour l'OAP sectorielle OAPS7 – Zone de Kerdré – 20 logements saisonniers prévus environ).

La contribution @-022 interroge également quant à la délimitation des espaces proches du rivage pour lesquels est notée dans le PADD la possibilité d'une urbanisation limitée : ce point est à éclaircir d'autant plus que la commune comprend plusieurs secteurs (Pencadénic, Castel, Kermor, Roc'h vetur) exposés aux inondations et la submersion marine.

Le projet de PLU actualise la délimitation des espaces proches du rivage (voir en pages 42-54 du tome 2 du rapport de présentation pour la justification). L'urbanisation doit en effet être "limitée" en espaces proches du rivage conformément aux dispositions de la loi Littoral. Les données officielles relatives aux risques localisables sont apposées sur le zonage directement afin de visualiser les secteurs concernés. Aucun site de développement n'est situé au sein de zones à risques.

II.5.2.3 Autres

Avis du CRC : demande de modifier le titre de l'axe 5 « Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques » par « Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, notamment l'ostréiculture ».

La commune souhaite répondre favorablement à cette observation tout en maintenant la dimension touristique de l'activité économique de la commune. Elle envisage ainsi de renommer l'axe 5 du PADD de la manière suivante : « Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires (notamment ostréicoles) et touristiques »

La contribution @-022 interroge également sur la pertinence de l'installation d'un spot d'activités nautiques dans un contexte de dégradation fréquente de la qualité des eaux conchyliques de la commune.

Les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées sur le littoral. La possibilité de permettre l'exercice de quelques activités nautiques adaptées à la taille et la fréquentation de la commune est pertinente avec la vocation touristique et littorale du territoire.

La contribution @-022 interroge également le renforcement (débit et stockage) des 5 postes de relevage sur la commune et celui du Palud Bihan à Penvins sur la commune de Sarzeau ainsi que le renforcement de la capacité de traitement de la station de Kergorange et interroge l'échéancier à court et moyen terme afin de protéger les zones côtières et la santé des habitants et des productions conchyliques des pollutions liées aux surverses en cas de forte pluviométrie. Le trop plein du poste de

relevage de Pouldenis s'évacue vers le marais de Bourgogne ce qui semble incompatible avec le projet d'installation de futurs parcs ostréicoles.

II.5.3 - Le règlement

II.5.3.1 *Règlement littéral*

Le commissaire-enquêteur a constaté plusieurs difficultés de lecture du dossier soumis à l'enquête :

Des dispositions réglementaires applicables à un projet figurent dans les dispositions générales, dans les dispositions communes, ainsi que dans les dispositions spécifiques à une zone. À titre d'exemple, les abris de jardin voient leur emprise au sol (<20m²) et leur hauteur (<2.50m) définies en p.13 – art. DG8, leur implantation réglementée en p.29 – art. DC1.5, mais en zones Ua-Ub-Uc-Uf, l'emprise est indiquée comme « non réglementée ».

L'article DC6.4 indique que les OAP comprennent des recommandations concernant les espaces de stationnement vélo, ce qui n'est pas le cas.

Le texte de la p.72 est tronqué.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Une relecture attentive, voire une réorganisation totale, du document devra être réalisée avec pour objectif de permettre à tout porteur de projet de connaître de façon claire les règles applicables à l'unité foncière et à fiabiliser et simplifier l'instruction des dossiers de demande d'application du droit du sol.

II.5.3.2 *Règlement graphique :*

La limite de la bande des 100 mètres depuis la limite haute du rivage est figurée à tort puisque par définition elle est susceptible d'évolution.

II.5.3.3 *Risques naturels*

Avis de l'État : Risque naturel : recul du trait de côte :

L'alinéa 1 de l'article R-151-34 du code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Le Tour-du-Parc est une commune listée au décret n°2024-531 du 10 juin 2024 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». La commune est en conséquence tenue de fournir des éléments graphiques permettant d'identifier une projection du trait de côte aux horizons temporels de 30 ans et 100 ans, tels que portés à la connaissance de la commune en 2020 par le préfet, d'après les cartes d'exposition aux risques réalisées par GMVA. Il convient de faire apparaître l'existante de ce risque naturel au règlement graphique du document d'urbanisme conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme

Le territoire est engagé dans la réalisation d'une cartographie de recul du trait de côte. Cette dernière a notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée.

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande et analyser les données cartographiques transmises pour envisager de les apposer sur le règlement graphique à des fins

informatives.(données SIG concernant la projection du risque de recul du trait de côte que l'État avait fourni dans le Porter à Connaissance).

Appréciation du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur s'étonne que ces données disponibles dès le début de la procédure de révision du PLU n'aient pas été intégrées. La réflexion sur le zonage s'en est peut-être vue altérée et le public s'est vu privé d'une information essentielle lors de l'enquête publique.

Ce défaut d'information interroge notamment sur la poursuite de la constructibilité de la presqu'île de Pencadénic au regard du principe de précaution.

II.5.3.4 Zones UA – UB

La contribution R-017 interroge le règlement de la zone UA en vue de l'implantation d'un carport de moins de 50 m² non contiguë à l'habitation existante.

Le règlement de la zone U a privilégié l'implantation des nouvelles constructions à l'alignement. Il ne réglemente pas l'implantation des constructions sur une même propriété. Les annexes de type garage ou carport sont limitées à 50 m² d'emprise au sol et à une hauteur de 9m à l'égout et 15m au faîtage.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

II.5.3.5 Zone UC

Par l'observation R-004, est signalée une erreur de positionnement d'une haie protégée sur la parcelle AO 65.

