



**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**NOMBRE DE
CONSEILLERS**

- . EN EXERCICE : 13
- . PRESENTS : 09
- . VOTANTS : 13

DATE DE CONVOCATION :

MARDI 18 MARS 2025

DATE DE PUBLICATION

LUNDI 31 MARS 2025

D n° 046 -2025

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi vingt-quatre mars à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Pénestin, convoqué le mardi dix-huit mars deux mille vingt-cinq, s'est réuni en mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pascal PUISAY, Maire

PRESENTS : Monsieur Pascal PUISAY, Madame Christiane BRETONNEAU, Monsieur Joseph LIZEUL, adjoints.

Monsieur Gérard PICARD-BRETECHE, Monsieur Michel CRENN, Madame Isabelle HELLARD, Monsieur Jean-François VALLEE, Monsieur Bruno SICARD et Madame Ingrid BIZEUL

ABSENT : Madame Jeanne GIRARD (donne pouvoir à Madame Christiane BRETONNEAU), Monsieur Michel BAUCHET (donne pouvoir à Monsieur Jean-François VALLEE), Monsieur Karl VALLIERE (donne pouvoir à Madame Isabelle HELLARD) et Madame Sandrine LEQUITTE (donne pouvoir à Monsieur Pascal PUISAY).

Secrétaire de séance : Madame Isabelle HELLARD

3- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

3-1 DEUXIEME BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

La procédure de révision du document d'urbanisme initiée le 29 juin 2015 a abouti au dossier de projet de révision du PLU qui doit être à présent arrêté par le Conseil Municipal en application de l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme. Il y a également lieu de tirer le bilan de la procédure de concertation réouverte par délibération du 15 novembre 2024.

Les évolutions législatives

La loi Littoral reconnaît l'espace littoral comme un espace rare et fragile qu'il est nécessaire de protéger par la maîtrise foncière et une réglementation adaptée. Par sa localisation la commune de Pénestin est concernée par la loi Littoral.

La maîtrise foncière doit être comprise comme la lutte contre le mitage et l'urbanisation continue le long du rivage. L'implantation des nouvelles constructions est plus ou moins contraint en fonction de la proximité avec le rivage. En fonction de sa localisation sur la commune l'urbanisation encadrée s'apprécie différemment :

- **Sur l'ensemble du territoire communal**, doivent être respectés les 2 principes suivants :

- o Le **principe d'équilibre** (Art. L. 121-21 du CU), la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte d'un certain nombre d'éléments tout en permettant l'évolution du bâti existant ;
- o Le **principe d'extension conditionnée de l'urbanisation** (Art. L. 121-8 du CU), réalisée en continuité avec les agglomérations (secteurs bourg et Mine d'Or) et villages existants (Tréhiguier, Poudrantais, La Grande-Île, Haut-Pénestin, Couarne-Bilaire-Inly, Kerlieu, Loscolo, Le Bile, Kerséguin) le reste étant de l'urbanisation diffuse ou des noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés (Kerlay-Kervro) ;

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a par ailleurs supprimée la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » et les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), évitant ainsi de conforter une urbanisation dispersée et permet le comblement des dents creuses de manière limitée et encadrée sur certains secteurs, notamment dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

- **Dans les espaces proches du rivage (EPR)**, doit-être respecté le **principe d'extension limitée et motivée de l'urbanisation** (Art. L. 121-13 du CU). Cette notion de conformité à la loi Littoral est appréciée au regard du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial). La notion d'espace proche du rivage est déterminée en fonction des critères tels que la visibilité terre/mer, la distance par rapport au rivage, la topographie, le caractère maritime des lieux et l'état de l'urbanisation. L'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie au regard de la densité de l'urbanisation, l'implantation, l'importance des constructions envisagées et le caractère plus ou moins naturel du lieu.
La délimitation des espaces proches du rivage a été retravaillée sur la commune. Le règlement des zones urbaines dans les espaces proches du rivage prévoit une densité de construction (CES, hauteur) moindre qu'en dehors des espaces proches du rivage.
- **Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, installation en dehors des espaces déjà urbanisés** (Art. L. 121-16 du CU) **est interdite** sauf les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Depuis 2015, le droit de l'urbanisme a connu d'importants changements. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » venant compléter le régime spécifique des communes soumises à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral ».

Enfin, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat et résilience » entend limiter la consommation foncière en fixant des objectifs chiffrés. Soucieuse de la préservation de l'environnement la commune de Pénestin s'engage à suivre la voie de la sobriété foncière. Pour cela, la commune entend intégrer dès aujourd'hui les objectifs de cette loi dans son projet de territoire. Au regard de la loi, l'objectif à court terme est la division par deux de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 sur la période 2012-2021 par tranche de 10 ans (2031-2040, 2041-2050). L'objectif à long terme est l'atteinte de l'obligation de Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050.

La procédure de révision du PLU

Le précédent PLU approuvé en 2010 a fait l'objet d'une annulation partielle de secteurs (notamment des zones de camping-caravaning), il était par ailleurs nécessaire de revoir certaines données, d'intégrer les nouvelles normes (SCoT de Cap-Atlantique approuvé le 29/03/2018, loi ELAN de 2018), de lutter contre l'expansion urbaine en respectant la loi Climat et résilience et de corriger les incohérences tout en précisant certaines règles du règlement écrit et graphique. Pour toutes ces raisons, la révision du PLU est paru nécessaire afin de poursuivre un aménagement cohérent de la commune.

La première étape du diagnostic territorial s'est déroulée au cours de l'année 2018, une réunion publique ainsi qu'un atelier ont été réalisés en mars de la même année. À la suite de cette première étape, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal le 16/09/2019 fixant le projet du territoire, ligne conductrice du projet présenté. Entre 2019 et 2021, le processus de révision du PLU a connu un net ralentissement (fin du mandat précédent, élections municipales de 2020 et crise sanitaire). S'en est suivi une troisième étape visant à définir le règlement du document. Plusieurs échanges ont été menés avec la population, deux nouvelles réunions publiques ont été conduites en 2021 et 2022.

Le précédent arrêt du PLU a eu lieu lors du conseil municipal du 18 septembre 2023. L'enquête publique s'est déroulée du 20 février au 3 avril 2024, au cours de laquelle les Personnes Publiques Associées ont émis des avis nuancés. Malgré un important travail de réponse aux observations du public et de la commission d'enquête, un avis défavorable en date du 26 juin 2024 a été émis. Les élus ont décidé de respecter la décision de la commission d'enquête et de prendre acte de l'avis défavorable ainsi que de la reprise des études, le 15 novembre 2024 en conseil municipal.

Cette reprise des études a permis d'actualiser et de consolider le projet sur les éléments suivants :

- o Le scénario démographique ;
- o Les inventaires environnementaux ;
- o Prendre en compte les éventuelles évolutions législatives et réglementaires.

Dans ces conditions, il a paru nécessaire de redébattre lors du conseil municipal du 20 janvier 2025 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que de reprendre la concertation dont le bilan avait été tiré (Cf. délibération présentant le bilan de la concertation).

Rappel des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) redébatues lors du conseil municipal du 20 janvier 2025 (le développement du projet politique figure en annexe de la présente délibération) :

- ❖ **AXE 1 : Pénestin, l'authenticité à valoriser**
 - Valoriser le cadre paysager et environnemental
 - Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable
- ❖ **AXE 2 : Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique**
 - Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maîtrisée permettant le renforcement des résidences principales
 - Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité
 - Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique
- ❖ **AXE 3 : Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique et à l'érosion littorale**
 - Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques
 - Assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire, en apportant une attention particulière à la ressource en eau.
 - Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation

Une reprise des scénarii démographiques, des perspectives foncières et de la programmation des logements

Le scénario retenu est celui d'une maîtrise du développement démographique avec une moyenne de 25 logements par an, ce qui représente une augmentation totale de 170 habitants supplémentaires, soit un ratio de 10 logements pour 7 habitants.

La loi Climat et Résilience fixe l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici à 2050 (trajectoire ZAN) avec une étape à 2031 de réduction du rythme de la consommation des ENAF de 50% entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021 (loi du 22 août 2021, dite loi « Climat et Résilience »). Il a été calculé une consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021 d'environ 25 ha, ce qui correspond à un plafond de 12 ha à consommer pour la période 2021 à 2031.

