

Service urbanisme, habitat et construction
Unité planification de l'urbanisme

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le 28 OCT. 2025

Le préfet

à

Monsieur le maire de Le Tour-du-Parc
1 rue de la Mairie
56370 Le Tour-du-Parc

Objet : Avis sur le projet du PLU arrêté

PJ : Courriers : ARS, DGAC, SAGE Vilaine

Conformément aux dispositions de l'article L 132-11 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet du plan local d'urbanisme (PLU) du Tour-du-Parc prescrit le 21 janvier 2021 et arrêté par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2025. Il a été reçu par mes services par courriel le 22 juillet 2025.

Afin de sécuriser juridiquement votre document d'urbanisme, vous trouverez à votre appréciation plusieurs remarques au regard de la légalité sur la production de logement (1), la consommation foncière (2), la loi littoral (3) et les risques (4).

1. 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 1332 habitants à l'horizon 2035.

Cette prévision du nombre de logements, dissociée du scénario démographique est fragile juridiquement (Cf jugement rendu par la cours administrative d'appel de Nantes du 26 mars 2024 annulant le PLUi de Questembert communauté).

Il convient ainsi de justifier le seuil de production de logement au regard du scénario démographique.

2. Consommation foncière au regard de la loi climat et résilience du 21 août 2021 :

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme précise que 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 justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation au regard notamment des dynamiques économiques et démographiques ».

Le « mode d'occupation des sols » (MOS), méthode officielle de référence de calcul de la consommation ENAF retenue par la région Bretagne fait apparaître des données significativement différentes de celles présentées par la commune.

Il convient de prendre l'attache de votre ressort territorial et de la région, garante de l'atteinte des objectifs de la consommation ENAF via le SRADDET, pour mettre en cohérence les données de consommation foncière de la commune.

3. Loi littoral : Règlement écrit applicable aux zones NL :

3.1 Continuité de l'urbanisation :

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme dispose que « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomération et village existants* ».

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 écrit du zonage NL (page 88), autorise entre autres les aires de stationnement perméables et les antennes de téléphonie mobile.

Or, le secteur du « Kerdre » identifiée en zone NL, est en discontinuité de l'urbanisation (zone d'urbanisation diffuse) et ne permet donc pas d'autoriser la création d'aire de stationnement de campings-car et l'implantation d'antennes téléphoniques (article L 121-9 du code de l'urbanisme et avis du conseil d'État n°449840 du 11 juin 2021).

Par ailleurs, le projet de PLU fait apparaître une extension du secteur du « Kerdre » par rapport à l'ancien document d'urbansime. 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.

3.2 Changement de destination :

Le règlement écrit applicable aux zones NL autorise le changement de destination.

Les dispositions de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme prévoient que le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit pour les bâtiments édifiés après l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943.

Le changement de destination reste possible pour des bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). Ces bâtiments agricoles anciens ne peuvent par conséquent être regardés comme des «*constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles*» au sens de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme. L'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable.

Le secteur du « Kerdre » identifié en zone NL, fait apparaître des bâtiments postérieurs à 1943, ne permettant pas leur changement de destination.

Pour le règlement écrit applicable aux zones NL, il convient d'adapter les règlements écrits et graphiques aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

4. 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 modifiant le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 « établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ».

Selon les dispositions de l'article R 151-34, du décret n°2024-531 du 10 juin 2024 et de l'article L 121-22-2, le Tour-du-Parc est tenu 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.

Ces éléments sont absents du règlement graphique du document d'urbanisme. Il convient de faire apparaître l'existante de ce risque naturel conformément à l'article R 151-34 du code de l'urbanisme.

Conclusion :

A partir de l'ensemble de ces éléments et sous réserve que vous preniez en compte mes observations, j'émets un avis favorable à votre projet de PLU.

Vous trouverez également en pièce jointe, les courriers de l'ARS, de la DGAC et du SAGE Vilaine. Je vous invite à tenir compte de leurs prescriptions.

Mes services restent disponibles pour vous accompagner dans la reprise des points du projet qui doivent ainsi être ajustés.

Le préfet,

Pour le Préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