L'inventaire des haies a été réalisée sur le terrain et grâce aux vues aériennes. Une vérification du tracé de la haie protégée sur la parcelle AO 65 située au Rouvran sera faite.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Les observations R-020, R-022 et R-023 demandent le classement de la parcelle AL 324 - impasse de Bécanic, en "constructible".

La parcelle AL 324 est constructible dans le projet de PLU (zone Uc).

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

L'emplacement réservé n°2 à Pencadénic est l'objet des observations R-001, @-023 et @-025 dont les auteurs considèrent que la création d'un parking sur ces parcelles, situées en pleine zone ostréicole, soulève plusieurs problématiques : cohabitation difficile avec les engins agricoles circulant quotidiennement – risques accrus de conflits d'usage – nuisances potentielles pour l'activité professionnelle – atteinte à la cohérence fonctionnelle et économique du secteur – desserte des immeubles riverains.

Cette contribution fait écho à l'avis du CRC.

L'ER2 porte sur deux espaces qui étaient zonés en Ud1 dans le PLU en vigueur. Ils sont désormais zonés en Uc dans le projet de PLU. La collectivité ne souhaite pas modifier la destination de ces 2 espaces qui permettront d'éviter le stationnement sauvage le long des chantiers ostréicoles et de favoriser une meilleure cohabitation entre les ostréiculteurs et les tiers.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Le souhait de la commune d'apporter une solution aux conflits d'usage existants est bienvenu, cependant, de par la situation des parcelles concernées (la parcelle sud jouxte – voire est intégrée – un chantier ostréicole), il est à craindre que ces conflits demeurent, voire soient amplifiés.

Les observations R-006 et R-019 contestent le classement des parcelles AL358 et 357 et demande le maintien de ces parcelles humides en zone naturelle. De même, l'observation R-032 interroge comment une zone sondée humide (Transformation de zone Na en Uc) peut-elle devenir constructible ?

La commune ne souhaite pas modifier le zonage Uc de ces parcelles situées au Sud-Ouest de Pencadénic. Les inventaires des zones humides ont été pris en compte dans la détermination des zones constructibles. Des investigations de terrain complémentaire ont été réalisées sur Pencadénic. Les zones humides sont apposées sur le règlement graphique.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

Les observations R-034 et R-037 interrogent sur les changements de zonage applicable à Pencadénic. L'observation R-024 conteste la création d'un zonage Uc sur un secteur soumis à de forts aléas, souligne le passage de parcelles de Na à Uc sans étude zone humide préalable, pour partie concernées par le PPRL, ainsi que la nécessité de comptabiliser ces espaces en consommation ENAF

La collectivité ne souhaite pas modifier la délimitation de la zone Uc, à ce stade, pour les raisons suivantes.

L'urbanisation de Pencadénic bénéficie d'un zonage dédié « Uc » afin de rendre compte de ses particularités. Elle mixe habitat résidentiel de type pavillonnaire et chantier ostréicole. Ces deux vocations ont leur propres caractéristiques urbaines de développement.

Les critères utilisés pour délimiter la zone Uc sont :

- *Exclude les constructions ostréicoles,*
- *Englober les constructions qui s'insèrent dans une urbanisation relativement dense et compacte par rapport à l'urbanisation globale de Pencadénic.*

Le risque littoral y est présent : submersion marine, recul du trait de côte, inondation. Ainsi, la zone U du PLU de 2013 pour Pencadénic (Uc + Ud1/Ud2 - zones non reconduites) a été réduite pour n'englober que les constructions existantes de tiers non-ostréiculteurs et quelques parcelles en dent creuses et en densification. Les prescriptions du PPRL de la presqu'île de Rhuys et Damgan s'appliquent. 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.

Les périmètres des zones Ud1 et Ud2 sont donc intégrés en zone Uc dans le projet de PLU qui lui, autorise les constructions nouvelles dans l'ancienne zone Ud2 où seules les extensions des constructions existantes étaient autorisées.

Le PLU de 2013 alignait parfois le zonage U avec le bâti, parfois non : il n'y avait pas de logique. Le souhait est ici d'homogénéiser les choses.

- *Appliquer une distance de 10 m par rapport au bâti, ce qui permettra des extensions des constructions existantes.*
- *Sous réserve des zones de préemption du conservatoire du littoral.*
- *Sans perte de constructibilité pour les parcelles dont la zone dépasse déjà les 10 m par rapport au bâti.*
- *Dans les limites de la parcelle ou de l'unité foncière.*
- *Et ce pour toutes les zones où il y a du bâti : Ub, Uc, Un, Na...*

Pour cela, des zones tampons de 10m ont été appliquées géomatiquement sur chaque construction afin de définir la nouvelle limite de zone dans le respect des critères énoncés ci-dessus. La limite de la zone Uc n'est donc pas toujours calée sur les limites parcellaires.

Appréciation du commissaire-enquêteur : L'absence des données communiquées par l'État sur les risques prive le public de l'information à laquelle il est en droit de s'attendre dans le cadre d'une enquête publique. Cette absence de données interroge en particulier le zonage partiel en zone constructible de la presqu'île de Kercadénic : l'application du principe de précaution aurait sans doute conduit à d'autres choix.

II.5.3.6 *autres zones U*

La contribution C-001 demande la création d'un STECAL sur les parcelles AK 180 et 181 afin d'accueillir des petites habitations légères.

La création de STECAL n'est pas autorisée par la loi Littoral. La commune n'entend donc pas répondre favorablement à cette demande.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

Le classement du secteur de Balanfournis est contesté (@-006) et plus largement la création de zones U inconstructibles.