Ainsi afin de respecter la loi « Climat et résilience » et la trajectoire « ZAN » et de tendre vers le scénario démographique retenu, la commune prévoit de consommer seulement 6 ha d'ENAF entre 2025 et 2035.

Sur les 250 logements réalisés, au moins 75 seront fléchés en tant que logement social.

Les incidences générales du projet de territoire sur l'environnement

Enfin, l'évaluation environnementale conduite sur la commune pour l'élaboration du PLU a permis de mettre en exergue la sobriété foncière du projet « qui se veut être le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles ». A titre d'exemple, il peut être cité la reconversion de 118 ha d'espaces AU en zones N et A. La question du grand paysage et du paysage situé en lisière d'espaces naturels ou agricoles est intégrée de « manière satisfaisante » (présence de multiples dispositions réglementaires, OAP sectorielles, inscriptions graphiques des éléments paysagers remarquables). La Trame Verte et Bleue fait l'objet d'une protection importante (zonage A et N, EBC, haies). La protection des zones de fonctionnement des cours d'eau, la matérialisation des chemins de pluie et des zones de sources a été intégrée.

La STEP de Kermouraud supporte les flux estivaux et l'évolution projetée de la démographie.

La problématique de gestion des eaux pluviales est intégrée ainsi que les problématiques de l'énergie et du climat. Le document contribue à la prise en compte des risques naturels et met en place plusieurs leviers d'action pour s'en prémunir (prescriptions surfaciques, zonage informatif, choix des zones ouvertes à l'urbanisation)

Le bilan de la concertation

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation devant le Conseil Municipal.

Dans sa délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure les habitants, les associations locales, les personnes concernées ainsi que les personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Une première concertation s'est déroulée de juin 2015 à septembre 2023. Celle-ci s'est avérée conforme aux modalités fixées par la délibération du conseil municipal. Pour rappel, les modalités de concertation étaient les suivantes :

- ❖ Information des usagers assurée grâce à différents supports de communication existants notamment le site internet de la commune, le bulletin municipal ou encore la lettre d'information municipale. Cette information pouvant être complétée par le biais de la presse locale,
- ❖ Information régulière de la commission urbanisme et du conseil municipal sur l'évolution et les avancées du dossier,
- ❖ Mise en place d'une exposition publique pour présenter les objectifs, les étapes et les documents de la révision du PLU,
- ❖ Mise en place de réunions publiques pour permettre une meilleure appréhension du projet et pour débattre sur les orientations du projet du PLU,
- ❖ Mise en place d'un registre de concertation, pendant la durée de la révision, permettant de recueillir les observations et remarques du public,
- ❖ Accueil du public sur rendez-vous pendant les permanences de l'adjoint à l'urbanisme,
- ❖ Mise en place des réunions entre la commission d'urbanisme, le bureau d'études qui sera missionné sur la révision du PLU et les associations qui en feront la demande écrite au moins un mois avant la phase d'arrêt.

Après l'avis défavorable de la commission d'enquête, les précédentes modalités de concertation ont été complétées dans la délibération du 15 novembre 2024, actant la reprise des études et de la concertation par les éléments suivants :

- ❖ Réouverture du registre de la concertation et sa mise à disposition du public en mairie tout au long de la concertation jusqu'au nouvel arrêt du projet ;
- ❖ Parutions d'articles dans le bulletin municipal, sur le site de la commune, complétées le cas échéant par des publications dans la presse locale ;
- ❖ Organisation d'une réunion publique.

Ainsi, la concertation s'est effectuée en application de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision et s'est poursuivie ensuite. Les moyens de concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation, seuls les éléments saillants sont repris ci-dessous :

Rappel des éléments présents lors de la première concertation :

- ❖ La publication d'articles dans les journaux « Ouest-France », « L'Echo de la Presqu'île », le site internet de la commune (information de la réunion publique du 16 mars 2018), dans le bulletin municipal à partir de l'été 2016.
- ❖ Un point sur l'avancée de la révision du PLU a été réalisé en conseil municipal (conseil municipal du 13 septembre 2021).
- ❖ Une exposition publique en mairie à partir de juillet 2021, synthétisant le PADD, le diagnostic à partir de juillet 2021 puis le zonage et le règlement à partir de janvier 2023.
- ❖ L'organisation de trois réunions publiques (13 mars 2018, 26 novembre 2021, 20 mai 2022).
- ❖ La mise en place d'un registre de concertation en mairie tout au long de la concertation. Ce registre a été clos la veille du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme. Trois observations ont été apportées.
- ❖ L'accueil du public du lundi au vendredi lors des permanences sur des demi-journées. Plus de 40 rendez-vous spécifiquement sur le thème de l'évolution du PLU ont été réalisés entre janvier 2022 et avril 2023.

- ❖ La mise en place de réunions en présence des élus de la majorité et de la minorité, animées par le bureau d'études ainsi que 2 réunions en présence des Personnes Publiques Associées, des réunions avec les représentants du monde associatif et avec les représentants de professionnels (conchyliculture et exploitants de campings et d'accueil de loisirs), des réunions avec les campeurs-caravaniers.

En ce qui concerne la seconde concertation, les éléments à prendre en compte ont été les suivants :

- ❖ La mise en place d'un nouveau registre de concertation en mairie tout au long de la concertation. Ce registre a été clos la veille du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme. Neuf observations ont été apportées ;
- ❖ La publication d'articles dans les journaux « Ouest-France » et « L'Echo de la Presqu'île », le site internet de la commune (information de la réunion publique du 4 mars 2025) ;
- ❖ Un article dédié à la reprise des études et de la concertation avec la population dans le bulletin municipal ;
- ❖ La tenue de 3 réunions de concertation avec les acteurs du territoire (campeurs-caravaniers, conchyliculteurs, agriculteurs) ;
- ❖ Plusieurs réunions de travail et d'échange (membres de la commission urbanisme, services de l'agglomération, Etat et PPA) ;
- ❖ La tenue d'une réunion publique le 4 mars 2025, rassemblant plus de 150 personnes.

Les réunions avec les professionnels, les personnes publiques associées et le public ont connu une participation satisfaisante. La concertation a ainsi permis de faire évoluer le projet sur plusieurs aspects, rappelées par le bilan ci-joint, notamment s'agissant du camping caravaning et des zones de conchyliculture, ainsi que sur la délimitation de certaines zones A et N. Elle a également permis d'informer le public sur les modifications liés à l'ajustement du scénario démographique.

C'est dans ces circonstances, que le conseil municipal est appelé à approuver le bilan de la concertation (cf. document joint, annexe de la délibération) et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme.

Le débat sera consigné dans un compte-rendu.

La poursuite de la procédure de révision

Après l'arrêt du bilan de la concertation, le projet du PLU est désormais prêt à être arrêté. Il intègre les dernières lois en vigueur à ce-jour.

Une fois arrêté, le projet sera transmis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande.

Ces personnes publiques donnent un avis sur ce projet dans les limites de leurs compétences propres au plus tard 3 mois après réception du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

A l'issue de cette période de consultation, le projet sera soumis à enquête publique.

Cette enquête, d'une durée de 1 mois, permet au public de donner son avis sur le projet de PLU.

Monsieur le Maire, autorité compétente en matière d'enquête publique, saisira le Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur. Celui-ci assurera en mairie des permanences durant l'enquête, permettant ainsi au public d'obtenir notamment des réponses aux questions qu'il se pose.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Maire et sera transmis au commissaire enquêteur qui formulera son avis et ses conclusions motivées dans le délai d'1 mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie pendant 1 an. Toute personne intéressée pourra en obtenir communication.

Après enquête publique, le projet de PLU pourra éventuellement faire l'objet de modifications avant d'être approuvé définitivement par le Conseil Municipal en décembre 2025.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 2121-29 et suivants ;
VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 103-2 et suivants, R. 151-1 et suivants, et R. 153-3 ;
VU le Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique approuvé le 29 mars 2018 ;
VU la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique approuvée le 22 septembre 2022 ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2010 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;
VU la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, fixant les objectifs, et définissant les modalités de concertation auprès du public ;
VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 16 septembre 2019 ;
VU la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2024 prescrivant la reprise des études et de la concertation suite à l'avis défavorable de la commission d'enquête ;
VU le second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 20 janvier 2025 ;
VU le bilan de la concertation établi ;
VU le projet de PLU annexé à la présente délibération et les différentes pièces composant le projet de PLU ;

CONSIDERANT la nécessité de procéder à la révision générale du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- ❖ Inscrire le prochain PLU dans le cadre des nouvelles dispositions législatives et réglementaires (Loi Grenelle, loi ALUR, loi PINEL, loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et le Forêt et Loi Macron) :
 - Permettre un développement en phase avec une capacité d'accueil propre au territoire et répondant aux enjeux des communes littorales,
 - Délimitation et protection de la trame verte et bleue ainsi que d'un espace agricole exploitable et suffisant,
- ❖ Mise en compatibilité avec certains documents supra-communaux :
 - SAGE Vilaine,
 - Programme Local de l'Habitat de CAP Atlantique,
 - Plan climat énergie,
 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique, etc.
- ❖ Mise en compatibilité avec le SCoT de CAP Atlantique :
 - Une organisation du développement économique et des déplacements à l'échelle de l'agglomération,
 - Une stratégie de développement du parc de logements plus diversifiée en forme ainsi qu'en mode de financement pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe en espace,
 - Une généralisation de la mise en œuvre de l'approche environnementale de l'urbanisme,
 - La prise en compte des nouveaux objectifs du SCoT en révision,
- ❖ Prise en compte des études communales :
 - L'étude prospective sur l'avenir du Bourg,
 - La mise à jour du Schéma d'Assainissement en Eaux Pluviales, Eaux Usées,
 - L'actualisation de l'Inventaire des zones Humides réalisé en parallèle de la révision du PLU.
 - Atlas de biodiversité communale (ABC).
- ❖ Prise en compte des spécificités locales :
 - Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée, répondant à la structure de la population,
 - Accompagner l'évolution du centre-bourg dans un contexte économique et social en pleine mutation,
 - Préserver l'activité liée au camping professionnel et rechercher des solutions pour pérenniser la capacité d'hébergement du tourisme privée sous forme légère,

- Favoriser les initiatives touristiques, culturelles et de loisirs,
- Préserver les activités primaires sur le territoire communal,
- Adapter la vocation des parcs d'activités pour répondre aux enjeux du territoire, notamment pour les activités primaires et la diversification de l'artisanat,
- Identifier et préserver le patrimoine local, sous sa forme paysagère et bâti,
- Promouvoir une offre de déplacement diversifiée et faciliter le recours aux déplacements doux,
- Encourager les économies d'énergie et le recours aux énergies nouvelles.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

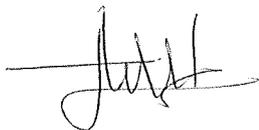
Madame Ingrid BIZEUL prend la parole : « Je suis en parfait accord avec tout le travail effectué sur ce projet de PLU qui met en avant un développement vertueux de la commune de Pénestin, cependant en tant que Mytilicultrice je me dois de m'abstenir ce soir pour le manque de zonage AC prévu dans le projet. »

Après discussion et délibération, le Conseil municipal, par 12 voix pour et 1 abstention (Madame Ingrid BIZEUL) :

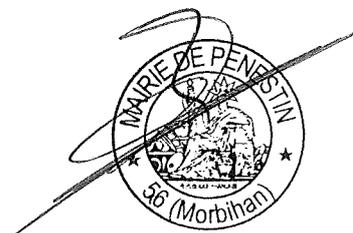
1. **TIRE UN BILAN** favorable de la concertation qui s'est déroulée : toutes les modalités de concertation ont été respectées.
2. **PRECISE** que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
3. **ARRETE** le projet de révision du PLU de Pénestin tel qu'il est annexé à la présente délibération.
4. **CHARGE** Monsieur le Maire de soumettre pour avis le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées.
5. **AUTORISE** Monsieur le Maire à soumettre ce projet à enquête publique.
6. **PRECISE** que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
7. **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour procéder à tous les actes nécessaires à la révision générale du PLU et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme
A Pénestin, le 24 mars 2025

La Secrétaire,
Isabelle HELLARD



Le Maire,
Pascal PUISAY



COMMUNE DE PENESTIN

Département du Morbihan



PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la concertation n°2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 mars 2025

Pour la commune,

Fait à Pénestin,

Le Maire.

SOMMAIRE

- A. Les modalités de concertation fixées par la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2015 puis du 15 novembre 2024
- B. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre dans le cadre de l'information du public
 - 1. Par voie de presse
 - i. Reprise des études et de la concertation
 - ii. Débat sur les orientations du PADD
 - iii. Information sous forme d'une *infolocale* publiée dans les journaux de l'organisation d'une réunion publique
 - iv. Retour sur la réunion publique du 4 mars 2025
 - 2. Par affichage
 - 3. Par voie électronique
 - 4. Dans le bulletin municipal
 - 5. Sur le site internet de la commune
- C. La tenue de réunions de concertation avec les acteurs du territoire :
 - 1. Les campeurs-caravaniers (25 novembre 2024)
 - 2. Les professionnels de la conchyliculture (25 novembre 2024)
 - 3. Les agriculteurs exploitants sur la commune (18 décembre 2024)
- D. Des réunions de travail et d'échange
 - 1. Avec les membres de la commission urbanisme
 - 2. Avec les services de l'agglomération
 - 3. Avec les services de l'Etat
 - 4. Avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées
- E. L'ouverture d'un registre de concertation
- F. La réunion publique du 4 mars 2025
- G. Le bilan tiré de la concertation

A. Les modalités de concertation fixées par la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2015 puis du 15 novembre 2024

Les modalités de la concertation dans la délibération du 29 juin 2015 étaient les suivantes (voir délibération du 18 septembre 2023 tirant le bilan de la concertation) :

- Information des usagers assurée grâce à différents supports de communication existants, notamment le site internet de la commune, le bulletin municipal ou encore la lettre d'information municipale. Cette information pouvant être complétée par l'intermédiaire de la presse locale ;
- Information régulière de la commission urbanisme et du conseil municipal sur l'évolution et les avancées du dossier ;
- Mise en place d'une exposition publique pour présenter les objectifs, les étapes et les documents de la révision du PLU ;
- Mise en place de réunions publiques pour permettre une meilleure appréhension du projet ;
- Mise en place d'un registre de concertation pendant la durée de la révision, permettant de recueillir les observations et remarques du public ;
- Accueil du public sur rendez-vous pendant les permanences de l'adjoint à l'urbanisme ;
- Mise en place des réunions entre la commission d'urbanisme, le bureau d'études qui sera missionné sur la révision du PLU et les associations qui en feront la demande écrite au moins un mois au moins avant la phase d'arrêt.

La concertation s'est déroulée selon ces modalités.

Notamment, s'agissant des éléments les plus notables :

- La publication d'articles dans les journaux Ouest-France et l'Écho de la Presqu'île, sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal ;
- Un point sur l'avancée de la révision a été réalisé en conseil municipal le 13 septembre 2021 ;
- Une exposition publique en mairie à partir de juillet 2021 ;
- L'organisation de trois réunions publiques ;
- La mise en place d'un registre de concertation en mairie tout au long de la concertation ;
- L'accueil du public du lundi au vendredi lors des permanences sur des demi-journées ;
- La mise en place de réunions en présence des élus de la majorité et de la minorité, ainsi que deux réunions en présence des personnes publiques associées, des réunions avec les représentants du monde associatif et avec les représentants de professionnels, des réunions avec les campeurs-caravaniers.

Les modalités de la concertation prévues dans la délibération du 15 novembre 2024 mentionnant la reprise des études et de la concertation sont ajoutées les éléments suivants :

- Réouverture du registre de la concertation et mise à disposition du public en mairie tout au long de la concertation jusqu'au nouvel arrêt du projet ;
- Parutions d'articles dans le bulletin municipal, sur le site de la commune, complétées le cas échéant par des publications dans la presse locale ;
- Organisation d'une réunion publique.

B. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre dans le cadre de l'information du public

1. Par voie de presse

i. Reprise des études et de la concertation



Figure 1- Ouest-France du 18 novembre 2024

ii. Débat sur les orientations du PADD

La Baule - Presqu'île

La révision du Plan local d'urbanisme se précise

Pénestin – Au conseil municipal, lundi, les élus ont présenté la nouvelle mouture du Projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme après avoir été retoqué en juin.

Au conseil lundi, le maire, Pascal Puisay, a présenté et débattu avec le conseil pendant une heure sur les 31 pages de la révision du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU).

Pour rappel, le PADD vise à définir les orientations politiques et actions prévues par la commune en matière d'aménagement de son territoire. Le Plu en est l'outil.

Il a d'abord évoqué le contexte de reprise des études, après l'avis défavorable de la commission d'enquête du 26 juin 2024, et la liquidation du cabinet d'études. « Le bureau d'études EOL a été sélectionné pour cette nouvelle mouture du PLU », a indiqué Pascal Puisay. Ce Plan comporte deux sujets majeurs : l'accueil de la population et la définition de l'enveloppe de terrains constructibles, en tenant compte de la population actuelle de 2 084 habitants selon l'indice de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques).



Le conseil municipal était consacré à la révision du Projet d'aménagement et de développement durable. (Photo : Ouest-France)

Plusieurs scénarios proposés

L'édile a donc présenté les scénarios démographiques et les perspectives foncières pour Pénestin. « Il y a deux possibilités, soit on assume d'être une ville de villégiature de résidents secondaires, soit on essaye d'inverser la tendance en rééquilibrant pour favoriser l'implantation de nouveaux habitants. C'est cette deuxième option que nous avons choisie. »

Il a ainsi présenté différents scénarios possibles : le premier, avec une augmentation de la population de 1,9 % par an – la tendance récente – qui nécessiterait la construction de 105 logements par an ; une hausse de 1,2 % de la population – la tendan-

ce longue –, qui demanderait la construction de 75 logements par an.

Le conseil a retenu le scénario d'une croissance de 0,8 % de sa population, soit la création de 25 logements supplémentaires par an, afin d'assurer la maîtrise du développement démographique.

Combien d'hectares disponibles pour construire ?

Pour l'ajustement de la programmation foncière, sur les 12 hectares (ha) des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) potentiellement constructibles à l'horizon 2021-2031, la municipalité n'en consommera que

9 ha, dont 2,8 ha déjà consommés entre 2021 et 2024. En tout, 10,5 ha sont disponibles en non ENAF (les surfaces déjà urbanisées).

Le PADD, lui, est construit en tenant compte de la valorisation du cadre paysager et environnemental ; de la promotion des activités primaires dans une perspective durable ; en protégeant les exploitations aquacoles - projet de replis conchylicole - ; en veillant au bon fonctionnement des infrastructures marines et au développement ; et en diversifiant les exploitations agricoles.

Un objectif de 250 logements sur dix ans

Le Plan local d'urbanisme doit ainsi permettre le renforcement de résidences principales, sachant qu'aujourd'hui, 71 % sont des résidences secondaires. Pénestin doit conforter un service de qualité à destination du tourisme, tout en assurant un développement économique tenant compte des enjeux du changement climatique. « L'objectif est de 250 logements à l'horizon 2025-2035 avec 30 % minimum de logements sociaux, a assuré le maire. Cette révision du PLU devrait permettre l'approbation du document définitif fin 2025. »

Figure 2- Ouest-France du 21 janvier 2025

iii. Information sous forme d'une *infolocale* publiée dans les journaux de l'organisation d'une réunion publique

infolocale

Félicitations, votre annonce est validée 🎉

Réunion publique sur le Plan local d'urbanisme

Réunion publique. Mardi 4 mars à 19 h, au complexe Lucien Petit-Breton, allée des Sports, Pénestin. Gratuit.

[Voir les diffusions de l'annonce](#)

Augmentez votre visibilité facilement

Pour augmenter votre nombre de vues, partagez votre annonce sur vos réseaux sociaux, en un seul clic !

[Partager l'annonce](#)

A bientôt,
L'équipe Infolocale

PS : Ceci est un message automatique. Merci de ne pas répondre.

Suivez-nos actualités !
Abonnez-vous à notre chaîne YouTube : vidéos pédagogiques, replay des webinaires

Rejoignez-nous sur nos autres réseaux sociaux :

Consultez, aussi, le portail Infolocale.fr : Culture, loisirs et vie associative près de chez vous

Figure 3- Infolocale organisation de la réunion publique du 4 mars 2025

Sur l'agenda

FÉREL
« À l'origine ». Art contemporain. La pierre lancée à la surface de l'eau fait ricochet puis, retombe au fond de l'eau. L'eau en constante dynamique, prend la forme de tous les contenants. Cette nouvelle exposition tente un lien fugitif entre ce qui est immergé, ce qui est enfoui. Du vendredi 28 février au dimanche 2 mars, Atelier de Kervigné, 22 B, Kervigné. Gratuit.

En quelques lignes

PÉNESTIN
Concours photo amateurs. Thème : les couleurs de Tréguier. 1^{er} prix : un bon d'achat de 100 € chez l'imprimeur à Arzal. Jusqu'au mercredi 30 avril, port de Tréguier, rue du Port. Gratuit. Inscription avant le 30 avril. Contact: trehiguerphotos@gmail.com, <https://www.vivratrehiguer.fr>

Réunion publique sur le Plan local d'urbanisme. Rendez-vous mardi 4 mars, 19h, au complexe Lucien Petit-Breton.

IS-Sud-Morbihan

ARZAL

Escape game. Le Mille Feuilles propose un escape game animé par Celt'Aventure. Sur réservations, 12 places. Pour adultes et ados à partir de 14 ans. Vendredi 28 février, 19 h 30 à 21 h, Le Mille Feuilles, 16, place de l'Église. Gratuit. Contact: 02 97 45 08 35, mediatheque@arzal.bzh

Ciné-débat. Dans le cadre de la journée des droits des femmes, le Mille Feuilles a le plaisir de proposer la projection du film « Une Française à Kaboul, l'aventure d'une vie » en présence de la réalisatrice Charlotte Érih. Samedi 8 mars, 18 h à 20 h, Le Mille Feuilles, 16, place de l'Église. Gratuit. Contact: 02 97 45 08 35, mediatheque@arzal.bzh

Figure 4- Journal "l'Echo de la Presqu'île" du 28 février 2025

iv. Retour sur la réunion publique du 4 mars 2025

Questembert - Muzillac - La Roche-Bernard Quest-France
Vendredi 7 mars 2025

Le projet du nouveau PLU a attiré un large public

Pénestin — La municipalité a invité la population à une réunion publique, mardi, sur l'avancement du nouveau PLU en cours d'élaboration après l'avis défavorable reçu sur la précédente version.

Le projet
Mardi, à la salle Petit-Breton, environ 160 personnes ont répondu à l'invitation de la municipalité pour découvrir et échanger autour de la présentation du Plan local d'urbanisme (PLU). Un nouveau PLU réalisé après l'avis défavorable sur la mouture précédente par la commission d'enquête et les PPA (personnes publiques associées) en date du 25 juin 2024. Les études du nouveau PLU ont repris en septembre 2024, le débat sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu le 20 janvier au conseil municipal et le nouvel arrêté est prévu le 24 mars avant le renvoi aux PPA.

Après une courte présentation, le maire, Pascal Puisay, a précisé que cette réunion avait été précédée d'une présentation le jour-même aux PPA : « Quelques modifications ont été demandées, nous les avons toutes prises en compte aujourd'hui. »

Un lieu de vie dynamique à l'année
Ensuite Charlotte Le Talour, du bureau d'études EOL, a développé la présentation du nouveau PLU. Elle a rappelé ses objectifs dont ceux du PADD, notamment faire de Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique : valoriser son authenticité à valoriser ; et construire un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique.

La municipalité programme de créer 25 logements par an, soit 250 logements jusqu'en 2035, dont 75 logements à caractère social. « Les outils réglementaires à prendre en compte pour gérer les droits du sol à Pénestin sont la loi littoral, la loi Climat et résilience et le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cap Atlantique. Ce qui laisse, au final, à la commune une marge de manœuvre restreinte », a commenté Charlotte Le Talour. Elle a ensuite présenté la cartographie des zonages du territoire et évoqué la prévention des risques à prendre en compte, comme le recul du trait de côte, la submersion marine par tempête, ou le risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

L'arrêt du PLU est prévu le 24 mars. Il sera transmis aux PPA. Puis commencera l'enquête publique, l'ajustement des remarques et l'acceptation définitive espérée en fin d'année.