En présence d'espaces bâtis comportant une dizaine/vingtaine de constructions susceptibles de répondre aux caractéristiques des zones « U » définies par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme (« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »), il est recommandé d'opter pour un classement en zone urbanisée « U » dont le zonage n'autorisera cependant que l'évolution des constructions existantes et aucunement de nouvelles constructions. En revanche, un zonage A ou N est justifié en présence de constructions isolées, dès lors qu'elles s'insèrent au sein d'ensembles cohérents, et que le caractère naturel ou agricole de l'espace demeure prépondérant. La légalité d'un zonage U indiqué (autorisant seulement les extensions des constructions existantes) a été validée par le juge administratif (CAA de Nantes, 24 mai 2018, n°15NT02785, Commune de Piriac-sur-Mer, CAA de Nantes, 7 juin 2019, n°18NT02572).

La zone Un/Una correspond à deux secteurs d'habitat diffus qui ne correspondant pas à la définition des zones agricoles ou naturelles : le Pont Neuf et Balanfournis. Elle ne peut pas accueillir de constructions nouvelles : seulement des extensions limitées et des piscines sous conditions. La construction d'annexes est interdite.

Le secteur de Balanfournis est situé en espaces proches du rivage (EPR). La constructibilité de ce secteur ne pourrait ainsi être permise que si Balanfournis était reconnu comme "village" dans le futur SCOT. En l'absence de cette reconnaissance, Balanfournis devra rester inconstructible dans le projet de PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

II.5.3.7 *zones AU*

voir les paragraphes relatifs aux OAP.

II.5.3.8 *zones A*

le CRC demande à modifier les règles de changement de destination lui paraissant trop sujettes à interprétation et propose la rédaction I « sont interdits : le changement de destination des bâtiments existants (cf. loi littoral)

la collectivité souhaite répondre favorablement et modifier le règlement de la zone Ac comme indiqué.

Le CRC indique que le règlement de la zone Ac n'est pas en cohérence avec la charte conchylicole du Morbihan et ne correspond pas aux réalités du foncier conchylicole.

La collectivité souhaite prendre en compte cette demande et analysera la manière de modifier le règlement écrit de la zone Ac au moment de l'approbation.

Le CRC demande la modification du règlement de la zone Ao.

La collectivité souhaite prendre en compte cette demande et analysera la manière de modifier le règlement écrit de la zone Ao au moment de l'approbation.

Le CRC demande la suppression de la sous destination « artisanat et commerce de détail », l'activité de dégustation n'est qu'une extension de l'activité de production et relève de la sous destination « exploitation agricole ».

La collectivité souhaite prendre en compte cette demande et analysera la manière de modifier le règlement écrit des zones Ac et Ao au moment de l'approbation.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

L'observation R-016 porte sur le zonage de la presqu'île de Pencadénic et le projet d'aménagements au profit d'activités nautiques qui sont jugées peu compatibles avec les activités ostréicoles. Ces éléments sont examinés par ailleurs.

PVS : Règlement

Les règles d'extension d'habitations en zones Aa se réfèrent aux emprises « existantes à la date d'approbation du présent PLU ». Pour tenir compte de l'évolution de la jurisprudence et notamment celle du conseil d'état (CE, 30 avril 2024, Mme A., n°490405¹) : cette mention semble devoir être modifiée pour tenir compte de la date de promulgation de la loi Littoral. Ceci devrait également s'appliquer aux autres zones A et N.

Envisagez-vous de faire évoluer la rédaction du règlement sur ce point ?

Réponse de la commune

Le Conseil d'État considère dans son arrêt que « l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement ». Bien que l'objectif ne soit pas d'autoriser indéfiniment des extensions successives qui, en se cumulant, finiraient par conduire à une extension de l'urbanisation, comme le souligne le rapporteur public, le Conseil d'État n'a pas entendu fixer de date à partir de laquelle il conviendrait d'apprécier une telle situation.

Le Conseil d'État souligne que, s'agissant des constructions antérieures à la loi Littoral (3 janvier 1986), le caractère de l'agrandissement envisagé doit s'apprécier par comparaison avec l'état de la construction avant cette date.

Nous souhaitons inscrire cette formulation : « est autorisée l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent PLU »

Appréciation du commissaire-enquêteur : Un réexamen de cette formulation au regard de l'avis du Conseil d'État apparaît nécessaire.

II.5.3.9 zones N

Avis de l'État : Loi littoral : Règlement écrit applicable aux zones NL :

Continuité de l'urbanisation : Le projet de PLU présente 3 zones NL (« Kerdre », « Ibis » et « camping le cadran solaire ») qui correspondent aux secteurs naturels de loisirs, identifiant les campings présents sur le territoire et les terrains de sport et de loisir. Le règlement autorise entre autres les aires de stationnement perméables et les antennes de téléphonie mobile.

Or, le secteur du « Kerdre » identifié en zone NI, est en discontinuité de l'urbanisation (zone d'urbanisation diffuse) et ne permet donc pas d'autoriser la création d'aire de stationnement de camping-cars et l'implantation

¹ Extrait de l'avis du **Conseil d'État, 6ème - 5ème chambres réunies, 30/04/2024, 490405, Publié au recueil Lebon :**

3. Le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement.

4. S'agissant toutefois des constructions antérieures à la loi du 3 janvier 1986, le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

d'antennes téléphoniques

Par ailleurs, le projet fait apparaître une extension du secteur du « Kerdre » par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Ce secteur en discontinuité de l'urbanisation ne peut faire l'objet d'extension.

La zone NI de Kerdre est située en continuité de l'urbanisation du bourg [...] la zone NI n'est pas une zone constructible [...] elle ne porte pas atteinte au principe de continuité de l'urbanisation. La création d'aires de stationnement perméable ne peut être regardée comme une construction.