Les questions des riverains
Les habitants se sont interrogés : « Les modifications impliqueront beaucoup de terrains ? » « À part la zone ZAU de Tréguiguer qui a été supprimée, il n'y a pas d'évolution », a rassuré le maire.

Quid des logements sociaux ? Le maire a rappelé que plusieurs ont été livrés « et qu'il y en aura bien 75 d'ici 2035 ». À partir de trois logements à construire, il en faudra un à caractère social.

Qu'est-ce qui justifie qu'on déclasse des zones UB (qui font partie de l'espace urbanisé) ? : « Nous sommes en raccord avec le SCoT, a expliqué l'édile. Des secteurs étaient prévus à l'urbanisation, et on nous a demandé de ne pas consommer plus de surface. Nous avons envisagé les choses dans l'ensemble du territoire, nous sommes contraints par la loi ZAN (zéro artificialisation nette) et le SCoT. »

Pour la conchyliculture, le maire a assuré que les professionnels ne perdront pas de surface. Il a d'ailleurs demandé des augmentations de surfaces.

Plusieurs interventions ont porté sur les dents creuses qui sont non constructibles alors qu'elles sont entourées de constructions. « Nous avons choisi de densifier autour du bourg, répond le maire. Si nous les remplissons toutes, il n'y aurait plus assez de surfaces disponibles. La loi ZAN impose aussi des pourcentages de surfaces perméables à conserver. » Il a rappelé que les personnes qui le souhaitent pourront porter leurs réclamations lors de l'enquête publique.

Et la densité des constructions ? La règle moyenne est 20 logements à l'ha, mais l'idée serait de chercher la diversité, avec des petits bâtiments collectifs.

La Roche-Bernard
Les écoliers ont fêté les Gras dans les rues

Mardi, à l'occasion du Mardi gras, les élèves de Saint-Michel ont déambulé, sous le soleil, dans les rues en passant par les vieux quartiers. Ils ont marqué une pause place du Bouffay pour une série de danses bretonnes, chaque classe présentant



Vue de l'assemblée lors de cette réunion publique avec, sur le côté, les élus et Charlotte Le Talour (2^e à droite et vu de dos), du bureau d'études EOL, avec le maire Pascal Puisay à ses côtés. (PHOTO: QUEST-FRANCE)



Patrice Flavache, chef du centre de secours de La Roche-Bernard, montre l'île-en-Férel, l'endroit où Thierry est resté plus d'une heure dans l'eau, accroché à l'échelle de son petit voilier. (PHOTO: QUEST-FRANCE)

Tombé dans la Vilaine à 6°C, « je me suis vu partir »
Page Morbihan

Figure 5- Ouest France du 7 mars 2025

2. Par affichage

Annonce de la réunion publique en mairie et dans les bâtiments publics (complexe sportif Petit-Breton et salle de fêtes)



Figure 6- Mairie



Figure 7- Complexe sportif Petit-Breton



Figure 8- Salle de fêtes



Figure 9- Panneau d'informations municipales rue du Calvaire

Panneau d'informations municipales :



Figure 10- JEI place de l'Eglise

3. Par voie électronique



Figure 11- Capture écran de l'application MonVillage

4. Dans le bulletin municipal

Info. municipales

Révision du PLU :

reprise des études et de la concertation avec la population

Par délibération datée du 15 novembre 2024, le conseil municipal de Pénestin a pris acte de l'avis défavorable émis par la commission d'enquête le 26 juin 2024. Il estime nécessaire d'actualiser le scénario démographique, de compléter les inventaires environnementaux, de tenir compte des éventuelles évolutions législatives et réglementaires, et de reprendre la concertation.

Il approuve les modalités complémentaires de concertation suivantes :

- Réouverture du registre de concertation et mise à disposition du public en mairie pendant toute la période de concertation, jusqu'au nouvel arrêt du projet ;
- Parutions d'articles dans le bulletin municipal et sur le site web de la commune, avec, le cas échéant, des

- publications dans la presse locale ;
- Organisation d'une réunion publique.

La délibération est consultable en mairie. Le registre de concertation papier, permettant au public de présenter ses observations, est consultable uniquement en mairie pendant les heures habituelles d'ouverture.



Jusqu'au nouvel arrêt du projet, venez donner votre avis sur le PLU !
[Plan Local d'Urbanisme]

Où en est la procédure de révision du PLU ?

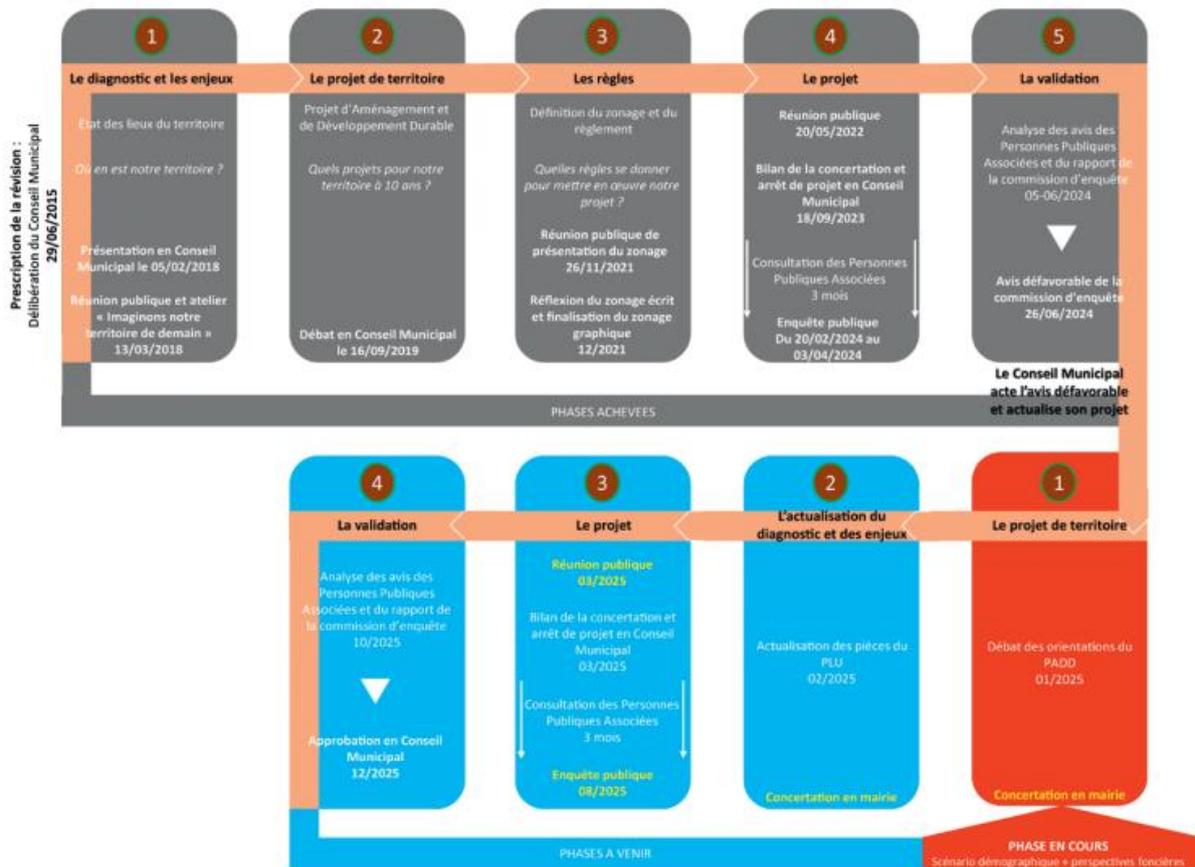


Figure 12- Extrait du bulletin municipal de janvier 2025

5. Sur le site internet de la commune



Accueil / Vie pratique / Urbanisme / Documents d'urbanisme / **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Dans la même rubrique : [Le Plan Local d'Urbanisme \(PLU\)](#) | [Le Schéma de Cohérence Territoriale \(SCoT\)](#)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

PLU en projet (enquête publique complémentaire) : concertation préalable et réunion publique

Votre avis nous intéresse !

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté en conseil municipal le 18 septembre 2023 et a reçu un avis défavorable de la commission d'enquête publique le 26 juin 2024 pour quelques incohérences à modifier, des règles particulières à adapter et/ou à préciser, compte tenu de l'analyse de la commission d'enquête, des arguments et justificatifs présentés par le public.

Les élus ont acté l'avis défavorable et délibéré pour la reprise du projet et de la concertation le 15 novembre 2024.

Depuis, toute personne résidente ou intéressée par le processus de concertation préalable est invitée à consulter le dossier de concertation et à remplir le registre disponible à l'accueil de la mairie durant les heures d'ouverture habituelles.



Jusqu'au nouvel arrêt
du projet, venez donner
votre avis sur le PLU !
[Plan Local d'Urbanisme]

Une réunion publique se déroulera le mardi 4 mars 2025 à 19 h au complexe sportif Petit-Breton. Cette réunion publique permettra de rappeler les

Figure 13- Extrait du site internet de la commune

C. La tenue de réunions de concertation avec des acteurs du territoire :

1. Les campeurs-caravaniers (25 novembre 2024)

Les nombreuses remarques apportées par les campeurs caravaniers lors de la précédente enquête publique montrent à quel point ce sujet revêt une importance particulière sur la commune. Des solutions sont à mettre en place.

Aujourd'hui le camping-caravaning en dehors des zones prévues à cet effet est interdit. Les mobil-homes ne peuvent être installés que dans les campings professionnels, par ailleurs, il n'y a pas de parc résidentiel de loisirs référencé sur la commune. Il est rappelé que l'installation d'un mobil-home nécessite l'obtention d'un permis de construire.

En zone littorale, toute construction doit respecter la continuité de l'urbanisation. Ces zones établies lors de l'aménagement foncier de 2008 ont été annulées par le tribunal administratif en 2013 pour ce motif. Ce jugement a été confirmé par décision du Conseil d'État en 2016, empêchant dès lors toute construction nouvelle dans ces zones. Depuis 2018, plusieurs scénarii ont été proposés par la commune aux campeurs-caravaniers, aucun ne se révélant parfait pour les propriétaires des parcelles concernées, il sera proposé un zonage permettant une reconnaissance de leur existence sans permettre leur constructibilité. Des ajustements seront proposés pour améliorer la lisibilité de ces zones.

2. Les professionnels de la conchyliculture (25 novembre 2024)

Suite à l'avis défavorable du Comité Régional de Conchyliculture sur le projet soumis à enquête publique, cette réunion avait pour intérêt de prendre en compte les propositions apportées par la profession. Les principales décisions prises lors de cet échange ont été de compléter les informations sur l'état capacitaire de la STEP ainsi que les travaux de rénovation des réseaux. D'intituler plus clairement les zones conchylicoles au règlement (Ac et Ao), d'ajuster les périmètres Ac du Lomer, Logo et Scal, conserver un zonage Ac sur les parcelles YA 33 et YA 34, classer en zone Nds les zones de mouillages plutôt que Ao. Il a été convenu d'étudier la possibilité d'installer des blocs sanitaires au Lomer et de réfléchir à l'optimisation des bâtiments existants, éventuellement envisager des extensions/surélévations. Les professionnels informent n d'un besoin d'optimisation du foncier par une extension limitée de la zone (acquisition de la parcelle ZN 8).

Après concertation, il s'avère que des ajustements au règlement graphique et écrit restent à réaliser afin de permettre la poursuite des activités conchylicoles sur la commune et particulièrement sur la zone du Lomer tout en prenant en considération les aspects réglementaires de l'application de la loi Littoral et en assurant la sécurité des personnes et la protection des biens.

3. Les agriculteurs exploitants sur la commune (18 décembre 2024)

Leur rencontre a permis de reprendre les éléments soulevés dans un document rédigé en commun par l'ensemble des agriculteurs exploitants sur la commune lors de l'enquête publique. Cette réunion a permis de travailler par secteur avec des propositions de changements. Le zonage de plusieurs secteurs a ainsi pu être retravaillé dans le cadre d'un échange constructif. Des échanges entre zones N et A ont été réalisés, ont été évoqués les cours d'eau, les zones humides, les espaces boisés classés et les haies.

D. Des réunions de travail et d'échange

1. Avec les membres de la commission urbanisme

Réunions de travail :

- 23/10/2024 : scénarii démographiques et perspectives foncières ;
- 25/11/2024 : validation du PADD, expertises zones humides, emplacements réservés et autres ;
- 13/01/2025 : modification des pièces réglementaires ;
- 16/01/2025 : bureau municipal sur le débat des orientations du PADD ;
- 20/01/2025 : conseil municipal sur le débat des orientations du PADD.

2. Avec les services de l'agglomération

Réunions d'échange :

- 27/01/2025 : présentation du PLU ajusté ;
- 18/02/2025 : actualisation du règlement.

3. Avec les services de l'État

- 25/09/2024 : réunion de cadrage.

4. Avec les services de l'État et Personnes Publiques Associées

- 18/12/2024 : présentation du PADD ;
- 04/03/2025 : présentation du PLU complet avant arrêt.

E. L'ouverture d'un registre de concertation

Ce registre a été disponible dans le hall de la mairie pendant toute la durée de reprise des études, depuis l'annonce de la reprise des études et de la concertation par délibération en conseil municipal du 15 novembre 2024, jusqu'à l'arrêt en conseil municipal prévu le 24 mars 2025.

4 courriels, 4 courriers et une note ont été insérés dans le registre :

Parmi les observations formulées 6 l'ont déjà été lors de la précédente enquête publique, comme en attestent les extraits du mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations de la commission d'enquête publique :

CDMO Pénestin, représenté par M. PACORY Gérard

RD55	PACORY Gérard (CDMO Pénestin)	Penestin le 25 MARS 2024 Monsieur le Commissaire enquêteur, Nous annexons au présent notre REQUISITOIRE portant sur la constatation de la définition des zones Ub/ Uba énoncée dans le projet de révision du PLU de la commune de Penestin et présenté arbitrairement par une Municipalité agissant depuis bientôt un an dans une situation restreinte Nous vous souhaitons bonne réception du présent envoi et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enqueteur, l'expression de nos salutations respectueuses P.J.:requisitoire	Entre le PLU en vigueur et le PLU en projet la même définition est utilisée pour caractériser la zone Ub, cette définition est la suivante : « La zone Ub correspond à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires situés en agglomération ou villages » Les termes « agglomération » et « villages » ont été ajoutés pour mieux faire correspondre cette définition aux critères de la loi Littoral. Cette définition a ensuite été précisée pour la faire correspondre aux attentes politiques de mixité urbaine, de formes d'habitat variées et commerces, qui, comme précisé devront être compatibles avec l'habitat.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
------	----------------------------------	---	--	--	---

Figure 14- Extrait du mémoire en réponse de la commune (précédente enquête publique)

Cette contribution n'appelait aucune modification du plan/programme lors de la précédente enquête publique, voici la réponse apportée par la commune :

« Entre le PLU en vigueur et le PLU en projet, la même définition est utilisée pour caractériser la zone Ub, cette définition est la suivante : « La zone Ub correspond à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires situés en agglomération ou villages » les termes « agglomération » et « villages » ont été ajoutés pour mieux faire correspondre cette définition aux critères de la loi Littoral. Cette définition a ensuite été précisée pour la faire correspondre aux attentes politiques de mixité urbaine, de formes d'habitat variées et commerces, qui, comme précisé, devront être compatible avec l'habitat. »