La commune envisage toutefois de prendre en compte l'avis du préfet concernant les antennes de téléphonie mobile en supprimant des installations autorisées en zone NL les « antennes de téléphonie mobile sous réserve d'en limiter le nombre et l'impact visuel »

Avis de l'État : Changement de destination :

Le règlement écrit applicable aux zones NI autorise le changement de destination. Dans Le secteur du « Kerdre » identifié en zone NI, apparaissent des bâtiments postérieurs à 1943, ne permettant pas leur changement de destination. Conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Il convient d'adapter les règlements écrits et graphiques.

Le souhait de la commune était bien de viser l'éventualité du changement de destination de la salle de Kerdre et de ses annexes. La commune envisage donc de prendre en compte l'avis du préfet en rédigeant la disposition concernée de la manière suivante : « sont uniquement autorisés sous réserve d'une intégration à l'environnement naturel et au contexte bâti environnant le changement de destination des constructions existantes de la salle de Kerdre et de ses annexes situées parcelle AD77 et à D423 en faveur d'une destination et ou sous destination autorisée à l'article 1.

Avis de l'État : Extension du secteur de Kerdre :

Le projet de PLU fait apparaître une extension du secteur de Kerdre par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Ce secteur en discontinuité de l'urbanisation ne peut faire l'objet d'extension et est en contradiction avec l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Le PLU en vigueur identifie la zone de Kerdre majoritairement en zone Aa qui est dédiée aux exploitations agricoles. Seuls les terrains de sport y sont identifiés en zone NI. Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en vigueur présente donc une destination erronée pour ce secteur qui n'est pas agricole et était pointé pour accueillir une zone de loisirs dans le SCoT annulé.

L'observation R-016 porte sur le projet d'aménagement touristique sur le secteur du marais de Bourgogne et propose en alternative à la nécessaire relocalisation des activités ostréicoles dans un contexte de changement climatique.

La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande même si elle entend les arguments du CRC. Concernant le marais de Bourgogne, la commune indique qu'ils sont identifiés en « espace naturel remarquable » dans le projet de PLU (zone Nds). La délimitation de ces espaces comprend les secteurs protégés de la commune au titre des ZICO (Natura 2000), réservoirs de biodiversité, espaces naturels sensibles du département.

Le Marais de Bourgogne est protégé à plusieurs titres : En zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 – En Espace Naturel Sensible (ENS) de préemption du Département – En zone RAMSAR – En zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le code de l'urbanisme, au sein de l'article R 121-5, liste les éléments autorisés au sein de ces zones. Le projet de PLU reprend strictement les dispositions de cet article.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

L'observation R-036 porte sur la possibilité de construire un logement de fonction dans les campings existants sur la commune.

Les 2 campings du territoire sont zonés en NL et sont situés en espaces proches du rivage. Les constructions nouvelles y sont interdites (que des extensions limitées - pas de logement) en conformité avec la loi littoral et les risques présents sur le territoire. La commune ne modifiera pas le zonage et le règlement écrit associé à la zone NL concernant les constructions nouvelles.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

Les observations suivantes portent sur une demande de changement de zonage en vue de permettre la constructibilité des parcelles :

M-001 (AP110-111-112 Kertopinet)

Les parcelles AP110 et AP112 correspondent à des secteurs naturels intégrés dans la trame verte et bleue du PLU en tant que "Réservoir local" (voir carte OAP TVB). La commune n'envisage pas de déclasser ce secteur naturel. Le zonage ne sera pas modifié.

R-002 (AL105)

La parcelle AL105 est située au cœur de Pencadénic. Elle est naturelle et en partie Est boisée. La commune n'envisage pas de déclasser ce secteur naturel. Le zonage ne sera pas modifié.

R-005 (parcelle située 54 rue des Landiers)

Des investigations de terrains (sondages à tarière + étude de la sensibilité environnementale du site) ont été réalisées et ont conclu au caractère humide de la parcelle. Le zonage ne sera pas modifié.

R-008 R-010 (AH31) – R-009 R-029 (AH49) – @-008 (AR 26)

Ces parcelles situées en frange de l'urbanisation du bourg et en dehors de l'enveloppe urbaine sont classées en espace agricole et naturel au PLU. Leur zonage sera maintenu.

C-003 (AP114 et 117) – @-007 (AP 110 – 111 – 112 à KERTOPINET)

Ces parcelles correspondent à des secteurs naturels intégrés dans la trame verte et bleue du PLU en tant que "Réservoir local" (voir carte OAP TVB). La commune n'envisage pas de déclasser ce secteur naturel. Le zonage ne sera pas modifié.

C-002 (parcelles 114 et 117)

La commune ne peut pas se prononcer en l'absence de références cadastrales complètes.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

L'observation R-025 demande un réexamen du classement en zone humide de la parcelle AR 529.

Des investigations de terrains (sondages à tarière + étude de la sensibilité environnementale du site) ont été réalisées et ont conclu au caractère humide de la parcelle. Le zonage ne sera pas modifié.

L'observation R-030 interroge le classement en zone Na de tous les bassins de rétention.

Les bassins de rétention ne sont pas des secteurs constructibles. Leur zonage en N est donc justifié. La zone Na correspond à une zone naturelle destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle englobe les secteurs naturels identifiés au sein du bourg et au contact de l'urbanisation.

la contribution @-009 propose la création d'une aire de camping-car à l'entrée du camping existant. La @-024 considère la solution retenue comme surprenante et éloquente à plusieurs points

L'aire évoquée dans cette contribution est située en zone inondable. Il n'est donc pas souhaitable d'y accueillir une aire aménagée. D'où le choix de l'aire de camping-cars via la zone NI en limite Est du bourg.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

II.5.4 - Les OAP

II.5.4.1 **OAP Biodiversité**

Sans développement.

II.5.4.2 **OAP Trame Verte et Bleue**

La contribution R-031 interroge la compatibilité entre les principes de protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) et la densité de logement demandée par les OAP, et notamment la règle de compensation 1 pour 1.

Le PLU veille à prendre en compte la sensibilité globale du territoire, qu'il s'agisse des réservoirs de biodiversité / corridors écologiques au sein du bourg et en dehors du bourg. Le zonage, les OAP et le règlement forment un corpus réglementaire qui permettent la préservation du paysage et du cadre de vie parcais. La compensation est imposée en compatibilité avec les dispositions supra communales.

II.5.4.3 **OAPS1 – Les Landiers**

Les contributions R-003, R-011, R-012, R-013, R-014, @-011, @-012, @-015, @-017, @-019 contestent la définition de cette OAP : le terrain serait une zone humide, les haies annoncées n'existeraient pas, la parcelle 52 est intégrée aux parcelles bâties voisines comme parking, aire de stockage, aire de jeux, etc. et son aménagement nécessiterait l'abattage d'arbres à conserver.

La zone des Landiers à fait l'objet de plusieurs campagnes de terrain pour l'évaluation de sa sensibilité environnementale (éléments de paysage et zones humides) par 2 bureaux d'études différents. Voir le diagnostic annexé au PLU. Des percements [dans la haie existante] sont possibles en effet en fonction du projet. Les dispositions prévues dans le projet de PLU qui sont issues de ces campagnes de terrain sont maintenues.

Et attirent l'attention sur les conditions de desserte de cette OAP: la voirie est insuffisante pour absorber la circulation induite par la construction des 16 logements attendus, idem s'agissant des eaux usées ou pluviales.

Chaque secteur OAP a fait l'objet d'une analyse de terrain. Au stade opérationnel, les aménagements prévus devront être compatibles avec les orientations de l'OAP. Ainsi, des ajustements sont possibles (notion de compatibilité et non de conformité qui offre davantage de souplesse).

Appréciation du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur souhaite attirer l'attention de la commune sur la nécessité d'anticiper la desserte de ce secteur : la voie doit être adaptée à l'usage et à la densité du projet : accès des véhicules de secours, de livraison, des services publics, et des habitants sans créer de blocage. Ceci devra être réalisé dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et notamment la préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB).

II.5.4.4 **OAPS2 - Rue de la plage**

La contribution @-021 demande à ce que les propriétaires puissent construire les terrains d'assiette de l'OAP selon un rythme différent de celui proposé.

L'OAP Rue de la plage impose : "Une opération en 2 tranches comme indiqué sur le schéma de l'OAP même si l'urbanisation en une seule fois est possible. Si l'urbanisation est réalisée en deux fois, il y a obligation de mobiliser toutes les parcelles de la tranche 1, puis toutes celles de la tranche 2." Nous souhaitons maintenir cette OAP comme prévu dans le projet.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

Par l'observation R-007, des riverains de l'OAP s'inquiètent des conditions futures de circulation.

Le symbole de la flèche rouge sur les OAP symbolise un accès à créer. Il n'est pas décidé du sens de circulation à ce stade. La flèche représentant un accès à créer impasse de Keribo est un accès secondaire.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

II.5.4.5 **OAPS5 – Ker Eugène**

Les contributions LTDP-R-015, DEMAT-@-020, DEMAT-@-028, DEMAT-@-031 invitent la commune à revoir le périmètre de l'OAP. En retenant les limites parcellaires cadastrales, le projet ne respecte pas l'usage des bâtiments existants en périphérie : accès, intimité, etc.

La commune indique qu'à ce stade, aucun projet n'est engagé. Elle rappelle que les OAP portent sur des fonciers privés et que les propriétaires sont libres d'initier des projets. Tout projet devra être compatible avec l'OAP.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Une concertation devra être initiée avec les propriétaires concernés afin de fixer les limites extérieures de l'OAP avant approbation du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

II.5.5 - Autres

II.5.5.1 **Marais de Bourgogne**

Avis du CRC : le CRC renouvelle sa demande de classement en zone « naturelle conchylicole » avec un règlement plus strict qu'en zone Ac ou Ao du fait du caractère naturel du marais, mais permettant des aménagements limités et de rendre compte de l'utilisation conchylicole de la zone.

La commune n'envisage pas de répondre favorablement à cette demande même si elle entend les arguments du CRC [...] le marais de Bourgogne est protégé à plusieurs titres : ZSC Natura 2000 – ENS du département – zone RAMSAR – ZNIEFF 2

Appréciation du commissaire-enquêteur : Avis favorable au maintien en NDs

II.5.5.2 **Aire de camping-cars**

la contribution @-009 propose la création d'une aire de camping-car à du camping existant. La @-024 considère la solution retenue comme surprenante et éloquente à plusieurs points

L'aire évoquée dans cette contribution est située en zone inondable. Il n'est donc pas souhaitable d'y accueillir une aire aménagée. D'où le choix de l'aire de camping-cars via la zone NI en limite Est du bourg.

La contribution R-016 comporte à ce sujet cinq propositions : 1.- au sein du camping municipal actuel, accueil toute l'année en régie, 2.- à l'angle des rues de la Plage et des Ibis, en zone humide, 3.- Juxtaposé au camping municipal, ce terrain permettant d'étendre le camping, 4.- Le camping privé « LE CADRAN SOLAIRE » peut être porteur de cette aire, 5.- A l'emplacement de l'aire de camping-cars initial, ce terrain pourrait être affecté en jardin/verger et rucher pédagogique partagé.

La commune rappelle que la zone pressentie pour l'aire d'accueil de camping-cars doit se situer en zone [non ?] inondable. Le camping municipal actuel et ses abords sont situés en zone inondable. Les propositions 1, 2 et 3 sont donc de fait inenvisageables.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur enquêteur note l'absence de réponse aux propositions 4 et 5.

PVS : aire d'accueil de camping-cars

Le PADD fixe comme objectif la création d'une aire de camping-cars au motif d'un stationnement sauvage constaté en période estivale sur la commune. S'agissant de véhicules de catégorie MI au sens du code de la route, en quoi la création d'une aire d'accueil dédiée est-elle de nature à régler des problèmes de stationnement ? S'il s'agit d'accroître l'attractivité touristique de la commune, d'autres solutions ont-elles été étudiées ? le site retenu est desservi par une voie dont les caractéristiques semblent insuffisantes pour inciter à sa fréquentation par des véhicules de gabarit important.

Réponse de la commune

Le stationnement sauvage des camping-cars est une problématique constatée sur le territoire en période estivale. Il s'agit ici d'encadrer la fréquentation touristique sans l'accroître pour autant.

Le projet de PLU entend favoriser la résorption de cette problématique en créant une zone NI sur un secteur ciblé par la commune pour l'accueil d'une aire de camping-car afin d'encadrer l'occupation du territoire par ces véhicules qui peuvent engendrer des difficultés de stationnement. Cette aire est située au Rouvran (limite Est du bourg). Son emplacement est idéal car proche du bourg et des espaces naturels (plages, marais) tout en étant situé en continuité de l'urbanisation (aucune construction n'y sera autorisée en conformité avec la loi Littoral). Un bac de collecte des déchets jouxte la zone. La zone NI qui sera aménagée comme une aire naturelle (pas de constructions, maintien du caractère paysager) permettra d'accueillir une trentaine de véhicules.

La voie d'accès (impasse) à ce site NI permet la circulation des camping-cars (dimensionnement, revêtement).

Vue de l'aire de camping-car et de son accès :



II.5.5.3 **Bâtiments d'intérêt patrimonial**

PVS : Bâtiments d'intérêt patrimonial

Des bâtiments d'intérêt patrimonial sont repérés au plan de zonage. Envisagez-vous d'établir un inventaire de ces bâtiments dans un tableau en précisant les caractéristiques et la localisation précise ?

Réponse de la commune

Le tissu ancien et les constructions anciennes au sein des enveloppes urbaines du Tour-du-Parc sont préservés via les règles de la zone Ua. Le projet de PLU identifie 3 bâtiments sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial. Il s'agit du secteur bâti du Manoir de Caden au Nord du territoire englobant : le manoir, une chapelle et une dépendance. Le tome 1 du rapport de présentation présente des photographies de ces bâtiments. Il n'est ainsi pas prévu de réaliser une tableau spécifique dans le PLU. Leur localisation précise est assurée via le format CNIG qui est imposé au règlement graphique (données géoréférencées).

II.5.5.4 **Protections des haies**

L'observation @-003 regrette l'absence d'un inventaire des haies, des arbres...

Un inventaire du bocage a bien été réalisé sur la commune dans le cadre de la révision du PLU par le bureau d'études Hardy Environnement et la commune elle-même. Suite à la réalisation de cet inventaire bocager en 2022, 100% des haies identifiées sur le territoire en zones A et N sont préservées soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme relatif à la préservation de leur intérêt écologique (rôle brise-vent, rôle hydraulique, faune, ...) soit au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme relatif à préservation de leur intérêt paysager.

La majorité des haies présentes en zone U sont également préservées.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Cet inventaire aurait pu utilement être joint au dossier.

Les contributions R-021 (parcelles AH258) – @-013 (AR0615 et AR0618) - @-027 (parcelle 94 en limite de 310) contestent l'existence de haies bocagères notées comme étant à protéger au règlement graphique.

L'inventaire des haies au sein du bourg a été réalisée par la commune et le bureau d'études Hardy Environnement. Le linéaire paysager (présence de quelques arbres) identifié en bordure des parcelles sera maintenu. Nous allons procéder à une vérification sur le terrain.

Même observation en R-038 (Camping le Cadran Solaire)

Les haies identifiée sur le zonage sont bien présentes sur la vue aérienne.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur note la nécessité pour la commune de procéder à une vérification sur le terrain de l'existence de ces haies classées au règlement graphique, ce qui interroge sur la qualité des inventaires préalables réalisés au moins partiellement par vues aériennes sans vérification de terrain.

La contribution @-002 note l'absence de matérialisation du cône de vue vers les étiers à l'entrée du bourg juste à l'est de la salle de spectacle.

Cette demande fait écho à l'avis du PNR. La collectivité souhaite reporter sur le zonage les cônes de vue identifiés en page 66 du tome 1 du rapport de présentation (+1 nouveau cône de vue identifié en rose ci-dessous) et intégrer au sein des dispositions générales du règlement écrit la prescription suivante : au sein des cônes de vue identifiés sur le règlement graphique, aucune construction ne sera autorisée.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte. Le commissaire-enquêteur regrette que cette disposition n'ait pas été intégrée au dossier arrêté mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête.

PVS : Haie d'intérêt paysager et arbre isolé

Des Haies d'intérêt paysager et arbres isolés appelés à être protégés dans le cadre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Cet article impose au PLU de prévoir les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Envisagez-vous d'établir un inventaire de ces éléments dans un tableau en précisant leurs caractéristiques et leur localisation précise ? Le règlement prévoit en cas de suppression d'un élément une règle de compensation de un pour un (« Toute haie ou tout arbre abattu doit être remplacé par une haie ou un arbre équivalent d'essence locale »). Considérez-vous vraiment cette règle comme suffisante ? Quelles autres prescriptions envisagez-vous ?

PVS : Haie d'intérêt écologique

Des Haies d'intérêt écologique appelés à être protégés dans le cadre de l'article LISI-23 du code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage . Cet article impose au PLU de prévoir les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Envisagez-vous d'établir un inventaire de ces éléments dans un tableau en précisant leurs caractéristiques et leur localisation précise ? Le règlement prévoit en cas de suppression d'un élément une règle de compensation de un pour un (« Toute haie ou tout arbre abattu doit être remplacé par une haie ou un arbre équivalent d'essence locale »). Considérez-vous vraiment cette règle comme suffisante ? Quelles autres prescriptions envisagez-vous ?

Réponse de la commune

Un inventaire des haies a été réalisé dans le cadre du projet de PLU. Les investigations terrain ont permis de recenser l'ensemble des haies et des bois du territoire sur les parties agricoles et naturelles (hors zones habitées pour les haies d'intérêt biologique et hydraulique) et de les qualifier (état, essence, présence de talus, fonction hydraulique/biologique/paysage/brise vent). Conformément aux orientations du SAGE Vilaine, ces données informatives sur la qualification de chaque haie sont répertoriées au sein des données attributaires de la couche SIG « Haies » correspondante. La règle imposée de « 1 pour 1 » est également compatible avec les orientations du SAGE.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE s'est prononcée sur le projet de PLU dans son avis daté du 02/09/2025 et n'a pas émis d'observations concernant l'inventaire des haies et les règles fixées dans le projet de PLU.

II.5.5.5 Petit patrimoine vernaculaire

PVS : Petit patrimoine vernaculaire

Sauf erreur, aucune protection du petit patrimoine vernaculaire ne semble envisagée .

Réponse de la commune

En effet, à ce jour, le petit patrimoine de type calvaire, puits, ... n'a pas été inventorié sur la commune. La collectivité envisage de procéder à cet inventaire et de faire ensuite évoluer le PLU pour apposer sur le règlement graphique les éléments à protéger.

II.5.5.6 Emplacements réservés

PVS : Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un chiffre qui renvoie au tableau des emplacements réservés lui-même apposé sur le plan de zonage. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

Envisagez-vous de préciser la ou les parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) pour une meilleure information des propriétaires concernés, du public en général ?

Réponse de la commune

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un PLU en vue d'une affectation prédéterminé. Il peut couvrir la totalité d'une (ou plusieurs) parcelle(s) ou seulement une partie. Il n'est pas d'usage dans les règlements graphiques des PLU de présenter les numéros de parcelles concernés par des emplacements réservés. En effet, le format CNIG du règlement graphique permet d'identifier aisément sur le Géoportail de l'urbanisme les parcelles concernées. De plus, les références cadastrales peuvent évoluer indépendamment du PLU. La collectivité n'envisage donc pas de préciser les numéros de parcelles dans le tableau des emplacements réservés.

II.5.5.7 Indicateurs de suivi

PVS : Indicateurs de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats d'un nouveau PLU, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Un tableau de bord doit être élaboré à cet effet. Il sera alimenté par la commune tout au long de l'application du PLU. Ces indicateurs ont pour intérêt de suivre l'application du PLU, d'en mesurer les effets et de le modifier en tant que de besoin. Dès lors, le choix des indicateurs et les valeurs de référence doit être en cohérence avec cet objectif.

Réponse de la commune

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la commune.

Les indicateurs de suivi du PLU sont présentés dans le tome 3 du rapport de présentation du PLU, pages 39-40.

II.5.5.8 Divers

La contribution M-002 attire l'attention sur différents problèmes existants rue de Benester, et la R-016 évoque différents éléments de la politique municipale.

Ces contributions n'appellent pas de réponse spécifique concernant la révision du PLU.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte

La contribution R-018 interroge sur l'intérêt de soumettre à enquête le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en période pré-électorale et la contribution @-014 sur la procédure.

La procédure de révision du PLU engagée depuis 2021 est indépendante de la procédure d'élaboration du SCOT et de la période électorale. La révision d'un PLU est une procédure longue qui s'échelonne sur plusieurs années. Le projet de PLU veille à prendre en compte le projet du futur SCOT (avis GMVA).

La procédure de révision du PLU du Tour-du-Parc respecte les conditions fixées par le Code de l'urbanisme et par le Code de l'environnement. L'accord du Préfet concernant la dérogation de l'article L142-5 du code de l'urbanisme accordée en l'absence de SCOT doit intervenir après avis de la CDPENAF et de GMVA et avant l'approbation du PLU. L'accord du Préfet daté du 16/12/2025 a été transmis à la commune et intégré au dossier d'enquête publique dès réception. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire-enquêteur transmet à la commune son PV de synthèse et ses questions. La commune dispose de 15j pour apporter un mémoire en réponse. A la suite de quoi le commissaire-enquêteur dispose de 7 jours pour remettre son rapport et ses conclusions à la commune. Seront annexés à la délibération d'approbation du PLU le mémoire en réponse et les réponses apportées par la commune à chaque demande du public (présent document).

Appréciation du commissaire-enquêteur : Dont acte.

III. Avis du commissaire-enquêteur

Au terme de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Le Tour-du-Parc ,

Cette enquête publique s'étant déroulée du 26 novembre 2025 (9h) au 30 décembre 2025 (12h30),

Le commissaire-enquêteur estime :

Participation du public :

La publicité a été réalisée dans le respect des dispositions applicables aux enquêtes publiques,

La consultation du dossier via le site dédié par 3 668 visiteurs uniques, ayant procédé au téléchargement de 4 256 documents, le passage de 71 personnes ayant souhaité rencontrer le commissaire-enquêteur lors de ses permanences, le dépôt de 81 observations montre que l'information a pu parvenir au plus grand nombre.

Le commissaire-enquêteur a constaté plusieurs difficultés de lecture, et donc de compréhension, dans les différentes pièces du dossier soumis à enquête.

Les dispositions règlementaires applicables à un projet figurent dans les dispositions générales, dans les dispositions communes, ainsi que dans les dispositions spécifiques à une zone et, le cas échéant, dans une OAP. À titre d'exemple, les abris de jardin voient leur emprise au sol (<20m²) et leur hauteur (<2.50m) définies en p.13 – art. DG8, leur implantation réglementée en p.29 – art. DC1.5, mais en zones Ua-Ub-Uc-Uf, l'emprise est indiquée comme « non réglementée ».

L'article DC6.4 indique que les OAP comprennent des recommandations concernant les espaces de stationnement vélo, ce qui n'est pas le cas. Le texte de la p.72 est tronqué.

La protection du petit patrimoine vernaculaire n'est pas activée faute d'un inventaire restant à réaliser.

L'insertion au dossier dès le début de l'enquête d'un document intitulé « les suites à donner envisagées à ce stade par la commune du Tour du Parc aux observations des PPA et autres instances » indiquant des modifications à venir du rapport de présentation (parties 1, 2 et 3), du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du règlement écrit, d'OAP, n'est pas de nature à améliorer l'information du public.

A contrario, les données cartographiques permettant d'identifier une projection du trait de côte aux horizons temporels de 30 ans et de 100 ans, telles que portés à la connaissance de la commune en 2020 par le préfet, ne sont pas présentes, privant ainsi le public d'une information importante dans une commune listée au décret n°2024-531 du 10 juin 2024 dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion de littoral.

Cette absence de données interroge en particulier le zonage partiel en zone constructible de la presqu'île de Kercadénic que l'application du principe de précaution aurait sans doute conduit à d'autres choix dans un contexte de modification climatique. Il convient de rappeler que l'ensemble du

territoire de la commune est situé à une altitude de 0 à 16 m marqué par la présence d'un réseau hydrographique large et présentant de grands secteurs de marais.

Cette caractéristique rend nécessaire une particulière attention à la gestion des eaux pluviales gérées depuis 2022 par GMVA. Or, la commune indique dans un premier temps que le règlement écrit du projet de PLU a été rédigé de manière conjointe entre la commune du Tour-du-Parc et GMVA concernant les Dispositions Générales qui relèvent des eaux pluviales et que le renvoi aux annexes sanitaires permet de ne pas opérer de contradictions entre le PLU et les orientations de GMVA concernant les eaux pluviales. En réponse au PVS, la commune indique qu'après un échange avec GMVA concernant le contenu de l'annexe Eaux pluviales (pièce 5.4.3), il s'avère que les documents sont à supprimer car jugés obsolètes et qu'il leur sera substitués des documents à venir, ceci sans lien direct avec l'enquête publique et privant le public d'éléments d'information substantiels.

La gestion des eaux usées relève également de la compétence de GMVA. Un dispositif de régulation dévie la charge collectée supérieure à 2 000 EH de la station d'épuration de PENVINS (SARZEAU) dont la capacité organique de traitement est limitée à 1950 EH sur le réseau EU de SARZEAU pour traitement par la STEP de KERGORANGE d'une capacité de 30 000 EH. Les deux stations d'épuration présentaient en 2024 des non-conformités pour la performance et pour la collecte en raison de surcharge hydraulique. Diverses observations indiquent que lors d'événements pluvieux, le poste de relèvement de Pouldenis passe en surcharge et que les effluents se déversent alors dans le marais de Bourgogne. Cette situation, liée à des eaux d'infiltration et/ou de drainage, est connue. Des travaux sont envisagés pour y remédier. Aucun calendrier n'est communiqué. Pour mémoire, le marais de Bourgogne est protégé à plusieurs titres : ZSC Natura 2000 – ENS du département – zone RAMSAR – ZNIEFF de type 2.

Alors même que la situation de la commune au regard de sa desserte en eaux usées et pluviales de permet pas d'accueillir une population nouvelle, le projet prévoit une production de 200 logements pour la période 2025-2035, mais cette production n'est pas corrélée avec le scénario démographique affiché (calculé sur + 0,70 %/an, mais affiché sur 1.70%/an), pour une prévision de 1 332 habitants à l'horizon 2035 (population totale 2025 : 1379). Cette prévision du nombre de logements, dissociée du scénario démographique est fragile juridiquement selon l'avis de l'État. Les réponses apportées par la commune sur ce point ne permettent pas de justifier le seuil de production de logement au regard du scénario démographique qui semble s'appuyer sur la réflexion menée au niveau intercommunal dans le cadre de l'élaboration du SCoT justement annulé sur ce point.

L'extension de la zone de Kerdré en zone NI aux dépens de la zone Aa et en discontinuité de l'urbanisation apparaît comme une extension d'urbanisation difficilement compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

L'économie locale repose pour une grande part sur la conchyliculture. Le Comité Régional Conchylicole émet un avis défavorable sur le dossier.

Tels qu'ils sont présentés au rapport de présentation, les indicateurs retenus ne permettent pas de répondre à l'impératif de suivi des effets du Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Aussi, conviendrait-il de prévoir des indicateurs de suivi et les décrire : Préciser les modalités de suivi – Préciser les caractéristiques (valeurs de référence, fréquence de calcul) – Définir des indicateurs précis qui comprennent la définition de la façon dont ils sont mesurés, la fréquence de leur suivi et l'acteur chargé d'assurer ce suivi

En conséquence, le commissaire-enquêteur émet un

AVIS DÉFAVORABLE

À l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Tour-du-Parc tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal de cette commune le 9 juillet 2025 et soumis à l'enquête publique.

À LE FAOUET, le 29 janvier 2026

Le Commissaire-enquêteur,

Jean Luc PIROT