M. MAZELLIER Thierry

RD16	TRÉMER (SCI) MAZELLIER Thierry (Archi)	Objet : Projet de révision du PLU de PENESTIN / Terrain de Tremer A l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête publique Projet de révision du PLU - Mairie de Penestin - Terrain de Tremer Monsieur Bougerie, Le terrain de Tremer situé 295 rue de Tremer à Penestin, parcelle YH 419 de 2,59 ha appartient à la famille Naud par la SCI Tremer. Je suis l'époux d'une des sœurs Naud et en tant qu'architecte, je conseille et représente la SCI Tremer dans ses démarches d'architecture et d'urbanisme. Dans le PLU « actuel » ce terrain de Tremer est classé en zone Uba pour 1,32 ha et en zone 2AU pour 1,27ha. Il est desservi par la rue de Tremer urbanisée et desservi par les réseaux communaux, donc viabilisée. Il est une enclave dans l'espace urbain construit existant, il est entouré de lotissement, le YOKO à l'Ouest, le CLOS DU LAVOIR ou Nord et LE PERENNE à l'Est. En 2018, dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du PLU, nous avons demandé au service d'urbanisme de la Mairie, pendant le mandat Monsieur Beaudrais, l'unification de la parcelle pour cohérence urbaine en présentant un projet qui permettait de réaliser une trentaine de maisons individuelles et des logements	YH 419	Le Code de l'urbanisme définit l'utilité du PADD de la façon suivante : « Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ». Ainsi il est dépourvu d'une quelconque force normative (L. 123-5 du Code de l'urbanisme). Il doit être apprécié comme un document d'orientation, à ce titre le fait qu'il puisse être déduit que la parcelle YH 419 soit située dans tel ou tel secteur du règlement graphique du PLU ne permet nullement de l'affirmer. La notion de « dent creuse » est strictement délimitée. Au regard des dispositions de la loi Littoral ou travers notamment l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, appliqué au SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique, la parcelle YH 419 constitue déjà une extension de l'enveloppe urbaine agglomérée. Extension de l'urbanisation permise par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT par l'objectif 1-4-2 Renforcer l'armature en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés significatifs à conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Littoral. La notion de dent creuse ne peut donc pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Pour ce qui concerne la parcelle YH 587, celle-ci se situant en lisière de l'espace urbanisé et étant entièrement arborée, conformément à l'objectif 1-4-2 du DDO du SCoT, un travail de « finalisation » des lisières des espaces urbanisés dans une logique paysagère a été réalisé afin d'améliorer l'interface avec l'agriculture et l'intégration paysagère de ce secteur. Cette parcelle a donc bien un intérêt d'être classée en Na.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU
------	--	---	--------	--	--	---

Figure 15- Extrait du mémoire en réponse de la commune (précédente enquête publique)

Cette contribution n'appelait aucune modification du plan/programme lors de la précédente enquête publique. Une récente étude réalisée sous maîtrise d'ouvrage SCoT (Territoire d'eau terrestre) intégrée au règlement graphique du PLU place une grande partie de la zone Uba en chemin de pluie, limitant les possibilités de construction sur ce secteur à préserver pour la libre circulation des eaux. Dans ce contexte particulier, il pourrait être étudié une adaptation de la zone Uba aux contours formés par les haies vives existantes.

 M. EON Jacques

RP40	BARBOTEAU Pierre (A Eon)		Demande de classement des parcelles ZB 22 et ZB 23 en zone urbanisée	ZB 22 ZB 23	Le SCoT Cap-Atlantique marque clairement une coupure entre la zone urbanisée formée par le camping de Kerfalher et le village de Kerlieu à l'Est qui est à conforter dans son enveloppe urbaine actuelle. Part conséquent il ne pourra y avoir classement des parcelles ZB 22 et ZB 23 dans un zonage constructible Uba ou ULa. Néanmoins, compte tenu de la situation de ces deux parcelles et de la configuration des lieux, il paraît pertinent de les inclure au zonage agricole (Aa). La rupture avec la zone naturelle située au Nord est clairement formée par la route de Kerlieux.	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
------	-----------------------------	--	--	----------------	---	---	--

Figure 16- Extrait du mémoire en réponse de la commune (précédente enquête publique)

Cette contribution appelait une modification du règlement graphique à la marge lors de la précédente enquête publique, voici la réponse apportée par la commune :

« *Le SCoT Cap-Atlantique marque clairement une coupure entre la zone urbanisée formée par le camping de Kerfalher et le village de Kerlieu à l'Est qui est à conforter dans son enveloppe urbaine actuelle. Par conséquent il ne pourra y avoir classement des parcelles ZB 22 et ZB 23 dans un zonage constructible Uba ou ULa. Néanmoins, compte tenu de la situation de ces deux parcelles et de la configuration des lieux, il paraît pertinent de les inclure au zonage agricole (Aa). La rupture avec la zone naturelle située au Nord est clairement formée par la route de Kerlieux.* »

 Mme ROTUREAU Gisèle, Mme ROTUREAU Françoise

RP43	ROTUREAU Françoise Ex n°30		Demande de mise en zone de loisirs des parcelles YL 1 YN 281, YN 279 et de mise en zones constructibles des parcelles YM 171, YM 123, YM 116	YL 1 YM 116 YM 123 YM 171 YN 279 YN 281	Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Les parcelles YL 1, YN 281 et YN 279 n'ont pas été remembrées. C'est pour cette raison qu'elles seront remises en zone agricole (Aa) La parcelle YM 171 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne pourra donc pas devenir constructible et restera en zone naturelle (Na). La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay qui ne peut être étendu. Cette parcelle sera donc placée en zone naturelle (Na). Pour la parcelle YM 116, seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay pour la même raison que la parcelle YM 123. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb) 4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd) 4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds)
------	-------------------------------	--	--	--	--	--	--

Figure 17- Extrait du mémoire en réponse de la commune (précédente enquête publique)

Cette contribution n'appelait aucune modification du plan/programme lors de la précédente enquête publique. La concertation avec les campeurs-caravaniers qui s'est déroulée le 25 novembre 2024 a permis d'envisager la conservation des périmètres des zones de loisirs actuelles afin d'éviter des incompréhensions résultant de la mise en place d'un double zonage à la réglementation *in fine* identique (parcelles inconstructibles). Les parcelles YL 1, YN 279, YN 281 resteront bien en zone de loisirs. Les parcelles situées actuellement hors zones de loisirs verront leur zonage actuel préservé (YM 171 conservera un zonage Na, YM 123 conservera un zonage Aa, YN 206 conservera son zonage, idem pour YN 208). La parcelle YM 116 classée en partie en Secteur Déjà Urbanisé ne pourra voir son zonage modifié, l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme indique que « *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors*

de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

✚ Mme ANDRE Roseline, M. ANDRE Mickaël, Mme ANDRE Amélie

Demande de modification de l'emplacement réservé grevant les parcelles ZW 79-80-78-77-76-48-49. La commune informe qu'une éventuelle modification de l'emprise de cet emplacement réservé pourrait être étudiée afin de limiter les nuisances pour les propriétaires concernés et permettre la réalisation d'un projet cohérent en partie centrale de l'îlot.

✚ Consorts ANDRE

Demande qu'une partie de la parcelle YL 352 soit inscrite dans un zonage constructible. Cependant, le SCoT indique que le village de Kerséguin doit être conforté dans une enveloppe maximale définie par un contour qui ne peut pas être étendu. Il n'y aura pas de modification sur ce point.

✚ Mme RAULO Jeannine

C4	RAULO Jeannine		Demande de révision classement parcelle YL 306 sise à Kerséguin	YL 85 YL 86 YL 306	La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas ce secteur comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe déjà cette parcelle en zone agricole.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
----	----------------	--	---	--------------------------	--	--	--

Figure 18- Extrait du mémoire en réponse de la commune (précédente enquête publique)

Cette contribution n'appelait aucune modification du plan/programme lors de la précédente enquête publique, voici la réponse apportée par la commune : « *La seule partie considérée comme urbanisée est située à l'Est de l'allée du Palandrin et présente une densité suffisante pour être qualifiée de village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour au SCoT. Le SCoT indique que le village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour ne peut pas être étendue.* »

✚ Mme MENARD Blandine

RD10	MÉNARD M. Mme		Bonjour Nous sommes propriétaires dans la résidence de l'océan (rue des étrilles). Le PLU mentionne que « la rue des étrilles devienne l'accès à l'Est pour le lotissement nommé Pluviers (1AU) ». Nous attirons votre attention sur le fait que cette rue est privée et qu'elle n'est pas de sécurité, pour différentes raisons : elle ne contient pas de trottoir, forme un angle droit pour entrer dans la résidence et pourrait devenir dangereuse avec une utilisation accentuée (50 nouveaux logements prévus). De plus l'été et pendant les vacances scolaires, les enfants font du vélo et de la trottinette et profitent de l'impasse actuelle pour jouer sereinement sous notre responsabilité. Nous nous opposons donc à ce que « la rue des étrilles devienne l'accès Est pour le lotissement Pluviers (1AU) » page 15 du chapitre 2.7 (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçus comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
------	---------------	--	--	--	---	--	---

Figure 19- Extrait du mémoire en réponse de la commune (précédente enquête publique)

Cette contribution appelait une modification de l'OAP des Pluviers lors de la précédente enquête publique, voici la réponse apportée par la commune : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur a complètement été revue, désormais l'OAP impose une desserte véhicules Nord-Sud sur ce futur lotissement. Aucun véhicule n'empruntera l'allée des Etrilles qui restera en cheminement doux.

 M. JAGUT Joël

Questionne sur le devenir des parcelles YH 444-445 aujourd'hui classées en zonage 2AU. Ces parcelles comportant des boisements, il est prévu au PLU en projet de les classer en zone naturelle (Na) ainsi que de préserver les boisements présents.

F. La réunion publique du 4 mars 2025

La concertation se poursuit jusqu'au 24 mars 2025, date à laquelle le projet sera arrêté en conseil municipal. Elle vise à prendre en compte les commentaires du public sur les objectifs d'aménagement pour 2035. La réunion publique, qui s'est tenue le 4 mars 2025, a duré environ 1 h 30 et a rassemblé plus de 150 personnes.

Introduction :

Monsieur le maire remercie les participants pour leur présence. La concertation avec les habitants a débuté en novembre 2024, et le conseil municipal a décidé de relancer les études après l'avis défavorable de la commission d'enquête. Le PLU approuvé intégrera l'ensemble des remarques issues de l'enquête publique.

La reprise de la révision du PLU s'inscrit dans un calendrier contraint. L'arrêt du PLU est fixé le 24 mars et son approbation pour décembre 2025. Le PADD, débattu le 20 janvier 2025 en conseil municipal, expose les orientations pour les dix prochaines années en matière de développement et d'aménagement du territoire. Elles seront traduites en règle d'urbanisme.

Rappel des objectifs du PADD

Le bureau d'études EOL indique que le scénario démographique dépassé a été revu afin de faire correspondre la consommation foncière avec le besoin en logements. Il a été calculé un ratio de 25 logements par an pour atteindre un total de 250 logements d'ici 2035. La projection de la consommation passée (période 2011-2021) et future (période 2025-2035) a été établie dans un objectif de sobriété foncière conformément à la loi Climat & Résilience, limitant la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à 6 ha pour les zones en extension (1AU) avec un minimum de 30% de logements sociaux. Le Plu a ainsi été calibré en fonction des besoins préalablement identifiés.

Les outils réglementaires mobilisés

La loi Littoral et le Schéma de Cohérence Territoriale Cap-Atlantique limitent les options pour les secteurs situés en dehors des espaces urbanisés. Le PLU impose désormais des choix spécifiques sur certains secteurs (suppression de la zone 2AU de Tréhiguier, adaptation des orientations d'aménagement).

Densification et mixité sociale

Le Scot impose un logement social pour 3 logements construits pour favoriser la mixité sociale. Le PLU vise une densification raisonnée en zone urbaine. Il prévoit des règles d'urbanisme différentes pour les zones urbanisées et non urbanisées, et autorise certaines modifications de destination hors zone urbanisée.

Activités économiques

Des zones économiques variées ont été créées : port, artisanat, industrie, commerce. La zone 1AU_i du Closos a été supprimée à la demande de l'agglomération, jugée non prioritaire. Des périmètres d'implantation des commerces ainsi que des zones d'hébergement touristique ont été définis. Des zones pour équipements et activités primaires ont également été créées. Trois types de zones ont été créés pour la conchyliculture (terrestres, maritimes et de repli à Loscolo). Ces zones ont été ajustées à la marge afin de permettre une mise en cohérence avec les usages.

Milieus naturels

La préservation de la trame verte et bleue, des boisements, des haies, des arbres, des cours d'eau et des zones humides est une priorité. Le PLU favorisera la présence de la nature en ville et la perméabilité des sols. Des mesures pour protéger la biodiversité, améliorer les continuités écologiques et gérer les risques naturels ont été mises en place (lutte contre les espèces invasives, la submersion marine et l'érosion du trait de côte).

Les questions soulevées

Quel devenir pour les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ?

Les surfaces ont été adaptées en fonction du nombre de logements prévus. Le projet de PLU ne touche pas aux espaces urbanisés arrêtés dans le précédent projet, sauf pour la zone d'urbanisation de long terme située à Tréhiguier. Le déclassement des zones découle de contraintes réglementaires. Il sera possible d'envisager des discussions afin d'adapter le zonage après 2035.

Quel avenir pour les « dents creuses » situées hors espace urbanisé ?

Au regard des contraintes réglementaires, la commune ne peut pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles de dents creuses situées hors zone urbaine.

La limite des espaces proches du rivage a-t-elle été modifiée ?

Le travail accompli en partenariat avec l'agglomération Cap-Atlantique ne s'est pas traduit par un ajustement de la limite des « Espaces proches du rivage ».

Comment s'assurer de la réalisation effective des logements sociaux ?

Les projets d'aménagement des cinq dernières années ont pris en compte l'obligation de réserver 20 % des logements pour le logement social. Nous travaillons avec des partenaires pour assurer la réalisation effective de ces logements sociaux.

Comment a été traitée la question de l'imperméabilisation des sols ?

Le coefficient d'imperméabilisation par surface (CIS) a été révisé et remplacé par le coefficient de pleine terre, plus adapté à la densification des espaces urbains centraux. Cette règle permet de lutter contre les inondations par ruissellement.

Quelle densité de logement est proposée ?

En ce qui concerne les zones soumises à des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), la densité de logements est fixée à 20 logements par hectare.

Les préoccupations liées à la présence de radon ont-elles été abordées ?

L'intégration des préoccupations liées au radon a été réalisée.

Une zone urbanisée (U) peut-elle être inconstructible ?

Il est important de noter qu'une zone désignée comme urbaine (U) peut être non constructible. Cette classification reconnaît l'aspect urbanisé du secteur, tout en respectant les exigences légales de la loi Littoral, qui prohibe l'édification de nouvelles constructions en dehors des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés au sens de cette loi.

Quel droit est applicable sur les zones de loisirs ?

La règle actuelle ne change pas. Il sera permis le remplacement à l'identique des installations ayant bénéficié d'autorisations d'urbanisme, sans possibilité de nouvelle installation, ainsi que le stationnement d'une caravane limité à 4 mois au PLU en projet.

Pour terminer, des éclaircissements seront apportés ultérieurement au sujet du coût de l'élaboration du PLU.

Les points essentiels :

- Un projet qui respecte les lois (loi Littoral, Elan, Climat & Résilience) et jurisprudences actuelles ;
- Une moyenne de 25 nouveaux logements par an est projetée, soit 250 logements d'ici 2035 ;
- Un minimum de 30% de logements sociaux est attendu pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Un objectif de densification raisonnée pour garantir la qualité des zones urbanisées ;
- Un zonage des activités économiques adapté aux caractéristiques du territoire ;
- Une préservation des milieux naturels renforcée notamment par l'amélioration des continuités écologiques ;
- Une gestion des risques naturels intégrée (érosion, submersion marine, inondation).

G. Le bilan tiré de la concertation

Les modalités de concertation inscrites dans la délibération du 15 novembre 2024 ont bien été respectées tout au long de la reprise du projet de révision jusqu'à la délibération tirant le présent bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

La population a pu être informée régulièrement de l'avancée du projet et les avis et remarques ont été recueillis lors de la réunion publique.

La concertation menée a permis de renforcer la cohérence du projet proposé, de proposer des solutions qui puissent s'adapter aux particularités du territoire tout en respectant les lois et règlements.

L'application de la loi Climat et Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets se retrouve consolidé par la reprise du scénario démographique.

Les observations apportées tout au long de l'étude ont été une nouvelle fois prises en compte et intégrées au document. Des réponses aux questions formulées par les habitants de la commune ont été apportées.

Dès lors, il convient de tirer un bilan favorable de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLU.