



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PENESTIN

Phase approbation
Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU – pièce n°1

PARTIE I : ÉTAT DES LIEUX

PARTIE II : EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

**PARTIE III : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET
MESURES COMPENSATOIRES**

PARTIE IV : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

TABLE DES MATIERES



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PENESTIN

Rapport de présentation- pièce n° 1

Partie I

ÉTAT DES LIEUX

PARTIE I : ÉTAT DES LIEUX

PRÉAMBULE

I.1. CONTEXTE GENERAL

I.2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

I.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT

I.4. ORGANISATION DU TERRITOIRE

I.5. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

PREAMBULE

En application des dispositions des articles R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Pénestin a décidé par délibération en date du 19 janvier 2009 de procéder à une élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme, suite à l'annulation du PLU approuvé le 19 mai 2006 par le tribunal administratif dans un jugement en date du 30 décembre 2008. Cette délibération a, en outre, déterminé les modalités de la concertation.

En application de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, l'annulation du PLU approuvé le 19 mai 2006 par le Tribunal Administratif de RENNES a eu pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement en vigueur. Le retour au POS approuvé le 16 mai 1984 posant de graves difficultés d'instruction (absence des dispositions introduites postérieurement par la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral notamment) et ayant d'importantes conséquences sur les autorisations en cours de validité délivrées dans des secteurs non constructibles à l'ancien POS, le conseil municipal a délibéré en faveur d'une nouvelle élaboration de PLU.

Le jugement du 30 décembre 2008 constitue le point de départ du présent projet.

Le Conseil municipal a tiré les conséquences de la méconnaissance du principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants soulevée par ladite décision concernant les anciennes :

- zone UBb de Kerlieu
- zone UC et 22AUb de Brécéan
- zone UC de Kerandré
- zone UC du Loguy
- zone UC de Poudrantaïs (Maresclé)
- zone UC, 11AUa, 14AUa, 15AUb de Trégorvel

en réduisant leur emprise à l'enveloppe actuelle des secteurs déjà urbanisés.

Il a également pris acte de la méconnaissance du principe d'extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage s'agissant des anciennes zones 1AUa et 5AUb de Tréhiguiet et de la zone UCb du Maresclé. Leur dimension a donc été revue.

PREAMBULE

Les auteurs du PLU se sont par ailleurs livrés à une analyse détaillée de l'ensemble des moyens invoqués à l'appui des recours recevables auxquels le juge n'a pas réservé de suite favorable. Conformément à l'article L 600-4-I du code de l'urbanisme, la juridiction a implicitement validé :

- La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément à l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les conditions permettant d'assurer un équilibre entre les différents enjeux listés à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (développement urbain maîtrisé, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages notamment).
- La prise en compte du SAGE Vilaine par le PLU.
- Le caractère urbanisé de la pointe du Bile et la présence du camping dans la bande des 100mètres.
- La liste des espaces remarquables et des aménagements légers qui y sont prévus au moyen d'emplacements réservés.
- Les zones AUe2r et les zones AUe1.
- L'extension limitée de la zone Uaa du Bourg .
- L'extension limitée de la zone Ua du Haut Penestin.

Le présent document constitue la synthèse de cet historique.

PREAMBULE

Les objectifs poursuivis par la commune pour l'élaboration du PLU sont notamment la prise en compte de:

- ▶ La loi littoral, en préservant les espaces naturels remarquables et en limitant le mitage.
- ▶ La loi paysage, en maîtrisant notamment les pratiques liées au camping-caravaning.
- ▶ La loi sur l'eau.
- ▶ Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et la réforme du droit d'application des sols.
- ▶ Les évolutions locales depuis le POS approuvé en 1984 et les évolutions futures probables dans un souci et de développement durable maîtrisé de la commune..

Le PLU de Pénestin sera compatible avec le SCOT de Cap Atlantique, également en élaboration. D'ores et déjà, il prend en compte les éléments du PADD du SCOT et divers éléments du DOG. L'élaboration du PLU prend également en compte les objectifs d'accueil de la commune établis par le SCOT en se basant sur le PLH existant sur la Communauté d'Agglomération.

Le PLU de Pénestin sera compatible avec le SDAGE Loire Bretagne, dont les objectifs ont été validés en comité de bassin le 15 octobre 2009 et qui devrait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2010, ainsi qu'avec le SAGE Vilaine, approuvé le 1^{er} avril 2003.

Le diagnostic du PLU a pour objectif d'établir une analyse de l'état actuel de la commune selon plusieurs filtres:

Les dynamiques sociales et les dynamiques économiques à l'œuvre, les évolutions du parc de logement, les accès et déplacements.

Le présent diagnostic, dans ce cadre, vise à préciser les tendances lourdes de l'évolution de la commune et à en dégager les enjeux socio-économiques. Il s'insère dans un ensemble de document qui constitue la phase 1 de l'élaboration du PLU et qui comprend, outre le diagnostic (pièce 1.1), l'état initial de l'environnement (pièce 1.2) et l'analyse de l'organisation spatiale du territoire (pièce 1.3).



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

I.1. CONTEXTE GENERAL

I.1 – CONTEXTE GENERAL

I.1.1 Les repères

I.1.2 Situation administrative

I.1.3 Compatibilités

I.1.4 Etudes réalisées prises en compte

I.1.5 Les études et réalisations en cours

LES REPERES



La commune de Pénestin se situe au Sud du Morbihan, à l'articulation des dynamiques sud-bretonne et ligérienne, entre pays Vannetais et métropole nantaise.

LES REPERES



LES REPERES :

Le littoral:

- ▶ la Vilaine en limite Nord
- ▶ La façade atlantique à l'Ouest et ses pointes
- ▶ la baie de Pont-Mahé au Sud

Les noyaux bâtis:

- ▶ Le village de Tréhiguier
- ▶ Le Bourg/la Mine d'Or
- ▶ Poudrantais/Kerfalher

Pénestin est en position de presqu'île, avec une façade Nord sur l'embouchure de la Vilaine et une façade Ouest et Sud Atlantique.

LES REPERES

Situation administrative

Pénestin appartient à la communauté d'agglomération de Cap Atlantique

Les compétences de CAP Atlantique:

- 1- Développement économique .
- 2- Aménagement de l'espace.
- 3- Équilibre social de l'habitat.
- 4- Politique de la ville.
- 5- Alimentation en eau potable .
- 6- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire .
- 7- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire, création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
- 8- Etudes d'intérêt communautaire.
- 9- Elimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.
- 10- Protection des espaces naturels d'intérêt communautaire et des milieux aquatiques.
- 11- Assainissement des eaux usées (collectif et non collectif).
- 12- Création ou aménagement et entretien de voies, chemins, sentiers pédestres, équestres et cyclables d'intérêt communautaire.



Chiffres clés du territoire de Cap Atlantique

POPULATION:

- Près de 70 000 habitants

SUPERFICIE:

- 395 km², 1 960 hectares de marais salants
- 1 610 ha pour le bassin de Guérande, 350 hectares pour le bassin du Més

RÉSEAU ROUTIER:

- 25 km de routes nationales,
- 230 km de routes départementales

LOGEMENTS:

- 41 356 logements
- dont 49,8 % de résidences secondaires

ECONOMIE:

- 25 parcs d'activités économiques
- 6 516 entreprises et 20 367 emplois
- Les 2 premiers ports de pêche de Loire-Atlantique: La Turballe et Le Croisic
- Environ 300 producteurs de sel (source: Projex Interreg SA)
- 4 700 tonnes de production conchyli-cole (moules, coques, huîtres, palourdes)
- 305 exploitations agricoles pour 16 200 hectares exploités

COMPATIBILITES

1/ Le SCOT

L'élaboration du SCOT recouvre le territoire de Cap Atlantique. Le diagnostic et le PADD ont été approuvés, le DOG est en cours d'élaboration. Son arrêt est envisagé pour le début de l'année 2010. Les études du PLU prennent dès à présent en compte les orientations du SCOT. Le PLU arrêté devra être présenté au Conseil Communautaire pour avis.

2/ Le SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est le document qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il définit également le périmètre des sous- bassins versants pour l'élaboration des SAGE.

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande- Atlantique est entièrement incluse à ce SDAGE.

3/ Le SAGE Vilaine

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux sont des documents qui fixent à l'échelle d'un sous-bassin ou d'un système aquifère, les règles de gestion et d'utilisation des ressources en eaux superficielles, littorales et souterraines, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, dans le respect de la loi sur l'eau et du SDAGE. La commune de PENESTIN est entièrement incluse à ce SAGE.

Le SAGE Vilaine a été approuvé le 1er avril 2003. L'Institut d'Aménagement de la Vilaine est désigné pour assurer la coordination des actions.

4/ Le PLH de CAP Atlantique

Le PLH de Cap atlantique, approuvé le 20 septembre 2007, identifie 3 axes d'intervention:

Axes 1 : maîtriser le rythme de production du logement sur le long terme.

Axe 2 : diversifier les interventions pour garantir l'accès au logement.

Axe 3 : structurer la compétence habitat de la communauté.

Les axes 1 et 2 sont pour partie du ressort des communes. L'axe 3 s'adresse à la Communauté d'agglomération.

Il donne 7 orientations de la politique de l'habitat. Le PLH fixe également les objectifs d'accueil de chaque commune de Cap atlantique pour les 6 années suivant son approbation, doit à horizon 2013. Le principe de territorialisation des objectifs de production de logement a été affiné par le SCOT en cours d'élaboration.

LES ETUDES REALISEES PRISES EN COMPTE

1/ L'aménagement foncier :

Les opérations de remembrement ont été prescrites par l'arrêté préfectoral du 14 janvier 1999 et ont concerné la totalité du territoire communal. Les prescriptions que la commission d'aménagement foncier a eu à respecter pour la réalisation des travaux sont les suivants:

Principes généraux

- ▶ Respect des diverses fonctions assurées par le bocage.
- ▶ Favoriser la continuité du réseau bocager et restitution des talus de bas fonds si nécessaire.
- ▶ Accorder une attention particulière aux secteurs de l'étier de Tréhudal et au village de Tréhiguier qui a conservé le caractère de village côtier.

Protection de l'eau

- ▶ Ne pas favoriser la mise en culture des prairies humides et bois hygrophiles identifiés lors de la prétude d'aménagement foncier.
- ▶ Interdiction de mise en place de fossés ou ouvrages de drainage d'une parcelle humide de bas fond.
- ▶ Ne pas prévoir de défrichement sur de grandes superficies dans le cadre des travaux connexes, notamment dans la bande des 500 m de la frange littorale.
- ▶ Utiliser les opportunités pour le boisement de parcelles à l'aval des villages non reliés à l'assainissement collectif.

Protection des paysages

- ▶ Pour l'aménagement des chemins, conserver les 2 talus et améliorer le réseau hydraulique.
- ▶ Dans le cadre des travaux connexes, prévoir un programme de plantation, principalement sur les secteurs actuellement ouverts ainsi que le long des chemins créés. Projeter la réhabilitation de la Mine d'Or en identifiant les emprises foncières nécessaires.

LES ETUDES REALISEES PRISES EN COMPTE

Protection des paysages

- ▶ Porter une attention particulière aux haies situées aux abords de l'axe routier principal et aux abords des points de vue indiqués sur la carte de patrimoine.
- ▶ Estimation des haies de belle qualité sur les parcelles destinées à changer de propriétaires pour éviter les abattages.
- ▶ Rechercher des secteurs adaptés au camping-caravaning sur parcelles privatives afin de répondre à la réglementation sanitaire et pour réduire leur impact dans le paysage.
- ▶ Examiner la possibilité de gestion des friches.
- ▶ Toute modification de l'occupation des sols, dont le boisement, sera soumis à l'autorisation de la commission d'abattage.

Patrimoine archéologique - itinéraires de randonnées

- ▶ Porter une attention particulière aux abords des vestiges néolithiques de la pointe du Scale, Tréhiguiet et la lande de Cofreneau, le Foy.
- ▶ Poursuivre la réflexion sur les itinéraires pédestres et cyclables pour affermir les connexions entre boucles existantes, assurer les liaisons avec les communes limitrophes telles que Camoël, Assérac.

L'arrêté préfectoral de clôture est intervenu le 21 janvier 2008.

L'élaboration du PLU de Pénestin s'effectue à partir du nouveau cadastre.

LES ETUDES REALISEES PRISES EN COMPTE

2/ Le complément d'inventaire des Zones Humides:

Un inventaire des zones humides avait été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU précédent, approuvé en octobre 2006. Dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de La Vilaine (SAGE Vilaine), la commune de Pénestin a lancé en février 2009 un inventaire complémentaire des zones humides et des cours d'eau. Cette mission, basée sur la concertation locale, est mise en œuvre en partenariat avec CAP Atlantique et le bureau d'études ARDEA.

Cet inventaire a été validé par le Conseil Municipal de Pénestin le 31 août 2009.

3/ La définition des Espaces Proches du Rivages (EPR)

Dans le cadre de l'élaboration de son SCOT, la Communauté d'agglomération a travaillé à l'établissement d'une zone de présomption des EPR. Cette cartographie établie à grande échelle sur l'ensemble du territoire de Cap Atlantique, a servi de base à un travail de terrain croisant plusieurs critères:

- ▶ co-visibilité avec le rivage,
- ▶ distance au rivage,
- ▶ caractère urbanisé ou naturel du milieu,
- ▶ existence d'une zone de protection, topographie,
- ▶ existence d'une coupure physique,
- ▶ ambiance paysagère.

Ces données sont restituées dans la partie II du rapport de présentation, « enjeux de l'élaboration du PLU et les choix retenus ».

LES ETUDES REALISEES PRISES EN COMPTE

4/ La définition des **Espaces Boisés Classés ou à Créer (EBC)**:

Un travail de terrain a été effectué par le bureau d'étude à partir des bois repérés sur le plan de zonage du POS et celui du PLU de 2006. Il a été présenté à la Commission des Sites du 28 Septembre 2009. Une séance de travail entre des représentants de la **Protection des paysages**, la commune et des représentants de la commission des sites s'est déroulée le 12 octobre 2009 et a abouti à une cartographie présentée à l'ensemble de la Commission des Sites lors de la séance du 20 octobre 2009.

5/ Les études de **modification du PLU** engagées en 2008:

Par délibération du 08 octobre 2007, la commune de Pénestin a engagé une procédure de modification du PLU de 2006. La procédure n'a pas pu être menée à son terme en raison de l'intervention du jugement du 31 décembre 2008, avec pour conséquence l'annulation du PLU de 2006. Néanmoins, la modification engagée a été jusqu'à l'arrêt. L'avis des services de l'Etat et le rapport du Commissaire enquêteur ont été transmis à la commune. L'approbation n'a pas pu se faire.

La modification avait pour but d'adapter le PLU:

- ▶ Aux évolutions de la commune, notamment la prise en compte de l'aménagement foncier
- ▶ Aux évolutions réglementaires, notamment la prise en compte de la réforme ADS
- ▶ Mettre à jour les emplacements réservés.
- ▶ Intégrer les enjeux du développement durable en intervenant sur le règlement et les orientations d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation
- ▶ D'ouvrir les zones de reconversion du camping-caravaning sur parcelles privées en intégrant des schémas d'aménagement. Ces schémas ont fait l'objet d'un passage en commission des sites le 30 juin 2008 et ont reçu un avis favorable.

1/ Le Plan de Mobilité Urbaine (PMU)

La commune de Pénestin a souhaité se doter d'un Schéma directeur des usages et des espaces publics pour :

- ▶ Améliorer la qualité des déplacements « multimodes », et en particulier pour les modes doux,
- ▶ Contribuer à enrichir le volet déplacements des documents de planification (PLU, Projets d'aménagement ...)

Et dans le but de conduire à une **programmation opérationnelle**.

Par délibération en date du 01 avril 2008, le conseil municipal a mis en place une structure technique d'orientation et de validation et a constitué un comité de pilotage.

L'étude, menée par le CETE de l'Ouest et la DDE du Morbihan (SATC/AU), se déroule en 2 étapes:

- ▶ Réalisation d'un diagnostic déplacement du territoire communal et détermination des Enjeux,
- ▶ Élaboration d'un schéma directeur de déplacement : propositions d'objectifs, de scénarios et d'actions dans le respect des exigences du développement durable, notamment: économie de l'espace et de l'étalement urbain, réduction du CO2 en privilégiant les transports collectifs et les modes doux, sécurité, biodiversité et milieux naturels

Une réunion publique s'est déroulée le 19 août 2008 pour présenter le diagnostic, les enjeux et les 1ères propositions à la population. L'étude est actuellement dans sa phase finale.

La commune se propose d'intégrer ces données et ces réflexions dans un plan opérationnel après l'approbation du PLU.

LES ETUDES ET REALISATIONS EN COURS

2/ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales

La spécificité de ce type d'étude et la difficulté à élaborer un cahier des charges ont fait que cette étude n'a pas pu être menée conjointement à l'élaboration du PLU. Le démarrage de l'étude est programmé en janvier 2010. Au regard des difficultés que le POS actuellement opposable pose pour la gestion du territoire, pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et de haut degré d'incertitude juridique qu'il comporte, le choix a été fait d'une élaboration de PLU rapide. Les conclusions de l'étude Eaux Pluviales seront le cas échéant injectées dans le PLU à venir par le biais de la procédure adaptée (modification ou révision simplifiée).

3/ Les études préalables à la création de Zones d'Aménagement Concerté

Deux études sont actuellement en cours sur le territoire communal:

4.1: la ZAC de Kerfahler. La délibération du conseil municipal pour lancer les études préalables à la création de ZAC a été prise le 13 novembre 2006. Elle a pour vocation une réflexion programmatique sur la ou les vocations du secteur et de déterminer les conditions d'urbanisation souhaitées.

Le périmètre d'étude correspond à la zone désignée comme 20 AUb au PLU de 2006. Il a été pris en compte dans le PLU à venir comme zone d'étude. L'étude elle-même a établi un diagnostic et étudie plusieurs scénarii d'aménagement.

4.2: la ZAC du Closo. La vocation de l'étude est l'aménagement d'une extension à la zone d'activité existante du Closo, située dans le Bourg. La délibération du conseil municipal pour lancer les études préalables à la création de ZAC a été prise le 02 mars 2009. Les études d'urbanisme, environnementales, de VRD et topographiques ont démarré au mois de novembre 2009.

4/ Les travaux connexes à l'aménagement foncier

Dans le cadre de l'aménagement foncier approuvé le 21 janvier 2008, la commune de Pénestin a lancé les travaux liés à cette procédure.

Les travaux comportent la création des chemins et des plantations déterminés par l'aménagement foncier.

Le projet d'aménagement foncier, qui a donné lieu dans un premier temps à un schéma directeur, a vu son plan de travaux adopté.

Ces travaux ont permis la création de chemins d'exploitation donnant un accès aux parcelles agricoles, issues de l'aménagement foncier:

- 21 Km de chemins d'exploitations, revêtus ou non
- 7 Km de chemins pédestres

Plus de 13 km de haies vont également être plantées.



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

I.2. DIAGNOSTIC SOCIO - ÉCONOMIQUE

SOMMAIRE

I.2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

I.2.1. La population

- Évolution de la population permanente
- Évolution de la taille des ménages
- Synthèse

I.2.2. Le logement

- Évolution du nombre de logements
- Structure du parc de logements
- Le parc de logements principaux et secondaires
- Le parc de résidences principales
- Les statuts d'occupation des résidences principales
- Le parc locatif principal
- Les objectifs
- Synthèse

I.2.3. Les commerces et services

- Type de l'offre en commerces et services
- Nombre et localisation des commerces et services

I.2.4. Les équipements

- Les équipements
- Synthèse

I.2.5. La dynamique économique

- Croissance
- Les migrations alternantes et les secteurs d'activités
- Les effectifs des établissements

I.2.6. L'agriculture

- Les espaces agricoles
- L'aménagement foncier
- Les espaces agricoles

- Les exploitations
- Synthèse

I.2.7. Les activités aquacoles

- La conchyliculture et la pêche
- Les contraintes d'exploitation
- Synthèse

I.2.8. Le tourisme

- L'attractivité de Pénestin
- L'hébergement marchand
- Les campings
- La résidence secondaire
- Le camping caravanning sur parcelles privées
- Synthèse

I.2.9. Les activités

- La situation par rapport à CAP Atlantique
- Les activités
- Synthèse

I.2.10. Déplacements et accès

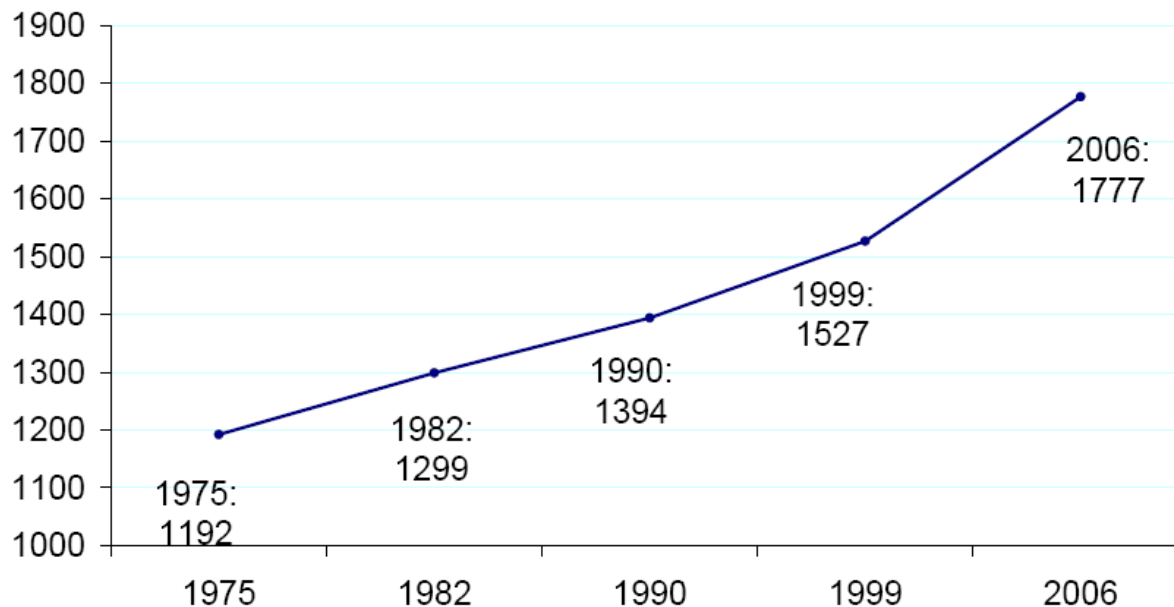
- Déplacements des actifs de CAP Atlantique
- Déplacements à l'échelle communale
- Transports collectifs
- Circulation douce
- Structuration des réseaux
- Structuration du centre à la Mine d'Or
- Synthèse

I.2.11. Synthèse et enjeux

- Les atouts et contraintes
- Les enjeux
- Les objectifs d'accueil

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE

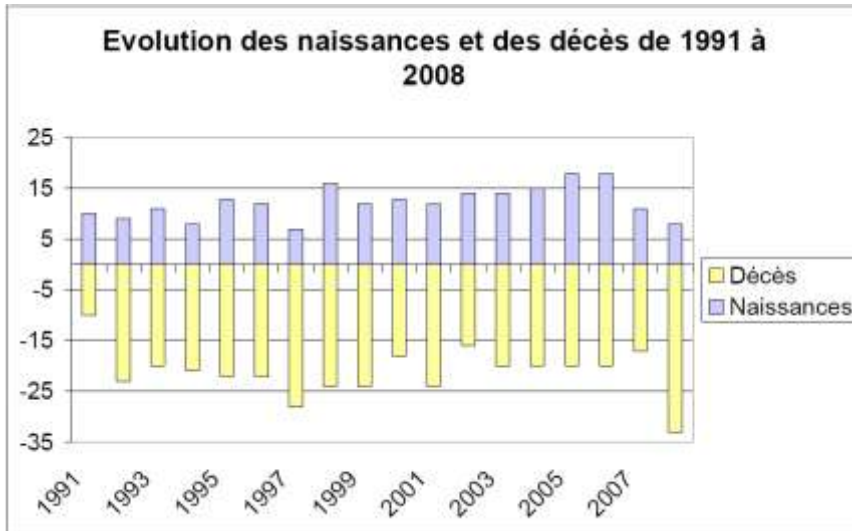
Les données utilisées pour l'analyse suivante sont issues du document « l'Observatoire de l'habitat de Cap Atlantique » en date de Mars 2009, et du recensement général de la population de 2006 publié en juin 2009.



► Une forte croissance démographique depuis 1999

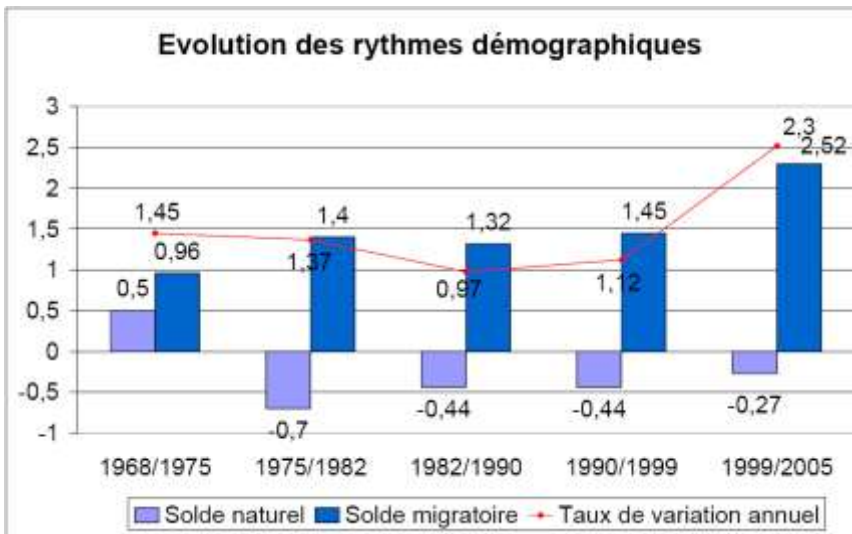
L'évolution démographique de Pénestin depuis ces 30 dernières années est en constante augmentation. Depuis 1999 une forte augmentation de la population est visible. La population communale de Pénestin a augmenté de 14% sur la période 1999/2006 alors que, sur cette même période, la population totale de Cap Atlantique a connu une progression de 8.8%.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE



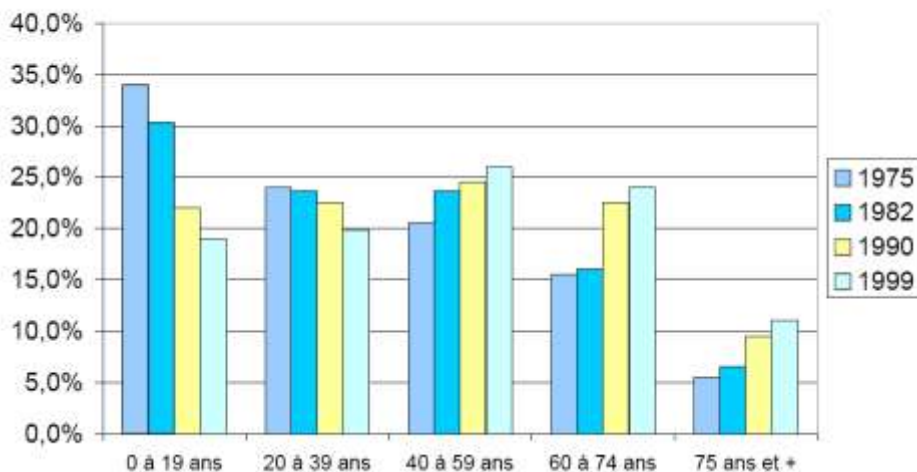
► Un territoire attractif qui attire de nouveaux habitants

L'évolution du nombre de décès et de naissances nous montre une augmentation continue des naissances couplée à une baisse générale des décès, ceci additionné à un solde migratoire excédentaire en forte hausse sur la période 1999/2005 explique la croissance démographique que connaît Pénestin depuis 1999. A titre de comparaison, depuis 1999, la population de Pénestin croît de 2% par an quand le territoire de Cap Atlantique admet une progression annuelle de 1.33%.



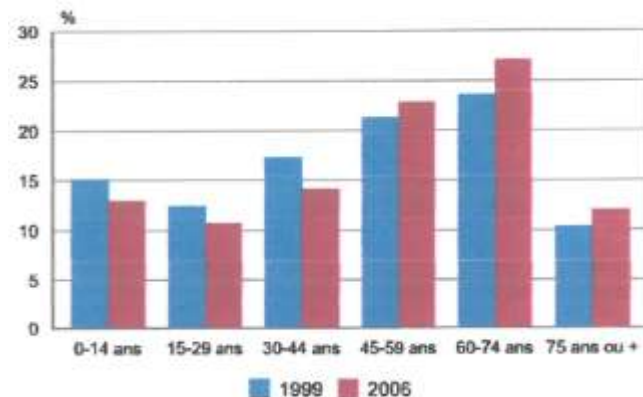
ÉVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE

Evolution de la structure par âge de la population



► Une tendance au vieillissement

Évolution par grande tranche d'âge



L'évolution de la structure par âge de la population à Pénestin est nette. Les classes d'âge de 0 à 19 ans et les 20 à 39 ans sont en régression (-29% pour les moins de 20 ans depuis 1975) tandis que les plus de 40 ans connaissent une progression constante depuis les années 1975 (+18.6%). Les chiffres de 2006 confirment la baisse des tranches d'âge de 0 à 44 ans et la hausse des tranches d'âge de 45 à 75 ans ou plus.

La croissance démographique, basée sur les apports migratoires, entraîne une accélération du facteur de vieillissement de la population.

D'après les dernières données disponibles (2006), 28 % de la population communale a plus de 65 ans (moyenne de 24.2 % dans le Morbihan) et 18% de la population communale a moins de 20 ans.

Ce vieillissement de la population n'est pas une tendance propre à la commune de Pénestin, elle est observée au niveau national et plus particulièrement au niveau des communes littorales. En effet, ces communes sont attractives pour les catégories de plus de 50 ans qui souhaitent s'installer en vue de leur retraite. Cette dernière hypothèse est appuyée par le solde migratoire important de Pénestin.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE

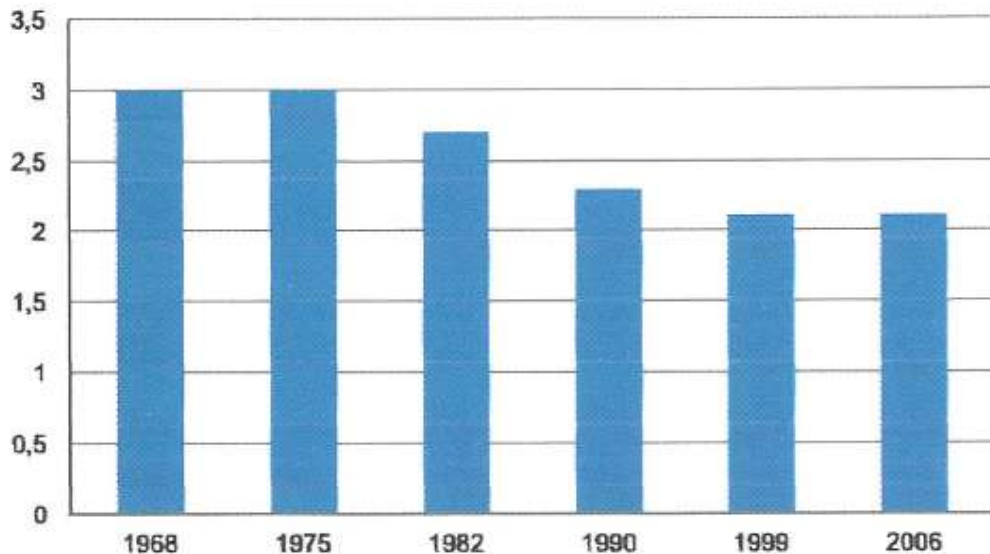
ANNEE	ECOLE PUBLIQUE	ECOLE PRIVEE	TOTAL
2004-2005	57	94	151
2005-2006	59	90	149
2006-2007	59	81	140
2007-2008	62	89	151
2008-2009	52	92	144

Depuis 2004, on observe une stabilisation des effectifs scolaires, qui correspond à l'augmentation progressive des naissances depuis 2002 (graphique p.17). Cette tendance freine le vieillissement de la population mais n'est pas suffisante pour la compenser complètement.

LA POPULATION SAISONNIERE

La commune de Pénestin connaît des variations de population très forte dûes à l'attractivité de son littoral depuis les années 1960. La population accueillie passe à environ 25 000 personnes pendant la période estivale, avec des pics à 40000 personnes. Outre la saison estivale, les week-ends de grandes marées attirent énormément de monde. La pratique très développée de la résidence secondaire, ainsi que le camping-caravaning sur parcelle privative attire une population saisonnière fidèle, impliquée économiquement et socialement dans la vie de la commune.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES



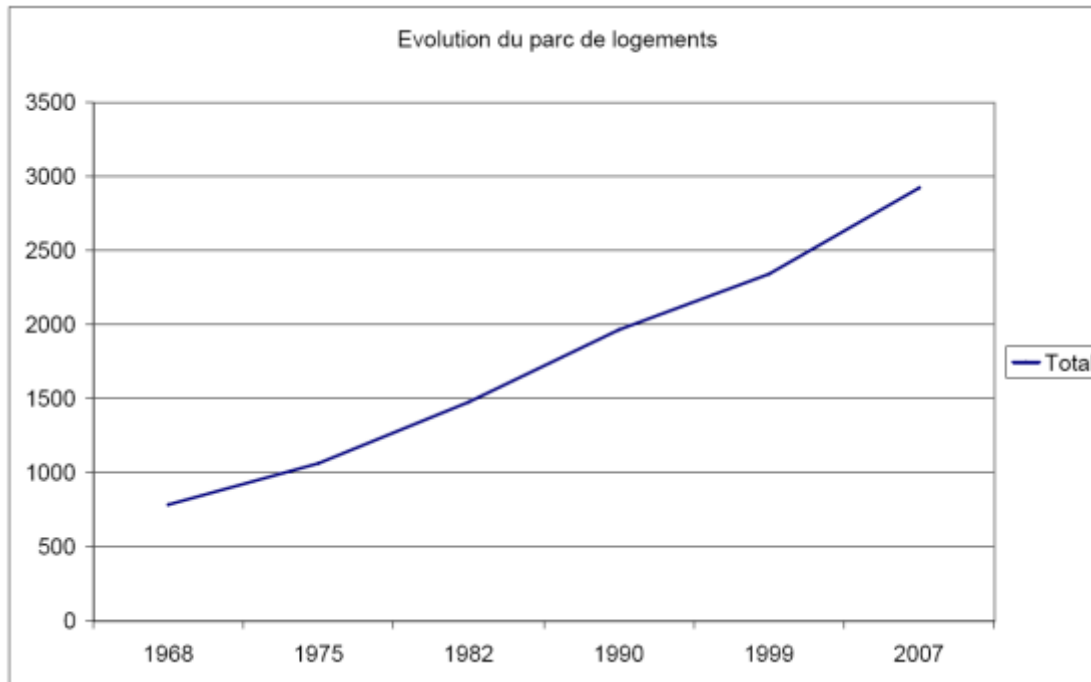
► Des ménages de plus en plus nombreux, mais de moins en moins importants.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale.

La taille des ménages ne cesse de diminuer entre 1975 et 1990 alors que leur nombre augmente. Les ménages de 5 personnes et plus représentaient plus de 40% des ménages présents sur la commune en 1975, ils ne représentent, en 1999 plus que 20%. En 1975, les ménages d'une personne représentaient moins de 10% des ménages, en 1999, ceux-ci représentent plus de 30%. On assiste ici à un renversement des tendances en l'espace de 25 ans. Les chiffres de 2006 montrent une stabilisation de la diminution du nombre de personne par ménage. Cette tendance, en relation avec le vieillissement de la population et la décohabitation générale des ménages, peut avoir des conséquences fortes sur le parc de logements.

- ▶ **La croissance démographique est continue** depuis 1975 et s'est accélérée depuis 1999
- ▶ **La population se renouvelle**: les effectifs scolaires sont stabilisés à 140/150 élèves depuis 2004
- ▶ **La population permanente vieillit** : le solde naturel comme le solde migratoire augmentent. L'augmentation des naissances et l'apport de jeunes actifs ne compensent pas la tendance nationale au vieillissement de la population. Les apports migratoires ont tendance à amplifier ce phénomène. Des résidents secondaires ont tendance à transformer leur habitation de vacances en résidence principale au moment de la retraite.
- ▶ **Pénestin accueille une population secondaire** (en moyenne 30 000 habitants l'été) dont une partie non-négligeable peut être considérée comme semi-permanente car elle participe à la dynamique sociale et économique de la commune: les résidents secondaires.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



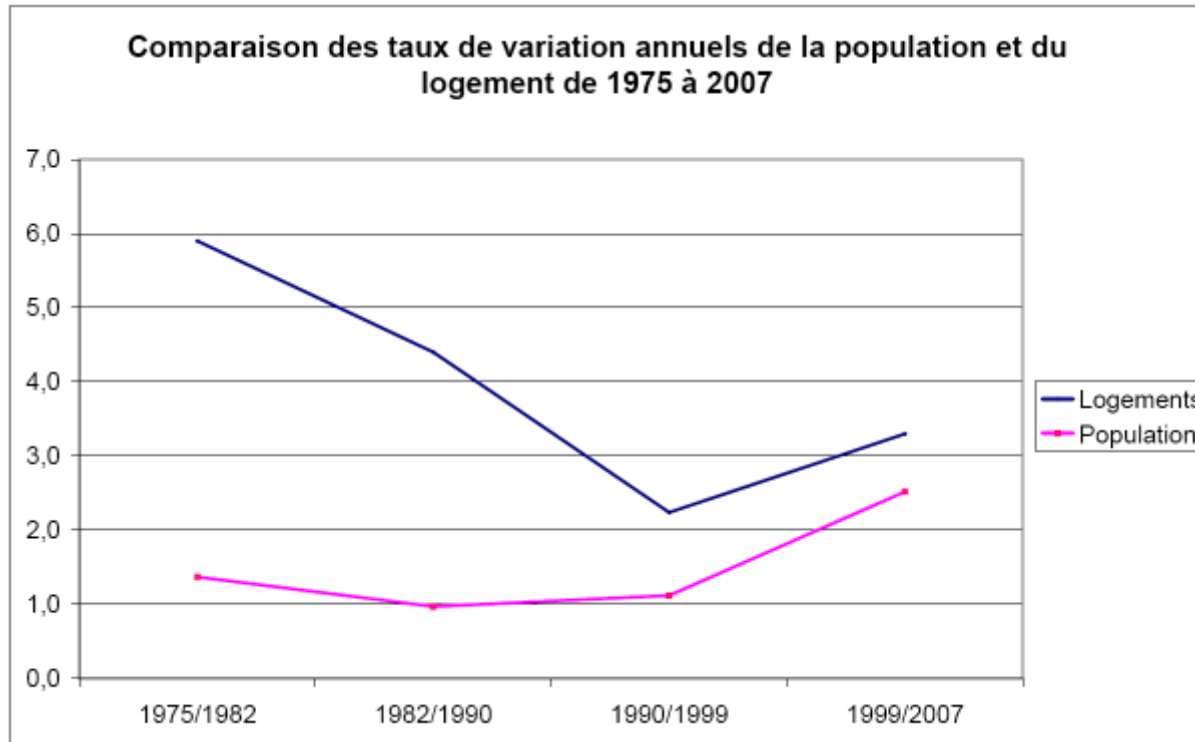
► Une augmentation constante du nombre de logements (résidences principales et secondaires comprises)

Le parc de logements de Pénestin est en constante augmentation depuis 1968 et atteint aujourd'hui 2 925 logements. Les statistiques dont nous disposons depuis 1968 nous permettent de voir que le rythme de construction de logements s'est accéléré depuis 1999.

Entre 1968 et 1975, 279 logements ont été autorisés soit une moyenne de 40 logements par an. Entre 1975 et 1999, la moyenne annuelle est de 53,25 logements construits. Depuis 1999, la commune de Pénestin a gagné en attractivité résidentielle. Cette moyenne est portée à 104,28 à partir de 2000.

Les années 2000 et 2007 représentent chacune des pics qui font augmenter cette moyenne. Malgré tout, dans l'intervalle, on reste autour des 70 logements autorisés par an.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



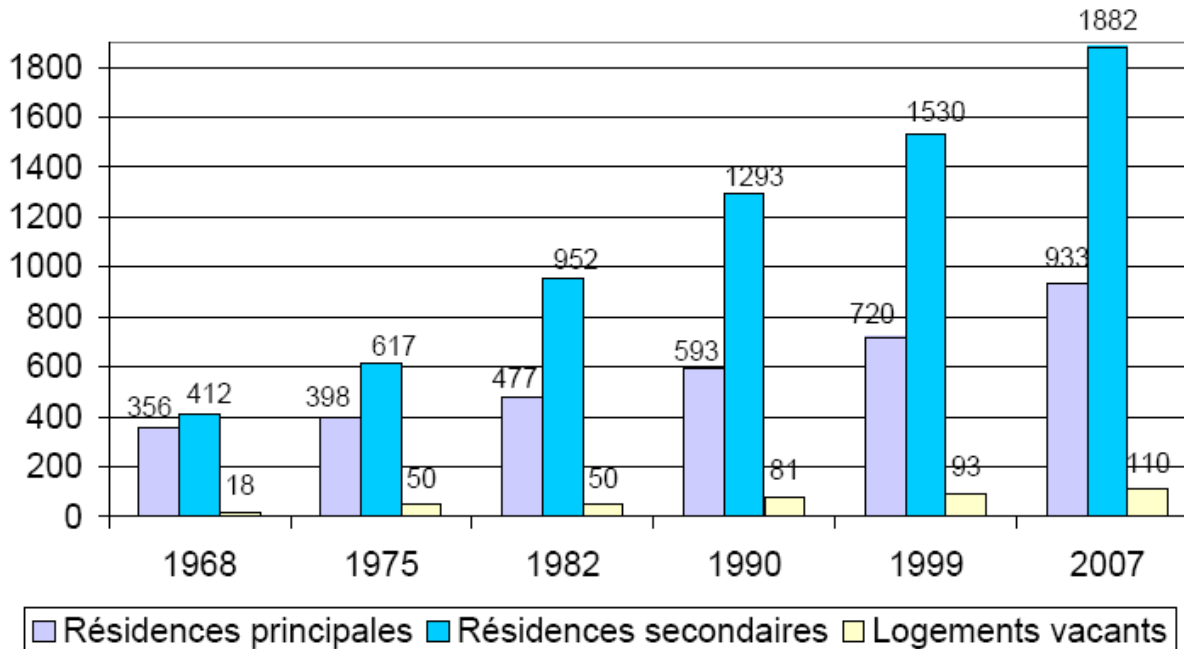
La comparaison entre le taux de variation de la population et celui du parc de logements montre que les logements étaient en surnombre jusque dans les années 1999. Ce surnombre peut s'expliquer par la construction importante de résidences secondaires.

En effet, sur la période 1975 à 1982, l'augmentation de la population était de l'ordre de 8.3% alors que le parc de logements augmentait de 28%.

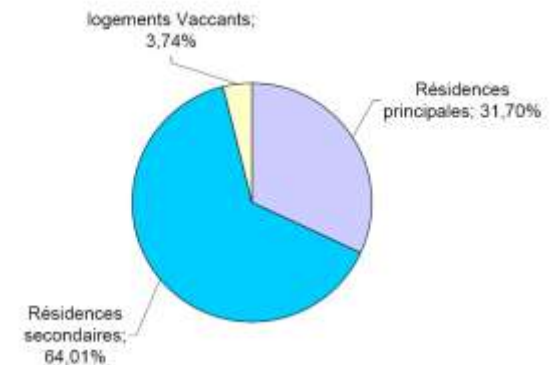
Depuis 1999, le nombre de logements évolue proportionnellement à la croissance démographique communale. Sur la période 1999 à 2006, la croissance démographique de 14,06% s'accompagnait d'une augmentation du parc de logements de 19.80%.

La décohabitation récente des ménages n'occasionne pas ici d'écart trop important entre croissance démographique et augmentation du nombre de logements.

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS



► Un parc de logement dominé par la résidence secondaire



Les statuts d'occupation en 2006

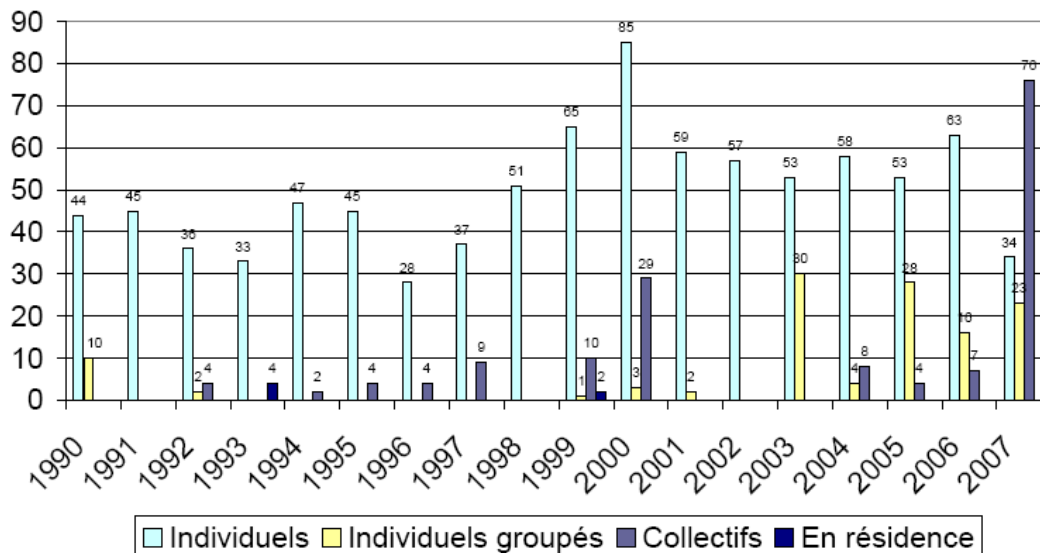
Pénestin a depuis longtemps une vocation touristique. En 1968, les résidences secondaires étaient déjà plus nombreuses que les résidences principales, mais restaient dans des rapports d'égalité.

Depuis, la proportion de résidences secondaires ne cesse d'augmenter. En 1999, elles représentent les 2/3 des logements. En 2007, ces résidences secondaires représentent 64% du parc de logements tandis que les résidences principales ne représentent plus qu'un tiers de celui-ci. Cette proportion de résidences secondaires est nettement au dessus des moyennes de Cap Atlantique (qui totalise en moyenne 43.39% de résidences secondaires) et du département (Morbihan :18.5%). Le faible taux de vacance indique un marché tendu, avec une rotation des logements difficile.

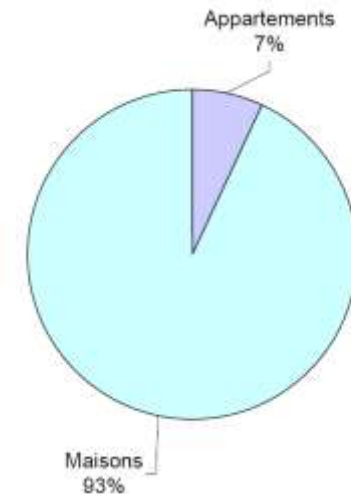
On retrouve des ratios quasiment similaires sur l'ensemble des communes littorales de Cap Atlantique.

LE PARC DE LOGEMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES

Logements autorisés de 1990 à 2007



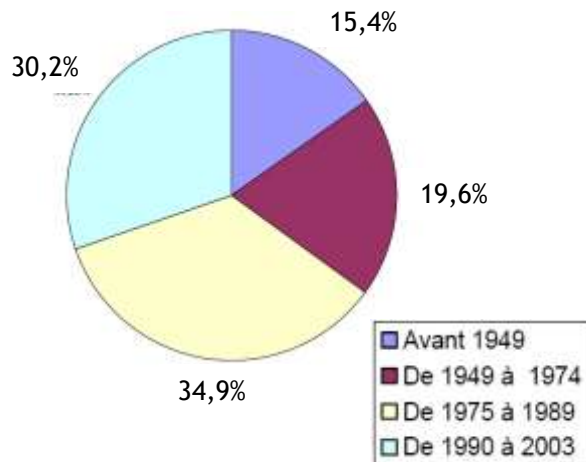
► Une forte présence de la maison individuelle pavillonnaire



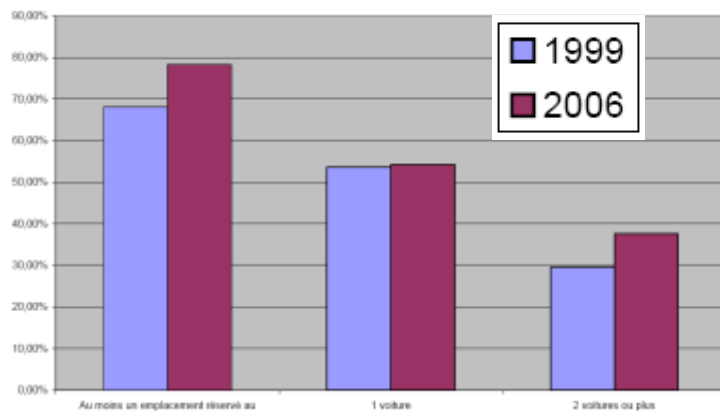
La maison individuelle pavillonnaire est le type d'habitat qui domine nettement le parc de logements de Pénestin. Elle représente 77% des autorisations entre 1990 et 2007. Cette production concerne autant la résidence secondaire que la résidence principale.

La production de logements en résidence est anecdotique: 0,5%. Elle correspond au foyer logement (EHPAD). Les maisons individuelles groupées ont commencé à être construites de manière régulière à partir de 2003 et représente 9.5 % de la production de logements. Les 13% restant sont constitués de logements collectifs. Ce type de construction est apparu à partir de 1992, mais sa production n'est pas significative avant les années 2000. En 2007, un net changement apparaît dans la répartition des types: 55% de collectif, 27% de maisons individuelles et 18% de maisons individuelles groupées.

LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES



Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement



Équipement automobile des ménages

► Un parc de logements récent et confortable

Le parc de logements ancien, datant d'avant 1949, ne représente qu'une part minoritaire du parc de logement total de Pénestin: 15,4%. Le parc de logements constitué depuis entre 1975 et 2003 représente un peu plus de 65% du parc de logement total. On peut estimer qu'en 2009, plus de 65% du parc a moins de 35 ans.

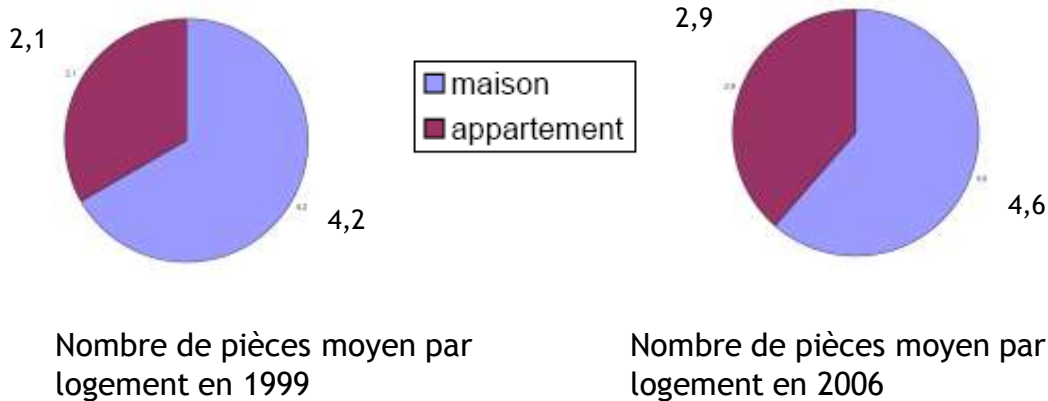
► Un mode de chauffage individuel « tout électrique » majoritaire

98,4% des logements bénéficient d'une baignoire ou d'une douche. 80,5% du parc de logement comporte un chauffage soit central, soit individuel. Sur l'ensemble du parc de logements, 44,5% est équipé d'un chauffage individuel « tout électrique ». Cette proportion, qui était déjà de 40,1% en 1999, est en augmentation.

► Une augmentation du nombre de véhicule par ménage

La proportion de ménages ayant au moins 2 voitures a nettement augmenté entre 1999 et 2006: de 29,6% à 37,6%. Dans le même temps, on constate une augmentation proportionnelle du nombre de ménage ayant au moins une voiture (83,2% en 1999, 91,8% en 2006). Le nombre de places de stationnement attribuées a également augmenté de 10,2% sur la période.

LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

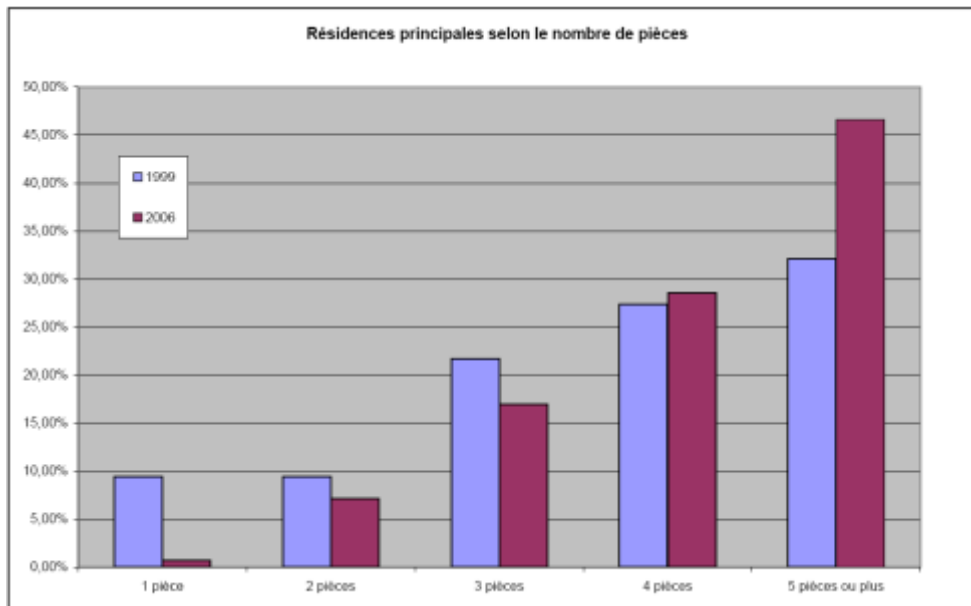


► Des logements qui ont tendance à s'agrandir malgré la diminution du nombre de personne par ménage

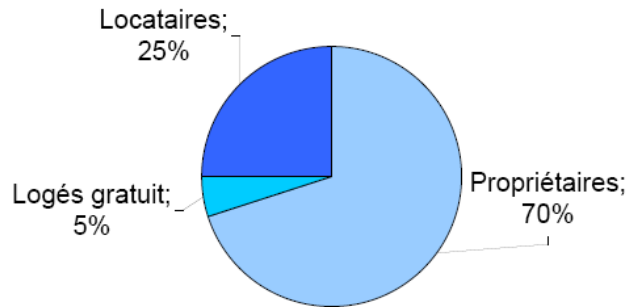
La diminution du nombre de ménage depuis 1968 est significative et se stabilise depuis 1999 à 2,1 personnes en moyenne.

Cependant, on constate que le nombre moyen de pièces par logement augmente.

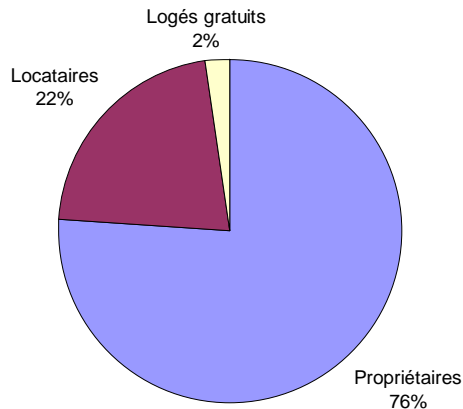
On observe une forte disparité entre les maisons et les appartements.



LES STATUTS D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES



Les statuts d'occupation en 1999



Les statuts d'occupation en 2006

► Une proportion de propriétaires majoritaire et en augmentation

Malgré le début de la diversification du parc de logements, la proportion de locataires et de propriétaires n'a pas connu de fortes variations depuis 1999. La proportion de propriétaires a progressé pour atteindre 76 % en 2006 alors qu'elle était déjà de 70 % en 1999.

La proportion de ménages logés gratuitement passe de 5,2 % à 2,2%, et la proportion de locataires passe de 24,6 % à 21,8 %.

LE PARC LOCATIF PRINCIPAL

Opération logts sociaux	Nbre de logts
La Sauleraie	7
Bilaire	20
Saint-Gildas	4
Les Violettes	19

Parc locatif au 1er janvier 2007

	Total	Part %
Locatifs HLM	20	10%
Locatif Privé	183	90%
Total	203	100%

Si la proportion de locataire sur la commune est en légère régression entre 1999 et 2006, le nombre relatif de locataires augmente. Sur la période 2003-2007, Pénestin enregistre 16.67% de locataires en plus sur la commune. Il semble que la tendance des locataires à habiter en appartement est en train de changer. Depuis 2003, le nombre de locataires occupant des appartements est stable tandis que les locations en maison semblent évoluer, +16, 6% ces quatre dernières années.

Sur les 203 logements en location en 2007, environ 10% sont réservés aux locations HLM soit un total de 20 logements sur l'ensemble de la commune ce qui représente 0.68% du parc de logements en 2007 (11 logements sociaux pour 1000 habitants). L'ensemble de ces logements sociaux sont réalisés en logements individuels.

La commune de Pénestin n'a pas réalisé de nouveaux logements sociaux sur la période 2006-2007.

En outre, les données les plus récentes nous indiquent qu'il a été construit 30 logements sociaux supplémentaires depuis 2007. La commune compterait aujourd'hui un total de 50 logements sociaux soit 1.70% du parc de logement communal.

Pénestin souhaite agrandir son parc de logements sociaux et prévoit au cours de l'année 2009, un programme de 16 logements en accession, 6 en location-accession et l'aménagement de 4 terrains à bâtir situés à Tréguier.

LES OBJECTIFS

Les objectifs du PLH repris par le SCOT résidences principales et secondaires confondues

	Locatifs sociaux	Accession aidée	Total logts aidés	Locatifs libres	Accession libre	Total logts libres	Total logts période
Période 1 2009-2013	4x4=16	8x4=32	48	4x4=16	36x4=144	160	208
Période 2 2014-2020	2x6=12	5x6=30	42	2x6=12	22x6=132	144	186
Période 3 2021-2030	2x9=18	4x9=36	54	2x9=18	17x9=153	171	225

Le SCOT s'est appuyé sur le PLH, approuvé en 2007, pour procéder à l'établissement des objectifs en terme de production de logement pour chacune des communes de Cap Atlantique. Ils sont ventilés sur 3 périodes de durée croissante. Une des orientations du SCOT est un allègement progressif de la pression foncière en zones littorales pour un report en zones rétro-littorales, tout en préservant la capacité d'un développement économique aux communes. Le PLU prend en compte les objectifs des périodes 1 et 2, qui représentent environ 10 ans.

LES OBJECTIFS

	Locatifs sociaux	Accession aidée	Total logts aidés	Locatifs libres	Accession libre	Total logts libres	Total logts à prévoir par le PLU
Période 1 2009-2013	4x4=16	8x4=32	48	4x4=16	36x4=144	160	208
Période 2 2014-2020	2x6=12	5x6=30	42	2x6=12	22x6=132	144	186
TOTAL 2009-2020	28	62	90	28	276	304	394

Pour atteindre ces objectifs, la commune de Pénestin devra tenir compte des mécanismes de rétention foncière, le type de montage d'opération que les choix réglementaires induisent et les temps de sortie des opérations d'aménagement.

En effet, les rythmes de production de logements diffèrent en fonction du mode d'urbanisation. L'urbanisation « à la parcelle », impliquant des divisions, ne nécessitant que des déclarations préalables, et les petits lotissements comportant peu de contraintes induisent une production de logements éparpillée mais rapide, d'autant plus que la question de la maîtrise foncière ne se pose pas quand le propriétaire est également aménageur. Ce n'est pas le cas pour les opérations d'ensemble, qui demandent en général l'obtention de la maîtrise foncière par une seule personne morale ou physique, et peut répondre à plus de contraintes réglementaires.

Outre la quantité de logements et la diversification des typologies, c'est également la qualité du tissu urbain produit qui est visé.

SYNTHESE

- ▶ Le parc de logements est composé de 1/3 de résidences principales et 2/3 de résidences secondaires. Cette proportion est stable depuis 1982.
- ▶ La proportion de logements vacants est restée stable (env. 3.7%).
- ▶ La production de logements est dominée par la maison individuelle de type pavillonnaire.
- ▶ Le parc de logements commence à se diversifier depuis 2003 (maisons groupées).
- ▶ Les logements sociaux représentent 1.70% du parc de logements. 60% sont des logements individuels.
- ▶ Le statut de propriétaire occupant est nettement majoritaire.
- ▶ Le nombre des locataires occupant des appartements est stable depuis 2003.
- ▶ Les opérations d'ensemble sont rares et mériteraient d'être encouragées.

LES COMMERCES ET SERVICES

TYPE DE L'OFFRE EN COMMERCE ET SERVICES



► En sa qualité de commune touristique, Pénestin offre un nombre de commerces (permanents ou saisonniers) relativement important. Le bourg est le pôle principal mais on retrouve une offre conséquente sur des pôles secondaires comme la Mine d'or, Tréguier, la Pointe du Bile.

On compte 26 commerces à l'année et 12 saisonniers, ce qui permet de maintenir un certain dynamisme même en période hivernale. Notons la présence d'une moyenne surface dans le bourg, ouverte à l'année.

► En terme de services, la commune est bien équipée. Les écoles présentent des effectifs stables. En terme de services médicaux, la commune avec l' EPADH et une offre médicale associée relativement importante n'a rien à envier aux communes voisines plus importantes.

LES COMMERCES ET SERVICES

NOMBRE ET LOCALISATION DES COMMERCES ET SERVICES

► Le Bourg/la Mine d'Or:

26 commerces permanents / 21 services permanents

12 commerces saisonniers / 1 service saisonnier

1 marché hebdomadaire

► Tréhiguier

3 commerces permanents

0 commerce saisonnier

0 service permanent

1 service saisonnier

► Poudrantais/Kerfahler

1 commerce permanent

2 commerces saisonniers

0 service permanent

1 service saisonnier

► Le Bile

1 commerce permanent

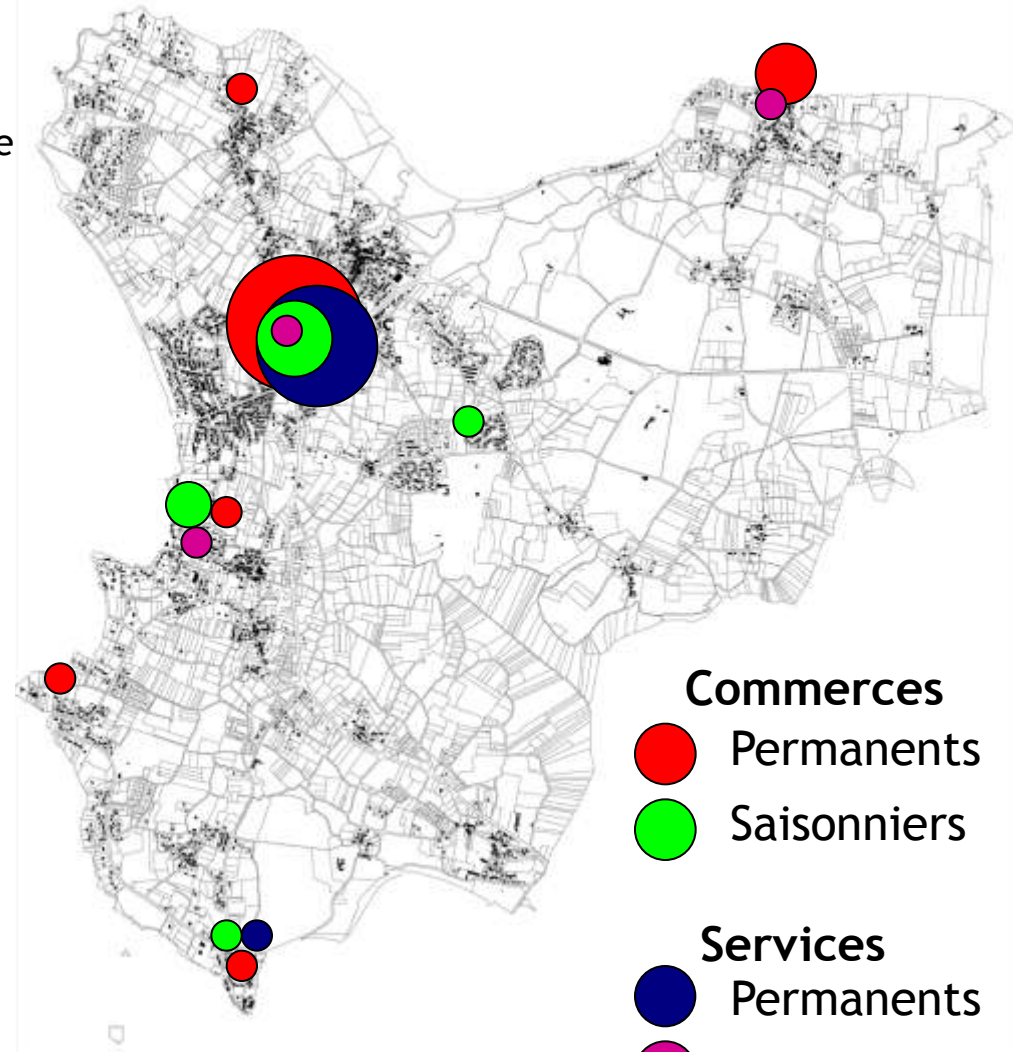
1 commerce saisonnier

1 service permanent

0 service saisonnier

► Loscolo

1 commerce permanent



Commerces

● Permanents

● Saisonniers

Services

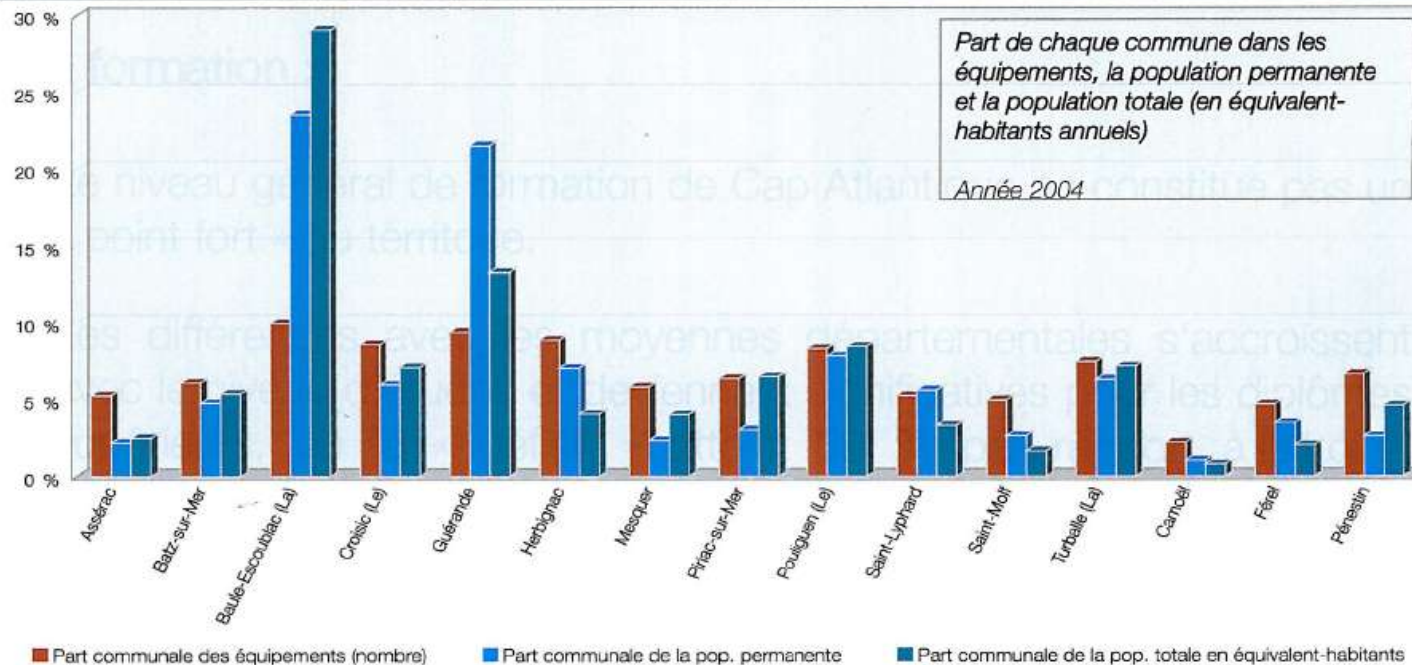
● Permanents

● Saisonniers

SITUATION PAR RAPPORT A CAP ATLANTIQUE



Les équipements et les services



Le niveau d'équipement est largement dû au tourisme, mais il est réparti en fonction des résidents principaux et profite à toute la population.

LES ÉQUIPEMENTS

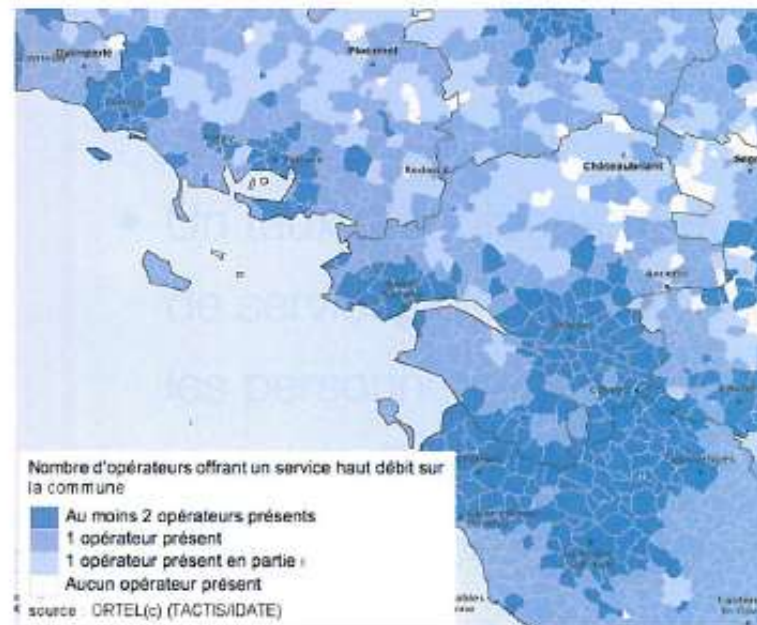
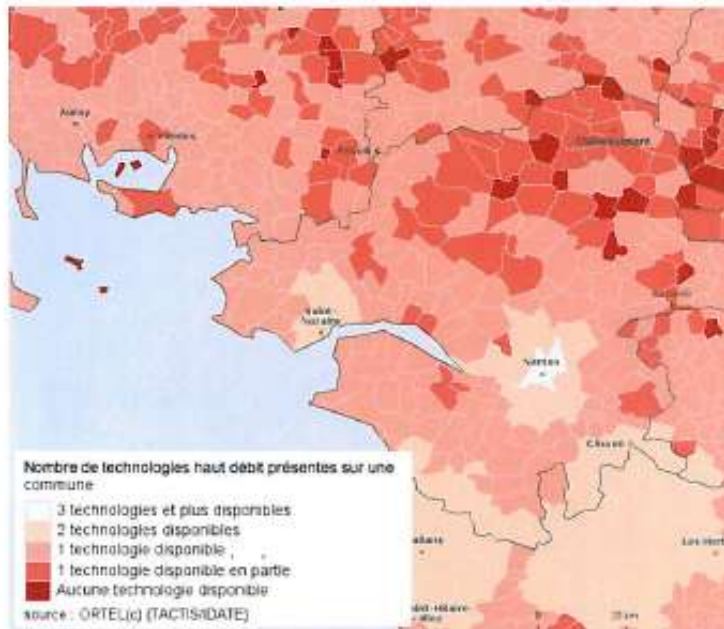
- ► Equipements dédiés au service public : mairie, écoles, gendarmerie (saisonnier), poste, centre de secours
- ► Equipements socio-culturels : salle des fêtes, bibliothèque, salles à disposition des associations, maison de la mytiliculture
- ► Equipements sportifs et de loisirs : terrains et salles de sport, gymnase, centre nautique, skate parc
- ► Equipements sociaux et médicaux : EHPAD de 60 lits



LES ÉQUIPEMENTS



Les équipements et les services



Un niveau d'équipement correct.

- ▶ **Un niveau d'équipements et de commerces exceptionnel** pour une commune de cette importance, du à la forte présence d'une population saisonnière.

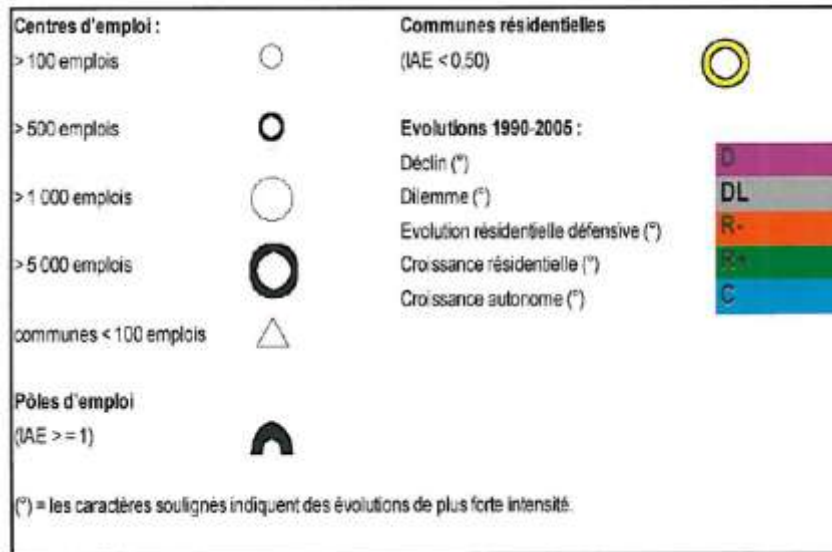
- ▶ **Le Bourg**, pôle d'équipement principal de la commune.

- ▶ **Des équipements publics suffisants:**
 - Un EHPAD intégré au tissu urbain.
 - Des écoles qui conservent des effectifs stables.

LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

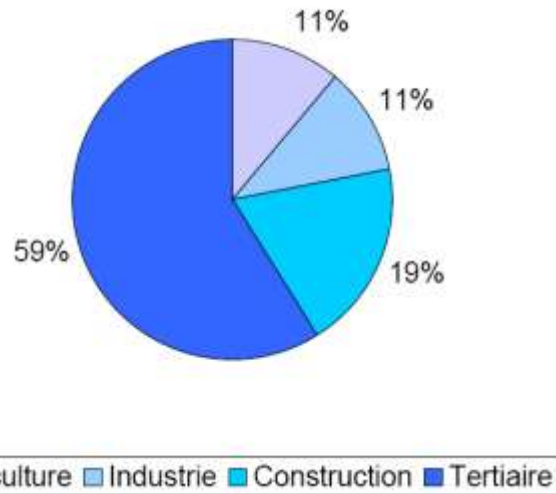
CROISSANCE

A l'échelle de la communauté d'agglomération, PENESTIN a été identifié comme pôle autonome.



LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

LES MIGRATIONS ALTERNANTES ET LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

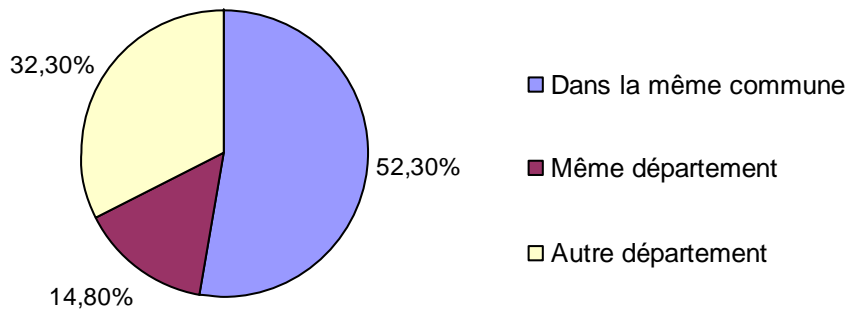


Les principales activités sont le tourisme (tertiaire), la construction, l'aquaculture et l'agriculture.

La majorité de la population active travaille à Pénestin notamment grâce :

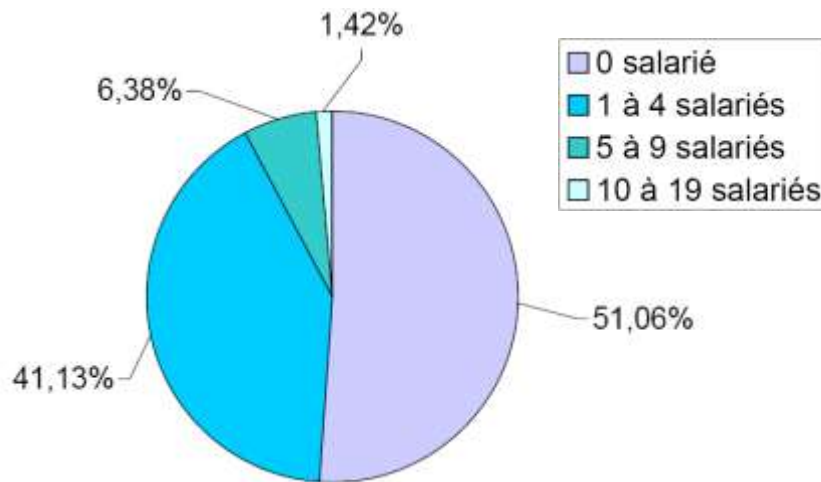
- ▶ à la conchyliculture qui maintient les effectifs sur place.
- ▶ à la présence de la zone artisanale avec les entreprises du bâtiment.
- ▶ aux services à la population de type médical.

Le bassin d'emploi de la Loire-Atlantique est plus attractif pour les Pénestinois que le Morbihan avec l'aire d'influence de St Nazaire et La Vilaine qui fait fonction de coupure géographique avec le Morbihan.



LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

LES EFFECTIFS DES ÉTABLISSEMENTS



Les entreprises les plus représentées sont, à 51%, composées d'une seule personne (artisan ou indépendant).

Les commerces et services liés au tourisme emploient des saisonniers.

Aujourd'hui, le secteur du bâtiment domine l'ensemble des secteurs d'activités de Pénestin.

La construction est liée à l'accueil de la population saisonnière avec la construction de résidences secondaires. On constate, entre 2003 et 2008, que ce secteur d'activité reste stable, aucune entreprise n'a été créée ni périclitée sur cette période. 24 entreprises de construction sont aujourd'hui présentes sur le territoire communal (chiffre INSEE 2007). Il s'agit principalement d'une activité artisanale.

C'est cette somme de petites entreprises qui crée une dynamique sur la commune et un équilibre qui ne dépend pas uniquement de la santé d'un seul secteur.

Par contre, si la conchyliculture avait du mal à se maintenir, les conséquences sur les emplois s'avéreraient négatives.

- ▶ **52.3% de la population active travaille à Pénestin même.** C'est un taux particulièrement élevé, surtout sur une commune de cette taille. Les autres actifs travaillent essentiellement en Loire-Atlantique.
- ▶ **La population active augmente plus vite que le nombre d'emplois.**
- ▶ **Les principales activités sont le tourisme (tertiaire), la construction, l'aquaculture et l'agriculture.** La majorité des établissements sont des entreprises individuelles. Les commerces et services liés au tourisme emploient des saisonniers.
- ▶ **Le dynamisme du secteur de la construction dépend pour une bonne part de la présence de résidences secondaires.**

LES ESPACES AGRICOLES



● Sièges d'exploitation principaux

Les données quantitatives sont issues du diagnostic agricole du SCOT. Les données INSEE n'ont pas été actualisées pour 2006.

Le SCOT de Cap Atlantique fixe un objectif global de **valorisation de l'activité agricole, au travers :**

- ▶ De ses spécificités productives
- ▶ De son action sur la gestion des paysages
- ▶ De son rôle dans le tourisme

Le travail d'élaboration du SCOT inclut un **diagnostic agricole précis** commune par commune établi en collaboration avec la chambre de l'agriculture de la Loire-Atlantique. Le travail de cartographie et d'expertise a été réalisé avec l'aide des agriculteurs et des élus. Le filtre d'analyse comporte 4 types d'espaces qui se caractérisent par des critères de potentiel agricole et d'influence de l'urbain et des milieux naturels. Cette étude a été menée en tenant compte du zonage du PLU de 2006.

LES ESPACES AGRICOLES

1/ les espaces agricoles forts: espaces à vocation agricole et à perspectives affirmées. On y relève la présence d'actifs agricoles, de sièges d'exploitation et de moyens de production (terres, références de production, droits PAC) et des équipements ruraux et fonctionnels.

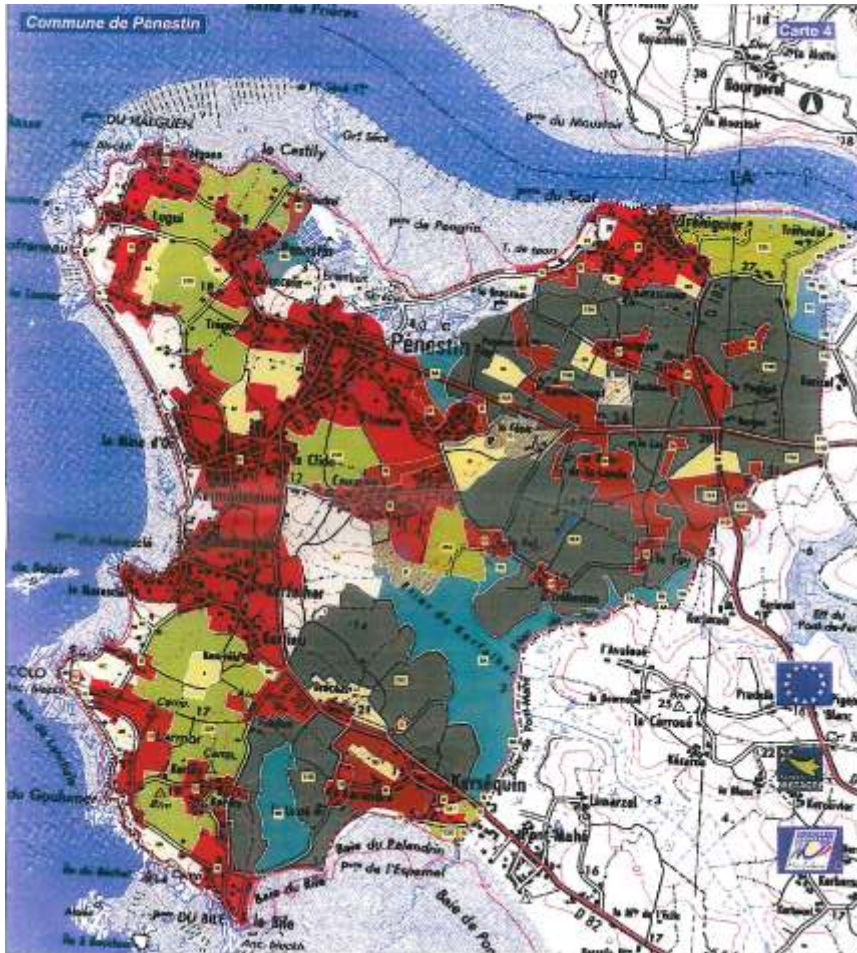
2/ les espaces agricoles fragilisés à potentiel productif: les perspectives agricoles sont moins bien assurées. Le niveau de fragilisation et de vulnérabilité varie selon le secteur. L'occupation agricole est plus ou moins importante. On peut relever des surfaces agricoles sous-exploitées, ou encore des utilisations non-agricoles (« agriculture de loisirs », loisirs...) ou des friches. Ce sont des espaces où l'agriculture est en concurrence avec d'autres usages ou confrontés à un environnement urbain.

Cette fragilité peut venir de plusieurs facteurs, indépendants ou cumulés: pression des extensions urbaines et des loisirs, présence de villages, coupures vertes, rétention patrimoniale, loi littoral et protection des sites, espaces remarquables et espaces proches du rivage...






3/ les espaces agricoles précaires: ces zones peuvent être exploitées en totalité ou partiellement par l'agriculture, mais réservés dans les documents d'urbanisme (document de référence au moment du diagnostic: PLU de 2006 annulé) pour l'implantation de l'habitat, de zone d'activité et des équipements de loisirs. Elles peuvent également être en voie de déprise agricole avec un entretien minime, parfois en friche complète.

4/ les autres espaces répertoriés par le SCOT peuvent correspondre à des milieux naturels particuliers comme les marais salants, les milieux dunaires, aux espaces urbains et espaces à urbaniser sans enjeu agricole fort (bâti, jardins, parcelles agricoles urbanisables entretenues ou non), et les espaces agricoles qualifiés de divers. Ils comprennent les bois, les carrières, des équipements publics en espace agricole ou rural, des golfs, parcs privés, parc résidentiel de loisirs ou camping, zone de loisirs. Cette catégorie comprend également les espaces agricoles compris entre une zone urbanisée et le rivage.





LES ESPACES AGRICOLES



Espaces agricoles et naturels

-  Espaces agricoles forts
-  Espaces agricoles fragilisés à potentiel agricole
-  Espaces agricoles en précarité foncière
-  Espaces agricoles peu exploités, en concurrence avec d'autres usages et/ou en voie de déprise agricole
-  Espaces de marais

Autres espaces

-  Marais salants, cordons littoraux, ...
-  Espace urbain et espace à urbaniser sans enjeu agricole : bâti, jardins, parcelles agricoles urbanisables ou en réserves foncières entretenues ou non...
-  Espaces divers : carrière, équipement public, golf, parc résidentiel de loisirs ou camping, ...
-  Bois, parc privé

Contraintes d'exploitation :

- ▶ Enclavement urbain
- ▶ Habitats proches avec relations de voisinage et projets de construction
- ▶ Emprises urbaines au POS ou PLU: entraînent des stratégies de rétention foncière en fonction du classement des terres (2AU).
- ▶ Difficultés de circulation: partage des chemins d'exploitation avec les circulations douces.
- ▶ Loi littoral (EPR, protection des sites): pas de construction en EPR par exemple...

LES ESPACES AGRICOLES

4 espaces agricoles forts ont été recensés:

1/ au Sud de la D34, en limite de Camoël en allant vers le Bois de la Lande et Trébestan

2/au Nord de la D34, en limite de Camoël et en direction de Tréhiguier

3/secteur de Brécéan au-dessus de l'étier de Kerfahler

4/espace agricole enclavé à Tréhiguier, entre Kerlochet et Kerascouët

5/plateau agricole du marais du Lesté.

7 espaces agricoles fragilisés à potentiel productif ont été recensés:

1/ Entre le village du Val et Inly: rétention foncière de la part des propriétaires, entretien par un exploitant d'une autre commune, déprise vers les marais au sud, chasse et présence d'urbanisation à proximité.

Préconisation: maintenir une ceinture verte entre le Val et Inly.

2/ Secteur encerclé entre les villages de Trémer, le Clido et Couarne: agriculture de loisir, zone argileuse sans potentiel agricole important, absence de potentiels économiques agricoles suite aux cessations laitières.

Enjeux-attente :espace sans enjeux agricoles.

3/ Secteur de Larmor: en partie dans les EPR, exploitation par 1 agriculteur de la commune et 2 sur Assérac, friches avancées en périphérie de la zone, morcellement de la propriété foncière qui devrait être améliorée par l'aménagement foncier, projet de zone aquacole en plein centre de la zone.

Enjeux-attente : bien identifier et préserver cette zone agricole.

4/ Au-dessus du village de Kerseguin et en direction de Brécéan; circulation estivale très importante (plages), zone de contact de camping-caravaning et mitage des caravanes, élevage extensif par un agriculteur en proximité, proximité du littoral.

Enjeux-attente: consolider et délimiter la zone agricole.

5/ Secteur agricole au sud du village de Kerseguin en bordure du littoral: EPR, parcelles gérées par un exploitant à proximité, pâturage et fauche de fourrage.

Enjeux-attente : poursuivre l'activité agricole en bordure du littoral.

LES ESPACES AGRICOLES

6/ Secteur du Haut Pénestin: 1 siège d'exploitation qui gère globalement tout le secteur agricole avec quelques pluriactifs, présence de droits à produire, parcellaire agricole adapté, caravaning important et urbanisation importante en limite, EPR, littoral au Nord.

Enjeux-attentes: bien identifier et préserver cette zone agricole.

7/ Secteur entre le village de Tréhiguiet et Tréhudal: rétention foncière à la location, influence des marées, espace en culture de blé noir à l'est et polyculture à l'ouest, apparition de zones boisées en extension, présence de chevaux.

Enjeux-attentes: zone d'enjeu environnemental très importante.

Les espaces agricoles précaires se répartissent en 3 catégories: les terres exploitées, terres entretenues par une fauche annuelle, et les terres en friche.

Espaces agricoles précaires exploités: secteur de caravaning entre Kerseguin et Kerandré; secteur de Brécéan; secteur sud de Keravelo; secteur de l'île du Moulin sud; secteur du Lomer; secteur Sud du Haut-Pénestin; secteur de Bilaire; secteur sud de Kerloch et de Gourminay; marais autour de l'étier de Kerfahler; marais du Lesté

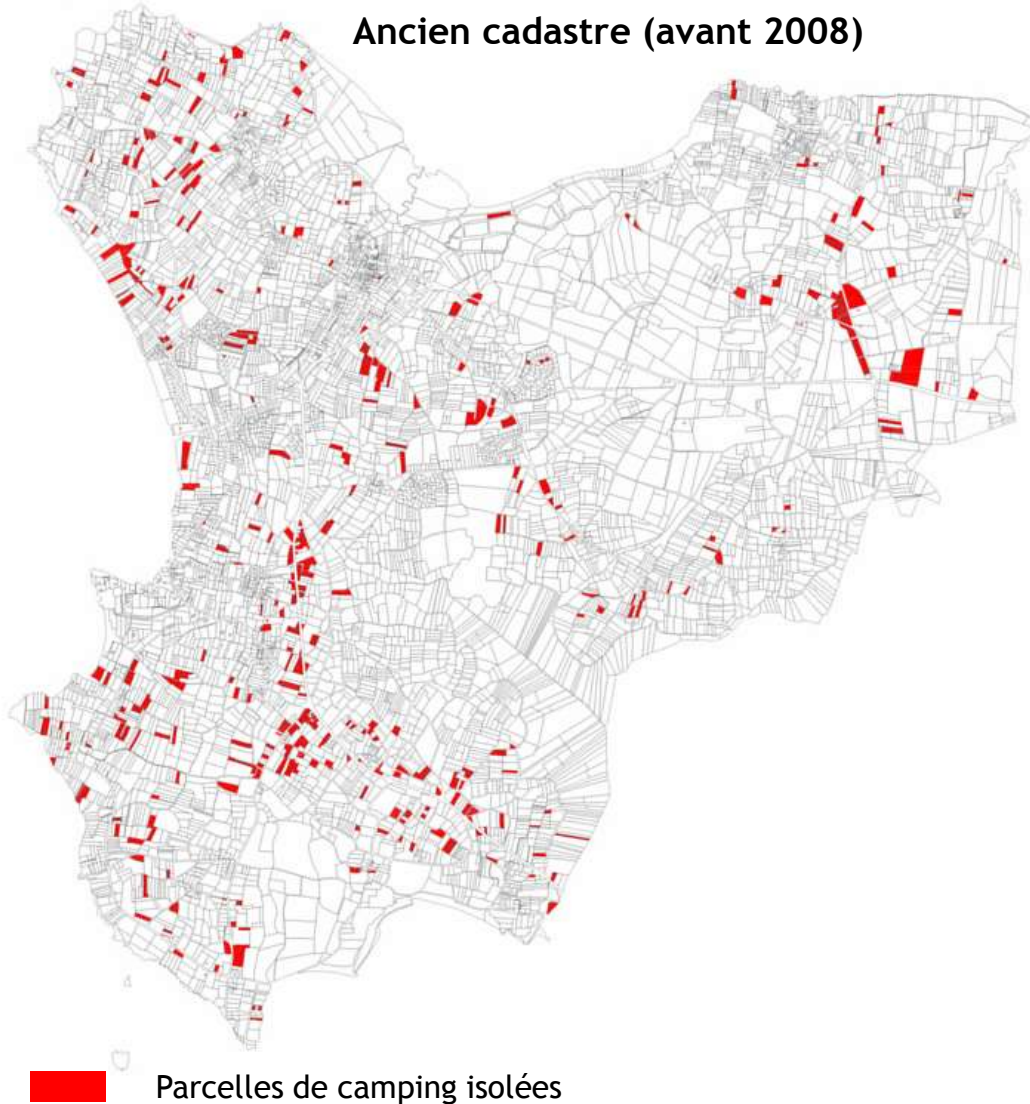
Espaces agricoles entretenus ou peu exploités: secteur enclavé de Kerseguin; secteur Ouest du Bourg, Sud de Trégorvel; secteur entre Kermouraud et Penmoncel; secteur Sud de Berniguet; secteur le long de la RD 192 au Sud de Barge; secteur de la pointe du Goulumer; pointe de Loscolo; pointe de cofréneau; secteur de la carrière du logo; marais de Branzais; secteur du marais de Menard.

Espaces agricoles en friche: secteur Ouest du Bourg, Sud de Trégorvel; secteur de Larmor au Sud de Keravelo; baie de Lanchalle; Nord de Loscolo; littoral du Lomer; entre Brambert et Men-ar-mor; le long du marais du branzais; secteur de la carrière du logo; secteur de marais le long de l'étier du Foy, en limite d'Asserac, remontée de l'étier du Pontoir, marais de Tréhudal

La fragilité des espaces de marais s'explique en grande partie par le fait qu'ils sont inclus dans la zone de préemption du Conservatoire du Littoral. Destinés à être classés naturels, l'entretien de ces espaces se fera dans le cadre d'un plan de gestion une fois les acquisitions effectuées.

L'AMENAGEMENT FONCIER

Ancien cadastre (avant 2008)



L'agriculture à Pénestin a été handicapée par 3 phénomènes:

- ▶ Un morcellement foncier important, avec des situations d'enclavement, rendant l'exploitation difficile.
- ▶ Un mitage important par le camping-caravaning sur parcelle privative.
- ▶ Une urbanisation importante avec le développement des activités touristiques.

Avant l'aménagement foncier, le territoire communal présentait un fort morcellement:

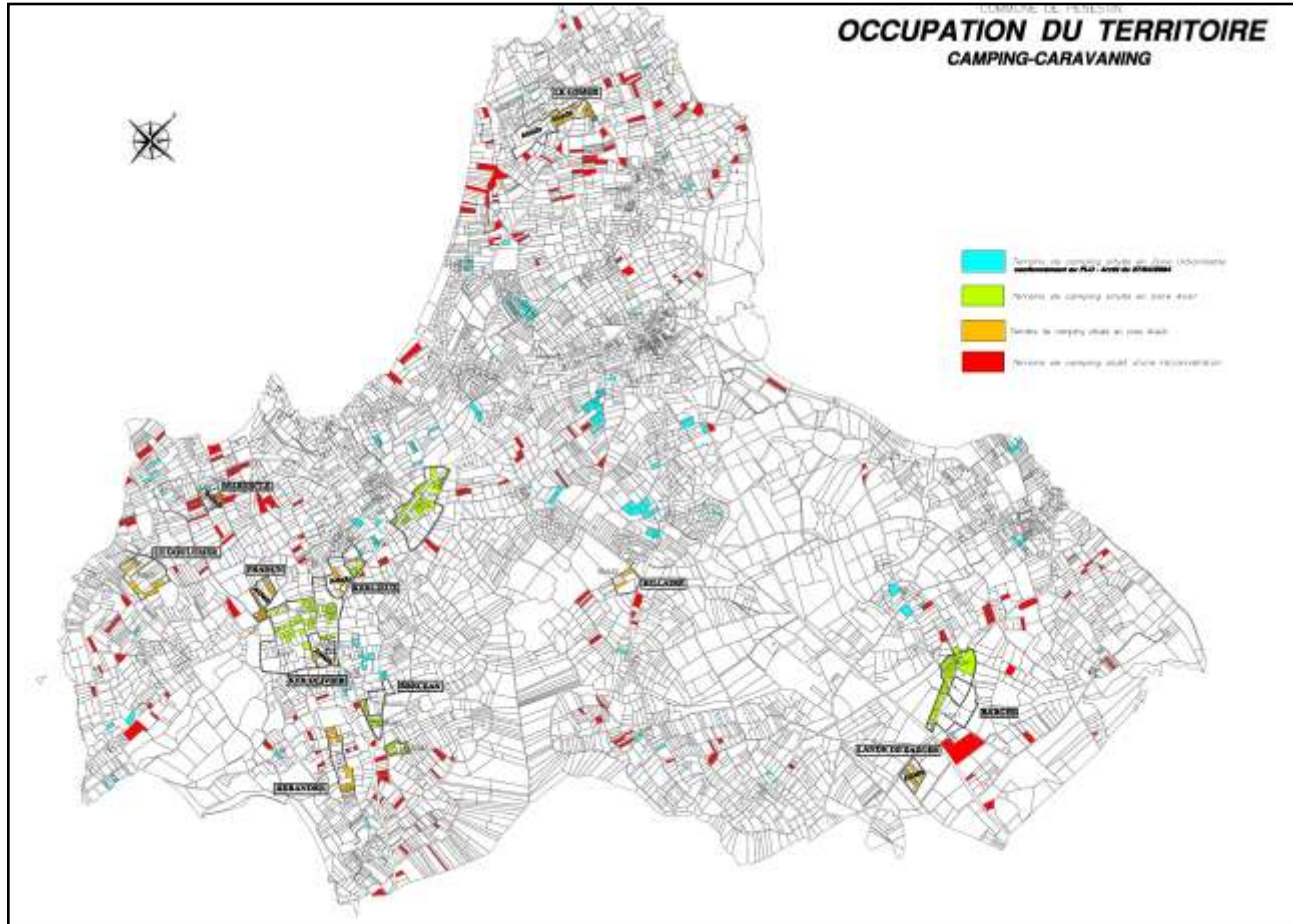
▶ 9 415 parcelles d'une superficie moyenne de 2182 m².

▶ Plus de 5800 propriétaires.

▶ Les accès n'étaient pas assurés sur l'ensemble du territoire.

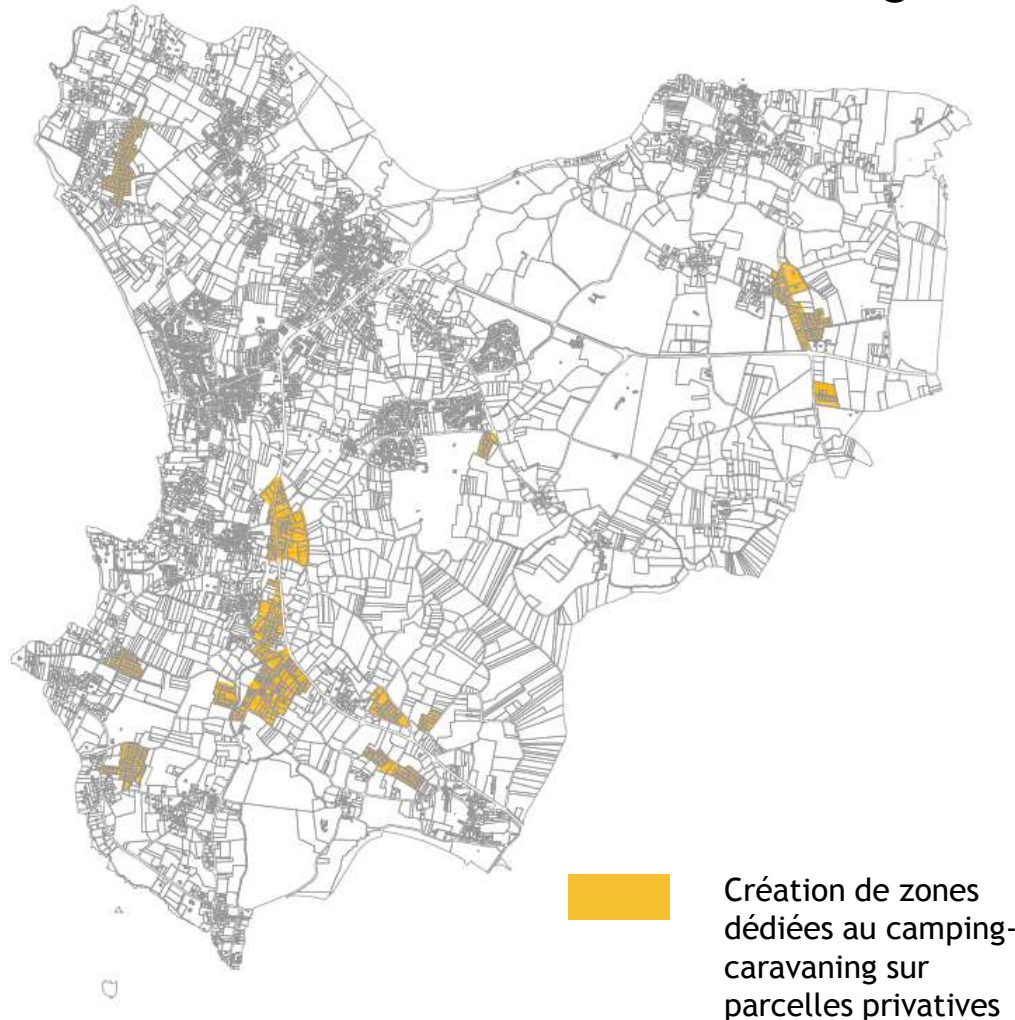
Le mitage du camping-caravaning et la non location de parcelles situées au milieu de terres exploitées étaient autant d'obstacles à une activité agricole efficace.

L'AMENAGEMENT FONCIER



Avant l'aménagement foncier, la commune comptait 650 emplacements de camping- caravanning dont près de 75% se situaient en zone naturelle ou agricole du POS.

L'aménagement foncier (approuvé le 21 janvier 2008)



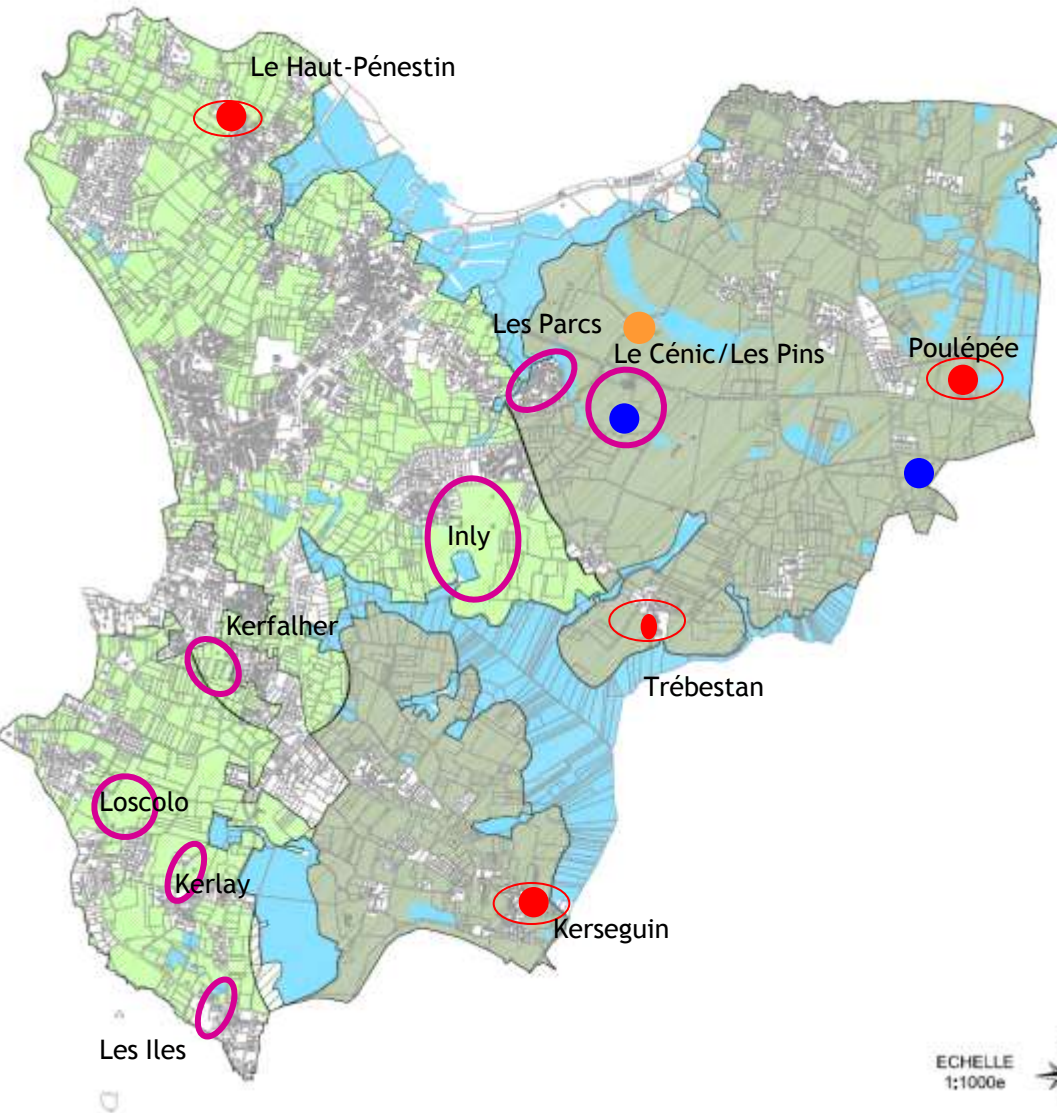
Création de zones dédiées au camping-caravanning sur parcelles privées

Nouveau cadastre (depuis 2008)

L'aménagement foncier a permis de:

- ▶ Réduire le nombre de parcelles passant de 10400 à 6300 parcelles avec une logique de redistribution des parcelles cultivées suivant le domaine d'exploitation et le secteur géographique du siège d'exploitation.
- ▶ Créer des dessertes pour toutes les parcelles par des chemins d'exploitations, réalisés ou réhabilités dans le cadre des travaux connexes, ultime étape de l'aménagement foncier.
- ▶ L'élimination du mitage de l'espace agricole par le caravaning sur parcelles privées. Les années de négociation avec les campeurs ont permis la création de plusieurs zones de reconversion, et ainsi, de redonner 16 hectares à l'agriculture ; les surfaces occupées par ce mode de loisirs étant passées de 53 Ha à 37 Ha.

LES ESPACES AGRICOLES



Espace agricole stable

Espace agricole exploité de manière homogène, n'ayant pas été soumis à la déprise agricole.

Espace agricole instable

Espace agricole exploité de manière inégale (présence de friches), en concurrence avec d'autres occupation du sol, ou en précarité foncière.

Partie urbanisée

Etiers et marais

Camping

- Sièges d'exploitation principaux
- Sièges d'exploitation secondaires
- Ferme de Kermouraud
- Périmètre sanitaire

ECHELLE
1:1000e



LES ESPACES AGRICOLES

L'analyse conduite par le diagnostic du SCOT peut se synthétiser en trois grands types de zones. On peut qualifier les 2 premiers d'espace agricole stable et d'espace agricole instable. La 3^{ème} catégorie est constituée par les marais et étiers.

► Les espaces agricoles stables:

Ils se situent en zone rétro littorale et constituent 2 grands ensembles aux caractéristiques paysagères et environnementales différentes.

- **Le plateau Nord-Ouest:** sa caractéristique la plus évidente est la forte présence de boisement. Cette zone est habitée par des hameaux sans extension urbaine importante. Zone de pâturage, de cultures et d'élevage bénéficiant d'une bonne structure parcellaire. Ce secteur a été peu mité par le camping-caravaning sur parcelle privative. Cette pratique existe dans le secteur de Rochefort, mais sous une forme relativement regroupée à l'origine.

- **Entre les étiers du Lesté et de Kerfahler:** ce secteur est beaucoup plus ouvert que le précédent. L'élevage extensif est très présent sur ce vaste plateau agricole constitué de très bonnes terres. Trois hameaux se trouvent sur cette zone, Brécéan, Kerandré et Kerseguin. Peu de mitage du bâti et les quelques terrains de camping existant sur le secteur sont regroupés en majorité sur Brécéan.

► Les espaces agricoles instables:

Ils se situent sur toute la façade atlantique, de la Pointe du Halguen à la Pointe du Bile, et rentrent dans le territoire communal jusqu'au secteur de Inly. Trois sous-secteurs peuvent être identifiés:

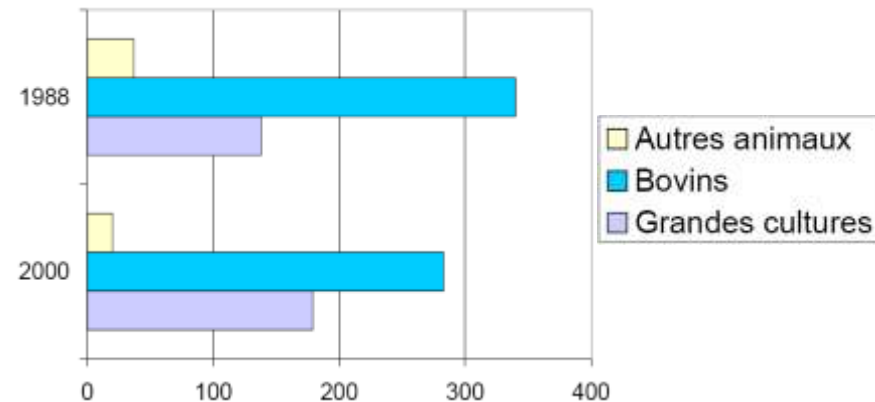
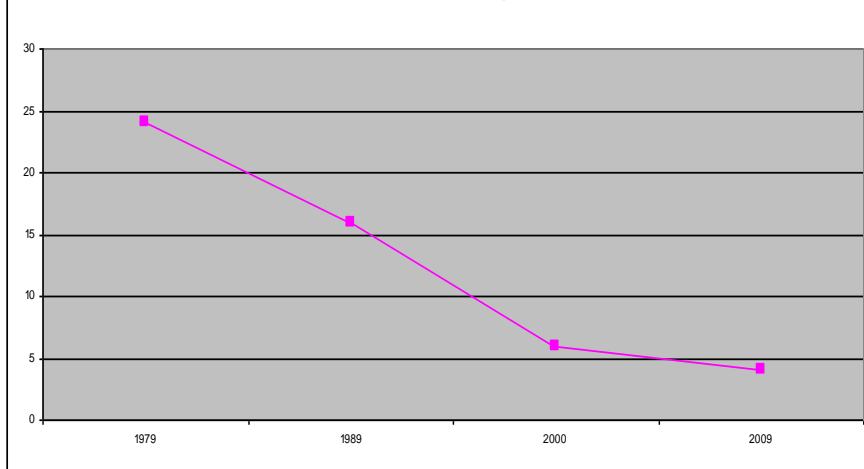
- **Le secteur du Haut Pénestin:** Un siège d'exploitation qui gère de l'élevage en majorité, sur une bonne structure parcellaire. La fragilité de ce secteur tient dans la forte présence du caravaning et une urbanisation importante. La proximité du littoral provoque en période estivale une très forte affluence (automobile, piétonne).

- **Entre le sud du bourg et les marais:** C'est l'espace le plus « fragile ». Aucun siège d'exploitation sur ce secteur où le potentiel agricole est peu important. L'agriculture présente est dite « de loisirs » (chevaux, moutons...). La zone est « enclavée » entre, au nord, l'extension urbaine très importante et, au sud, les marais.

- **Entre Kerfahler et la Pointe du Bile:** Là aussi la proximité du littoral et son urbanisation très présente, le mitage fragilisent cette zone agricole, exploitées par trois exploitants dont deux résidents sur Assérac. Les cultures sont très présentes sur ce secteur.

LES EXPLOITATIONS

Evolution du nombre d'exploitations



► L'activité agricole connaît un fort déclin depuis 1975 puisque 20 exploitations professionnelles ont cessé toute activité depuis cette date. Il reste aujourd'hui 4 exploitations professionnelles sur Pénestin.

► A contrario, la Surface Agricole Utile moyenne par exploitation a quasiment doublé en passant de 28 à 50 hectares sur la période 1988/2000. Aujourd'hui la superficie de Pénestin est occupée à 32% par l'agriculture puisqu'elle totalise 700 ha de Surface Agricole Utile. Cette faible présence agricole est observée sur la majorité des communes littorales.

► Les agriculteurs ne sont que rarement propriétaires des terres qu'ils exploitent.

► L'agriculture de Pénestin s'oriente principalement vers l'élevage Bovin à 59% (Moyenne CAP ATLANTIQUE : 54%) et vers les grandes cultures à 37%.

► La moyenne d'âge des chefs d'exploitation sur Pénestin n'est pas élevée puisqu'elle avoisine les 47 ans (45 pour Cap Atlantique). Mais la question de pérennité des exploitations n'est tout de même pas à éluder.

► L'aboutissement du travail avec les campeurs-caravaniers pour libérer l'espace agricole va éliminer les conflits d'usage. La création de zones spécifiques pour le camping-caravaning sur parcelles privatives va enrayé le mécanisme de déprise agricole qui en découlait.

► Aujourd'hui, l'exploitation sous forme de deuxième emploi, de complément de revenu, d'activité de gestion patrimoniale ou d'entretien, de loisirs est de plus en plus fréquente.

SYNTHESE

- ▶ **Une réduction du nombre d'exploitations** agricole sur la commune: de 24 en 1975 à 4 en 2009, mais **une Surface Agricole Utile stable** exploitée par des agriculteurs de plusieurs communes.
- ▶ Une évolution des pratiques agricoles vers **plus de culture et moins d'élevage** en raison de l'éloignement des exploitants et des dispositions de la loi littoral.
- ▶ Un fort **mitage des terres agricoles** par le camping-caravaning sur parcelles privatives nécessitant le double levier de l'aménagement foncier approuvé et du PLU.
- ▶ **Des conflits d'usage** avec la résidence et les pratiques touristiques.
- ▶ Des problématiques de morcellement et d'enclavement des terres agricoles récemment résolus par l'aménagement foncier, approuvé le 21 janvier 2008.
- ▶ **Une tendance à l'enfrichement** et à la rétention foncière.
- ▶ Des exploitations sous forme de deuxième emploi, de complément de revenu, d'activité de gestion patrimoniale ou d'entretien, de loisirs.

LES ACTIVITES AQUACOLES

LA CONCHYLICULTURE ET LA PÊCHE

Cadastre parcellaire des concessions conchylicoles



Source : Fond Landsat Geocover 1992 et DDAM – 56

Dans son dossier de demande de renouvellement concernant le système d'assainissement d'eaux usées pour Cap Atlantique, le bureau SOGREAH rappelle que la conchyliculture sur Pénestin fait partie du système de production dans l'estuaire de la Vilaine avec les sites de Pen Lann et Kervoyal.

En 2003, la production de l'estuaire représentait entre 2500 et 3000 tonnes, soit un vingtième de la production nationale.

Les enjeux économiques de la conchyliculture dans l'estuaire de la Vilaine dépassent le cadre communal mais ne peuvent s'en détacher notamment en ce qui concerne la qualité des eaux.

LES ACTIVITES AQUACOLES

LA CONCHYLICULTURE ET LA PÊCHE



L'activité conchylicole sur Pénestin représente à elle seule 35 entreprises pour la plupart familiales. Ces entreprises créent à elles seules 100 emplois à temps plein sur la commune.

Cette activité produit aujourd'hui plus de 3 500 tonnes de moules de bouchots labellisées par an ce qui n'est pas encore suffisant pour répondre à la demande.

Les zones d'exploitation sont situées sur La Vilaine, le Lomer et la Pointe du Bile, ce qui représente 220 hectares de concession.

6 pêcheurs sont présents sur la commune, à Tréguier.

Le site du Lomer, enclavé, ne présente pas de possibilités d'extension.

La Vilaine connaît une réduction de sa salinité et une dégradation de la qualité des eaux, menaçant à terme les zones d'exploitation de la Vilaine.

● Etablissements conchylicoles actuels

□ Concessions de cultures marines

● zone conchylicole prévue par Cap Atlantique

LES CONTRAINTES D'EXPLOITATION

Afin de pérenniser cette activité en plein essor, une étude portée par Cap Atlantique et réalisée par le bureau d'études Techmar a dégagé la possibilité technique de la création d'un site au niveau de Loscolo.

L'objectif est de centraliser l'ensemble de la production sur un seul site afin d'éviter plusieurs problèmes aujourd'hui prépondérants :

- ▶ L'envasement de la vilaine qui pose des problèmes majeurs en terme de production et d'entretien des sites.
- ▶ La désalinisation naturelle des eaux durant certaine période de l'année.
- ▶ Une qualité des eaux variable.

De plus, les exploitants conchylicoles sont soumis aujourd'hui à des normes de plus en plus draconiennes tant au niveau sanitaire que social :

- ▶ Augmentation du degré d'exigence depuis 2006 (UE : Paquet Hygiène).
- ▶ Qualité des eaux de production (trophique et sanitaire).
- ▶ Sécurité alimentaire des produits mis en marché.

Dans ce cadre la profession conchylicole a envisagé une délocalisation sur plusieurs sites. Après délibérations des organismes et comités de pilotage compétents, le site de Loscolo à Pénestin a été choisi car il regroupait plusieurs avantages:

- ▶ Une zone d'un seul tenant de 6 ha.
- ▶ Accessibilité aisée, même en période estivale.
- ▶ Eloignement des zones urbaines (limitation des conflits d'usage : camions, lumières, nuisances sonores et olfactives...)
- ▶ Site localisé à proximité du rivage, qualité de l'eau propice au pompage direct en mer.

SYNTHESE

- ▶ **Un rôle majeur** dans l'économie et l'identité de la commune.
- ▶ **Des activités qui fixent des actifs** sur le littoral en se positionnant comme une alternative à l'agriculture, qui jouait ce rôle jusqu'alors.
- ▶ **La conchyliculture est menacée** par le réchauffement des eaux de la Vilaine, une réduction de leur salinité et une dégradation de leur qualité.
- ▶ **Une activité à la fois en synergie et en conflit avec le tourisme:** attractivité et conflits d'usage.
- ▶ **Une volonté intercommunale de garantir la pérennité** de la conchyliculture
Le SCOT prévoit nouveau un site de 6ha pour 18 parcelles à hauteur de Loscolo.

L'ATTRACTIVITE DE PENESTIN



On peut mesurer l'attractivité de la commune de Pénestin pour le tourisme à la constante progression de la construction de résidences secondaires sur son territoire depuis les années 1950.

Pénestin se distingue des autres communes touristiques de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique par le fait qu'elle ne soit pas devenue une commune balnéaire. Mis à part un mini-golf, la commune offre très peu d'activités touristiques telles que centre équestre, casino, thalasso...

C'est justement le côté encore naturel de son littoral qui attire. Pénestin possède des paysages très variés, au caractère parfois exceptionnel (falaise de la Mine d'Or par exemple). La possibilité de pêche à pied renforce l'attractivité de Pénestin et la saison estivale est augmentée des week-end de grande marée.

En revanche, les campings sont nombreux et offrent une multitude d'activités (aquatiques, sportives, animations pour les enfants...) qui leur permettent de conserver la population au sein même du camping. Ils ont adapté leur offre en développant le mobil-home.

L'ATTRACTIVITE DE PENESTIN

Par sa situation et son histoire, Pénestin a vu se développer sur son territoire une forme de tourisme particulière depuis les années 1970: le camping-caravaning sur parcelle privative. Le POS de 1984 permettait cette pratique dans les zones NAc (agricole) et NDc (naturel). Elle s'est largement répandue dans les espaces non-autorisés, créant un important mitage de l'espace agricole et naturel.

L'occupation de ses parcelles s'est « durcie » petit à petit, au fil du temps, les caravanes devenant mobil-home ou châlet.

Le camping-caravaning sur parcelle privative est une forme de tourisme social traditionnel à Pénestin. La commune accueille 650 caravaniers, qui occupent régulièrement leur parcelle: week-end, vacances... Elle n'est pas unique en son genre: les communes littorales sont concernées par ce genre d'occupation.

Un autre type de tourisme se développe également: le camping-car. Les camping-caristes ont tendance à s'installer de manière sauvage le plus près possible du littoral.

L'accueil de cette population saisonnière plus que touristique pose des difficultés de gestion du littoral, notamment en terme d'accès et de protection.

La commune s'est engagée dans un programme de réhabilitation du sentier littoral. L'aménagement foncier a permis de désenclaver l'ensemble des propriétés qui étaient desservies par le sentier côtier, à l'exception d'une seule que le PLU permettra de désenclaver. Le sentier côtier a ainsi pu être entièrement rendu aux piétons uniquement.

Le stationnement sauvage le long de la route côtière pose une vraie difficulté. La commune met en place des aires de stationnement le long du littoral pour endiguer le problème.



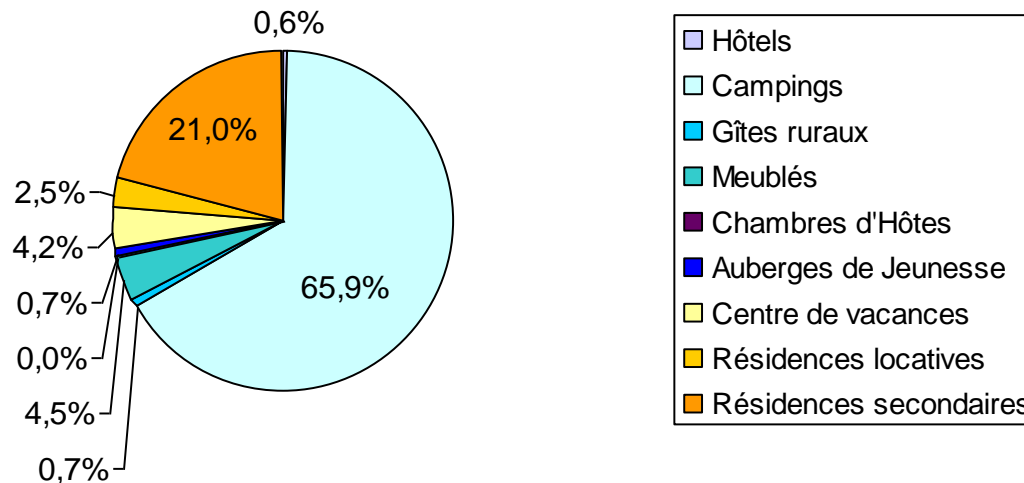
Vers le Lesté, août 2009



Sentier côtier au niveau de Goulumer

L'HÉBERGEMENT MARCHAND

Les hébergements de tourisme



Les résidences secondaires représentent environ 2/3 du parc de logements total, mais seulement 21% de la capacité d'hébergement touristique. L'offre marchande d'hébergement est très nettement dominée par les campings et PRL: 65,9% de l'offre totale sur la commune. Cette pratique est un peu moins consommatrice d'espace et ne marque pas le territoire de la même façon, dans la mesure où l'intégration paysagère est mieux traitée que dans l'urbanisation pavillonnaire traditionnelle.

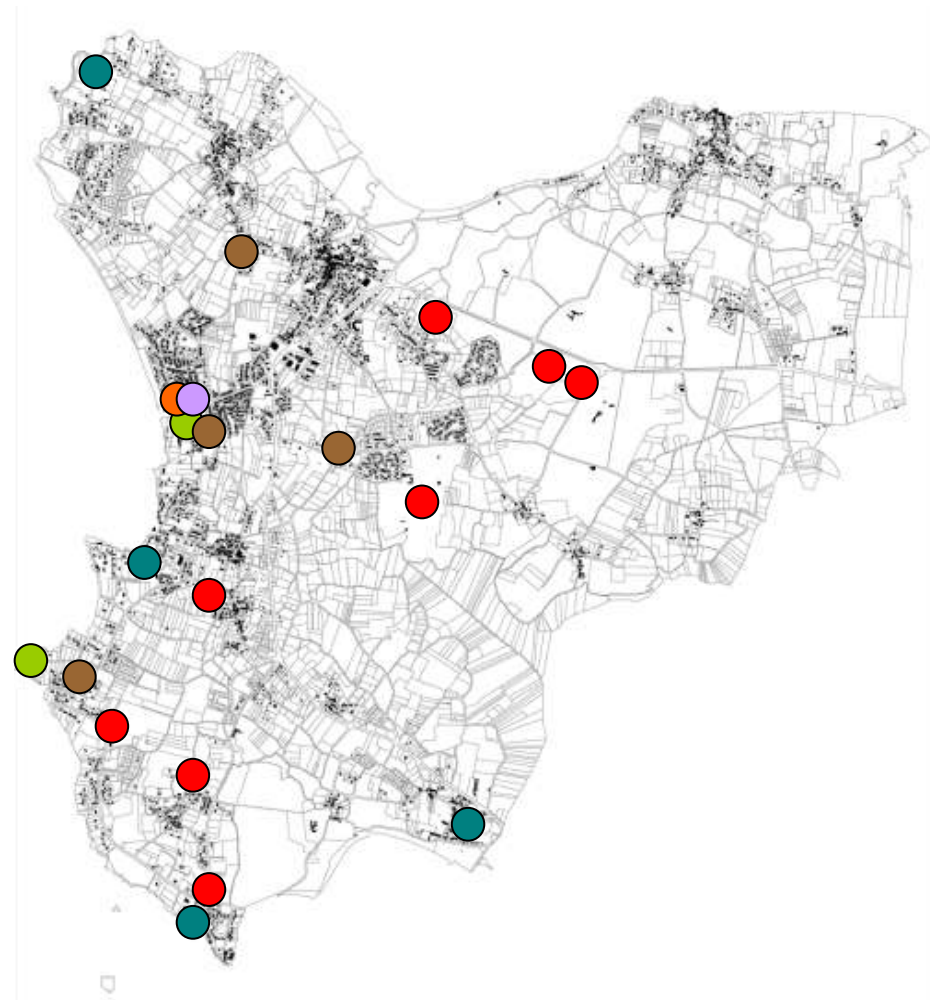
Les autres formes d'hébergement ont apparemment plus de mal à se développer. Notons cependant que les hôtels sont au nombre de 2 actuellement contre 1 seul il y a encore 3 ans. Pénestin attire une clientèle touristique qui recherche des vacances peu onéreuses et un environnement naturel.

L'HÉBERGEMENT MARCHAND

La capacité d'accueil touristique est de 12455 lits. Il s'agit d'une clientèle d'habituels à 63%.

Les structures d'hébergements nombreuses, réparties sur la façade Ouest :

- - Auberge de jeunesse
- - Campings
- - Hôtels
- - Centres de vacances
- - Villages-vacances
- - Chambres d'hôtes



LES CAMPINGS

Les campings représentent pour la commune de Pénestin une capacité, de logements saisonniers, importante. Les installations proposent des prestations diverses.

► **CAMPING DES ILES** *La Pointe du Bile - BP 4 - 56760 PÉNESTIN*

Services : Accès handicapés - Bar - Restaurant - Plats à emporter - Glaces - Epicerie - Buanderie - Garage mort - Animaux admis - Aire camping-car Dépot de gaz - Groupes acceptés

Activités : Tennis - Location de vélos - Terrain multisport - Ping-pong - Jeux pour enfants - Pétanque

De mi- mai à mi- septembre : Espace aquatique chauffé avec toboggans - Animations (*club enfants, soirées organisées*).

Labels : Camping Qualité - Les pieds dans l'eau - Camping Plus Bretagne

184 emplacements

et Parc Locatif

Ouvert du 3 Avril au 10 Octobre

► **YELLOH' VILLAGE LE DOMAINE D'INLY** *Route de Couarne - BP 24 - 56760 PÉNESTIN*

Services : Accès handicapés - Dépot de gaz Plats cuisinés - Commerce alimentaire - Restaurant - Lave-Linge - Surveillance de nuit - Animaux admis - Ombragé - Situé à 1,5 km des commerces -

Aire camping-car

Activités : Piscine - Toboggans aquatiques - Animations - Tennis - Equitation - Pétanque - Location de vélos - Ping-pong - Jeux pour enfants - Pêche.

500 emplacements

et Parc Locatif

Ouvert du 4avril au 20 septembre

LES CAMPINGS

► **CAMPING ACCCF KERFALHER** *Allée du Bihen - 56760 PÉNESTIN*

Services : Accès handicapés - Camping ombragé - Dépôt de gaz - Lave-Linge
Terrain fermé la nuit - Garage mort - Surveillance de nuit - Animaux admis
Aire camping-car - Hivernage
Emplacement longue durée.

Activités : Animations - Pétanque - Pêche - Ping-pong - Jeux pour enfants.

90 emplacements

Location de Mobil-Homes et de chalets

Ouvert du 15 mars au 15 octobre

► **CAMPING DE KERLAY** *Kerlay - 56760 PÉNESTIN*

Services : Camping ombragé - Dépôt de glace - Lave-Linge - Animaux admis Dépôt de pain chaque matin -

Activités : Piscine - Jeux pour enfants

85 emplacements

Location de Mobil-Homes

Ouvert du 1er juillet au 31 août

► **CAMPING LE CÉNIC** *B.P 12 - 56760 PENESTIN*

Services : Dépôt de gaz - Lave-Linge Animaux admis - Situé à 1,5 km des commerces - Ombragé - Hivernage - Aire de services camping-car
Activités : Piscine - Toboggans aquatiques - Animations - Pétanque - Ping-pong - Pêche - Jeux pour enfants.

Label : Camping Qualité France

310 emplacements

Location Mobil-Homes

Ouvert du 10 avril au 13 septembre

LES CAMPINGS

► **CAMPING LES PARCS** *Route de La Roche-Bernard - 56760 PÉNESTIN*

Services : Accès handicapés - Dépot de gaz - Garde - Lave-Linge - Dépot de glace - Terrain fermé la nuit - Animaux admis - Situé à 400 m des commerces - Ombragé - Emplacement longue durée- Groupes acceptés - Vente de Mobil-Home

Activités : Piscine couverte - Structures gonflables - Trampoline - Animations - Pétanque - Ping-pong - Jeux pour enfants.

98 emplacements

Location Mobil-Homes et Chalets

Ouvert du 1er Avril au 15 Octobre

► **CAMPING LOSCOLO** *336 route de Lanchalle - 56760 PÉNESTIN*

Services : Accès handicapés - Dépot de glace - Terrain fermé la nuit - Garage mort - Animaux admis - Groupes acceptés

Activités : Pétanques - Ping pong - Jeux pour enfants

125 emplacements - Location de Mobil-Homes

Ouvert du 1er Juillet au 1er Septembre

► **CAMPING LES PINS** *Chemin du Bois de la Lande - 56760 PÉNESTIN*

Services : Accès handicapés - Dépot de gaz - Plats cuisinés - Commerce alimentaire - LaveLinge - Dépot de glace - Terrain fermé la nuit - Garage mort - Surveillance de nuit - Animaux admis - Aire campingcar - Situé à 1 km des commerces - Vente de MobilHome - Hivernage - Emplacement longue durée

Activités : Piscine - Toboggans aquatiques - Animations - Pétanque - Volley ball - Ping-pong - Jeux pour enfants

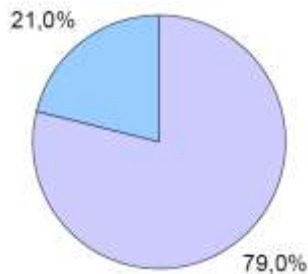
Label Camping Qualité

185 emplacements

Parc Locatif

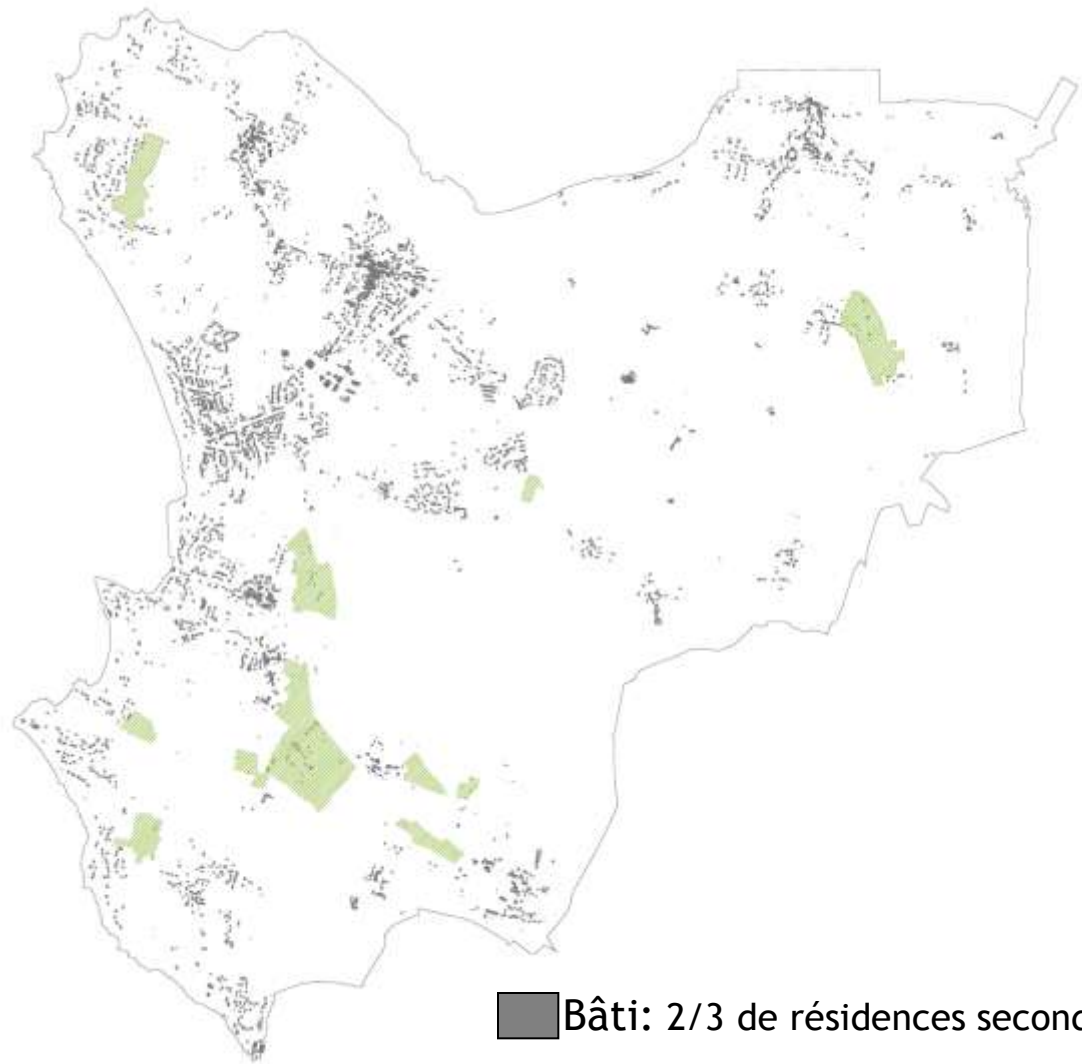
Ouvert du 1er Avril au 21 Octobre

LA RÉSIDENCE SECONDAIRE



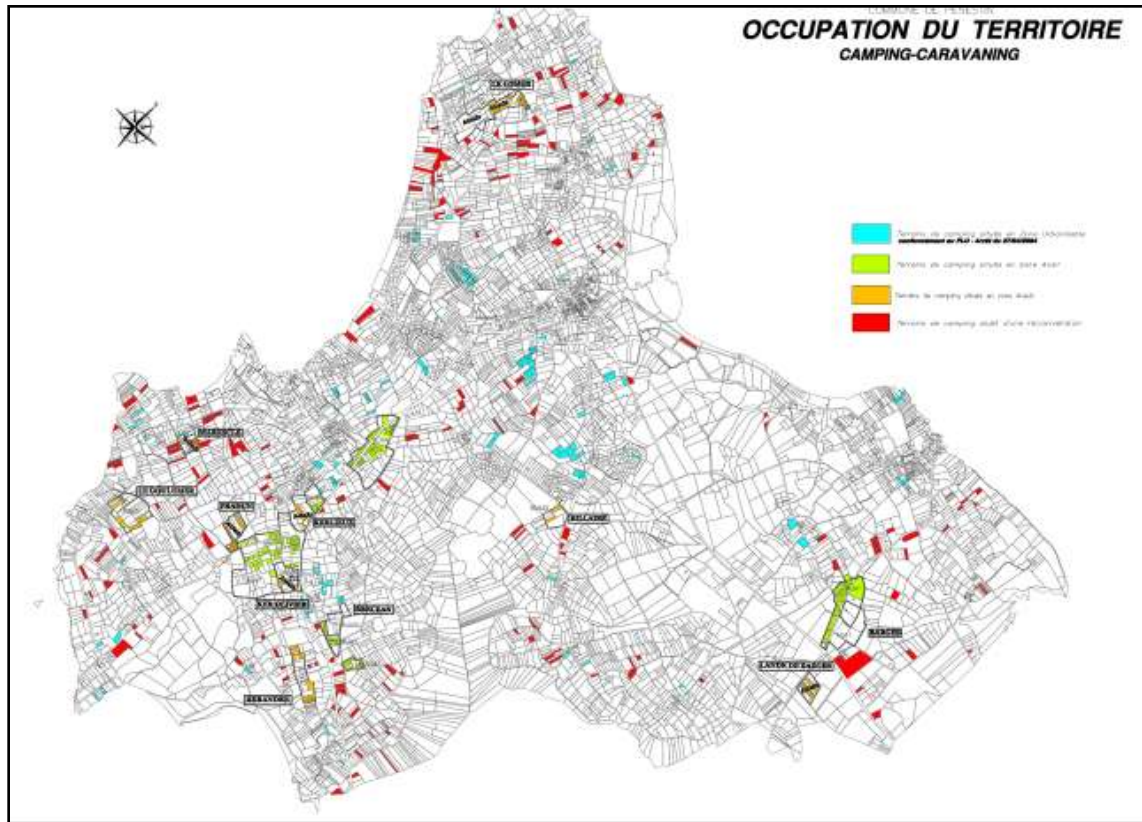
- Hébergement marchand: total
- Résidences secondaires

Le tourisme à Pénestin est représenté principalement par une population saisonnière en résidence secondaire ou en camping-caravaning sur parcelle privative. La mise en place de zones spécifiquement vouées au camping-caravaning lors du PLU précédent et avec l'outil aménagement foncier a permis d'enrayer le mitage de l'espace agricole et de circonscrire le phénomène. Ce type d'accueil permet de fidéliser une population saisonnière, avec les impacts positifs que cela comporte sur les équipements et les commerces. Par contre, il induit une forte consommation d'espace et des quartiers vides une partie de l'année.



- Bâti: 2/3 de résidences secondaires
- Camping sur parcelles privatives

LE CAMPING CARAVANING SUR PARCELLES PRIVATES



Avant l'aménagement foncier, la commune comptait 650 emplacements de camping-caravaning dont près de 75% se situaient en zone naturelle ou agricole du POS.

La problématique du camping-caravaning sur parcelle privée comprend des enjeux paysagers, réglementaires et sanitaires, mais aussi et peut-être avant tout des enjeux sociaux. L'association des campeurs-caravaniers de Pénestin, existant depuis 1984, a été présente depuis sa création dans les négociations menées par la commune pour trouver des solutions satisfaisantes et réalistes à ce qui était devenu un problème.

La conjonction de plusieurs facteurs a permis le développement du camping caravaning à partir des années 70:

- ▶ La proximité de grandes agglomérations.
- ▶ Une agriculture en crise.
- ▶ Un parcellaire morcelé et de petite taille, se prêtant bien au camping.
- ▶ L'absence de document d'urbanisme réglementant cet usage du sol

En 1995, la commune de Pénestin recensait 650 campeurs sur parcelles privées répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La localisation des parcelles de camping révèle un mitage important du territoire.

LE CAMPING CARAVANING SUR PARCELLES PRIVATIVES



Création de zones
dédiées au camping-
caravaning sur
parcelles privées

LE CAMPING CARAVANING SUR PARCELLES PRIVATIVES

Dans les années 1980, devant l'ampleur du phénomène et de son développement, la municipalité s'est vue dans l'obligation de réagir:

- ▶ Un arrêté municipal interdisant le camping caravaning sur parcelle privative.
- ▶ le POS approuvé en 1984 interdisant le camping caravaning sur parcelle privative à l'exclusion des zones prévues par le POS.
- ▶ Application de la Loi Littoral.
- ▶ Un arrêt du Conseil d'Etat, de 1992, qui vient légitimer la position de la commune de Pénestin.

Suite à ces mesures, un état de crispation s'installe sur la commune. Des associations se mettent en place pour défendre leur position.

L'arrivée d'une nouvelle municipalité au milieu des années 1990 permet un changement dans la gestion de la crise. La commune a été amenée à mettre en place une politique de gestion du camping-caravaning en prenant en compte la réalité et l'ampleur du phénomène. Les solutions à trouver doivent être satisfaisantes sur le plan social, réglementaire, paysager et sanitaire.

La municipalité estime aussi que des solutions doivent être mises en oeuvre pour offrir à ces propriétaires un véritable statut, considérant que les achats de terrains avant l'interdiction ont été effectué de bonne foi, ce qui justifie l'instauration et le maintien, transitoire, de la tolérance.

Par conséquent, la commune a souhaité:

- ▶ Régulariser cette pratique en créant des zones spécifiques dans le document d'urbanisme (P.O.S. puis P.L.U.)
- ▶ Regrouper et relocaliser les parcelles de caravaning grâce à l'aménagement foncier.

L'association des Campeurs- caravaniers de Pénestin, créée en 1984 et regroupant environ 350 adhérents, a été un interlocuteur actif depuis le début des négociations. La mise en oeuvre et la réussite des procédures doivent beaucoup à ce dialogue ininterrompu.

L'aménagement foncier a été le principal outil de la politique de reconversion du camping-caravaning sur parcelles privatives.

SYNTHESE

- ▶ **Un rôle majeur** dans le fonctionnement économique et social de la commune
- ▶ **Une capacité d'accueil importante, mais une offre marchande peu diversifiée** avec la prédominance des campings
- ▶ **Le camping-caravaning sur parcelle privative** est un mode d'hébergement traditionnel à Pénestin: 650 parcelles de camping-caravaning recensées dans le cadre de l'aménagement foncier. IL participe à une mixité sociale touristique.
- ▶ **Un hébergement marchand concurrencé par la résidence secondaire**
- ▶ **Une clientèle fidèle**
- ▶ **Une évolution des campings vers le PRL et la résidence mobile de loisir en complément de l'offre en camping-caravaning**
- ▶ **Une attractivité due à la qualité et à la diversité des paysages littoraux et ruraux, ainsi qu'à la pêche à pied**
- ▶ **Un littoral encombré les jours de grande marée**

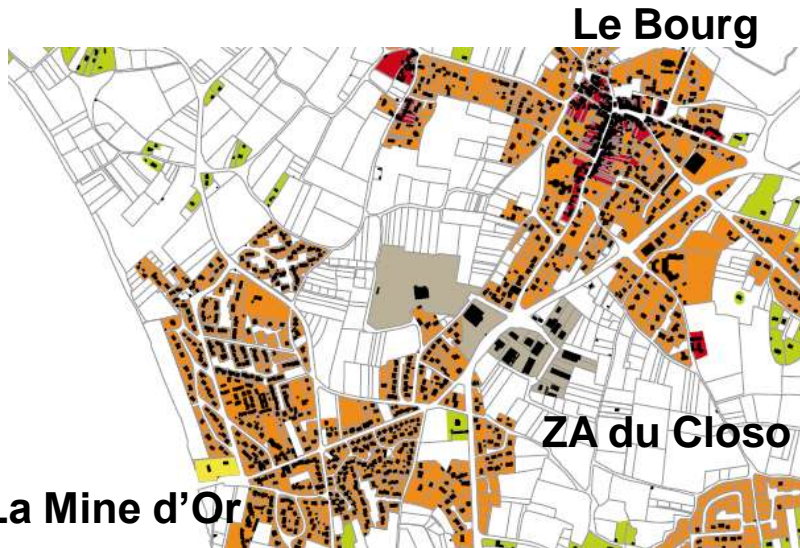
LA SITUATION PAR RAPPORT A CAP ATLANTIQUE



La plupart des zones d'activités sont situées au sud de la communauté d'agglomération.

Celle du Closo a une localisation très importante compte tenu de l'absence de zones d'activités sur les communes voisines.

LES ACTIVITÉS



► Une zone artisanale attractive malgré une forte concurrence et une faible mise en valeur.

La zone artisanale accueille des entreprises du BTP, ainsi que les ateliers municipaux. Sur le boulevard de l'Océan, des commerces saisonniers se sont installés: vente d'accessoires de plage, alimentation en plein air...

Actuellement, la zone est vieillissante. Les espaces publics ne sont pas mis en valeur, la signalétique est insuffisante et la zone manque d'unité. Cependant, son emplacement entre le Bourg et la Mine d'Or, le long du boulevard de l'Océan, la rend attractive

Les zones d'activités sont nombreuses dans le secteur: concurrence des parcs d'activités du Morbihan (parc de l'estuaire, parc de la corne du cerf de l'autre côté de la Vilaine, à Arzal, ou encore l'espace littoral à Muzillac. Malgré cela, les demandes d'entreprises et de commerces souhaitant s'installer ou s'agrandir sur la commune sont régulières. La zone artisanale du Glosio s'avère insuffisante par rapport à la demande existante.



LES ACTIVITÉS

En 2008, dans le cadre de l'étude de révision simplifiée pour étendre la zone d'activités du Closo , un certain nombre d'entreprises s'étaient manifesté, dont une dizaine par écrit, pour l'acquisition de terrains sur la zone d'activités.

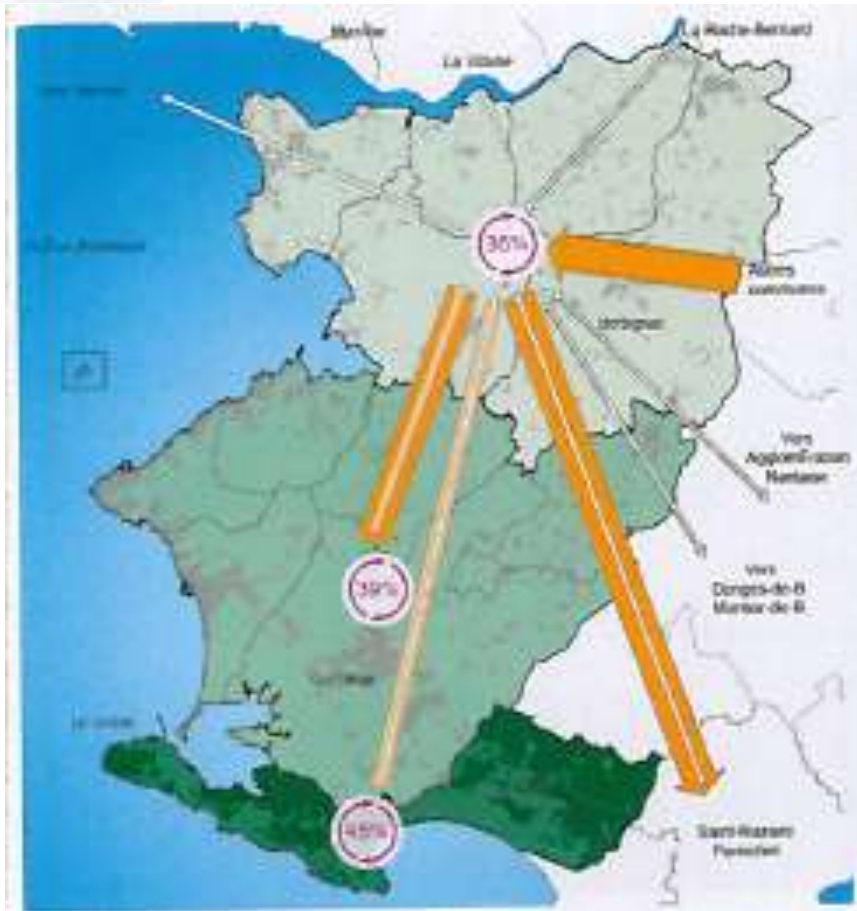
Ces demandes et une projection à moyen terme amènent à envisager une extension d'environ 5 Ha de cette zone.

SYNTHESE

- ▶ **Une zone d'activités** qui ne satisfait plus à la demande.
- ▶ **Son organisation et aménagement** ne sont plus au niveau des zones plus récentes dans les communes alentour.
- ▶ **Une zone qui reste tout de même attractive de part sa localisation mais qui doit s'étendre.**

DEPLACEMENTS ET ACCES

DEPLACEMENTS DES ACTIFS DE CAP ATLANTIQUE



On observe très peu d'échanges en direction du Morbihan.
A noter, l'absence de desserte ferroviaire.

DEPLACEMENTS ET ACCES

DEPLACEMENTS A L'ECHELLE COMMUNALE



L'accès à Pénestin se fait depuis Arzal et Camoël, et depuis Assérac.

3 Voies départementales desservent la Commune:

la RD 34 entre Camoël et le Bourg.

La RD 201 entre le Bourg et Pont-Mahé

La RD 83 rejoint Tréhiguier et Asserac.

Pénestin n'a pas de voies classées à grande circulation.

Dans le Morbihan, la définition des marges de recul en dehors des clauses et conditions prescrites par la loi 95.101 du 2 février 1995 pour les routes départementales non classées à grande circulation est la suivante:

Zone NC et ND (zones agricoles et naturelles des PLU):

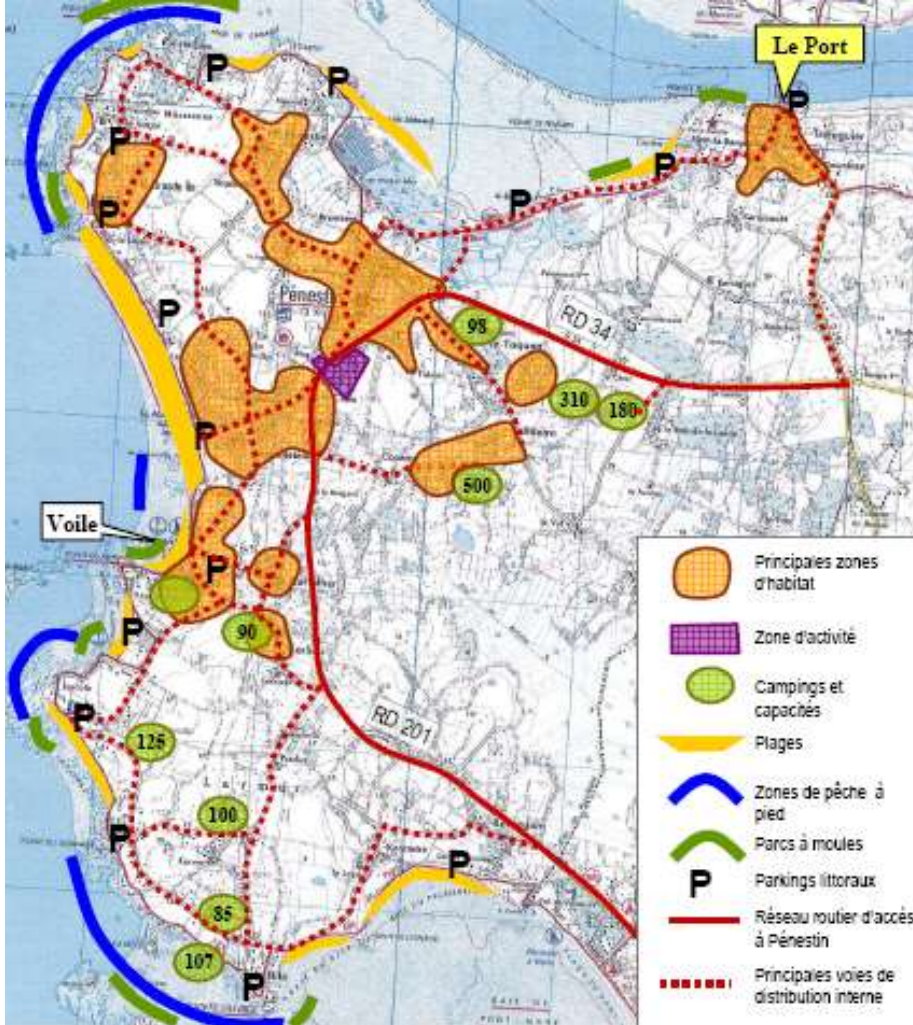
35 m de recul par rapport à l'axe de la chaussée

Zone U et NA et NB, hors agglomération (zones U, 1AU et 2Au des PLU) : 20 m de recul

Zone U et NA, en agglomération (zones U et 1AU des PLU): à étudier selon le contexte local.

DEPLACEMENTS ET ACCES

DEPLACEMENTS A L'ECHELLE COMMUNALE



Source: plan de mobilité urbaine

La commune a présenté son plan de mobilité urbaine en novembre 2008. La cartographie présentée sur les déplacements est issue du PMU.

► Commune à forte attractivité estivale : 1500 habitants l'hiver, environ 30000 l'été.

Forte attractivité due aux activités de loisirs liées à la mer : plages, pêche à pied...

► Importante offre d'hébergement estival (campings, locations, hôtellerie, résidences secondaires...).

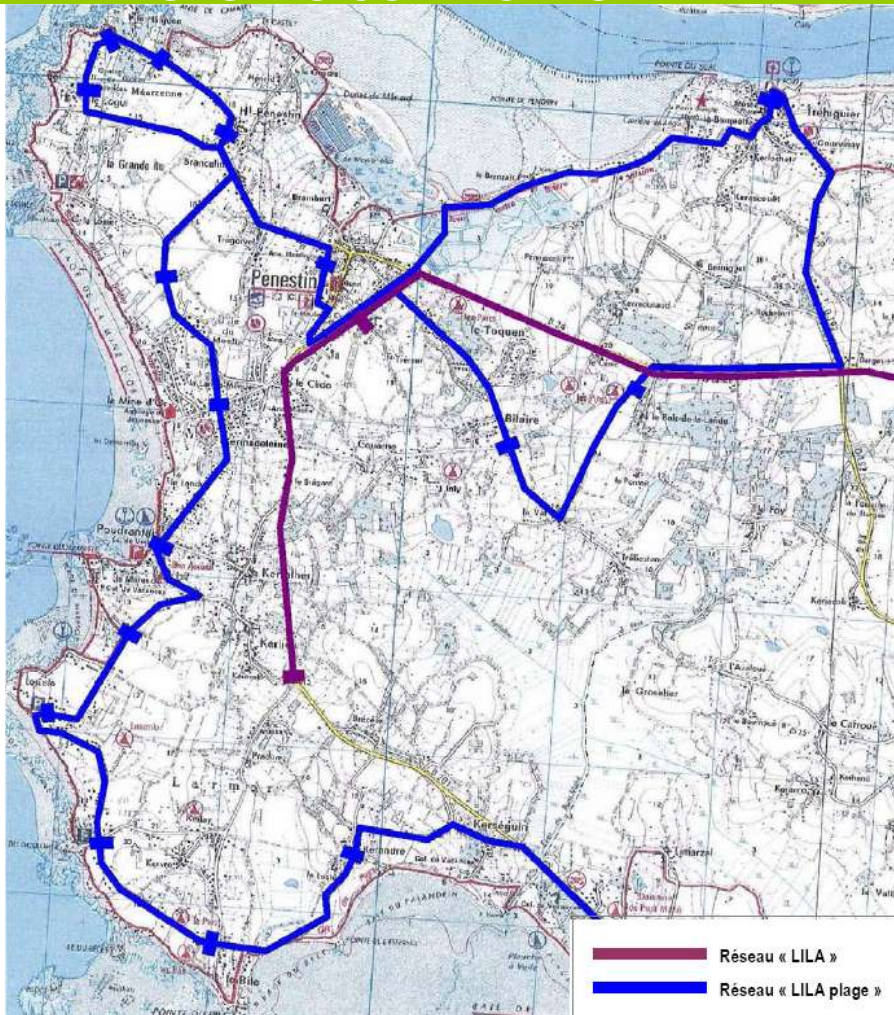
► Marchés (mercredi et dimanche).

► Activités professionnelles autour du tourisme et de la mytiliculture.

► Peu de trafic de transit, avant tout un trafic de desserte locale et touristique.

DEPLACEMENTS ET ACCES

TRANSPORTS COLLECTIFS



Il existe deux réseaux de transports collectifs mais qui ont des difficultés de fonctionnement. Cap Atlantique a mis en place un moyen de transport plus adapté : taxi à la demande, minibus par exemple.

Le réseau « LILA » :

Fonctionne toute l'année

Amplitude : 6 h 30 à 19 h 30 en semaine, 8 h 40 à 18 h 40 le dimanche

9 rotations par jour en semaine, 4 le dimanche

Le réseau « LILA plages » :

Fonctionnement: juillet et août

Amplitude : 9 h à 21 h

Fréquence: 6 rotations par jour
réseau qui semble peu fréquenté

CIRCULATION DOUCE



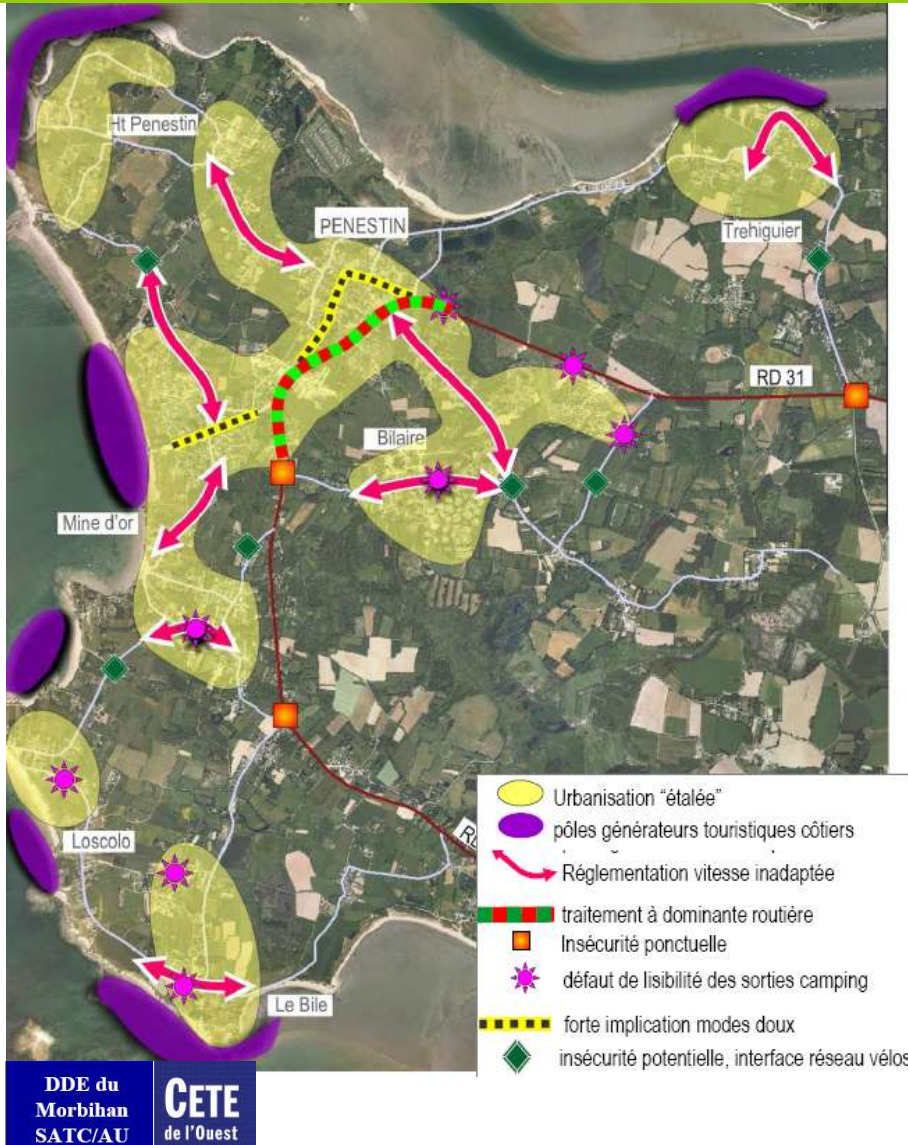
► Un réseau cyclable globalement bien «maillé » qui couvre une bonne partie du territoire communal et des pôles d'attraction.

► Deux réseaux superposés :
« Vélocéan » (intercommunal) plus en bordure de littoral,
« Communal » couvre l'essentiel des secteurs urbanisés.

► Lisibilité des itinéraires parfois difficile (juxtaposition des 2 réseaux, Interfaces signalisation et marquage différent.).

► Bonne pratique du vélo, de plus en plus utilisé sur le territoire communal (sur et hors des réseaux cyclables identifiés). Malheureusement il existe très peu d'abris à vélos, attaches et peu d'interfaces entre les modes de transport.

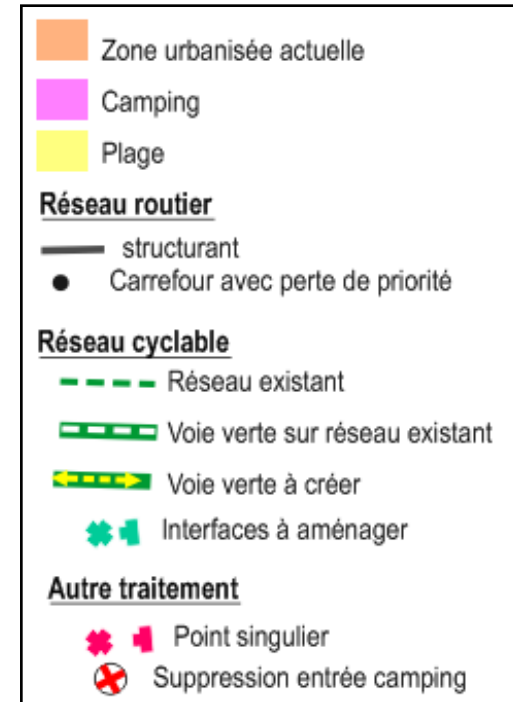
STRUCTURATION DES RESEAUX



- ▶ Forte mobilité en période estivale due à :
 - Une urbanisation « étalée »
 - Une attractivité touristique active et diversifiée
- ▶ Un bon développement des modes de déplacements doux malgré :
 - Une gestion du réseau structurant interne plutôt favorable à la voiture.
 - Une insécurité ressentie aux interfaces des réseaux modaux.
- ▶ Une accessibilité pour les piétons assez peu assurée dans les secteurs fortement urbanisés et touristiques (centre, mine d'or,...).
- ▶ Une grande entité « Centre ville / Mine d'or » qui mérite d'être affirmée.

DEPLACEMENTS ET ACCES

STRUCTURATION DU CENTRE A LA MINE D'OR



Entre le bourg et la Mine d'or, le réseau routier et le réseau cyclable se retrouvent parfois, provoquant un risque au niveau de la sécurité routière.

La problématique des stationnements sauvages (véhicules se garant sur les trottoirs) mérite une réflexion approfondie.

SYNTHESE

- ▶ **Un réseau de circulation douce bien maillé**
- ▶ **Des interfaces** entre différents réseaux à améliorer
- ▶ **Un réseau viaire** à adapter aux évolutions d'urbanisation.
- ▶ **Une centralité bourg – Mine d'Or** à renforcer.
- ▶ **Des modes de déplacements doux à intégrer dans les opérations d'aménagement**

LES ATOUS ET CONTRAINTES

Les atouts

- ▶ Forte attractivité du littoral
- ▶ Une identité basée sur la mytiliculture et une ambiance rurale
- ▶ Une dynamique économique basée sur les activités aquacoles, le tourisme et le bâtiment
- ▶ Une vie sociale à l'année grâce à une population active travaillant sur place
- ▶ Une attractivité résidentielle amenant une population saisonnière participant à la vie économique et sociale de la commune
- ▶ Un bon niveau de commerces et d'équipements dont bénéficie la population permanente autant que saisonnière

Les contraintes

- ▶ Forte pression foncière au détriment des terres agricoles et naturelles, notamment sur le littoral
- ▶ Conflits d'usages du littoral qui ont tendance à chasser les activités aquacoles
- ▶ Difficulté à gérer les déplacements (disparités entre les mois d'été et les mois d'hiver)
- ▶ Une population qui a tendance à vieillir en raison du solde migratoire et de la difficulté à loger les jeunes actifs permanents et saisonniers
- ▶ Un parc de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel aisé et qui ne correspond pas à la structure de la population

LES ENJEUX

- ▶ **Consolider l'attractivité de la commune:** une identité forte basée sur une grande variété de paysages, la mytiliculture et une ambiance rurale.
- ▶ **Rééquilibrer la pyramide des âges:** une population qui a tendance à vieillir en raison du solde migratoire et de la difficulté à loger les jeunes actifs permanents et saisonniers.
- ▶ **Maintenir la dynamique sociale:** une vie sociale à l'année grâce à une population active travaillant sur place 52.3% de la population active travaille à Pénestin et une population saisonnière participant à la vie économique et sociale de la commune.
- ▶ **Diversifier le parc de logements** pour permettre un parcours résidentiel aisé et correspond à la structure de la population.
- ▶ **Maintenir la dynamique économique** basée sur les activités aquacoles, le tourisme et le bâtiment.
- ▶ **Gérer les déplacements** (disparités entre les mois d'été et les mois d'hiver).

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL

► Les objectifs d'accueil de population:

Les objectifs d'accueil de la population découlent directement des objectifs du PLH. Résidences permanentes et secondaires confondues, ce sont 394 logements à prévoir d'ici à 2020.

La population permanente de Pénestin est de 1777 en 2006. La proportion de résidence secondaire s'est stabilisée autour des 65%, et le nombre de personnes par ménage à 2,1%.

On peut considérer que les logements du secteur libre connaîtront la même répartition que ces 10 dernières années entre résidences secondaires et principales. Cela représente 197 habitants secondaires et 106 résidents permanents.

Les logements locatifs sociaux sont assurés de rester dans le parc de résidence permanente. Les 28 logements locatifs prévus pour la période 2009-2020 représentent environ 59 habitants permanents.

Les logements en accession aidée accueilleront au départ uniquement des résidents permanents. Par le jeu des mutations, une partie de ce parc se retrouvera dans le secteur secondaire. Cependant, l'accession aidée est assortie de conditions comme le plafond de ressources, parfois réservée à la primo accession, et de conditions de revente dans les 10 premières années qui suivent l'achat. L'ensemble de ces caractéristiques permet une certaine stabilité du parc de logement. On peut donc partir du principe que le basculement dans le parc secondaire sera de proportion moindre que dans le secteur libre. En partant de l'hypothèse que la répartition à terme sera de 50%/50%, on estime le nombre d'habitants permanents à 65, et à autant pour les résidents secondaires.

En suivant le programme de production de logement du PLH, repris par le SCOT, **les objectif d'accueil de la commune de Pénestin sont d'environ 2000 habitants permanents à l'horizon 2020.** Cela correspond à un taux de croissance de 13%, comparable à celui de la période 1999-2006 (14%).

Ce seuil offre la possibilité de répondre aux enjeux concernant le commerce à l'année et les équipements de la commune. Ce seuil garantit en effet le maintien d'une offre satisfaisante dans la commune. Le PLU de 2006 (annulé), envisageait d'atteindre 2000 habitants à l'horizon 2015.

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL

► Les objectifs d'accueil des entreprises:

- La commune doit se donner les moyens de répondre à une demande existante.
- Suite aux différents courriers, un besoin immédiat de 5 hectares a été estimé pour la zone du Closo.
- Anticiper sur les dix prochaines années avec pour objectif de monter en qualité l'offre d'accueil des entreprises.
- Se diriger vers un accueil de qualité paysagère et environnementale.

► Les objectifs d'accueil touristiques:

- Permettre aux campings existants de poursuivre leur activité et leur développement
- Ralentir l'accueil de résidences secondaires
- Bloquer l'évolution du camping-caravaning sur parcelle privative
- Permettre à des projets touristiques complémentaires, à l'offre déjà en place, d'émerger.



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

I.3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PaysVisages

Françoise TREGAROT

24 Hen Lez Derven Gwer-FOURNEAUX
56370 SARZEAN
Tel/Fax : 02.97.41.88.01
francoise.tregarot@orange.fr

I.3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL

I.3.1 Environnement physique

- La géologie
- Le relief
- L'hydrographie et zones humides

I.3.2. Environnement biologique

- Les inventaires et protections existantes
- L'occupation du sol

I.3.3. Ressources naturelles

- La ressource en eau

I.3.4. Pollutions et nuisances

- La qualité de l'air
- Le bruit
- La pollution des sols
- La pollution des eaux et l'assainissement
- Le traitement des déchets

I.3.5. Risques naturels et technologiques

I.3.6. Paysages

- Les grandes entités paysagères
- Les accès à la nature

I.3.7. La politique territoriale au regard du développement durable

ENJEUX

I.3.8. Synthèse des enjeux environnementaux

ETAT INITIAL

GEOLOGIE

Pénestin est située au sud de la zone broyée Sud Armoricaïne présentant un sous-sol de roches métamorphiques (gneiss et micaschistes) mais des terrains sédimentaires recouvrent la majeure partie de la commune, au nord et à l'ouest : il s'agit de formations à base de sable, d'argile et de graviers, dont la résistance à l'érosion est faible.

- Terrains métamorphiques :

Micaschistes : leur aspect lamellé présente un obstacle à la pénétration de l'eau. Plaine basse à l'étier de Kerfahler.

Gneiss de Pénestin : plus résistants, ils affleurent dans les falaises entre la pointe du Scal et la pointe de Cofrenau, ainsi que dans la carrière du Logo à Tréhuier.

Amphibolites : à forte teneur en bases, favorables à la formation de sols à humus doux. De part et d'autre de l'embouchure de la Vilaine et à la pointe du Bile.

- Terrains sédimentaires :

Eocène à Würm (de période glaciaire à tertiaire) : formées par altération des roches métamorphiques initiales, provoquant des sols perméables au Nord-ouest et partie centrale au sud-ouest de la commune.

Alluvions récentes : dans les estuaires et les vallées, dépôts d'argiles imperméables et de sable gris. Etiers de Kerfahler, de Foy, de Pont Mahé, de Tréhudal.

Cordons littoraux flamandais : sables et argiles en arrière des cordons littoraux actuels.

Cordons littoraux actuels : sables et galets qui s'appuient souvent sur les cordons flamandais.

Le substrat géologique influe sur les propriétés du sol :

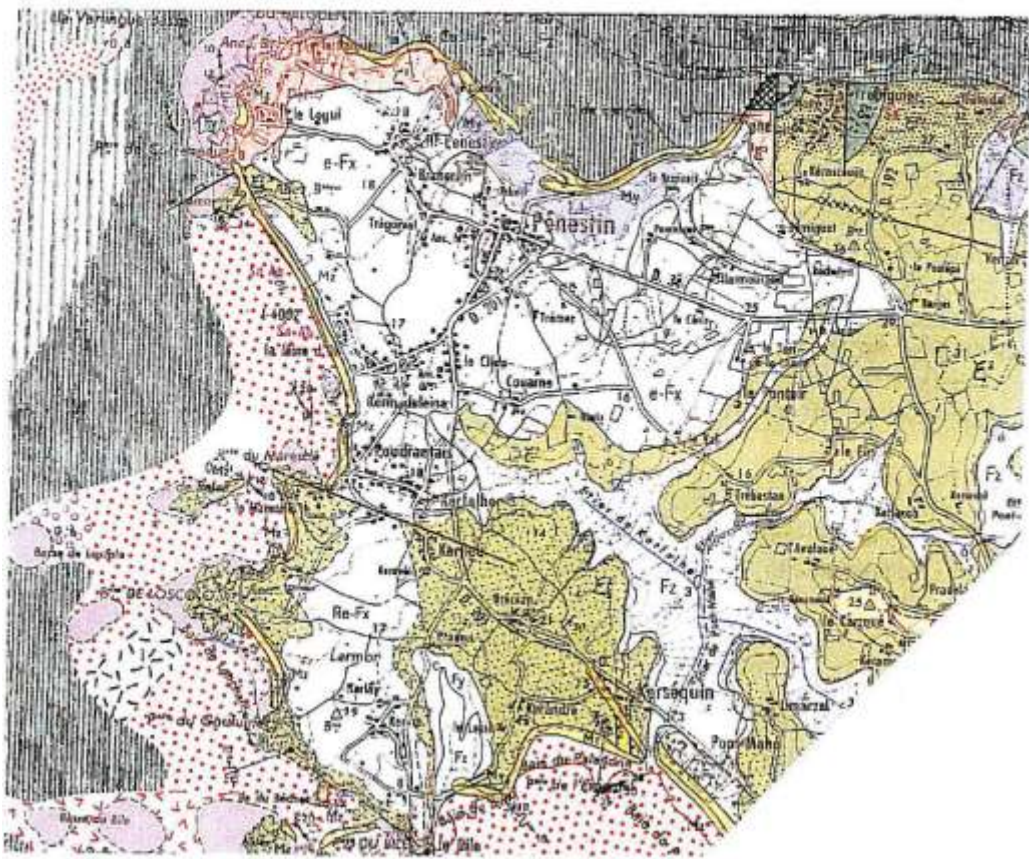
Les micaschistes sont un obstacle à la pénétration de l'eau.

Les sédiments offrent une faible résistance à l'érosion.

Les alluvions récentes sont le support de la plupart des sols hydromorphes.

GEOLOGIE

CARTE GEOLOGIQUE

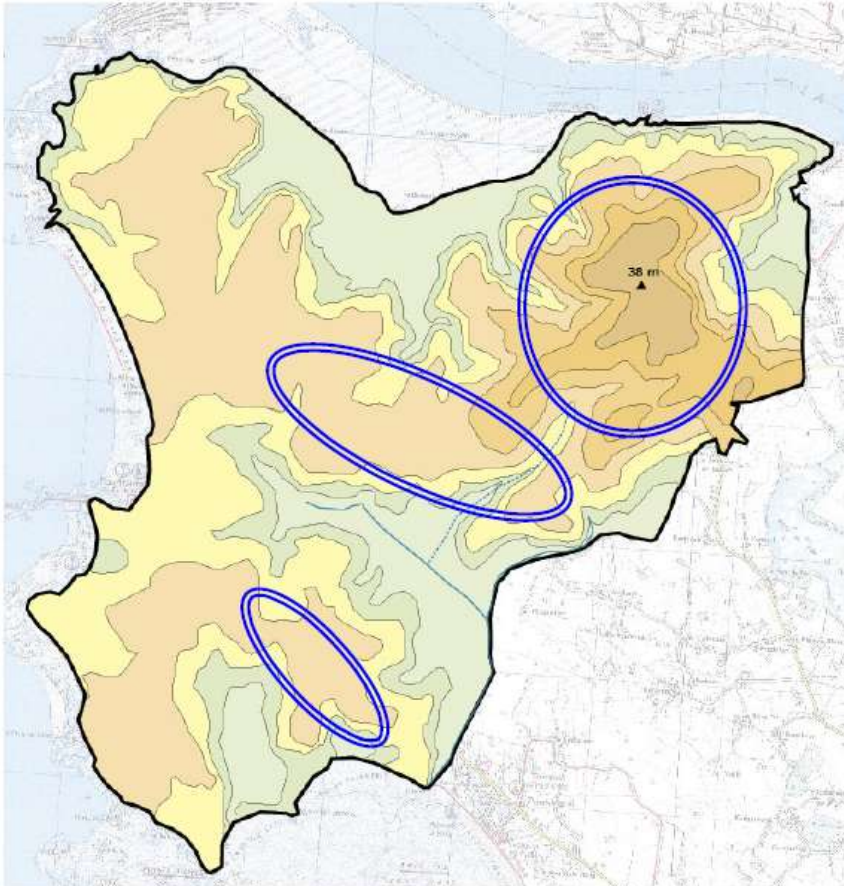


TERRAINS SEDIMENTAIRES		TERRAINS CRISTALLINS ET CRISTALLOPHYLLIENS ROCHES METAMORPHIQUES	
M ₁	Concrès (sable et galets)	E ¹	Stratocristallins métamorphiques à structure et contacts
M ₂	Concrès (sable finement tamisé, argile)	E ²	Miscéolithes à muscovite, chlorite, albite, biotite secondaires avec résidus de roches primaires, de glaucophane et de granite
M ₃	Concrès (sable et cailloux)	E ³	Miscéolithes à muscovite, chlorite, albite, avec résidus de granite
D	Formations d'origine	E ⁴	Miscéolithes à muscovite, chlorite et albite
S	Éboulements	E ⁵	Miscéolithes à muscovite, chlorite, granite avec stratiolites associées
F ₁ F ₂ F ₃ F ₄	F ₁ - Alluvions (sables et argiles) et sables fins F ₂ - Toitons F ₃ - Toitons sur Cailloux F ₄ - Toitons sur Cailloux	E ⁶	Miscéolithes à muscovite et chlorite primaires, avec biotite, granite et roches métamorphiques
F ₅	Miscéolithes primaires: sables fins, argiles grossières et débris végétaux	E ⁷	Z ₁ - Amphibolites Z ₂ - Porphyroclastes
Rp-Fx	Fluxionement	E ⁸	Granite de Pénestin à biotite secondaire
p-Fx	Stades (sables, argiles, schistes) et roches volcaniques		
Re-Fx	Sables et Marnes		
Re-Fx	Marnes, Formations de Lermont (sables et argiles)		
e-Fx	Formations de Pénestin (sables, argiles et galets)		

Potentiel - Étude d'Environnement

carte BRGM 1/50 000 à la Roche-Bernard n° 449-1975

RELIEF



La carte du relief est établie suivant les courbes de niveau équidistantes de 5 mètres.

L'analyse de la carte permet de dégager les principaux secteurs sensibles, où la topographie induit des contraintes d'aménagement fortes au niveau de la préservation de la structure bocagère ou de son amélioration pour son rôle anti-érosif :

- A l'amont de l'étier de Tréhudal.
- Vers Béniguet et Kermouraud.
- Vers le Bois de la Lande et le Foy.
- Au sud de Couarne, à l'amont de l'étier de Kerfahler.
- Le secteur de Kerandré.

HYDROGRAPHIE ET ZONES HUMIDES

Le réseau hydrographique drainant la commune occupe des superficies importantes sous forme de marais et d'étiers, en relation directe avec les milieux marins et estuariens.

D'Ouest en Est, la ligne de partage des eaux entre l'estuaire de la Vilaine et l'Océan atlantique passe par la Pointe du Halguen, Le Haut Penestin, La Lande Menue, Le Clido/Couarne, Le Bois de la Lande, Rochefort, Barges.

Au Nord de cette ligne, c'est le bassin versant de la Vilaine:

On distingue deux sous-bassins dont le plus vaste couvre la partie Ouest:

- Transitant par les marais de Men-ar-Mor et de Branzais, trois rus côtiers courts (1 km de longueur maximum) et sinueux dont le Lienne, aboutissent à l'estuaire de la Vilaine; leur écoulement est variable puisqu'ils sont à sec en régime de basses eaux, à l'exception du Lienne dont le débit est uniquement assuré par les effluents de la station d'épuration.
- L'extrémité Est est drainée par l'Etier de Tréhudal (longueur 1.5 km) qui reflète le même mode d'écoulement.

La Vilaine, située à l'interface entre le milieu continental et le milieu marin présente également de fortes variations saisonnières, favorisées par les terrains schisteux qui l'alimentent. Son débit, quasiment nul à l'étiage, est de 300 à 600 M3/s en période de crue. Au Branzais, une écluse permet de gérer les crues.

Au Sud :

Les 3/4 de la façade méridionale rejoignent la baie de Pont Mahé par les zones marécageuses des étiers de Foy (2.4 km), Kerfalher et Pont Mahé (3.3 km), drainés en leur partie Sud par un abondant réseau de fossés et canal central de forme régulière. Cette zone, périodiquement inondée pendant les mois d'hiver, présente un écoulement uniforme (ligne d'eau parallèle au profil en long du fond). A l'extrémité Sud, et à Lesté, une écluse empêche la remontée de l'eau de mer dans les marais.

HYDROGRAPHIE ET ZONES HUMIDES

A l'Ouest

Le drainage de la façade atlantique se fait par des fossés peu entretenus qui aboutissent au littoral. Les eaux continentales s'infiltrent en prenant des cheminements complexes qui érodent les falaises, dont celle de la Mine d'Or.

Le réseau hydrographique de la commune ne présente pas de ruisseaux au caractère originel: leur état est perturbé, les berges mal marquées, le lit est caractérisé par une abondance de sédiments fins. Seul le ruisseau de Kermouraud présente un lit plus grossier à l'amont du premier étang. Comme pour les autres cours d'eau, son débit est nul à l'étiage.

Un inventaire des cours d'eau et des zones humides est réalisé par le cabinet Ardéa, dont le rapport est présenté à l'enquête publique simultanément à celle du projet de Plan Local d'Urbanisme, et dont la cartographie est transposée sur le plan de zonage au titre de « zones humides et cours d'eau ».

Cet inventaire permet de protéger les zones recensées, et aussi de définir les marges de protection des cours d'eau, préservant l'ensemble des espaces concernés de toute construction, exhaussement ou affouillement.

INVENTAIRES ET PROTECTIONS EXISTANTS

- Les protections réglementaires:

L'estuaire de la Vilaine est inventorié comme site Natura 2000. Il couvre 4 752 ha localisés à l'embouchure de la Vilaine. (FR5300034)

Ce site couvre une Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) : n° BT 16 « Baie de Vilaine ». Ses limites sont sensiblement identiques au site Natura 2000.

Le site Natura 2000 couvre également une Zone de Protection Spéciale : n° FR5310074 « Baies de Kervoyal et de Vilaine ».

Directive européenne sur la conservation des oiseaux sauvages (2 avril 1979).

La France a mené un inventaire des zones d'importance pour la conservation des oiseaux, et désigné parmi celles-ci des zones de protection spéciale. Ces dernières doivent mettre les oiseaux à l'abri de la chasse et d'autres activités perturbatrices, mais aussi protéger les habitats pour éviter les détériorations et les pollutions diverses.

Les îlots du golfe et leurs abords (îlot Bel Air) font également l'objet d'un arrêté de biotope. L'île Bacchus est aussi inscrite comme réserve associative.

La falaise de la Mine d'Or et le Domaine Public Maritime sont en site classé.

Site Natura 2000 Estuaire de la Vilaine

« Vaste ensemble de vasières et de prés salés atlantiques (associés à des groupements de salicornes, des prairies pionnières à spartines et des fourrés littoraux halophiles, thermo-atlantiques) jouant un rôle majeur pour l'accueil de l'avifaune migratrice (limicoles, anatidés), notamment pour l'Avocette élégante, la Bernache cravant, le Tadorne de Belon, l'Huîtrier pie, la Macreuse noire et le Fuligule milouinan. Il convient d'appréhender cet espace, notamment pour les canards de surface et certains limicoles, en complémentarité avec les marais de Vilaine (en amont) et les marais de Brière.

INVENTAIRES ET PROTECTIONS EXISTANTS

A signaler par ailleurs un ensemble de dunes (dunes mobiles embryonnaires, dunes fixées : deux sous-types prioritaires - dunes de Pénestin) d'un grand intérêt, avec présence de plantes à affinités thermo-atlantiques, en limite nord de répartition.

Une population sédentaire reproductrice de Loutre d'Europe est présente à l'est des marais de Billiers, et assure la connexion entre deux noyaux importants de la façade atlantique (Golfe du Morbihan, Grande Brière). Le Vison d'Europe (espèce d'intérêt communautaire) a été signalé dans ces marais jusque dans un passé récent.

Large zone côtière entaillée de fleuves côtiers et de baies dont le principal émissaire est l'estuaire de la Vilaine (en aval du barrage d'Arzal). Marais maritimes et arrières-littoraux, polders, cordons dunaires. »

ZICO Baie de Vilaine

Typologie : bras de mer, baies et détroits, estuaires et rivières soumises à marées, vasières (slikke) et bancs de sable, prés salés (schorre) et steppes salées, dunes marines et plages de sable, plages de galets, falaises maritimes et côtes rocheuses.

Superficie : 4 491 ha

ZPS Baies de Kervoyal et de Vilaine

Principal lieu d'hivernage français du Fuligule milouinan, avec l'estuaire de la Vilaine tout proche.

Espèces présentes : Avocette élégante, Barge rousse, Bécasseau maubèche, Bécasseau variable, Bernarche cravant, Canard colvert, Canard pilet, Canard siffleur, Canard souchet, Chevalier gambette, Combattant varié, Courlis cendré, Eider à duvet, Foulque macroule, Fuligule milouin, Fuligule milouinan, Fuligule morillon, Gorgebleue à miroir, Grand gravelot, Grèbe esclavon, Harle huppé, Huitrier pie, Macreuse noire, Martin-pêcheur d'Europe, Pluvier argenté, Pluvier doré, Sarcelle d'hiver, Tadorne de Belon, Tournepièrre à collier, Vanneau huppé.

Composition du site : rivières et estuaires soumis à marée, vasières et blancs de sable, lagunes, marais salants, prés salés, steppes salées, dunes, plages de sable, machair, eaux douces intérieures.

INVENTAIRES ET PROTECTIONS EXISTANTS

Protection de biotope îlots

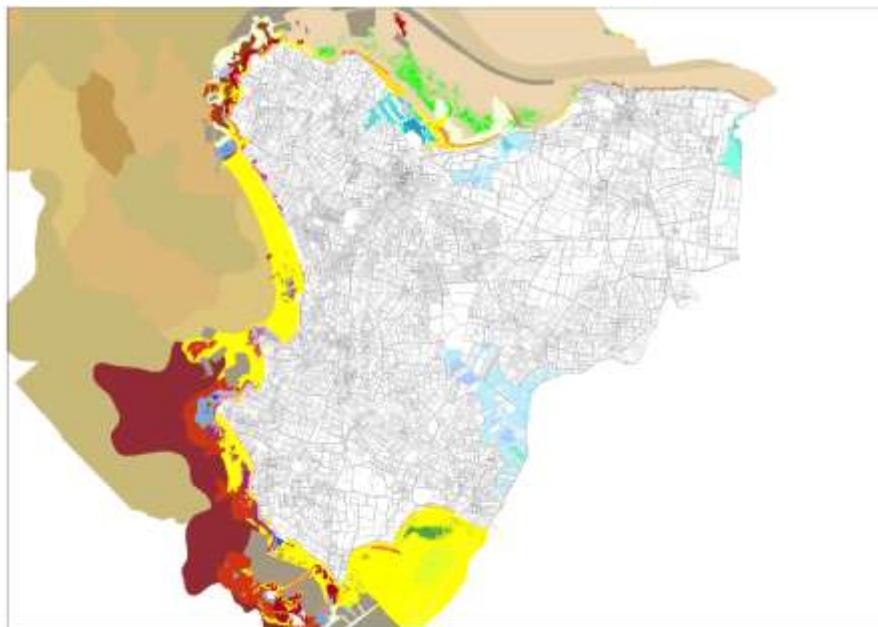
Îlot belair sur lequel il est interdit d'aller du 15 avril au 31 août.

Ile à Bacchus, propriété privée sous convention de gestion.

Site classé Falaise de la Mine d'or

Au sud de l'estuaire de la Vilaine, la falaise de la Mine d'or est longue de près de deux kilomètres du nord au sud. Elle est haute d'une douzaine de mètres. Falaise façonnée dans des micaschistes primaires, sa couleur ocre est particulièrement remarquable.

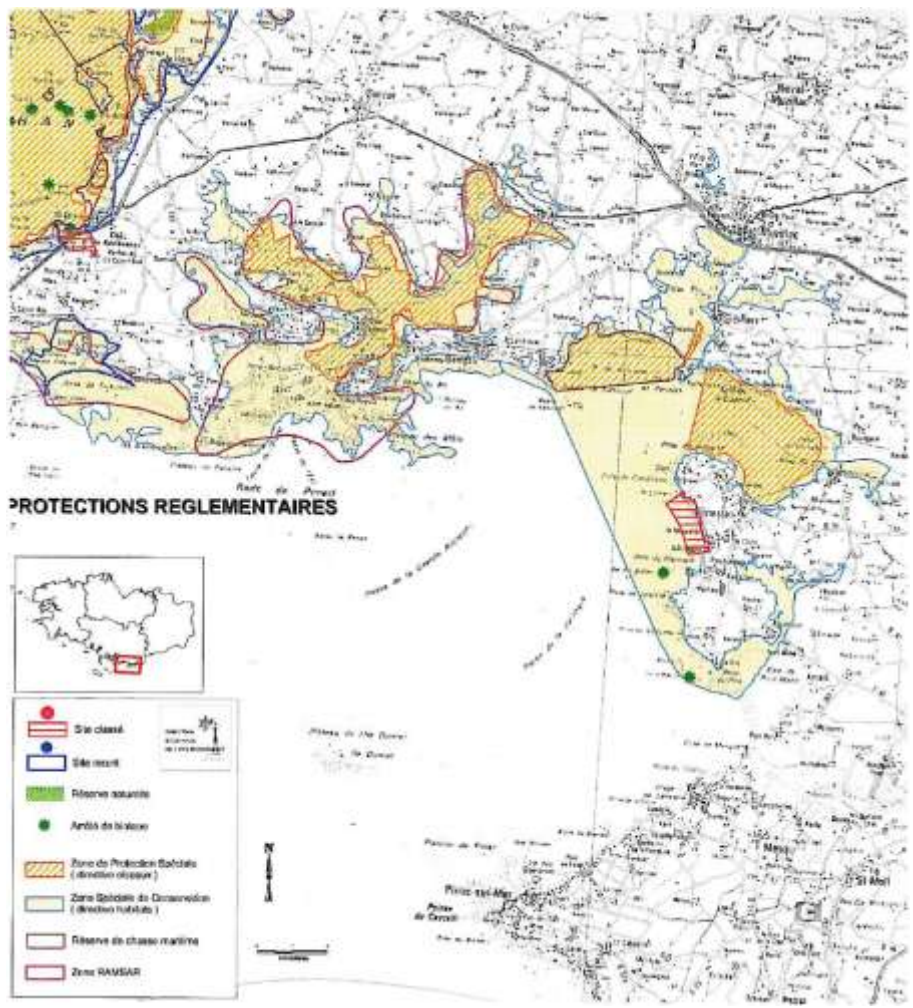
Le site de la Mine d'or est également répertorié comme site géologique : la falaise permet de voir en superposition des formations tertiaires et des dépôts quaternaires.



carte détaillée des habitats communautaires marins et terrestres

La DIREN a étudié le site FR5300034 « Estuaire de la Vilaine » dans le cadre de la mise en place du réseau Natura 2000, au titre des directives habitats et oiseaux. Il en résulte un inventaire détaillé des différents habitats présents, comprenant une partie terrestre et une partie marine, dont la valeur écologique de grand intérêt, justifie son insertion dans le réseau des sites d'intérêt communautaire.

INVENTAIRES ET PROTECTIONS EXISTANTS



INVENTAIRES ET PROTECTIONS EXISTANTS

- Les inventaires

Il est recensé 2 ZNIEFF sur le territoire :

Une de type 2 : n° 0531/0000 « Estuaire de la Vilaine »

Une de type 1 : n° 0531/0004 « Anse de Pénestin »

ZNIEFF type 2 Estuaire de la Vilaine:

Intérêt ornithologique : zone d'intérêt majeur pour l'hivernage des oiseaux marins. Selon les années, le niveau d'importance internationale est atteint pour la Bernache cravant, Fuligule milouin, Fuligule milouin-nan, l'Avocette, le grand Gravelot. Nidification du Busard cendré, du Martin pêcheur, de la Gorgebleue. Cette zone figure à l'inventaire des zones de grand intérêt pour la conservation des oiseaux sauvages de la CEE (ZICO).
Superficie de 5 390 hectares.

ZNIEFF type 1 Anse de Pénestin:

Cordon dunaire, vases salées, marais doux et saumâtres.

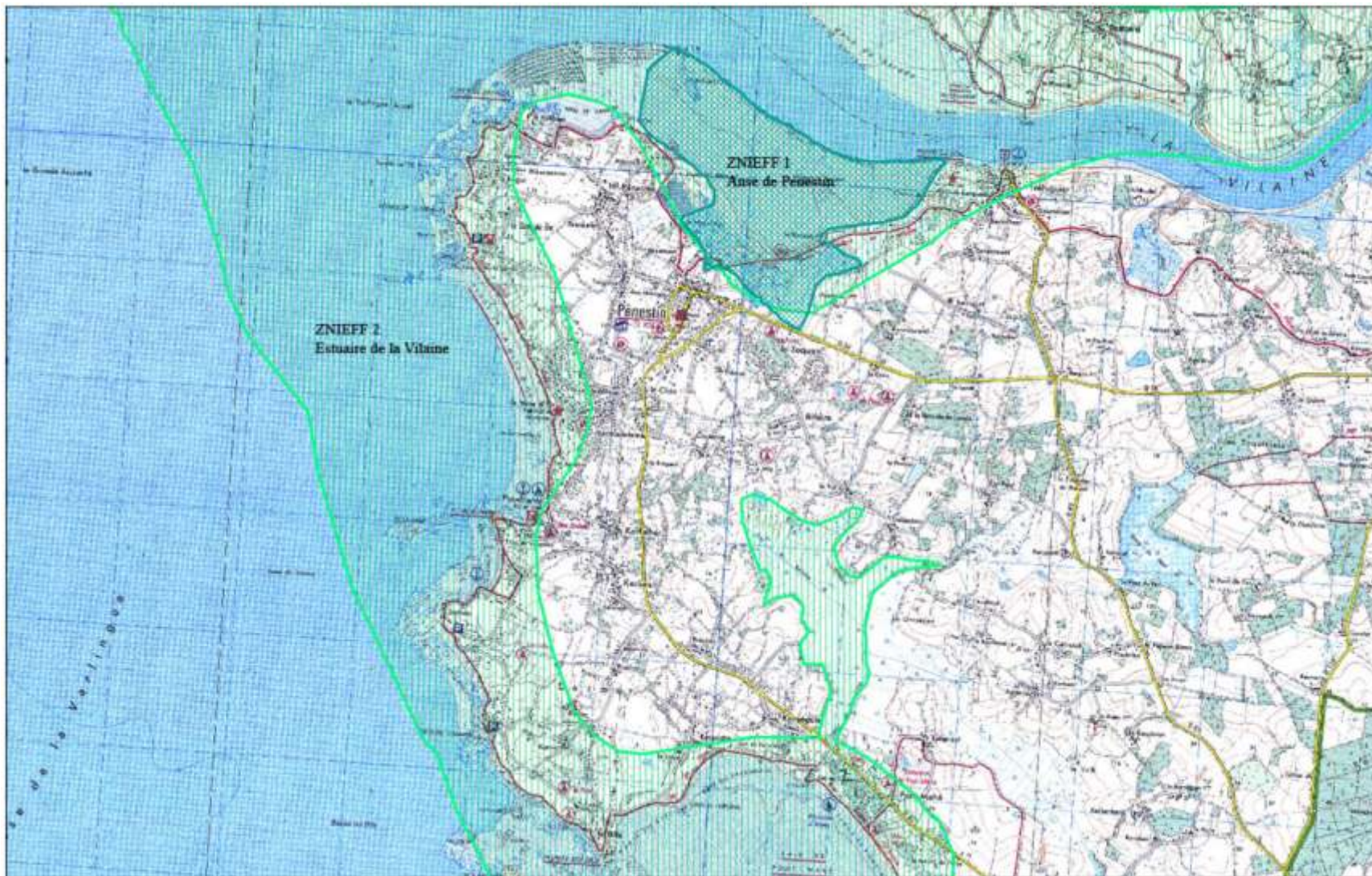
Intérêt botanique par la diversité des groupements végétaux: Présence de *Eryngium maritimum* (chardon bleu), espèce protégée par arrêté du 23/07/87.

Intérêt ornithologique : fréquentation par 65 espèces d'oiseaux dont 30 sont considérées comme nicheuses. C'est également une zone d'hivernage pour de nombreuses espèces (grand Cormoran, Bécassine des marais, ...) et une zone de nourrissage pour le Héron, l'Aigrette, le Tadorne, le Busard des roseaux.

Inventaire à l'échelle nationale, les ZNIEFF de type 1 doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de tout projet d'aménagement ou de gestion. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, l'inventaire fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels.

L'inventaire ZNIEFF ne confère en soi aucune protection réglementaire.

INVENTAIRES ET PROTECTIONS EXISTANTS



OCCUPATION DU SOL

OCCUPATION DU SOL	RÉPARTITION EN %
TOTAL ZONES HUMIDES NON EXPLOITÉES	5,7
TOTAL ZONES ENTRETENUES OU EXPLOITÉES	47,1
TOTAL BOIS	7,9
TOTAL FRICHES	11,8
TERRAINS DE CAMPINGS	4,7
ZONES URBANISÉES	22,5

La carte d'occupation du sol met en évidence une certaine sectorisation :

Les terres cultivées: De superficie importantes, regroupées autour de Berniguet et de Trébestan.

Les friches: Sur la presqu'île de Larmor, constitués d'un véritable puzzle de terrains de petites dimensions aux usages divers.

Le secteur bocager: Le plus intéressant sur la partie occidentale où les boisements présentent ces lisières de grande qualité.

Le plateau nord-ouest où l'habitat domine: Sur l'espace agricole reflétant les mutations liées au développement du tourisme.

-Les bois

Les bois tout confondus couvrent une superficie de 164 ha, soit 8% de l'espace rural. Ce chiffre est inférieur à la moyenne du département (Taux de boisement du Morbihan : 13%).

Bois mixtes : 42.7 ha - Bois de feuillus : 58 ha

Ce sont les bois les plus diversifiés, le plus souvent de vieilles futaies sur sols bruns, faiblement humifères.

Exemple type : Sud de Couarne, Bois de la Lande et Kermouraud où se développe spontanément le chêne pédonculé et le hêtre, qui traduisent l'influence atlantique dominante. Ces espèces sont mélangées au châtaignier, merisier, bouleau, avec houx, fragon, prunellier, cornouiller, sorbier, troène, églantier, aubépine, sureau noir, noisetier, en strate arbustive ou lisières forestières.

Dans les bois mixtes, les pins maritimes ou sylvestres, espèces introduites diversifient les peuplements.

Quelques chênes verts, espèce thermophile nécessitant des conditions particulières d'ensoleillement peuplent les bois de Kermouraud et Le Goudrel. On rencontre également quelques arbousiers subsponsanés au Nord du Bois de la Lande.

OCCUPATION DU SOL

Bois de conifères : 27.1 ha

Ce sont des peuplements résineux à base de pin maritime avec sous bois de lande de faible intérêt biologique ; on les rencontre principalement sur le secteur de la déchetterie.

Jeunes peuplements réguliers (feuillus, résineux) : 34 ha

Les jeunes peuplements sont concentrés à l'Est et au Sud de la D34. Ils comprennent essentiellement des résineux à croissance rapide tels que l'épicéa commun dont les jeunes sujets sont utilisés comme arbres de Noël. Notons une très récente plantation à Tréhudal dont l'effet en période d'exploitation va être de perturber un cône de vue intéressant à préserver.

-Les friches

Les friches sèches

On les rencontre pratiquement sur toute la commune, sous forme de petites parcelles mitant l'espace rural. En cas d'incendie, les plus préoccupantes sont situées sur la Presqu'île de Larmor. Selon le stade d'abandon, elles sont occupées de graminées, rumex, puis genêt, touffes éparses de ronces lorsque le milieu est riche, prunelliers, fougères en milieu peu profond et filtrant.

Les landes

Cette formation végétale caractéristique de l'Ouest de la France n'occupe que de faibles superficies sur la commune de Penestin.

OCCUPATION DU SOL

Les landes littorales : Ce sont des landes fragmentaires et résiduelles rases et sèches implantées sur une étroite bande côtière. Elles s'installent sur des sols peu épais et sont composées d'arbrisseaux, en particulier ajonc d'Europe, bruyère cendrée, bruyère à balai (en limite de son aire de répartition), callune, ajonc nain agrémentés de plantes herbacées : potentille, pédiculaire...

Du fait de la très faible épaisseur du sol, les arbres et arbustes sont très peu représentés.

Landes mésophiles : Ce sont des landes moyennement humides, peu représentées sur la commune. La plus intéressante bien que pauvre en espèces, se situe sur un versant à faible pente au Sud de Tréhudal et se manifeste par la présence de bruyère ciliée et d'ajonc nain.

Landes hautes : Elles se rencontrent au sein de l'espace rural : ces formations à fougères aigle ou ajoncs d'Europe sont souvent enrichies de prunelliers. Elles assurent la transition entre les landes proprement dites et la forêt.

- Prairies inondables - prairies permanentes :

Les prairies inondables :

Les plus vastes superficies de ces formations végétales herbacées, fermées et denses se développent dans le secteur du Lesté, les étiers de Kerfalher/ Le Pont Mahé. Ces étiers sont gérés par l'Association Syndicale des Marais d'Asserac/Penestin.

Les prairies permanentes humides :

Elles ont une fonction régulatrice dans le domaine hydraulique en restituant l'eau en période sèche

Les prairies hydromorphes forment de véritables espaces tampons à préserver : dans ces sols peu aérés, les bactéries se trouvent privées de l'oxygène qui leur est nécessaire. Elles s'attaquent alors aux nitrates contenus dans les eaux. Par dénitrification, elles permettent le départ, sous forme gazeuse de l'excès d'azote.

OCCUPATION DU SOL

Prés-salés - marais maritimes

Les prés-salés et marais maritimes recouvrent la partie Nord du Bourg. Leur drainage, établi à partir d'un important réseau de canaux et fossés permet fauchage et pâturage (ovins). Ils sont temporairement inondés lors des crues hivernales.

Bois humides et friches humides

Ils se développent sur plus de 100 ha, ce qui est considérable pour la superficie communale (par rapport à d'autres communes littorales du Morbihan).

Ces systèmes boisés jouent un rôle important dans l'épuration de l'eau ; ils présentent les meilleures potentialités de dénitrification, bien que leur valeur économique soit faible. Les saules forment des rejets et leur exploitation par coupe sans arrachage offre plusieurs intérêts :

Forte épuration de l'eau (surtout pour les saulaies en période de forte croissance).

Le saule peut constituer un bois de chauffage intéressant pour l'agrément (pouvoir calorifique inférieur de 1/3 par rapport au chêne).

Les bois humides peuvent être cartographiés sous forme de bois éventuellement classés et de zones humides, contribuant ainsi à la fois au maillage de la trame verte et de la trame bleue. La sensibilité des enjeux liés à la qualité de l'eau nous conduisent à les cartographier en tant que zones humides, sachant que celles-ci sont différenciées dans le document d'inventaire selon la nature de la couverture du sol.

- Les haies bocagères

Typologie de la structure bocagère selon les secteurs :

La commune de Pénestin se distingue par une forte hétérogénéité bocagère Ouest/Est et Nord/Sud. Sur la façade littorale, la prédominance de l'orme a conduit à classer la majeure partie des haies comme de médiocres brise-vents. On ne peut en effet compter sur cette espèce, décimée par la graphiose, pour créer un bocage de qualité. Ce maillage littoral à orme souligne également les limites des plantations linéaires monospécifiques.

OCCUPATION DU SOL

A l'analyse, 4 types différents de structures bocagères ont été identifiés :

1. Structure bocagère dense, riche de bons brise-vents aux espèces diversifiées :

- Elle caractérise le secteur le plus continental au Sud de la départementale 31 : Trébestan, le Bois de la Lande, Le Foy à la déchetterie.
- Il existe 2 chemins remarquablement longés de talus boisés dont la protection devrait être assurée à long terme : l'un permet de traverser le bois situé au Sud de Couame (actuellement classé au POS), l'autre situé au Sud du Bois de la Lande, longe le Nord de l'étang.
- On rencontre le même type de structure sur la partie Est de Kermouraud et ponctuellement au Nord du lieu dit « Le Poulépe ».

2. Structure bocagère dense et hétérogène (discontinuités, maillage souvent interrompu):

- Gourvinay (en Tréhiguier)
- Ouest de Kerlieux et de la D 201
- Le Val, Bilaire, Nord de Brécéan, Sud de Pradun

3. Structure bocagère présentant des brise-vent de qualité médiocre nécessitant une réhabilitation :

- Sud de Trégorvel
- La partie Ouest de la Presqu'île de Larmor
- Bemiguet

4. Maillage très élargi ou inexistant : champs ouverts:

- Le Haut Pénestin / Le Lomer (La Grande Ile)

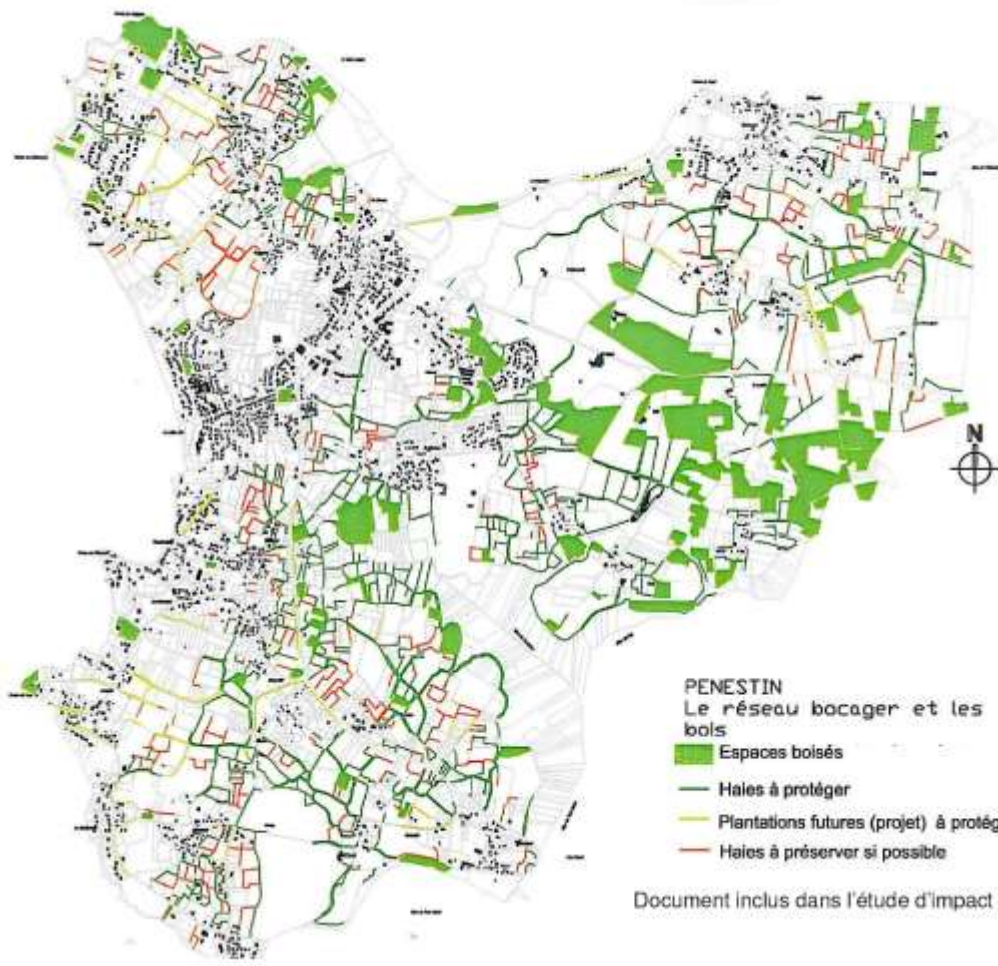
OCCUPATION DU SOL

-Le secteur Sud du Bois de la Lande présente un maillage de dimensions satisfaisantes tant au niveau économique que biologique : parcelles aux formes régulières, cloisonnées de haies homogènes de qualité.

Le projet d'aménagement foncier, qui a donné lieu dans un premier temps à un schéma directeur, vient de voir son plan de travaux adopté ; il en résulte une identification assez complète :

- des haies à préserver impérativement en raison du rôle écologique et/ou paysager qu'elles jouent.
- des haies à préserver si possible, mais dont le rôle est moindre.
- des haies à planter dans le cadre du programme de travaux, pour améliorer la connectivité du réseau, renforcer la protection de l'eau, améliorer le paysage.

OCCUPATION DU SOL



Document inclus dans l'étude d'impact de l'aménagement foncier

Document inclus dans l'étude d'impact de l'aménagement foncier

LA RESSOURCE EN EAU

-Contexte normatif

Le SDAGE Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est le document qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il prend en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définit de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des milieux aquatiques ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Il définit également le périmètre des sous- bassins versants pour l'élaboration des SAGE.

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande- Atlantique est entièrement incluse à ce SDAGE.

Les 7 objectifs vitaux du SDAGE Loire Bretagne :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux
- Réussir la concertation
- Savoir mieux vivre avec les crues

Le SDAGE Loire Bretagne est actuellement en révision. 15 objectifs majeurs ont été posés à la suite de l'état des lieux et validés en comité de bassin le 15 octobre 2009 et devraient entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Les objectifs ont été classés en 4 rubriques: qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques, un patrimoine à préserver, les crues et les inondations, gérer collectivement un bien commun.

LA RESSOURCE EN EAU

Déclinaison des objectifs:

La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques: repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres; réduire la pollution des eaux par les nitrates; réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation; maîtriser la pollution des eaux par les pesticides; maîtriser les substances dangereuses; protéger la santé en protégeant l'environnement; maîtriser les prélèvements d'eau.

Un patrimoine remarquable à préserver: préserver les zones humides et la biodiversité; rouvrir les rivières aux poissons migrateurs; préserver le littoral; préserver les têtes de bassins versants.

Les crues et les inondations: réduire les conséquences directes et indirectes des inondations

Gérer collectivement un bien commun: renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques; mettre en place des outils réglementaires et financiers; informer sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SAGE Vilaine

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux sont des documents qui fixent à l'échelle d'un sous- bassin ou d'un système aquifère, les règles de gestion et d'utilisation des ressources en eaux superficielles, littorales et souterraines, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, dans le respect de la loi sur l'eau et du SDAGE.

La commune de PENESTIN est entièrement incluse à ce SAGE, tandis que la communauté d'agglomération est également concernée par le SAGE Estuaire de la Loire.

Le SAGE Vilaine a été approuvé le 1er avril 2003. L'Institut d'Aménagement de la Vilaine est désigné pour assurer la coordination des actions.

LA RESSOURCE EN EAU

-Contexte local : les ressources en eau du territoire

Les eaux souterraines

La majeure partie du sous-sol de PENESTIN est peu favorable à la présence d'eau souterraine. On peut cependant distinguer :

L'aquifère des alluvions graveleuses de la Vilaine : recouvert par une forte épaisseur de vases flandriennes, ces alluvions ne constituent pas un aquifère intéressant à exploiter.

L'aquifère des formations pliocènes de Pénestin : ces formations contiennent de l'eau mais leur faciès argileux empêche leur exploitation.

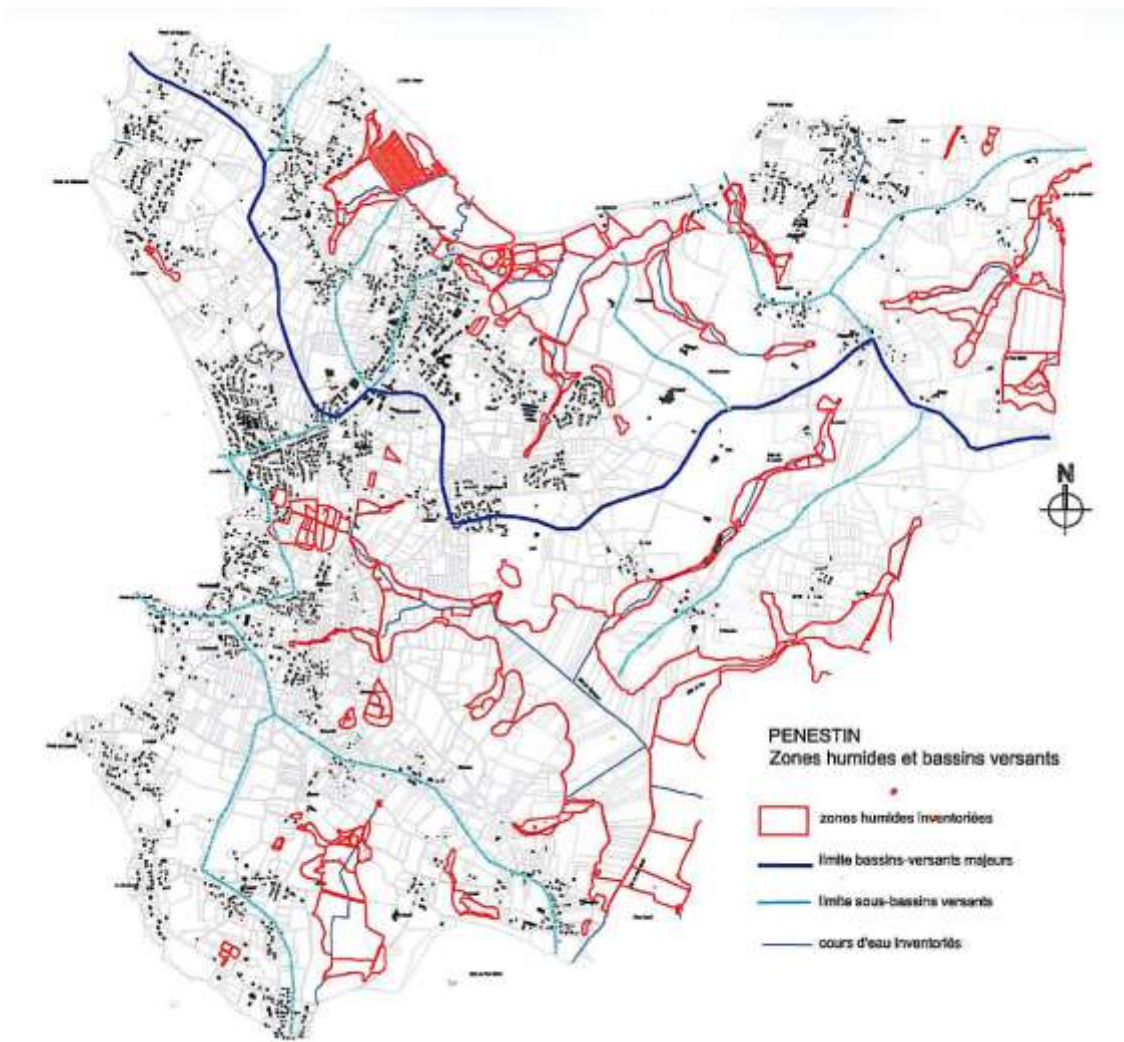
De manière plus globale, le territoire de la communauté d'agglomération présente de très faibles réserves d'eau souterraine et ne permet pas une exploitation soutenue en faveur de l'alimentation en eau potable.

Les eaux de surface

Le réseau hydrographique de la commune organise son territoire en bassins versants et sous- bassins versants sur la frange nord, le bassin versant de l'estuaire de la Vilaine, où les eaux de surface s'écoulent vers la Vilaine par le biais de quelques étiers.

Sur tout le reste du territoire, le bassin versant de Pont Mahé qui draine une grande partie du territoire agricole en alimentant les zones humides avant de se jeter dans l'océan.

LA RESSOURCE EN EAU



LA RESSOURCE EN EAU

-Qualité et usages de l'eau

L'alimentation en eau potable

La gestion de la distribution de l'eau est confiée à la SAUR dans le cadre de l'unité de distribution de la région d'Herbignac.

L'approvisionnement en eau potable de la communauté d'agglomération est assurée en très grande partie par l'usine de production d'eau de Férel sur la retenue du barrage d'Arzal. En complément, l'étang artificiel de Sandun à Guérande produit 15 à 20% du volume total. Enfin, une nappe souterraine située à Campbon constitue une réserve de secours et peut être mobilisée par l'usine de Férel en cas de manque ou de pollution de l'eau de la Vilaine.

Les eaux de la Vilaine sont de médiocre qualité, polluées par les nitrates et les pesticides, et souvent chargées en azote entre décembre et avril. Au contraire, les eaux souterraines de Campbon sont d'excellente qualité.

L'eau de l'étang de Sandun est aussi de qualité médiocre, en raison du lessivage des sols, de l'eutrophisation et de l'envasement de l'étang. De plus, la production est dépendante des conditions climatiques, et doit s'arrêter en cas de déficit pluvieux.

L'usine de Férel a développé ses capacités de productions et a investi dans des améliorations de filtration, de désinfection et la sécurisation de l'usine par le renforcement des périmètres de protection. A l'horizon 2013, l'étang de Sandun devrait lui aussi bénéficier de périmètres de protection et de travaux de rénovation.

Une importante variation de consommation en eau apparaît avec une multiplication par deux pendant la période estivale, l'usage domestique étant majoritaire à 85%. Au regard du dispositif de distribution actuel, il apparaît que les principales ressources (Férel et Campbon) permettent une distribution fiable et sécurisée en condition normale de fonctionnement.

Le diagnostic environnemental du SCOT estime les besoins en eau potable à l'horizon 2020, compte-tenu de l'augmentation de population projetée sur l'ensemble du territoire, entre 8 et 9 millions de m³, avec des besoins journaliers estivaux compris entre 23 300 et 41 360 m³. En condition normale de fonctionnement, le dispositif actuel permettra de répondre aux besoins futurs. Par contre, en cas d'interruption momentanée de l'usine de Férel, le réseau connecté ne fournirait que 81% des besoins.

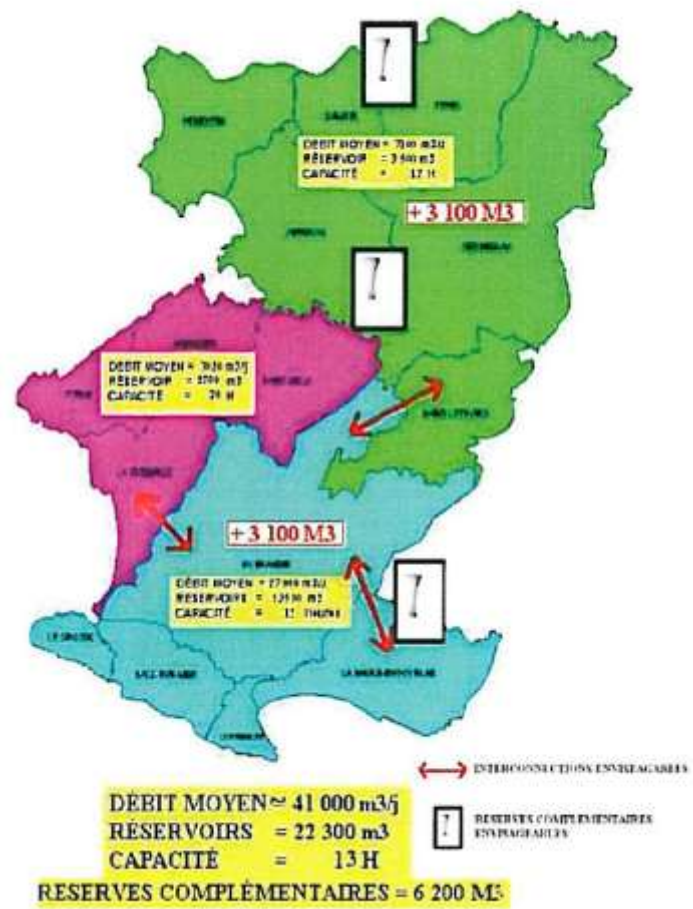
Pour assurer la distribution à l'horizon 2020, il est proposé la mise en interconnexion avec le réseau de Nantes (interconnexion des AEP du Nord-Ouest) et la création de nouveaux stockages : 3 100m³ au sud (1 stockage sur La Baule-Guérande) et 3 100m³ au nord (2stockages dans le secteur d'Herbignac).

Le SDAGE et le SAGE insistent sur l'importance de limiter le prélèvements (économie, utilisation de l'eau potable uniquement pour les usages nobles, recyclage).

LA RESSOURCE EN EAU



MISE EN SECURISATION (OBJ 2020)



LA RESSOURCE EN EAU

Les eaux littorales

1-Concernant les eaux de baignade, un suivi régulier est fait et permet de constater que les lieux de baignade sont de bonne qualité (catégorie A ou B). Toutefois, quelques contaminations bactériologiques ponctuelles ont été observées sur certains secteurs (le Logui, Pont Mahé). Ce facteur sera pris en compte dans le schéma de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration.

2- Concernant les zones conchylicoles, elles sont classées en 4 zones notées de A à D, en fonction de critères microbiologiques et de critères chimiques. Il faut noter que depuis 2006, les seuils réglementaires ont été remontés, provoquant en 2007 une rétrogradation des classements de A vers B ou B vers C.

Actuellement, les classements en mytiliculture sont les suivants pour les sites intéressant PENESTIN :

Baie de Pont Mahé : classement A

Embouchure de la Vilaine : classement A

Rivière de la Vilaine : classement B en aval de l'étier de Tréhudal

Rivière de la Vilaine : classement D à partir de l'étier de Tréhudal et en amont

Les eaux de la Vilaine et de l'estuaire

L'estuaire de la Vilaine est caractérisé par un envasement important qui s'est aggravé après la mise en place du barrage d'Arzal. Les crues de la Vilaine ne freinent plus la sédimentation estuarienne et conduisent à des mortalités massives d'organismes marins associées à des phénomènes d'hypoxie. Cet envasement a aussi affecté la mytiliculture à Tréhiguier ainsi que la production de naissins de coques. Afin de préserver ces activités, une étude a été menée en concertation avec le Comité d'Estuaire, l'Institut d'Aménagement de la Vilaine et Cap Atlantique, et la décision a été prise de les déplacer et les regrouper sur le secteur de Loscolo. Parallèlement, un désenvasement régulier de l'estuaire est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Institut d'Aménagement de la Vilaine.

Par ailleurs, l'I.A.V. et le Comité d'Estuaire (dans le cadre du respect des objectifs du SAGE Vilaine) ont réglementé les modalités d'entretien du matériel et des embarcations, afin de supprimer les risques de ruissellements polluants.

LA QUALITE DE L'AIR – LE BRUIT

- La qualité de l'air

Les seules activités susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de l'air à PENESTIN sont les activités agricoles qui sont à l'origine de la plupart des rejets d'ammoniac dans l'air, ainsi que les consommations d'énergie (dioxyde de carbone) et l'utilisation de produits comportant des éléments volatils (solvants,...).

PENESTIN n'engendre, ni ne subit, de pollution de l'air notable compte tenu de son caractère rural et de son éloignement relatif de secteur urbain ou industriel conséquent.

-Le bruit

Aucune infrastructure soumise au classement sonore réglementaire ou proximité avec un ouvrage de ce type n'existe sur la commune de PENESTIN.

LA POLLUTION DES SOLS

La pollution des sols présente un risque direct pour les personnes et indirect pour la qualité de l'eau.
Sur PENESTIN, dans le cadre de l'inventaire BASOL, aucun site pollué ou potentiellement pollué appelant une action publique n'est répertorié.

Dans le cadre de l'inventaire BASIAS du BRGM, qui recense d'anciens sites pollués ou concernés par une présomption de pollution, 6 points sont répertoriés dont 2 stations-service en activité et 4 sites d'activités terminées: 2 dépôts de liquides inflammables, 1 station-service, 1 décharge d'ordures ménagères.

Les impacts potentiels sont donc très limités

LA POLLUTION DES EAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Les principales sources de pollutions des eaux sont :

- D'une part les rejets d'effluents domestiques par l'intermédiaire d'équipements de traitement parfois imparfaits.
- D'autre part les ruissellements non maîtrisés d'eaux pluviales, soit par un lessivage des sols provoqué par de trop grandes surfaces imperméabilisées, soit par des problèmes d'étanchéité du réseau séparatif.

Le code de la santé publique exige que toute construction à usage d'habitation dispose d'un système d'assainissement. Cette obligation est rappelée dans le Règlement National d'Urbanisme et figure à l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Prescriptions liées à la loi sur l'eau

L'assainissement relevant de la compétence de la communauté d'agglomération, une Cellule de Contrôle de l'Assainissement Collectif a été créée en juin 1998 chargée de contrôler la partie privative des branchements des particuliers, ainsi que le SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) officialisé le 15 décembre 2005, chargé du contrôle de la bonne exécution des installations neuves et du bon fonctionnement des installations anciennes.

Particularité de PENESTIN : avec Férel et Camoël, Pénestin est classée en « zone sensible à l'eutrophisation » due aux effluents urbains au titre de la directive européenne 'Eaux résiduaires urbaines'. Une zone est dite « sensible » lorsque la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieure aux limites réglementaires en vigueur. Les collectivités concernées sont astreintes à un traitement renforcé des eaux usées en phosphore et en azote.

Prescriptions liées à la mise en œuvre des zonages d'assainissement (décret du 3 juin 1994)

Un zonage d'assainissement a déjà été réalisé sur la commune de Pénestin.

Pour rappel, chaque commune doit fournir :

- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques
- les zones d'assainissement non collectif où la commune est tenue d'assurer le contrôle des dispositifs individuels
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits d'eaux pluviales et de ruissellement.

LA POLLUTION DES EAUX ET L'ASSAINISSEMENT

- Les zones où il est nécessaire de prévoir des ouvrages pour assurer la collecte, le stockage éventuel des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La station d'épuration de Pénestin d'une capacité de 12 000 équivalent/habitants traite les eaux usées biologiquement, par activation des boues, qui sont ensuite épandues. Les rejets s'effectuent dans la Vilaine. Son utilisation actuelle est de 7 500 équivalent/habitants.

L'autosurveillance du système de collecte et de transfert est basée sur une télésurveillance sur les 17 postes de refoulement

Le bilan global du fonctionnement des réseaux sur Pénestin a été réalisé en 2006 par SCE, basée sur deux campagnes de mesure de débits : l'une en période estivale, l'autre en situation de nappe haute :

Synthèse des résultats par temps sec : les eaux parasites d'infiltration représentent 64% en période de nappe haute, contre 12% en période estivale, et de nombreux débordements sont observés lors de pluies d'orage violentes

Synthèse des résultats par temps de pluie : les réseaux d'eaux usées collectent des survolumes pluvieux importants qui s'élèvent à 70M3 supplémentaire par mm de pluie.

Les débits maximum d'effluents admissibles sur la station correspondent à une charge hydraulique de 460m³/j en hiver, 1 750m³/j en été, 275 m³/h en débit de pointe.

La qualité des boues produites est conforme à la réglementation pour être épandues en agriculture, mais la capacité de stockage de ces boues est insuffisante et les surfaces épandables deviennent insuffisantes du fait du départ en retraite d'un agriculteur exploitant 41% de la surface épandable du plan.

La station respecte les niveaux de rejet fixés par l'arrêté préfectoral du 24 avril 1997, malgré une saturation hydraulique avérée.

Un ensemble de travaux d'amélioration des installations est prévu d'ici 2013, portant la capacité de traitement de la station à 20 000 équivalent/habitants (22 300 en été et 5 600 en hiver). Ce programme d'action figure au chapitre « Mesures et suivi des résultats ».

LA POLLUTION DES EAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Prescriptions techniques par rapport à l'arrêté		Conformité	Observations
Collecte effluent	La réhabilitation du réseau pour améliorer la collecte et éliminer les eaux claires parasites devra être poursuivie	Complète	L'absence de métrologie adaptée ne permet pas d'apprécier l'efficacité des efforts consentis
	- 18 km de réseaux EU ont été réhabilités - 13 postes de refoulement - 4 millions d'euros de travaux engagés jusqu'en 2007 (hors STEP)	Partielle	
		Aucune	
	Tous les postes seront équipés de télé-surveillance pour éviter les surverses vers un milieu récepteur sensible. Deux groupes électrogènes mobiles seront disponibles.	Complète	
	- Les 17 postes de refoulement existants sont équipés de la télé-surveillance - 2 groupes électrogènes mobiles sont disponibles, l'un au poste de la Vilaine, l'autre au poste de Poudrantais	Partielle	
		Aucune	
Traitement des effluents	Prescriptions relatives au traitement		
	<u>Traitement de l'eau</u> - prétraitement avec dégrillage et dessablage-dégraisage aéré - traitement par voie biologique, avec complément par adjonction de réactif afin d'améliorer l'abattement du phosphore - massif filtrant en aval pour affiner la qualité du rejet	Complète	
		Partielle	
		Aucune	
	Prescriptions relatives au rejet		
	La température sera inférieure à 30°C, le pH compris entre 5,5 et 8,5, l'effluent ne devra dégager aucune odeur putride. Le ruisseau du Lienne, milieu récepteur, devra être périodiquement entretenu avec des campagnes annuelles de faucardage	Complète	Entretien de l'éter du Lienne réalisé régulièrement
		Partielle	
		Aucune	
	Charges hydrauliques journalières entrantes		
	Débit max journalier (hors pluie exceptionnelle) : 1 750 m ³ /j en été 460 m ³ /j en hiver	Complète	- conforme en période estivale
	Partielle	- non-conforme en période hivernale	
	Aucune		
Concentration et flux de matières polluantes à ne pas dépasser			
- DBO5 : 25 mg/l ou flux max : 35 kg/j - DCO : 50 mg/l ou flux max : 67,5 kg/j - MeS : 30 mg/l ou flux max : 52,5 kg/j - NGL : 15 mg/l ou flux max : 26,3 kg/j - Ptotal : 2 mg/l ou flux max : 3,5 kg/j	Complète		
	Partielle		
	Aucune		
Rendements épuratoires à atteindre			
- DBO5 : 93 % - DCO : 86 % - MeS : 92 % - NGL : 85 % - Ptotal : 85 %	Complète		
	Partielle		
	Aucune		

Niveau de conformité avec l'arrêté de 1997

LA POLLUTION DES EAUX ET L'ASSAINISSEMENT

	Prescription techniques par rapport à l'arrêté	Conformité	Observations	
Traitement des sous-produits	Nature et stockage des boues			
	- Les boues présenteront une teneur moyenne de 70 g par litre - Un stockage de boues correspondant à plus de 4 mois de production sera réalisé sur la station	Complète Partielle Aucune		
	Epannage des boues			
	- L'ensemble des boues sera traité par épannage sur les terres agricoles figurant au plan d'épandage - La nature, les caractéristiques et les quantités des produits épanchés devront rester compatibles avec une protection sanitaire et agronomique du milieu	Complète Partielle Aucune	Suivi agronomique du plan d'épandage réalisé par SAUR-Service Valbè Plan d'épandage en vigueur : n°3853 du 4 août 2006	
	Suivi agronomique			
	De façon à actualiser régulièrement le plan d'épandage, un suivi agronomique complet, confié à un organisme compétent, devra être mis en place	Complète Partielle Aucune	Suivi agronomique du plan d'épandage réalisé par SAUR-Service Valbè Plan d'épandage en vigueur : n°3853 du 4 août 2006	
	Devenir des autres déchets			
	Les produits de dégrillage seront, soit incinérés, soit évacués en décharge. Les graisses devront faire l'objet d'un traitement sur le site, ou être évacuées vers un site extérieur réglementé et habilité à recevoir ces produits	Complète Partielle Aucune	L'ensemble des refus de dégrillage, sans distinction, sont évacués et incinérés	
	Surveillance et contrôle des installations	Auto-surveillance du système de collecte		
		L'exploitant vérifiera la qualité des branchements particuliers. Il réalisera chaque année un bilan du taux de raccordement et de collecte. Il évaluera la qualité annuelle de sous-produits de curage et de décantation du réseau (matières sèches). Il réalisera un suivi du réseau et rendra à jour le plan des réseaux et branchements.	Complète Partielle Aucune	
Auto-surveillance relative à la station d'épuration				
Un débitmètre-enregistreur et un préleveur automatique asservi au débit seront installés en entrée et sortie station. Le programme d'auto-surveillance, réalisé sur des échantillons moyens 24 h, est le suivant : Débit : 365 jan, DBO5 12jan, DCO & Mes 24jan, NGL P'total & E.coli 12jan		Complète Partielle Aucune		
Contrôle du dispositif d'auto-surveillance				
L'exploitant rédigera un manuel décrivant de manière précise les méthodes employées concernant son organisation interne, ses méthodes d'analyse et d'exploitation, les organismes extérieurs à qui il confie tout ou partie de la surveillance. Ce manuel fera mention des références normalisées ou non et sera tenu à disposition du service chargé de la police des eaux.		Complète Partielle Aucune	Manuel d'auto-surveillance approuvé par l'exploitant (SEPG) le 21/05/08	
Contrôle du milieu récepteur				
Un suivi de la qualité du milieu bactériologique des coquillages de pêche à pied (coques ou perles) dans la baie de Ménezil sera mis en place avec une fréquence mensuelle à bimensuelle après la mise en eau de la nouvelle station d'épuration. Le programme et le protocole opératoire devront être transmis auparavant au service chargé de la police de l'eau, à la DDASS et à la DDAM pour validation.	Complète Partielle Aucune			

Niveau de conformité avec l'arrêté de 1997

LE TRAITEMENT DE DECHETS

Le ramassage est géré par la Communauté d'Agglomération « Cap Atlantique ». Un système de tri sélectif a été mis en place et une déchetterie est implantée sur la route de Barges.

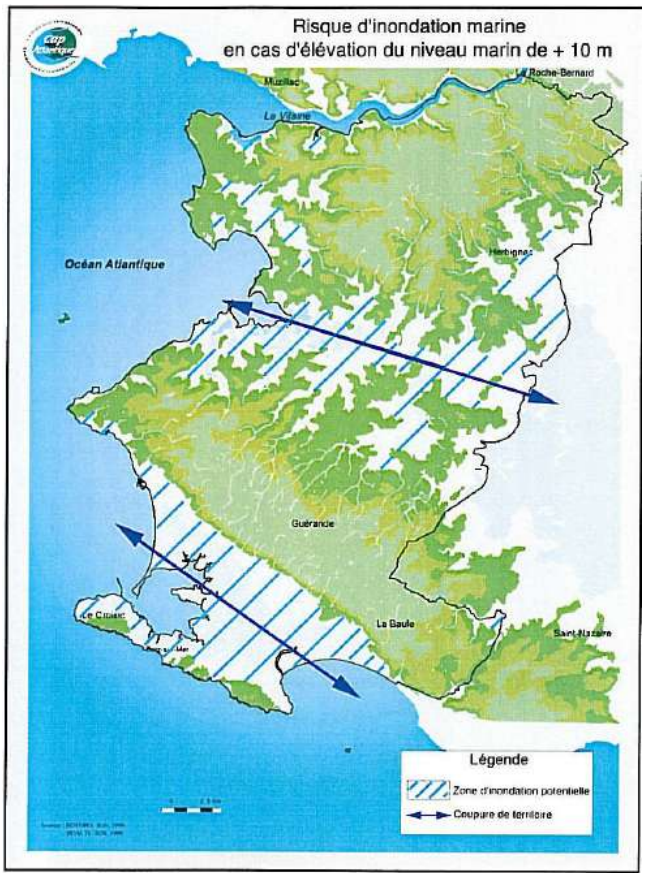
Le traitement des ordures ménagères est assuré par enfouissement sur une autre commune.

Ordures ménagères	Porte à porte	Sacs plastique achetés par les particuliers
Emballages recyclables	Porte à porte ou point d'apport volontaire	Sacs plastique de 50l mis à disposition ou conteneurs
journaux	Porte à porte ou point d'apport volontaire	Lien ou conteneurs
encombrants	Porte à porte avec inscription	
Déchets verts	Déchetterie puis compostage collectif, ou compostage individuel	Composteurs individuels mis à disposition

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Pénestin n'est concernée par aucune installation industrielle classée, et n'est pas incluse à un périmètre identifié « à risque technologique ».

En revanche, le territoire communal est répertorié au titre des risques naturels de tempête et de séisme, ainsi qu'à celui de l'érosion littorale et de l'inondation marine dans l'hypothèse d'une élévation importante du niveau de la mer. Sur ce dernier point, s'agissant d'une hypothèse d'école plus que d'un risque clairement identifié (élévation du niveau de 10m du niveau de la mer), ces risques ne font pas l'objet d'un plan de prévention.



LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

La commune de PENESTIN est caractérisée par une grande diversité de paysages pouvant, selon leurs caractères généraux distinctifs, principalement liés à la position géographique (proximité du littoral ou de l'estuaire), à la végétation et aux formes d'habitat, être définis en six grandes entités (voir carte de délimitation) :

L'estuaire de la Vilaine dans sa partie Est (au Nord du bourg de Pénestin):

On y observe un paysage relativement homogène constitué de marais et de pelouses dunaires. La partie Ouest est cependant marquée par une structure de marais salants formant un paysage pittoresque dû à l'activité humaine.

L'estuaire de la Vilaine dans sa partie Ouest (incluant le bourg de Tréguier):

Cette entité est constituée à l'Est de paysages d'étier (étier de Tréhudal) aux vastes prairies permanentes sur versants et de marais maritimes sur les points bas. On constate une assez grande diversité liée à la structure parcellaire et un état d'abandon des secteurs humides. On remarque également la présence de récentes plantations de conifères sur les parcelles hautes bordant les zones de marais.

La partie Ouest est quant à elle structurée autour du bourg de Tréguier : cette entité urbaine qui a conservé le caractère d'un village côtier offre à partir de son port des vues sur l'estuaire de la Vilaine. Elle est ceinturée de terres cultivées au Sud et de friches à l'Est. Les boisements y sont de petites tailles, cependant l'enfrichement a tendance à provoquer une fermeture du paysage par des boisements spontanés.

L'espace rural et forestier Est:

Cette entité présente une alternance de terres cultivées et de bois, elle est ponctuée par la présence d'un habitat dispersé sous forme de hameaux ou de manoirs. Cet espace est également marqué par la présence de vastes campings.

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

L'étier de Kerfalher:

Il s'agit d'un paysage ouvert de terres inondables ceinturées par des haies et drainées par un réseau de canaux secondaires qui alimentent l'étier. On remarque une tendance à la présence de friches humides dans la partie amont.

La presque île de Larmor:

Cet ensemble paysager présente malgré sa taille une relative homogénéité. Seuls les espaces constituant des transitions au contact des espaces naturels des étiers se distinguent de l'entité générale. Celle-ci est constituée d'un paysage rural littoral cloisonné de friches et de haies résiduelles d'ormes, traversé par un abondant réseau de chemins. L'urbanisation s'est faite sous forme d'extensions de hameaux anciens et de maisons récentes édifiées le long des routes ou de la façade littorale. La diversité d'occupation du sol est renforcée par la présence de plusieurs campings. Ce type d'occupation du sol presque exclusif constitue une sous entité dans la partie nord le long de la RD 201.

Les deux autres sous entités sont constituées :

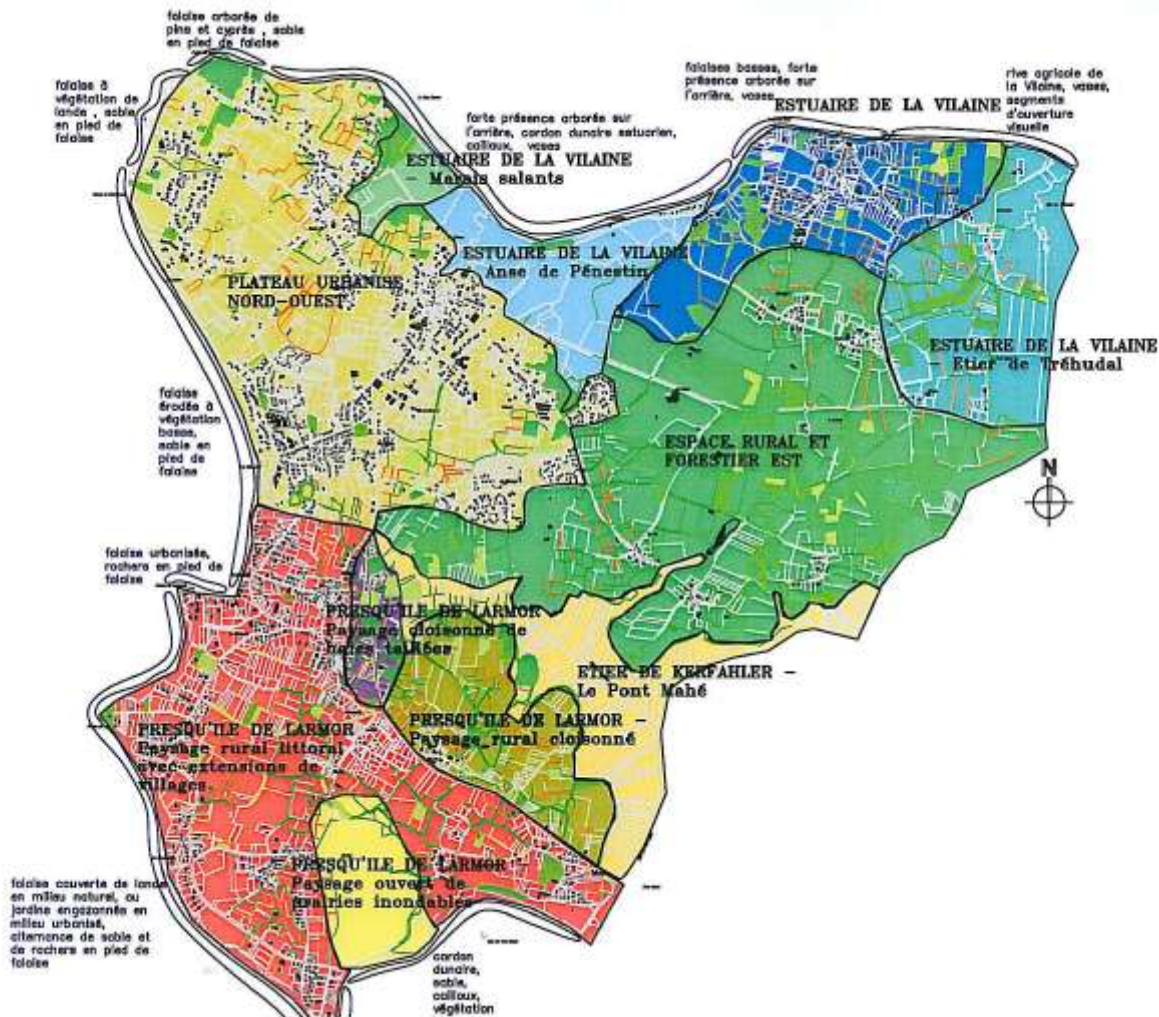
- au sud par la zone humide de Lesté caractérisée par un paysage ouvert de prairies inondables drainées par un réseau de fossés orthogonaux.
- au nord de Brécéan par un paysage agricole cloisonné de haies.

Le plateau urbanisé Nord-Ouest:

Cette entité est constituée par la juxtaposition de formes urbaines variées (bourg, lotissements, urbanisation le long des routes,) inscrites à l'intérieur d'un espace agricole cloisonné de fourrés, haies et bois de conifères.

Les perceptions d'espaces ruraux qui s'imbriquent sans cohérence avec les espaces urbains sont accompagnées de quelques rares perceptions sur le littoral .

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES



LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Les ambiances littorales

Estuaire de la Vilaine – Etier de Tréhudal



plantation de sapins dommageable en raison d'une fermeture visuelle complète à terme

Estuaire de la Vilaine



fonds de vase , trait de côte peu élevé

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Estuaire de la Vilaine – Anse de Pénestin



Cordon dunaire , frange boisée de pins, zone de marais sur l'arrière

Estuaire de la Vilaine – Marais salants

Ces anciens marais salants forment une entité à part sur l'arrière de la dune.
Peu de lien avec l'espace urbain tout proche.

LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Littoral du Plateau urbanisé nord-ouest : falaises érodées et plages



Le Halguen



Le Logui



le Lomer



La Mine d'or



LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Littoral de la Presqu'île de Larmor : pas de structure arborée, falaises et alternances de plages et rochers



le Goulumer



le Bile



Littoral de la Presqu'île de Larmor : frange d'étier, dunes, sable et cailloux

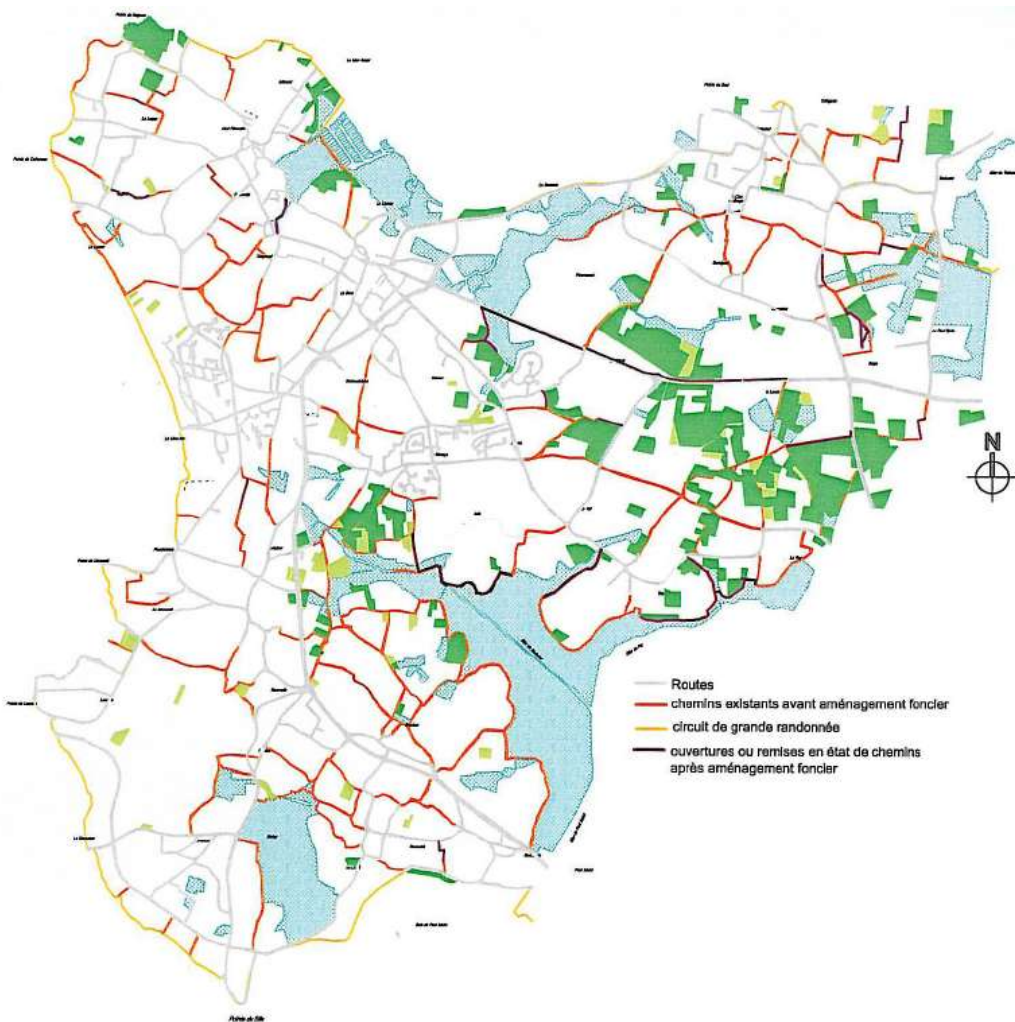


les Iles



Kerseguin

LES ACCES A LA NATURE



Le projet d'aménagement foncier dont les premières actions opérationnelles ont débuté en 2009, va contribuer à améliorer encore les possibilités de déplacements doux pour découvrir les richesses paysagères de la commune.

La carte ci-contre indique ce que seront ces circuits après réalisation des travaux concernant ce type de déplacement. Si le maillage en site propre n'est pas complètement bouclé, les segments de jonction se trouvent dans la quasi-totalité des cas sur des petites voies communales peu circulées, ou dans des espaces urbanisés (le bourg, la Mine d'or, le Maresclé).

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT, Cap Atlantique étudie actuellement la question du développement durable et l'application d'une telle démarche sur son territoire. Cette démarche s'appuie sur l'établissement d'une grille de critères.

Il sera intéressant de transposer ces critères à l'échelle du territoire communal afin d'établir un parallèle de leur évolution sur dix ans.

Le projet de D.O.G. (document d'orientations générales) est en cours d'élaboration, dont les grands objectifs environnementaux se résument à l'heure actuelle en :

Une authenticité et une modernité du territoire qui reposent sur un fonctionnement de l'environnement et des activités humaines optimisés dans leur gestion spatiale

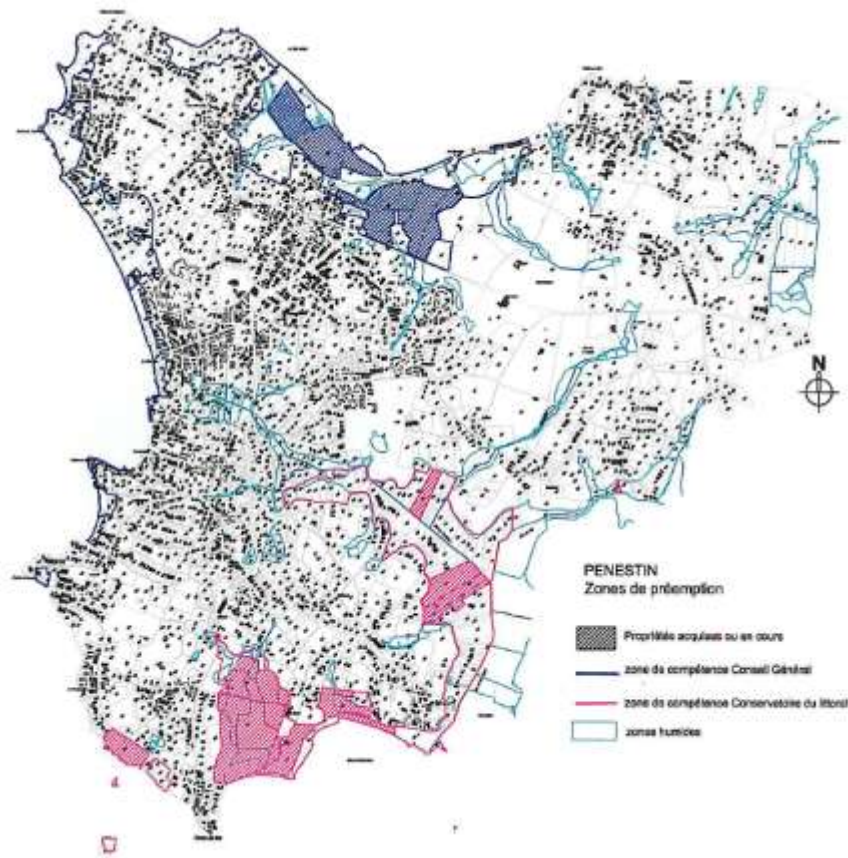
- Assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre d'une trame verte et bleue:
 - Reconnaître et gérer les secteurs à enjeux de fonctionnalité environnementale
 - Protéger les espaces remarquables du littoral et/ou les pôles de biodiversité
 - Définir des coupures d'urbanisation pour appuyer cette stratégie.

- Assurer les conditions d'une agriculture durable
 - Préserver un espace agricole exploitable cohérent et suffisant
 - Favoriser une exploitation agricole ouverte aux mutations et respectueuse de l'environnement

- Infléchir le mode de développement urbain d'un territoire littoral
 - Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe
 - Alléger et gérer les pressions littorales sur la base d'une gestion continue de la capacité d'accueil
 - Affirmer des vocations différenciées des pôles

LES ACCES A LA NATURE

Par ailleurs, des périmètres de préemption ont été arrêtés par le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral concernant des espaces naturels sensibles, dont une partie a déjà été acquise. Cette maîtrise foncière apporte à la fois une sécurisation à long terme de l'affectation de ces espaces et une possibilité accrue de gestion adaptée.



ENJEUX

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Assurer la protection de la ressource en eau et des zones humides de qualité dépendant essentiellement des modes de gestion et d'entretien notamment sur le plan hydraulique.
- Dans le cadre des enjeux de préservation du site Natura 2000, assurer la protection stricte du littoral et de la Baie de Vilaine, ainsi que des sites d'habitats d'intérêt intercommunautaire.
- Prendre en compte le paysage: respect des unités, des ouvertures visuelles à préserver, des boisements, du maillage bocager. Dans ce cadre, la suppression des parcelles utilisées « en camping- caravaning sauvage» au profit d'un regroupement dans des zones dédiées, supprimera un mitage important, reconstituant des paysages ruraux homogènes et réduisant les risques de pollution diffuse et d'incendie.
- Prendre en compte le patrimoine: mise en valeur des espaces urbains patrimoniaux.
- Assurer des coupures d'urbanisation afin de faciliter l'identification des lieux- dits et de stopper l'étalement urbain en milieu agricole ou naturel.
- Améliorer la qualité de traitement de l'eau: mettre en œuvre les prescriptions du zonage d'assainissement, réaliser une étude eaux pluviales (zones à ne pas imperméabiliser, zones d'implantation d'ouvrages...)

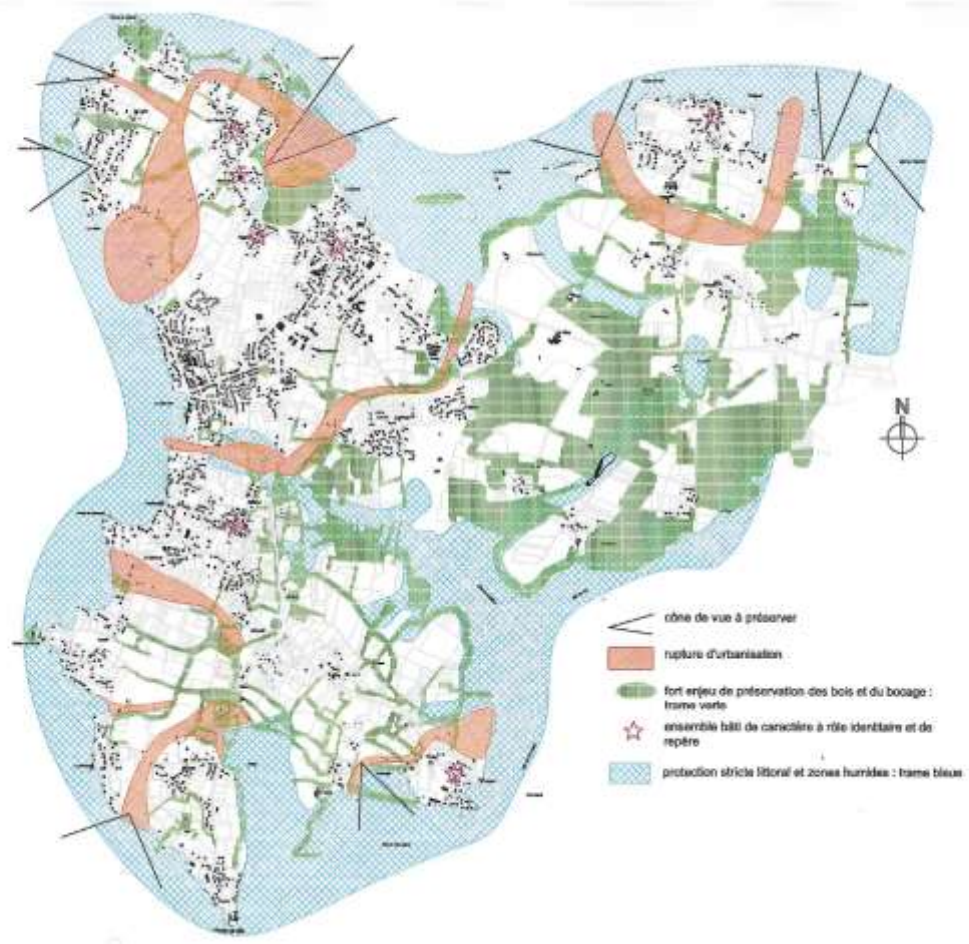
Le PLU doit retranscrire ces grandes orientations au travers des objectifs du PADD mais également dans le règlement :

Gestion des zones urbaines par rapport aux entités paysagères : traitement des lisières, clôtures ou haies des parcelles privées, densités, hauteurs, ...

Protection des zones d'intérêt par un zonage spécifique : boisement classé pour les forêts et certaines friches, protection des haies et rivières, protection du littoral...

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX



MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE

- Evolution des surfaces réservées aux espaces naturels, corrélée avec celle des espaces urbanisés

(surfaces en ha)	<u>POS</u>	<u>PLU 2009</u>	<u>Evolution</u>
Zones naturelles non artificialisées	1 512	1 602	+5.95%
TOTAL ZONES NATURELLES NON ARTIFICIALISEES	1 512	1 602	+65.95%
Zones de loisirs	66	30.81	-53.32%
Zones urbaines d'habitat	320	315.39	-1.44%
Zones d'urbanisation future	92	55.72	-39.43%
Camping	54	62.04	+14.89%
Zones de caravanes	53	65.62	+23.81%
Zones d'activités aquacoles	37	17.63	-52.35%
Zones d'activités autres	35	18.98	-45.77%
TOTAL ZONES URBAINES OU A URBANISER	657	566.19	-13.82%

- Evolution des pratiques agricoles par le suivi des surfaces sous contrat à enjeu environnemental

Les contrats d'agriculture durable ne peuvent être signés sur les sites Natura 2000, que lorsque le document d'orientations générales est élaboré par la structure en charge de l'animation du secteur concerné. En l'occurrence, aucun opérateur n'est actuellement désigné pour la gestion de ces sites à Pénestin.

1er objectif : désigner un opérateur en concertation avec Cap Atlantique.

2è objectif : tenir un tableau de bord des surfaces agricoles sous contrat.

MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE

Evolution du nombre d'espaces acquis ou gérés spécifiquement pour le patrimoine naturel

Situation actuelle 2009

Total des espaces préemptés
 Conseil général : 180 ha
 Conservatoire du Littoral : 168 ha
 Total des espaces acquis
 Conseil général : 47 ha
 Conservatoire du Littoral : 73,6 ha

Evolution des espaces boisés classés et des linéaires de haies protégées

EBC

au POS : 43,1 ha
 au PLU : 136,04 ha

Haies protégées au titre d'éléments du paysage

au POS : 0 ml
 au PLU : 100,5 km en existant

13,5 km à créer dans le cadre des travaux connexes de l'aménagement foncier (voir carto page 20)

Evolution des cheminements doux

L'évolution s'inscrit dans le cadre des travaux connexes de l'aménagement foncier :

travaux de remise en état de chemins existants : 3,7 km

travaux de création de chemins : 11,3 km

Ces chiffres ne concernent que les chemins à vocation de déplacements doux.

QUALITE DE L'EAU ET RESSOURCE

-Evolution de la qualité et du classement des eaux littorales et conchylicoles

Qualité des eaux de baignade

Principe de classement des plages en France :

Catégorie	Qualité	Conditions
A	Bonne	au moins 80% des résultats en coliformes totaux et fécaux sont inférieurs aux nombres guides (G) au moins 95% des résultats sont inférieurs aux nombres impératifs (I) au moins 90% des résultats pour les streptocoques fécaux sont inférieurs aux nombres guides (G)
B	Moyenne	Au moins 95% des résultats sont inférieurs aux nombres impératifs (I)
C	Pollution momentanée	La fréquence de dépassements des niveaux impératifs (I) est comprise entre 5% et 33%
D	Mauvaise	Au moins 1 résultat sur trois dépasse les nombres impératifs (I)

	G	I
Coliformes totaux /100ml	500	10 000
E coli /100ml	100	2 000
Entrérocoques /100ml	100	/

Qualité des zones de protection conchylicoles

La qualité du milieu est suivie par les services d'IFREMER dans le cadre du réseau REMI (réseau microbiologique). Les points de mesure à Pénestin pour les coquillages de groupe 3 (bivalves non fousseurs) sont le Scal, le Halguen, le Maresclé, et pour les coquillages de groupe 2 (bivalves fousseurs), le Branzais.

Situation en 2009 :

Baie de Pont Mahé: classement A

Embouchure de la Vilaine: classement A

Rivière de la Vilaine: classement B en aval de l'étier de Tréhudal

Rivière de la Vilaine: classement D à partir de l'étier de Tréhudal et en amont

Résultats des eaux de baignade de Pénestin

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anse de Camaret	A	A	B	A	A	B	B
Le Halguen							B
Le Logui				A	A	A	B

NUISANCES ET POLLUTIONS

action	objectif	description	Date de réalisation
TRAITEMENT DES EAUX USEES	Améliorer le traitement et le niveau de rejet Assurer une capacité suffisante pour le long terme	Extension ou création de station d'épuration	
COLLECTE DES EAUX USEES	Réduction des eaux parasites de nappes	Inspection télévisées Travaux de réhabilitation	
	Réduction des eaux parasites pluviales Suppression de rejets directs d'eaux usées	Tests à la fumée, contrôles au colorant Travaux de mise en conformité Contrôle de validité	
TRANSFERT DES EAUX USEES	Renforcement du système de transfert	Campagne de mesure de débit de 2mois sur les postes de refoulement saturés Changement de pompes et/ou de postes de refoulement Remplacement de conduites de refoulement Création de bache tampon Renforcement du réseau gravitaire primaire	
	Fiabilisation du système de transfert	Installation d'un détecteur de surverse Installation d'un horodateur des durées des surverses Mise en place d'un groupe électrogène Optimisation des traitements H ² S existants Mise en place d'un traitement H ² S par chlorure ferrique	

-Nombre et évolution des sites pollués sur le territoire:

Situation actuelle :

- inventaire BASOL : 0 site pollué
- inventaire BASIAS du BRGM (sites présumés pollués):
 - 2 stations-service en service
 - 2 dépôts de liquides inflammables (activité arrêtée)
 - 1 station-service (activité arrêtée)
 - 1 décharge d'ordures ménagères (activité arrêtée)

-Suivi de la réalisation du programme d'action d'assainissement sur Pénestin

Le programme d'actions ci-dessus est prévu d'être réalisé à l'horizon 2013

NUISANCES ET POLLUTIONS

- suivi de la qualité des rejets de station d'épuration

Résultats d'autosurveillance en sortie

année	paramètre	Nb analyses	Nb dépassements de la norme	Conformité par paramètre	(C) Moy mg/l	Rdt moyen %
2004	DBO5	10	0	x	2.4	98
	DCO	14	4		28	91
	MeS	14	6		10.9	94
	NGL	10	5		8.52	84
	Pt	10	4		0.83	88
2005	DBO5	11	0	x	2.91	99
	DCO	20	2	x	42.2	96
	MeS	20	1	x	10.1	98
	NGL	12	2	x	8.5	92
	Pt	12	4		1.67	80
2006	DBO5	14	0	x	2.14	99
	DCO	25	0	x	30.3	95
	MeS	25	0	x	4.76	98
	NGL	17	0	x	9.41	87
	Pt	14	0	x	1.13	89
2007	DBO5	12	0	x	2	98
	DCO	24	0	x	21.1	94
	MeS	24	0	x	3.26	98
	NGL	12	0	x	7.63	85
	Pt	12	0	x	1.23	82

Nombre d'échantillons non conformes tolérés :

DBO5 : 2

DCO : 3

MeS : 3

NGL : 2

Pt : 2

NUISANCES ET POLLUTIONS

Qualité des boues

2008	Paramètres agronomiques	Valeurs limites mg/kg	Nb analyses	Moyenne	Conformité par paramètre
	MS g/kg MB		4	33.9	X
	C orga g/kg MS		4	325	X
	Mat orga g/kg MS		4	585	X
	N total g/kg MS		4	71.28	X
	C/N		4	4.54	X
	NH4 g/kg MS		4	12.48	X
	PH		4	7.05	X
	P205 g/kg MS		4	80.97	X
	K20 g/kg MS		4	9.54	X
	MgO g/kg MS		4	8.78	X
	CaO g/kg MS		4	27.85	X
2008	Traces métalliques		Nb analyses	Moyenne	
	Cadmium	10	3	1.87	X
	Chrome	1000	3	43.53	X
	Cuivre	1000	3	299.17	X
	Mercure	10	3	0.69	X
	Nickel	200	3	36.30	X
	Plomb	800	3	58.40	X
	Zinc	3000	3	1 003.27	X
	Selenium				X
	Somme	4000		1 382.27	X

NUISANCES ET POLLUTIONS

- évolution des tonnages de déchets collectés et part relative de la quantité valorisée

 *dépôts revalorisés*

Dépôts déchetterie	en	2007 (en tonnes)	2006	2005	2004
Tout-venant		540.4			
<i>Bois</i>		184.7			
<i>Végétaux</i>		1179.6			
Gravats		421.4			
<i>Ferrailles</i>		98.8			
<i>Cartons</i>		20.2			
DMS		7.8			
<i>Huiles</i>		1.7			
Amiante		/			
Pneus		/			
<i>Piles</i>		0.4			
<i>Batteries</i>		/			
Collecte	En kg/hab				
Ordures ménagères		749	664	690	764
<i>Emballages légers</i>		33	30	29	24
<i>Journaux magazines</i>		80	70	64	44
<i>Verre</i>		116	70	72	69

NUISANCES ET POLLUTIONS

-Evolution du parc immobilier local HQE ou utilisant les énergies renouvelables

Ce critère n'a jamais été mesuré. L'objectif peut être de créer une base de données se référant à l'ensemble des permis de construire délivrés.

années	Nbre total de constructions et rénovations	Nbre de constructions label HQE	Nbre de constructions label THQE	Nbre de constructions et rénovations utilisant les énergies renouvelables				
				géothermie	aérothermie	solaire	bois	éolien

-Evolution du nombre d'entreprises ou collectivités utilisant ou développant les énergies renouvelables

Ce critère n'a jamais été mesuré. L'objectif peut être de créer une base de données se référant à l'ensemble des permis de construire délivrés.

années	Nbre total de constructions et rénovations	Nbre de constructions label HQE	Nbre de constructions label THQE	Nbre de constructions et rénovations utilisant les énergies renouvelables				
				géothermie	aérothermie	solaire	bois	éolien



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

I.4. ORGANISATION DU TERRITOIRE

SOMMAIRE

PARTIE IV : ORGANISATION DU TERRITOIRE

I.4.1. Positionnement géographique

I.4.2. Les entités paysagères

- Relief et paysage
- L'estuaire de la Vilaine
- La côte atlantique
- L'intérieur agricole
- Les boisements et les landes

I.4.3. Les espaces proches du rivage

- Les zones de présomption du SCOT
- Définition par l'étude du PLU

I.4.4. Les dynamiques d'urbanisation

- Bâti avant 1946
- Bâti avant 1946 + bâti avant 1971
- Bâti avant 1971 + bâti avant 1983
- Bâti en 2008
- Synthèse

I.4.5. Les typologies architecturales

- Le bourg / La Mine d'Or
- Le Haut Pénestin / Brancelin
- Tréhuiguiier / Le Port
- Berniguet
- Tréhuiguiier / Kerlochét

- Kerfahler
- Kerlieu
- Trégorvel et Couarne
- Kerseguin
- Kerlay et Kervraud
- Les bâtiments remarquables
- Les habitations récentes
- Synthèse

I.4.6. Les tissus urbains

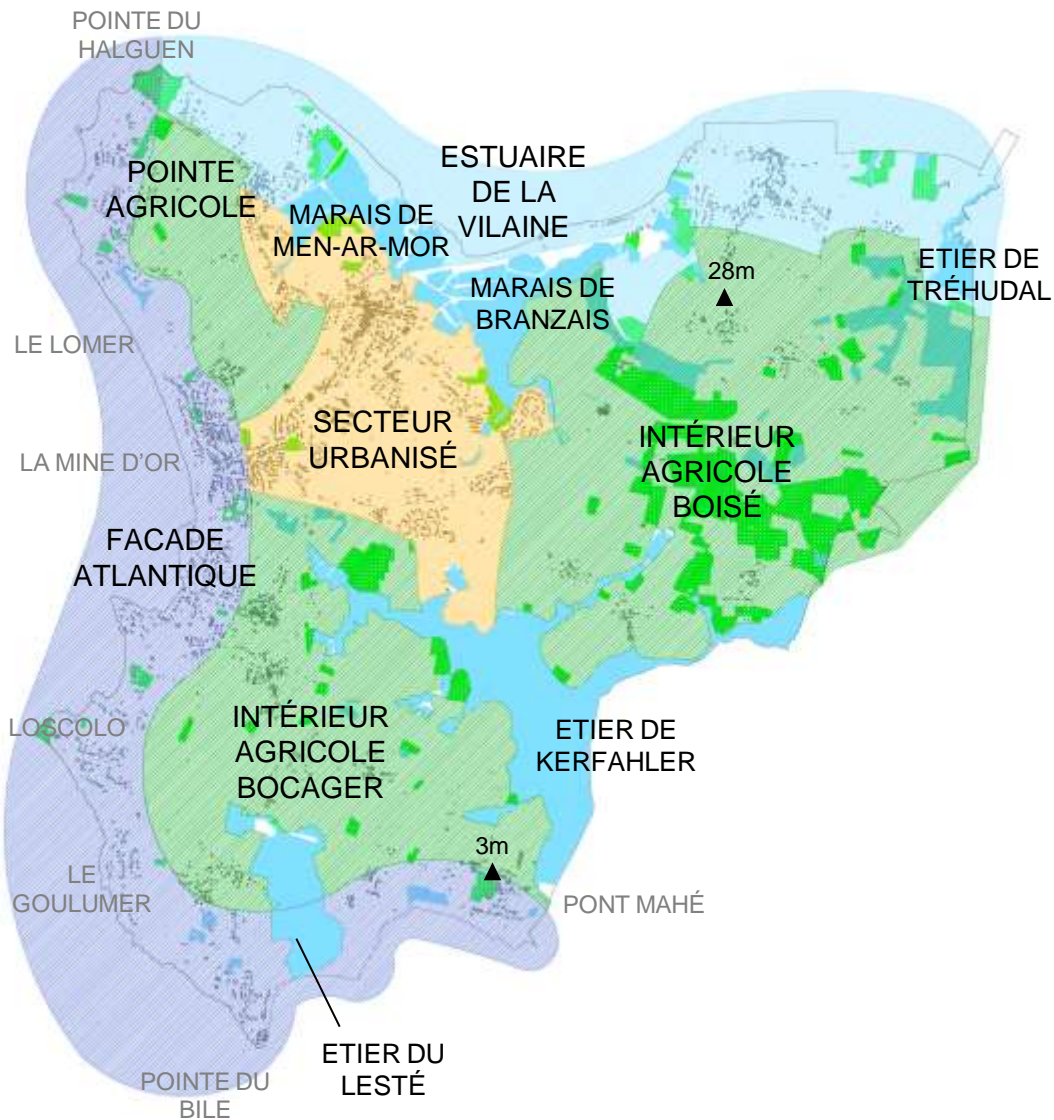
- Analyse du tissu du Bourg / La Mine d'Or
- Analyse du tissu de Trégorvel
- Analyse du tissu du Haut Pénestin
- Analyse du tissu de Tréhuiguiier
- Analyse du tissu de Couarne
- Analyse du tissu de Kerfahler / Poudrantaïs
- Analyse du tissu de Kerlieu
- Analyse du tissu des Pointes de Loscolo et Goulumer
- Analyse du tissu de la Pointe du Bile
- Analyse du tissu de Kerseguin
- Analyse du tissu urbain du Loguy-Lomer

I.4.7. Typologie des entités bâties

I.4.8. Organisation du territoire

- Enjeux

RELIEF ET PAYSAGES



La commune de Pénestin présente trois grandes facettes, avec l'estuaire de la Vilaine, la côte atlantique et l'intérieur agricole et forestier. Au sein de ces zones les paysages sont variés. En effet, le territoire est recouvert de champs, étiers landes, boisements, falaises, ...

• Relief :

Le relief est très doux, l'altitude moyenne de la commune est de 20 mètres. Le point haut se situe à Berniguet avec une altitude de 28 mètres, et le point bas d'une altitude de 3 mètres est situé au niveau de l'étier de Pont Mahé. Ce relief est dû à une érosion ancienne, ainsi qu'à un comblement des étiers.

L'ESTUAIRE DE LA VILAINE

Le paysage de l'estuaire s'étend de Tréhudal à la pointe du Halguen. Depuis Tréhudal jusqu'à la pointe du Scal, l'estuaire est peu large, l'estran se limite à quelques dizaines de mètres. Passé la pointe du Scal, l'estuaire s'élargit pour atteindre une distance entre les deux rives d'environ 1,5 kilomètres.

Les rives de la Vilaine sont bordées par 2 grands types de paysages :

Des falaises au niveau des pointes du Scal et du Halguen. Elles sont recouvertes par des prairies ou des landes.

Des étiers: l'étier de Tréhudal présente un intérêt floristique et faunistique important. Les marais de Men ar Mor sont constitués d'anciens marais salants et de parcs à huîtres. Une digue a été construite au niveau du Branzais, séparant ainsi la Vilaine des étangs d'eau de mer.

Le village de Tréhiguier s'insert en amont de la pointe du Scal, un peu à l'intérieur des terres. Il constitue un port sur la Vilaine. Il s'agit d'un village de mytiliculteurs et de pêcheurs.



Port de Tréhiguier



Port de Tréhiguier



Entrée de l'estuaire



La Vilaine à Men ar Mor



Estuaire de la Vilaine



Ancien marais salant à Men ar Mor

LA CÔTE ATLANTIQUE

Le cordon littoral s'étend de la pointe du Halguen, jusqu'à l'anse de Pont-Mahé. Une grande partie de la côte est découpé par des falaises.

Trois grands types de paysages littoraux se distinguent :

Le premier est composé de falaises très découpées surplombant la mer d'une hauteur de 12-15m, et accompagnées de massifs rocheux découverts à marée basse. De nombreuses criques descendent à la mer. On retrouve ce paysage au niveau du Loguy, du Maresclé, et de Loscolo à la pointe du Bile.

Le paysage de la Mine d'Or est particulièrement remarquable. Il fait partie de l'identité de la commune de Pénestin. La falaise ocre se détache en fond de plage. Sa longueur est d'environ 2,5 kilomètres, sur une hauteur d'environ 15m, à l'exception de quelques percées. La Mine d'Or permet une large ouverture sur l'océan, qui est limitée au Nord par la pointe du Lomer, et au Sud par celle du Maresclé.



LA CÔTE ATLANTIQUE

La géologie de la falaise, sable argileux durcis et plaque de micaschistes, favorise l'érosion due au ruissellement des eaux de pluie. La falaise connaît donc un recul, qui est cependant relativement lent.

Quelques franges littorales sont plus basses, c'est le cas de la plage de Maresclé, et de la baie de Pont Mahé. Celle-ci s'inscrit à l'Est de la pointe du Bile. A cet endroit l'estran s'étend sur 500 mètres, dans le prolongement de la pointe du Bile.

Les abords de la côte quand il ne sont pas urbanisés sont recouverts de landes ou de prairies ouvertes.

Le cordon littoral connaît une colonisation importante. Les secteurs les plus denses d'urbanisation se situent au niveau de la Mine d'Or et Poudrantais.



Baie de Pont Mahé



Pointe du Bile



Lande



Ecole de voile de la Poudrantais

L'INTERIEUR AGRICOLE

On distingue 2 grands secteurs agricoles aux caractéristiques différentes.

La partie Nord-Est de la commune constitue un secteur agricole au boisement important, dans la continuité des boisements de Camoël.

Au Sud-ouest de la commune, le secteur agricole bocager n'est pas complètement uniforme. En arrière du cordon littoral, le paysage agricole a subi la pression urbaine. Il s'agit de parcelles résiduelles ouvertes. Quelques haies persistent cependant.

A l'Est de la RD 201, le paysage est essentiellement agricole, avec des champs et des prairies de type bocagers, parcelles ceintes par des haies composées de Prunus, Cornus, Ligustrum, ... Il s'agit d'un paysage fermé.

A l'intérieur de ces zones agricoles, des paysages ponctuels se dessinent :

Les zones humides : elles sont présentes au niveau du Lesté et au Sud-Est de la commune. Celle-ci est traversée par l'étier de Kerfahler qui relie la mer par l'intermédiaire de l'étier de Pont Mahé. Il s'agit d'une zone humide plane qui s'ouvre sur le Nord et le Sud-Ouest. Quelques friches sont présentes le long des fossés de cette zone. Elle est utilisée en pâturage à la belle saison.

Tréhudal



Kersequin



Le Lesté



Kerfahler



LES BOISEMENTS ET LES LANDES

Les boisements : Ils sont situés en grande partie à l'Est de la commune entre Kermouraud, Trébestan et Barges. Bien que n'excédant pas la quinzaine d'hectares, ces boisements marquent l'entrée de la commune. Ils sont composés de conifères, mais également de feuillus. Quelques boisements de plus faible ampleur subsistent à la pointe du Halguen et au niveau de Kerfahler.

Les landes : Elles ont tendance à envahir l'espace agricole laissé à l'abandon, notamment au Nord- Ouest, vers le Haut-Pénestin. On retrouve également des landes en marge des boisements.

La variété des paysages participent activement à la richesse et à l'attractivité de la commune de Pénestin. Les boisements sont répartis de façon très inégale sur le territoire communal : la façade atlantique en comporte très peu, alors que le secteur Nord-Est est très boisé. Les secteurs humides, principalement constitués par les étiers, sont des milieux particulièrement riches mais fragiles en terme de biodiversité. D'une manière générale, la tendance à l'enfrichement est préoccupante tant du point de vue des paysages que de la perte de biodiversité et des risques d'incendie.



LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

LES ZONES DE PRESOMPTION DU SCOT



Les études du SCOT définissent une zone de présomption des Espaces Proches du Rivage. Il appartient à chaque commune de Cap Atlantique de définir cette limite plus précisément.

Pour cela, un travail de terrain a été effectué, avec un relevé de plusieurs critères:

Critères issus de la jurisprudence :

- Co-visibilité (travail de terrain permettant de vérifier ces co-visibilités).
- Distance au rivage.
- Nature du milieu (caractère urbanisé ou non et nature des espaces séparant les terrains de la mer).

Avec ces critères, il semble intéressant de s'appuyer plus précisément sur :

- L'existence d'un zonage de protection (zones humides, ZNIEFF...)
- La topographie du site
- L'analyse paysagère de la commune
- La présence d'une coupure physique (route, chemin, boisement, rupture de pente...).

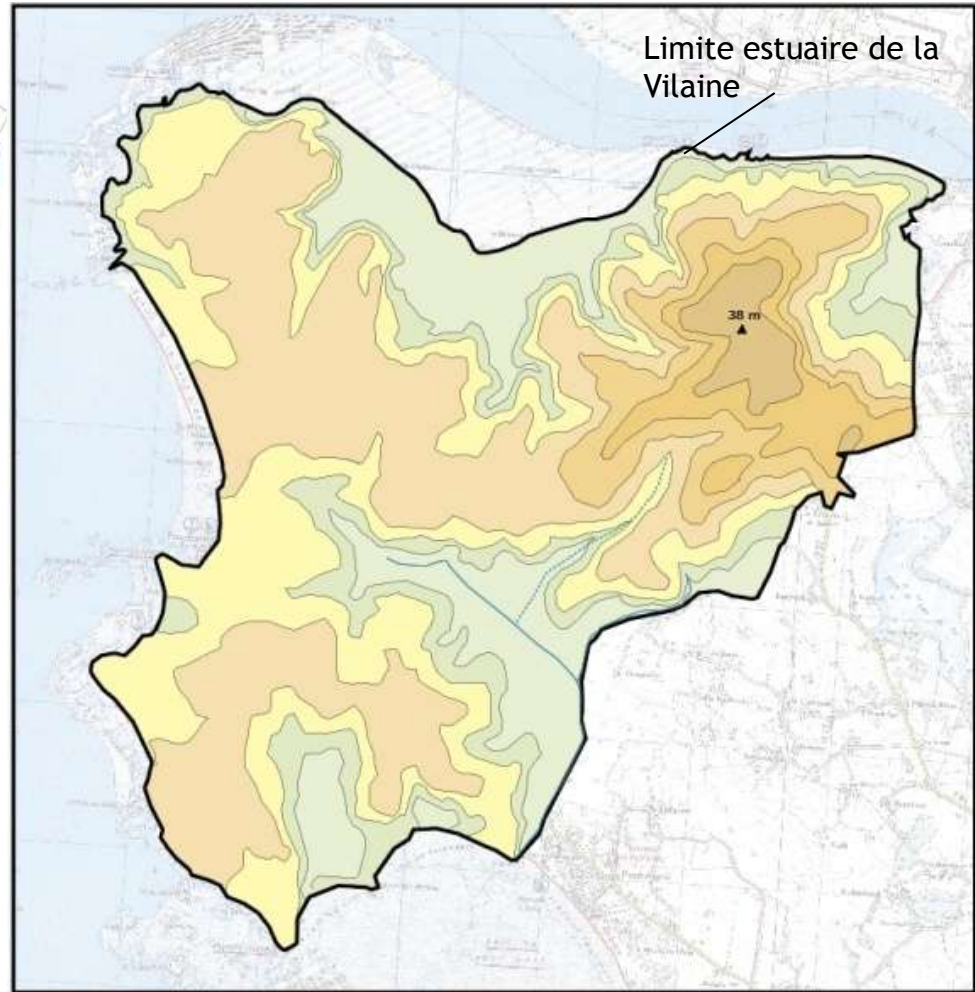
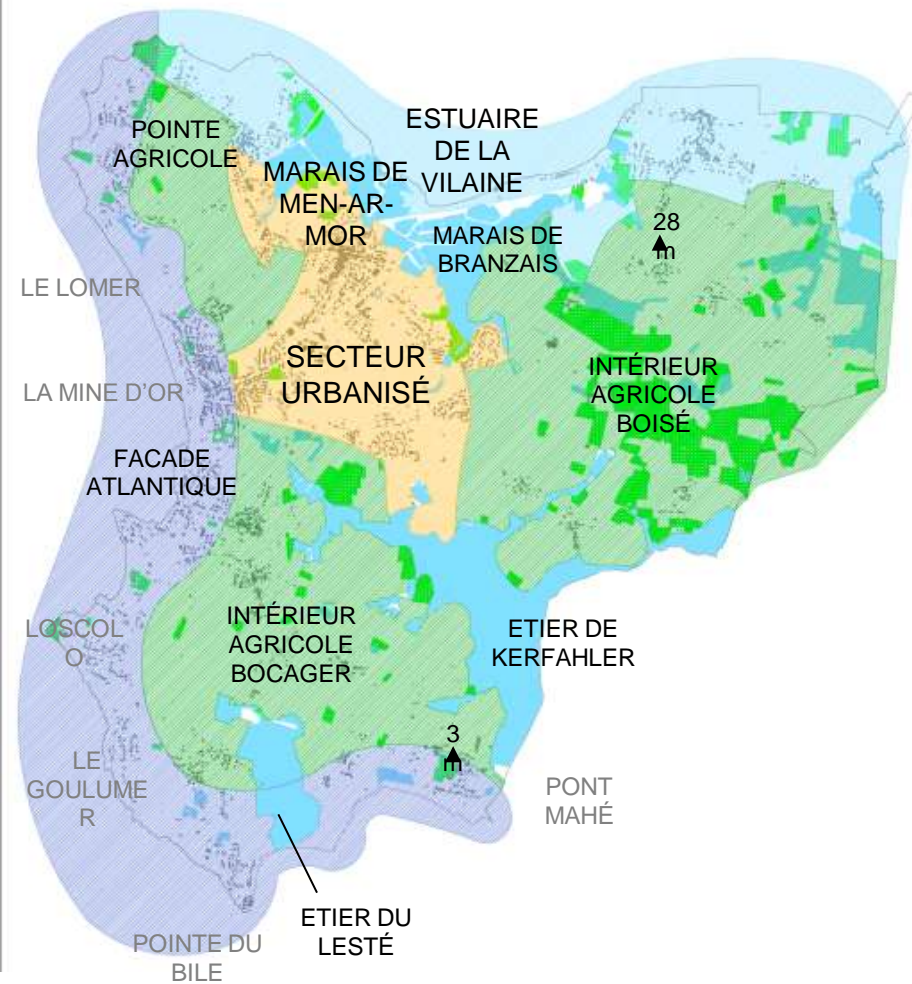
Ce travail de terrain est restitué par secteur, sous forme d'un tableau.

Il a permis d'établir une première délimitation de la limite reportée sur le cadastre (plans ci après).

Enfin, par confrontation avec la zone de présomption du SCOT et l'ensemble des données recueillies, une délimitation des espaces proches du rivage de la commune a pu être effectuée selon la carte présentée page 171.

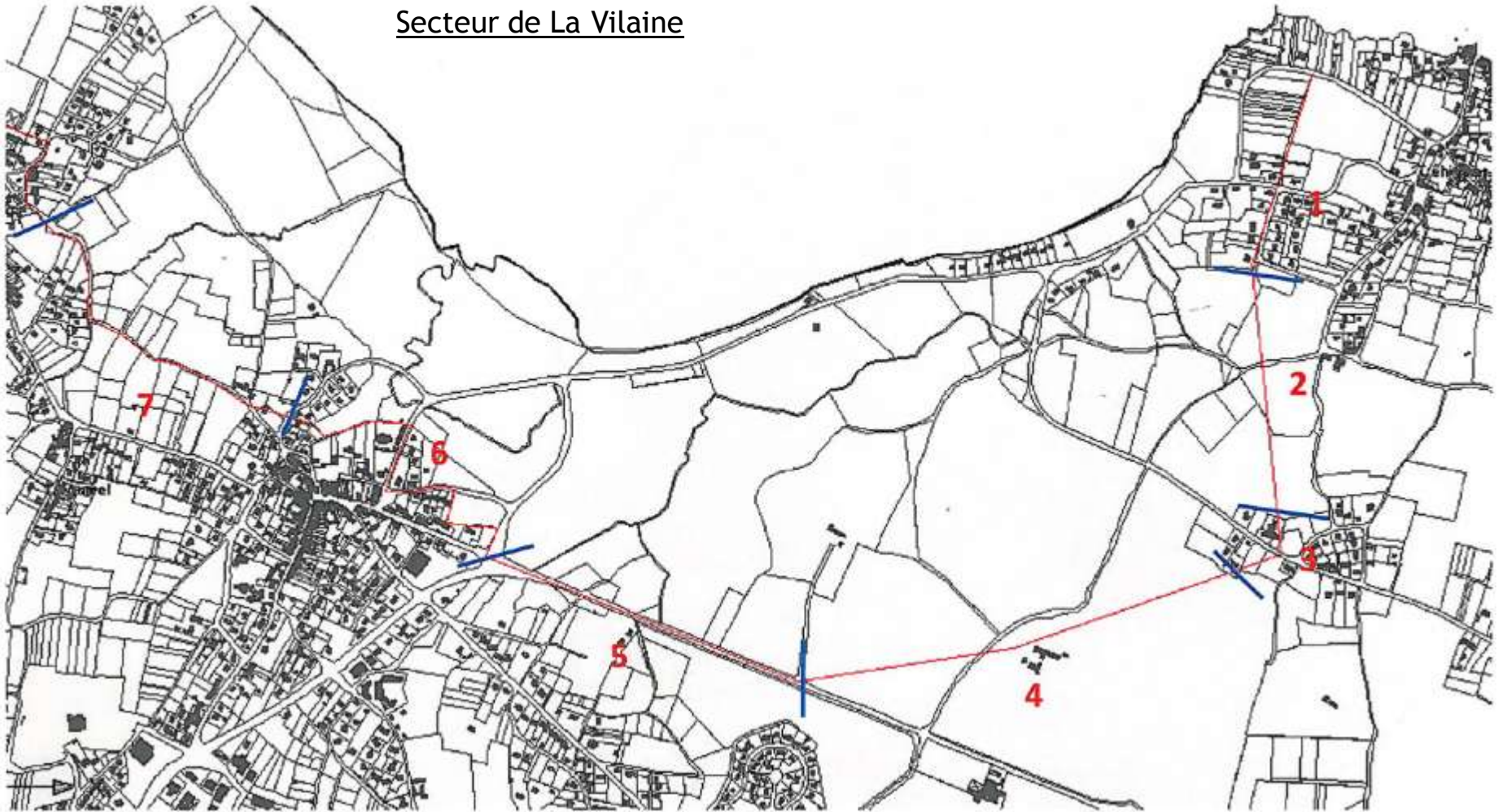
LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

MORPHOLOGIE DE LA COMMUNE



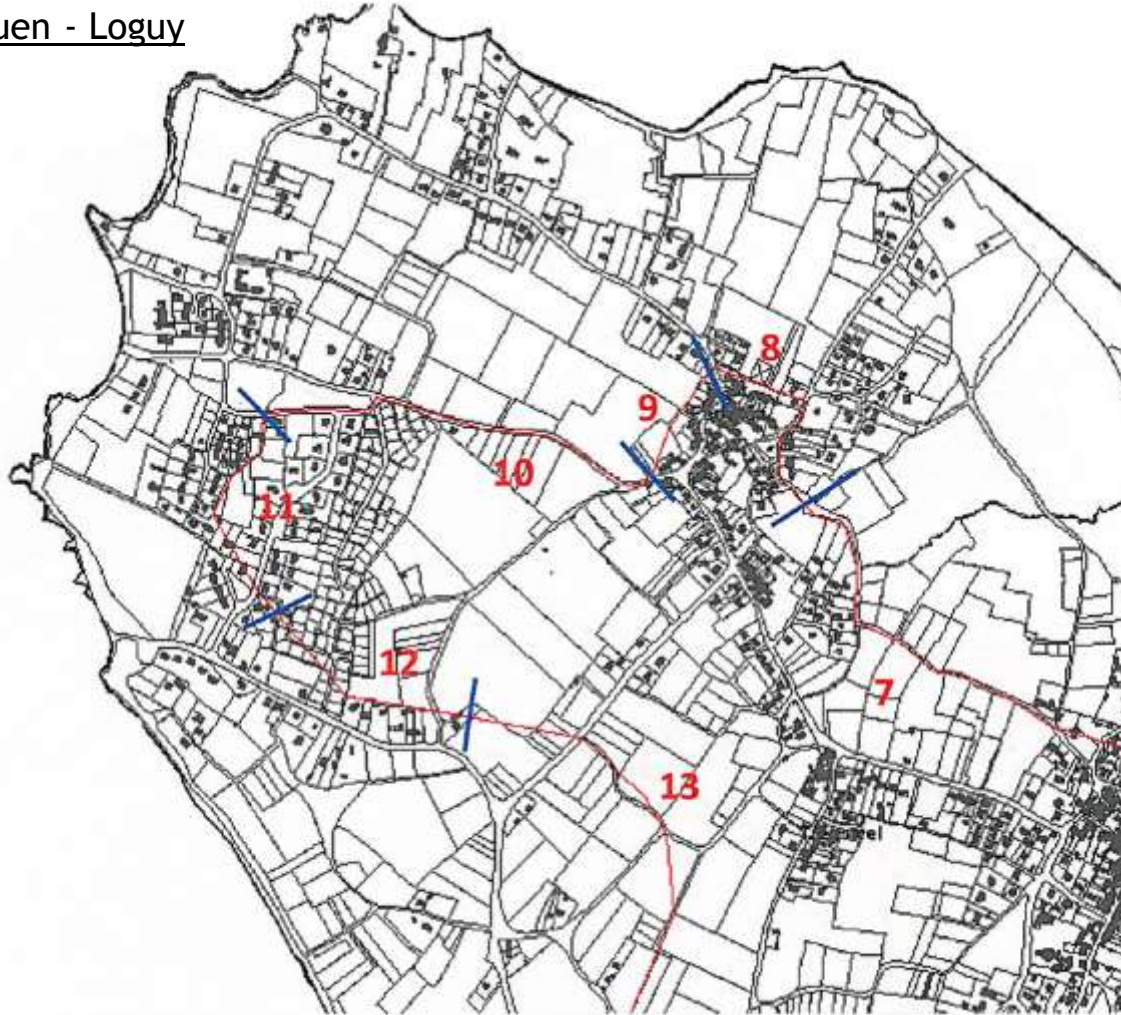
LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

Secteur de La Vilaine

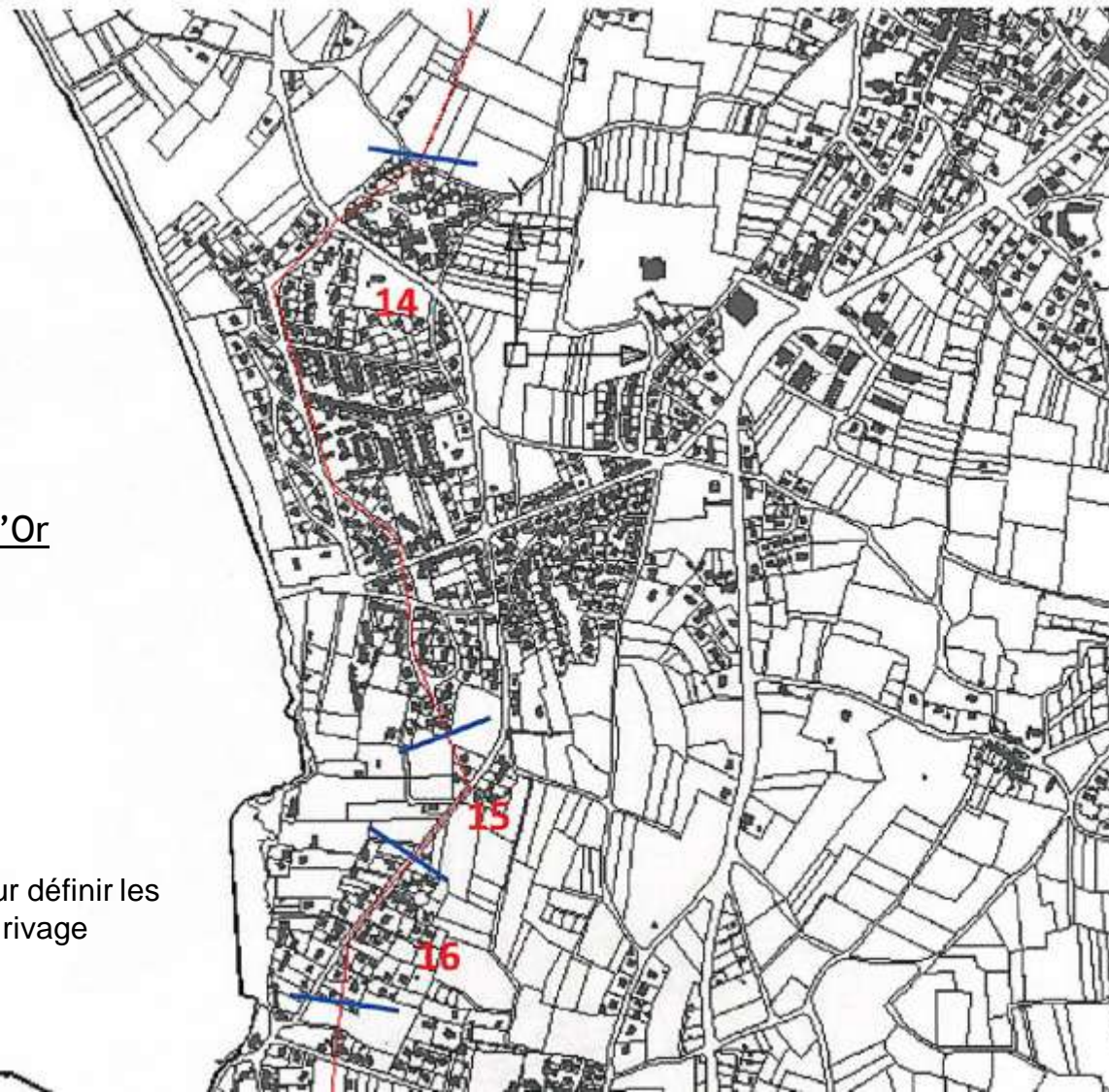


Travail de terrain pour définir les espaces proches du rivage

Secteur du Halguen - Loguy



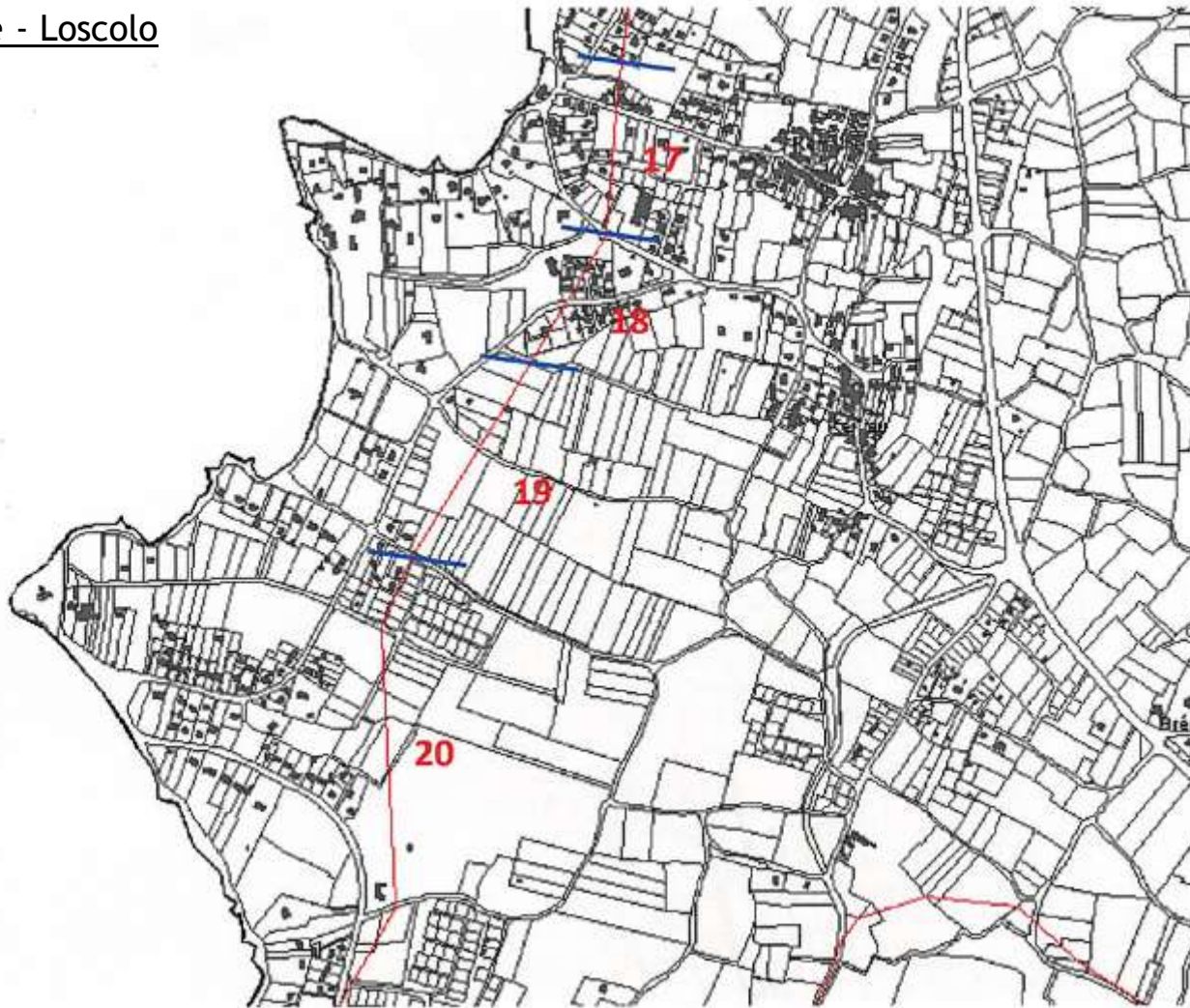
Travail de terrain pour définir les espaces proches du rivage



Secteur de la Mine d'Or

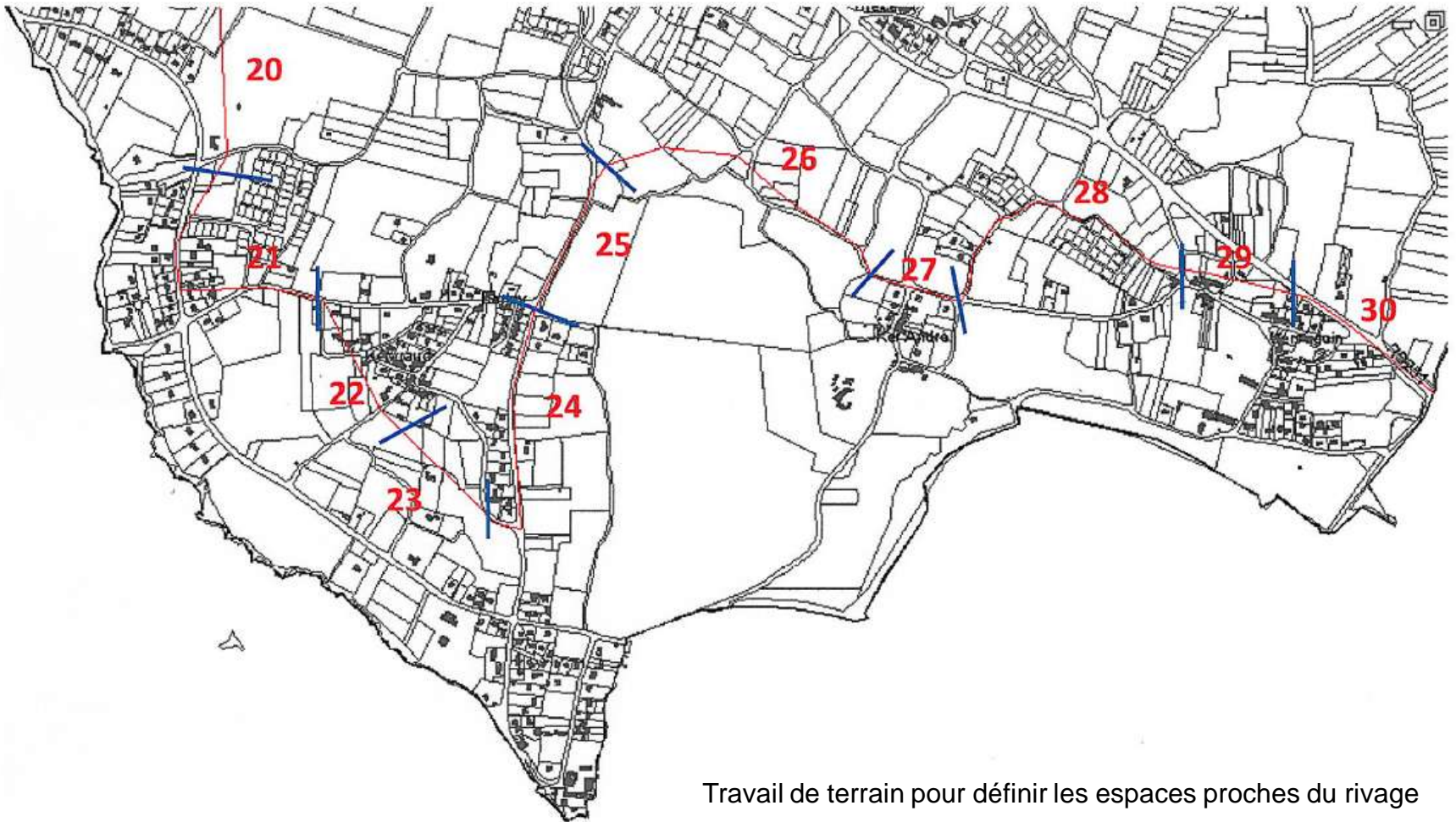
Travail de terrain pour définir les
espaces proches du rivage

Secteur du Maresclé - Loscolo



Travail de terrain pour définir les espaces proches du rivage

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES



Travail de terrain pour définir les espaces proches du rivage

Secteur de la Pointe du Bile

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

Sites (cf. carte)	Distance au rivage (en m)	Nature du milieu – type de paysage	Co visibilité Terre-mer et mer-terre	Topographie	Zone de protection	Présence d'une rupture physique	Remarques
1	150-300	Habitat diffus et boisement	Non	Topographie marquée avec une pente vers la Vilaine	ZNIEFF	Non	
2	300-900	Milieu naturel : boisement et haies	Non	Topographie marquée avec une pente vers la Vilaine	non	Non	
3	900	Hameau	Oui	Topographie marquée avec une pente vers la Vilaine. Zone sur le point haut du secteur	non	Point haut du secteur	
4	800-900	Milieu naturel – Haies boisements et zone humide – Milieu relativement fermé	Non	Topographie marquée suivant la limite fixée	Présence d'une zone humide	Limite de pente	
5	500-800	Route départementale en limite de marais	Oui sur les derniers 200 m avant l'entrée du bourg	Topographie peu marquée et basse	Zone humide	Route départementale	
6	400-500	Espace urbanisé du bourg et marais en avant de la limite	Oui ponctuellement	Topographie peu marquée	Zone humide – site Natura 2000	Limite de l'espace bâti du bourg	
7	460-720	Milieu naturel fermé avec boisements et haies	Non	Chemin encaissé	Zone humide – site Natura 2000	Chemin encaissé bordé de haies	
8	400-560	En limite de l'espace urbanisé	Oui légèrement à l'est vers la vilaine	Pente marquée à l'est – Pente plus douce vers le Nord et l'ouest	Zone humide et site Natura 2000 à l'est	Point haut du secteur et rupture de pente importante à l'est et limite de l'espace bâti	

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

Sites (cf. carte)	Distance au rivage (en m)	Nature du milieu – type de paysage	Co visibilité Terre-mer et mer-terre	Topographie	Zone de protection	Présence d'une rupture physique	Remarques
9	400-660	En limite de l'espace urbanisé	Non	Topographie peu marquée – ouverture sur un plateau à l'ouest	non	Limite de l'espace bâti	
10	550-650	Grand plateau naturel et agricole ouvert	Non	Topographie peu marquée	non	Limite s'appuyant sur la route entre le Haut Pénestin et le Logui	
11	250-300	Espace urbanisé (présence de nombreux pins)	Non	Topographie peu marquée	non	Limite s'appuyant sur la route traversant cet espace urbanisé	
12	220-470	Zone avec urbanisation légère	Oui ponctuellement	Topographie marquée par une pente vers le littoral	ZNIEFF à l'ouest – site classé à l'ouest	Limite s'appuyant derrière la 2 ^{ème} ligne d'urbanisation	
13	460-670	Espace naturel et agricole avec haies	Non	Topographie peu prononcée avec légère pente vers le littoral	ZNIEFF à l'ouest – site classé à l'ouest	Limite s'appuyant ponctuellement sur le réseau de chemin	
14	150-460	Espace urbanisé pavillonnaire	Non	Topographie peu prononcée	ZNIEFF - Site classé à l'ouest	Limite s'appuyant sur la route de l'espace urbanisé, derrière la 2 ^{ème} ligne d'urbanisation.	
15	240-300	Habitat diffus et milieu naturel (bois)	Non	Topographie peu prononcée	Bois humide	Limite s'appuyant en partie sur l'allée des coquelicots	

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

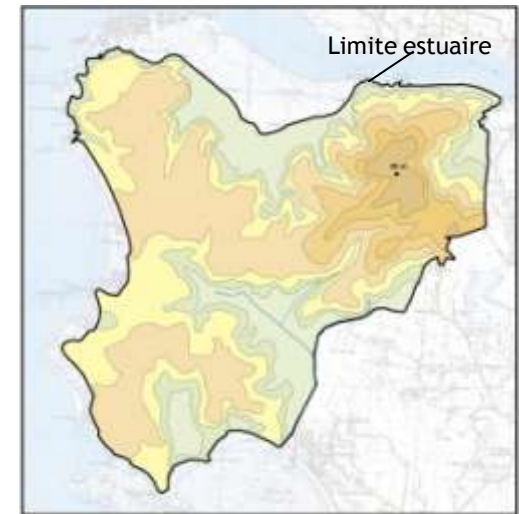
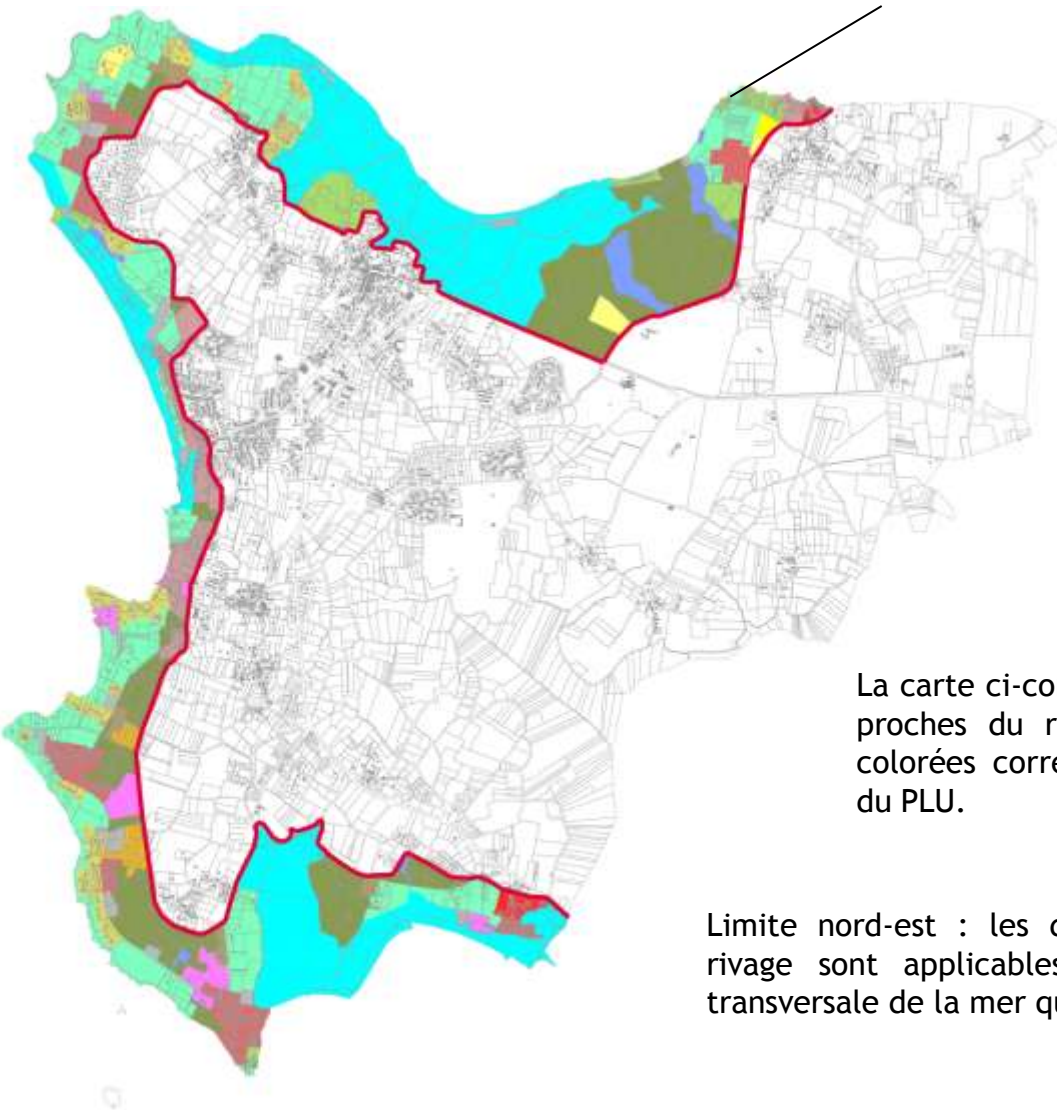
Sites (cf. carte)	Distance au rivage (en m)	Nature du milieu – type de paysage	Co visibilité Terre-mer et mer-terre	Topographie	Zone de protection	Présence d'une rupture physique	Remarques
16	120-240	Espace urbanisé	Non	Topographie marquée par une pente vers la plage de Poudrantaïs	Non	Limite s'appuyant sur l'allée des coquelicots en deuxième ligne d'urbanisation	
17	130-220	Espace urbanisé	Uniquement dans l'axe de l'allée de Poudrantaïs	Topographie marquée par une pente vers la plage de Poudrantaïs	non	Limite s'appuyant derrière deuxième ligne d'urbanisation	
18	220-380	Espace moyennement urbanisé	Non	Topographie peu marquée	Non	Non	
19	300-350	Habitat diffus – espace ouvert avec quelques boisements	Non	Topographie peu marquée avec une légère pente vers le littoral	ZNIEFF à l'ouest	Non	
20	300-450	Habitat diffus – Milieu naturel ouvert	Oui ponctuellement	Topographie peu marquée avec une légère pente vers le littoral	ZNIEFF à l'ouest	Non	
21	160-460	Urbanisation moyenne	Oui ponctuellement	Topographie peu marqué avec une légère pente vers le littoral	ZNIEFF à l'ouest	Route côtière et urbanisation	
22	420-450	Habitat diffus – milieu naturel avec haies	Non	Légère pente vers le littoral	ZNIEF à l'ouest et au sud	Urbanisation du hameau de Kervraud	
23	370-420	Milieu naturel avec haies	Non	Topographie peu marquée	ZNIEFF et ZICO	Non	
24	350-720	Urbanisation moyenne et milieu naturel	Oui ponctuellement	Topographie vallonnée vers la baie de Pont Mahé	ZNIEFF - ZICO au sud et zone humide	Limite d'urbanisation et route d'accès à la pointe du Bile	

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

Sites (cf. carte)	Distance au rivage (en m)	Nature du milieu – type de paysage	Co visibilité Terre-mer et mer-terre	Topographie	Zone de protection	Présence d'une rupture physique	Remarques
25	720-930	Milieu naturel - haies	Non	Topographie vallonnée vers la baie de Pont Mahé	Zone humide	Réseau de haies	
26	420-930	Milieu naturel fermé - haies	Non	Vallonné	non	Réseau de haies	
27	250-420	Habitat diffus – milieu naturel ouvert	Non	Vallonné	Non	Route traversant le hameau de Kerandré	
28	250-450	Milieu naturel haies	Non	Vallonné avec pente vers le littoral	Zone humide	Réseau de haies	
29	350-400	Hameau – urbanisation diffuse	Oui ponctuellement	Vallonnée avec pente vers littoral et départementale	non	non	
30	360-400	Zone urbanisée avec passage de la départementale	Non	Route encaissée	non	Route départementale	

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGES

DEFINITION PAR L'ETUDE DU PLU



Carte du relief

La carte ci-contre fait apparaître la délimitation des espaces proches du rivage, appliquée sur le cadastre. Les zones colorées correspondent au zonage du règlement graphique du PLU.

Limite nord-est : les dispositions relatives aux espaces proches du rivage sont applicables aux espaces situés en aval de la limite transversale de la mer qui se situe sur la commune à la pointe du Scal.

BÂTI AVANT 1946



L'habitat est traditionnellement dispersé. La présence de nombreux hameaux témoigne d'une économie traditionnellement agricole. Le territoire n'est pas pour autant uniformément habité. 3 secteurs géographiques sont repérables:

- Le secteur Nord-Est, circonscrit par l'estuaire de la Vilaine au Nord, l'étier de Tréhudal à l'Est, l'étier de Kerfahler au Sud-Ouest et les marais du Branzais à l'Ouest. Au Sud-Est se trouve la limite communale avec Assérac.
- Le secteur Nord-Ouest, délimité à l'Est par les marais du Branzais, et au Sud par l'étier de Kerfahler. La partie littorale comprend les rives de la Vilaine au Nord, la pointe du Halguen, la pointe du Loguy et la pointe du Lomer, et les falaises de la Mine d'Or.
- Le secteur Sud-Ouest, comprenant une façade atlantique et limitée par l'étier de Kerfahler au Nord-Ouest.

BÂTI AVANT 1946

•Le secteur Nord-Est:

Il comporte 2 versants: le versant Vilaine et le versant Etier de Kerfahler.

Le versant Vilaine est polarisée par le village de Tréhigui. Le village s'articule en 3 parties: le Port, la place de Kerloch, la rue de la Barquette. Il est construit sur une pente relativement marquée s'arrêtant à Berniguet, point haut de la commune. Dans la partie Sud de cette pointe, on repère 3 noyaux d'importance secondaire: le Val, Trébestan et Le Foy, hameaux agricoles qui fonctionnent avec l'étier de Kerfahler et les parties boisées.

Entre les 2, un réseau régulier de hameau et de manoir maille le territoire. C'est dans ce secteur que l'on trouve 4 des plus belles propriétés bâties de la commune: le manoir de Tréhudal, Penmoncel, et Kermouraud sur le versant Vilaine, et Le Bois de la lande du Côté dans l'entre-deux boisé.

•Le secteur Nord-Ouest:

Il ne comprend qu'une seule construction en bord de mer, à la pointe du Halguen (blockhaus)

Il est polarisé par le noyau bâti le plus important de la commune, le bourg, dont on repère la forme en T. Un deuxième noyau important se situe en retrait des marais de Men-ar-mor, le Haut-Pénestin. Entre ces 2 formations, on repère Brancelin, installé le long de la route reliant le Bourg au Haut-Pénestin, le hameau de Régorvel, un manoir au lieu-dit du Moulin

et un petit noyau construit au lieu-dit du Lienne.

La partie Sud-Est du bourg est occupée par le manoir de Trémer, et par le hameau de Couarne.

On remarque quelques formations et constructions isolées anciennes dans le secteur de la Mine d'Or, notamment Le Clido.

•Le secteur Sud-Ouest:

Ce secteur est le moins occupé de la commune à l'origine. On repère immédiatement le village de Kerfahler, au niveau de Poudrantais. Il est construit à la croisée du chemin du Bourg à Pont-Mahé, et du chemin de Poudrantais.

Poudrantais est un des seul endroit de la commune où la côte est au niveau de la mer. La pointe du Maresclé, qui offre une vue splendide sur les falaises de la Mine d'Or, était déjà construite avant-guerre, avant le phénomène de construction massive de pavillon dans les territoires ruraux français.

Au Sud de Kerfahler, on trouve le hameau de Kerlieu, organisé lui aussi à une croisée de chemins, et prolongé par l'ensemble de Keravello.

A part Brécéan qui occupe un position centrale, les autres hameaux sont installés comme Kerfahler en léger retrait par rapport au littoral. Dans la partie Sud, d'Ouest en Est, on rencontre: Kerlay et Kervraud, Kerandré et le manoir du Lesté de l'autre côté de l'étier du Lesté, et enfin Kerseguin à hauteur de Pont-Mahé. La pointe du Bile ne comporte qu'une seule construction.

BÂTI AVANT 1946

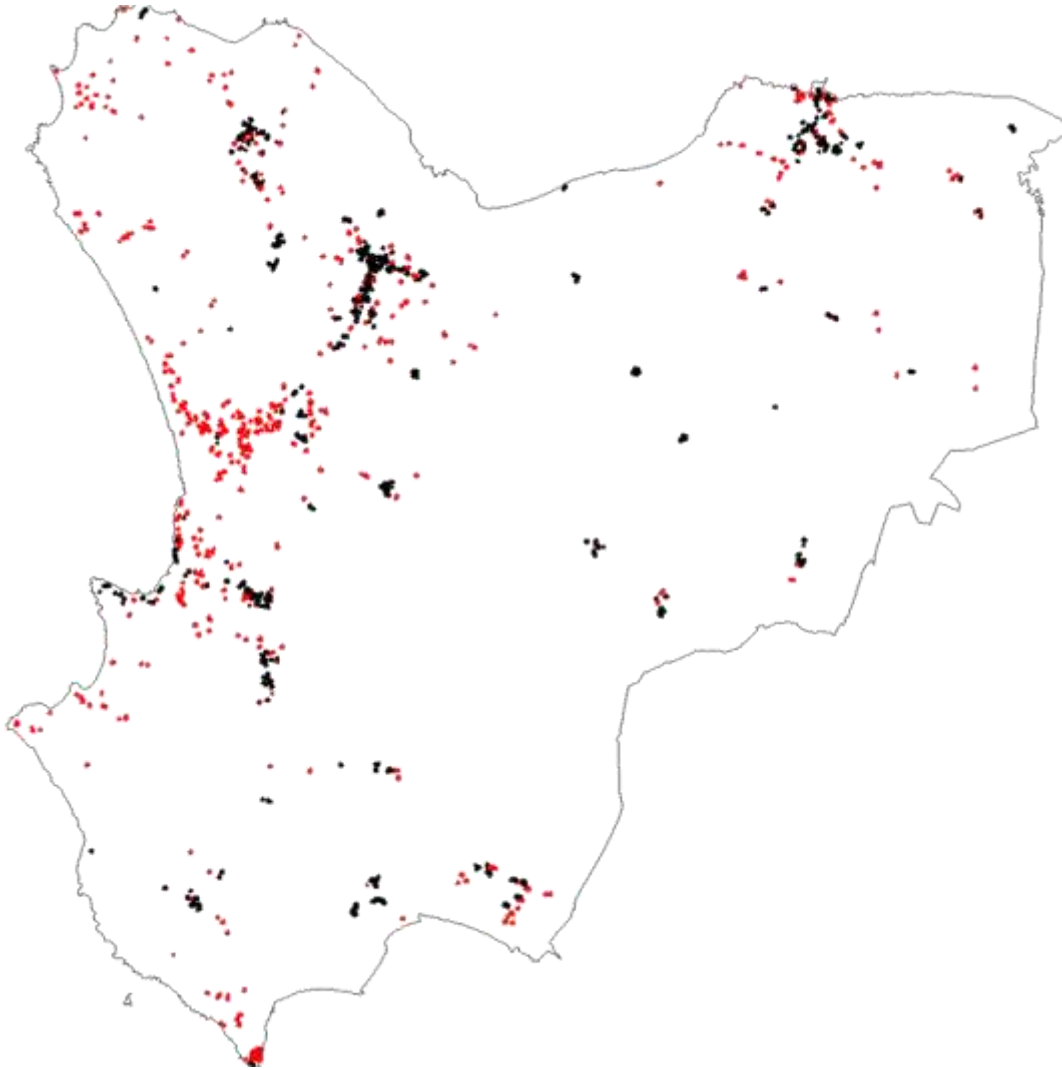
On remarque que non seulement le bâti est à l'origine très dispersé sur le territoire, mais encore les noyaux bâtis eux-mêmes ne présentent pas des formes très compactes. Le Bourg fait figure d'exception en présentant un alignement constant sur certaines portions de rue.

Les hameaux ne sont pas structurés par des places ou des espaces communs. Les équipements communs encore repérables sont du type four à pain. Cette occupation de l'espace témoigne d'une économie basée sur des exploitations familiales. Les habitations et les granges destinées à abriter bêtes et récoltes se situent de préférence au centre géographique des domaines exploités. La morphologie traditionnelle des villages et hameaux est le résultat d'un assemblage de longères, elles-mêmes assemblage de maisons accolées.

La plupart du temps, les longères ne se placent pas façade en limite d'espace public, mais en biais, de façon à dégager une cour, et en fonction de l'orientation. Les vents et les précipitations venant plutôt de l'Ouest, on tourne plutôt les pignons de ce côté-ci.

LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

BÂTI AVANT 1946 + BÂTI AVANT 1971



Alors que sur l'ensemble du territoire français, la tendance après-guerre est celle d'un exode rural massif, on remarque que le nombre de construction sur Pénestin a plus que doublé.

Dès 1968, le nombre des résidences secondaires excède légèrement le nombre des résidences principales: 52% contre 46% , et 2% de logements vacants, correspondant à 786 logements recensés. En 1975, sur 1065 logements recensés, la proportion de résidences principales a chuté à 37% et les résidences secondaires représentent 58% du total. La proportion de logements vacants est de 5%. On peut estimer qu'on est proche de ces taux en 1971.

La faible proportion de logements vacants indique que les constructions anciennes sont pratiquement toutes occupées et sont restaurées. La croissance urbaine est entièrement le fait du phénomène de résidence secondaire. La commune de Pénestin connaît une croissance exogène due à son attractivité touristique qui marque son territoire de manière spécifique. Le phénomène de résidence secondaire est ancien et structurel dans le développement de la commune.

BÂTI AVANT 1946 + BÂTI AVANT 1971

L'urbanisation ne s'est pas opérée à partir des noyaux existants, mais en fonction de la proximité et de la facilité d'accès des lieux ayant une valeur touristique: le littoral, et bien sûr en fonction des opportunités foncières. La pression exercée par une population secondaire a été relayée par le phénomène de déprise agricole. Pendant ce quart de siècle, l'urbanisation s'est diffusée de manière informelle: en grande majorité, il s'agit de construction individuelle sur une parcelle existante ou issue d'une division en 2 ou 3. Les installations se sont faites le long des routes, où les réseaux étaient déjà présents.

On constate que le secteur de la Mine d'or s'est révélé particulièrement attractif, et que dès 1975, le bâti présente une forme agglomérée. Le secteur constitué par Poudrantais/Kerfahler accueille également une certaine concentration de constructions. La pointe du Loguy est particulièrement mitée. Le secteur de Loscolo, vierge jusqu'en 1946, commence à s'urbaniser. La pointe du Bile accueille un chantier mitylicole et de nouvelles constructions au Nord de la pointe. Un centre de vacances s'installe à Kerseguin

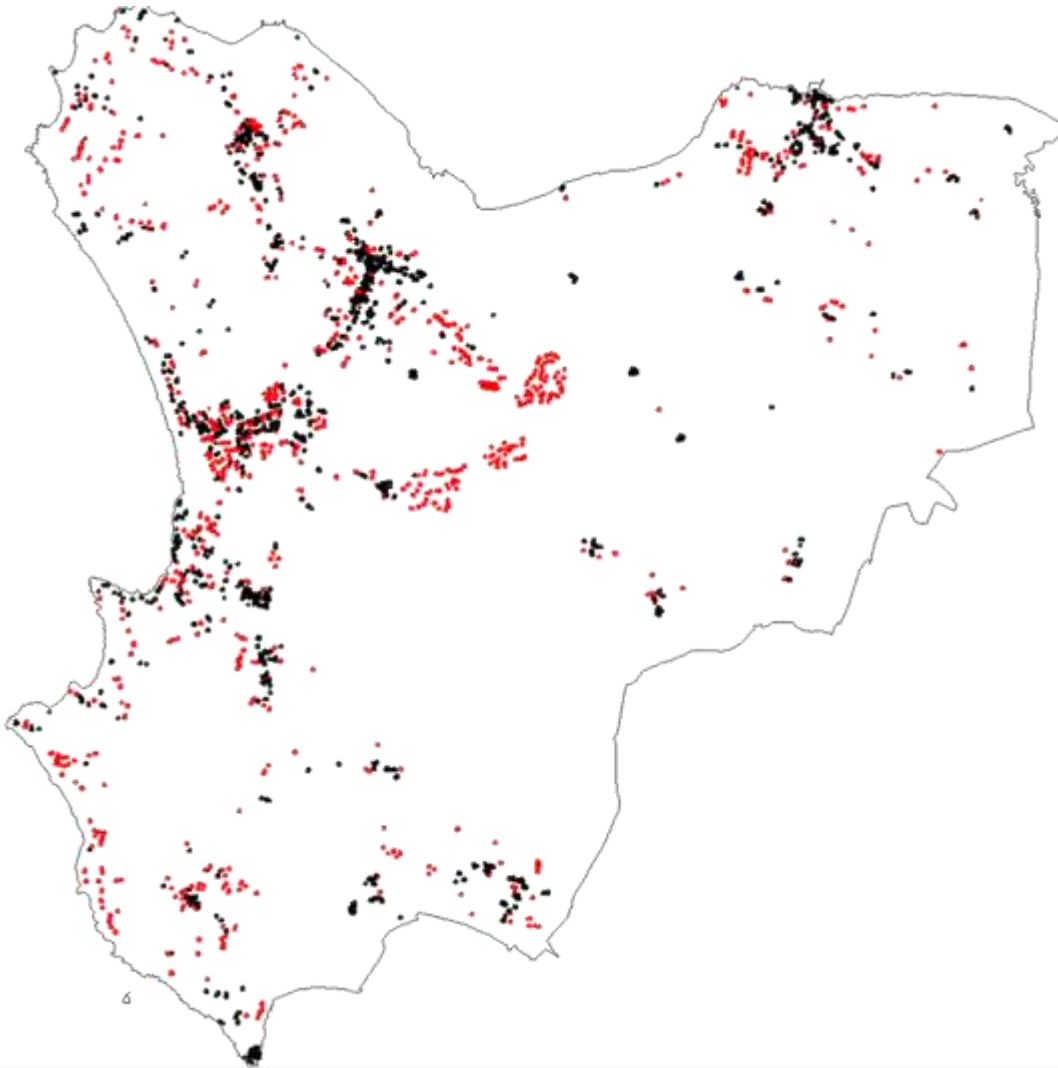
Le Haut-Pénestin s'étoffe un peu. Les constructions ont tendance à rejoindre Brancelin.

La partie Nord-Est du territoire, plus agricole et éloignée du littoral atlantique, est mieux épargnée. Le village de Tréhiguier connaît quelques nouvelles constructions: chantiers mitylicoles sur la Vilaine, extension pavillonnaire le long de la route du Logo et le long de la route de Camoël.

D'une manière générale, les pointes sont particulièrement attractives et l'espace agricole se retrouve complètement mité dans ces secteurs.

LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

BÂTI AVANT 1971+ BÂTI AVANT 1983



Les 2 décennies suivantes voient s'accroître le phénomène amorcé. Entre 1975 et 1982, ce sont 28% de logements supplémentaires pour 9% de population principale qui sont construites. Le taux de résidences principales descend à 32% contre 65% de résidences secondaires. La proportion de logement vacants reste stable, à 3%.

Spatialement, les dynamiques mises en place durant le quart de siècle précédent se renforcent: la pointe du Halguen et la pointe du Loguy sont le siège d'un mitage intensif. La route du Haut-Pénestin est quasi-complètement urbanisée. L'urbanisation linéaire se poursuit à l'entrée Est du Bourg. La Mine d'Or se densifie. Tréhigier continue de s'étoffer, d'une manière moins diffuse que le reste du territoire.

Par contre, 2 phénomènes nouveaux apparaissent:

La dispersion s'intensifie dans des secteurs qui n'étaient pas attractifs précédemment. Le Goulumer, portion du littoral jusqu'alors vierge, est occupé. Les hameaux agricoles, restés en l'état jusqu'alors, s'agrandissent de manière plus ou moins lâche, Berniguët, Kerseguin et Kerlay principalement.

BÂTI AVANT 1971+ BÂTI AVANT 1983

On voit apparaître des opérations d'ensemble, notamment dans le secteur de Couarne. Sur cette période, la commune gagne 52% de logements supplémentaires pour 37% habitants supplémentaires.

Jusqu'en 1990, la proportion de résidences secondaires ne fait qu'augmenter, jusqu'à atteindre 70%. Le gain de population permanente pendant la période 1983-1999 n'est en revanche que de 7%. A partir du recensement de 1999, on observe une tendance au rééquilibrage entre résidences principales et résidences secondaires: ces dernières passent de 70% à 65% en 1999, puis 62% en 2007. Spatialement, le phénomène de dispersion semble être endigué au profit d'un phénomène de densification des noyaux constitués.

L'urbanisation du Bourg franchit la RD 34 avec l'installation du foyer EHPAD et le début de la construction de la Zone Artisanale du Closo. L'urbanisation linéaire en direction du Haut-Pénestin se poursuit jusqu'à former un cordon continu de constructions. Le même phénomène est à l'œuvre le long de la route du Halguen.

La Mine d'Or se densifie au Sud, en partie rétro-littorale, et s'étend par des opérations d'ensemble au Nord-Ouest.

Le Bourg et la Mine d'Or ont tendance à se rejoindre. La partie non construite entre les 2 correspond aux équipements sportifs (stade, skate-park) autour de la salle polyvalente.

Le village de Kerfahler et Poudrantaïs s'épaississent.

Dans les autres sites, une densification relative s'opère également.

Les dents creuses se construisent. Les petits groupes de constructions qui se sont formés lors de la période précédente sur la façade Sud-Est attire d'autres constructions, de Loscolo à la pointe du Bile.

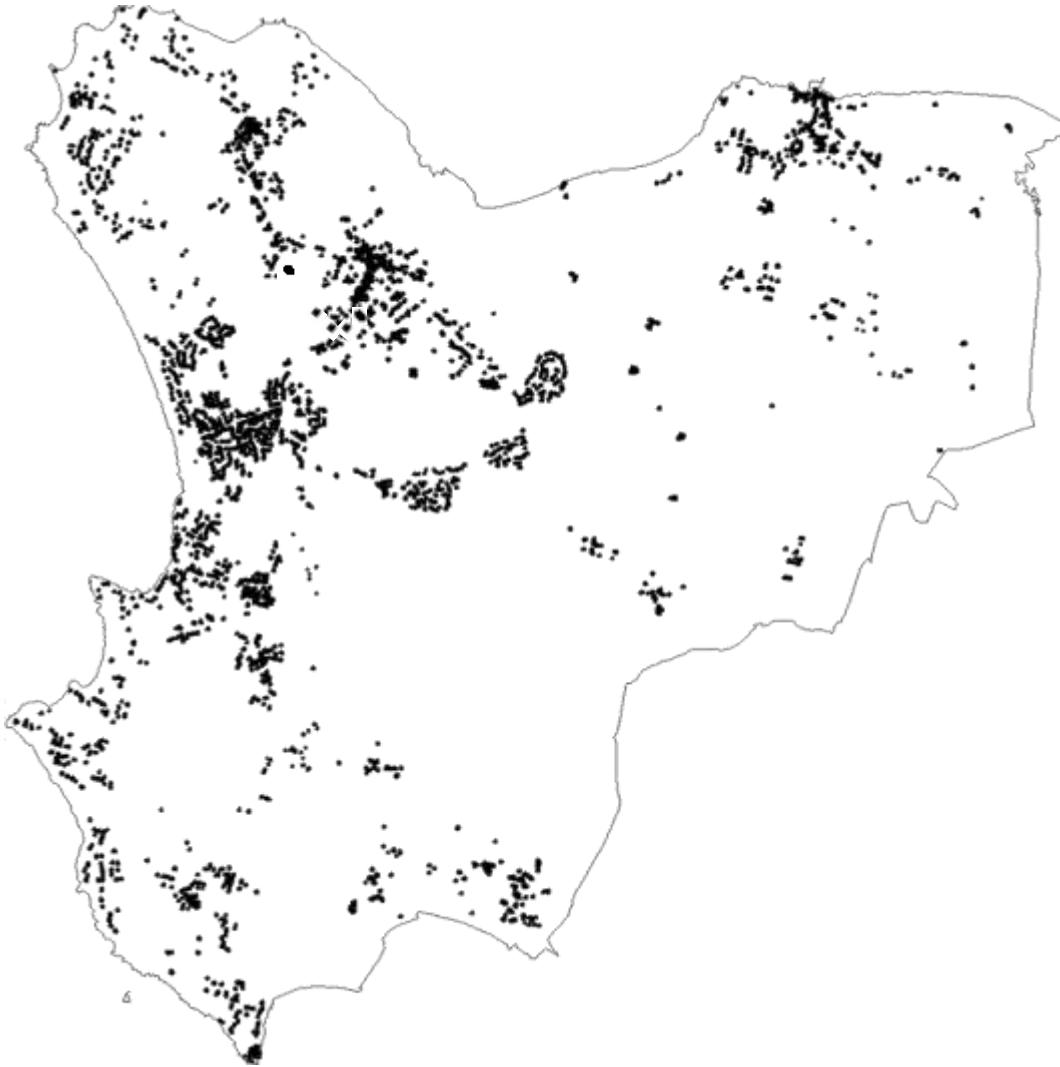
Les hameaux voient de nouvelles habitations s'installer:, ainsi que Rochefort, Le Val et Trébestan dans une moindre mesure. Le secteur de Barges, dans la suite de Rochefort, se construit également.

La pointe du Lomer accueille également de nouvelles constructions.

La densification est relative dans la mesure où l'urbanisation s'effectue principalement toujours sous forme de maisons individuelles pavillonnaires et où les installations à la parcelle restent le mode d'occupation de l'espace dominant.

LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

BÂTI EN 2008



Actuellement, on distingue des zones d'urbanisation continues, nettement constituées et en cours de densification:

- ▶ Le Bourg/La Mine d'Or,
- ▶ Le Haut Pénestin/Brancelin
- ▶ Tréhiguier
- ▶ Kerfahler/Poudrantais

D'autres secteurs présentent une urbanisation peu dense, comprenant des noyaux anciens denses:

- ▶ Le plateau boisé: hameaux agricoles
- ▶ La pointe Sud-Ouest

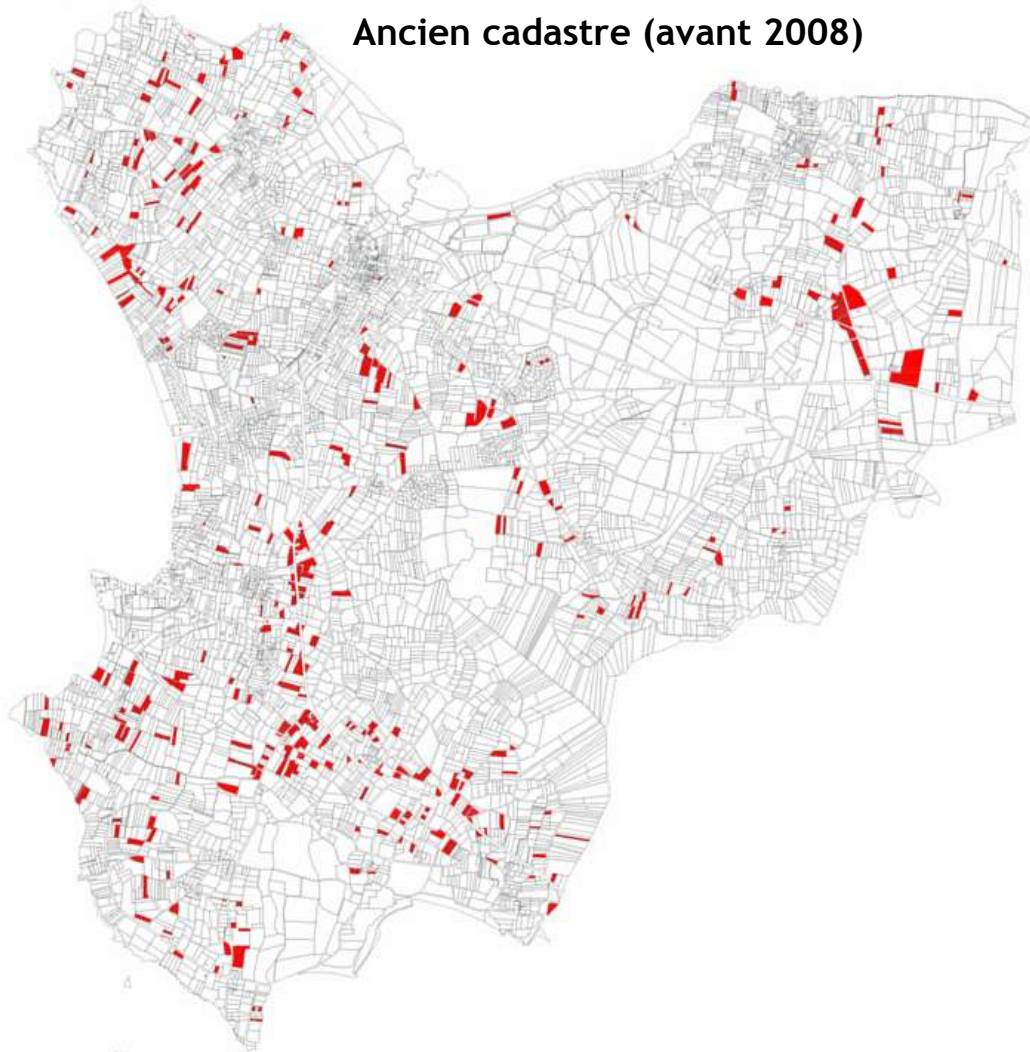
Enfin, on repère une urbanisation diffuse, constituée en dehors des noyaux historiques, mais constituant des masses bâties.

- ▶ Le Loguy/Le Lomer,
- ▶ La façade atlantique Sud
- ▶ Barges
- ▶ Les lotissements de Bilaire, le Biscayo, Le Roy Toulan.

LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

LE CAMPING-CARAVANING SUR PARCELLE PRIVATIVE

Ancien cadastre (avant 2008)



■ Parcelles de camping isolées

Les cartes d'évolution du bâti ne font apparaître que le bâti en dur. Pour rendre compte d'une manière plus exhaustive des dynamiques d'urbanisation sur Pénestin, il convient de prendre en compte la pratique du camping-caravaning sur parcelle privative.

Depuis les années 1970, le mode d'occupation de ces parcelles a évolué. Les caravanes et les tentes ont été souvent remplacées au fil du temps par des châlets et des mobil-home, les parcelles ont été clôturées. Les propriétaires se sont naturellement regroupés par affinités, créant de petits îlots de quelques parcelles.

Les secteurs accueillant des campeurs-caravaniers sont autant de paysages particuliers, difficile à qualifier, mais très présents. Ils constituent une pseudo-urbanisation, évoquant tantôt une cabane au fond des bois, tantôt un mini-lotissement.

Les réseaux sont rarement présents. Ce type de processus pose un problème sanitaire important.

LE CAMPING-CARAVANING SUR PARCELLE PRIVATIVE

Évolution du mode d'occupation



Les installations elles-mêmes sont en général assez discrètes et respectent le site d'accueil. D'un secteur à l'autre, les ambiances sont contrastées.

Il ne s'agit pas d'un bouleversement du paysage préexistant, mais plutôt d'un « détournement »: des haies sans rapport avec la végétation naturelle sont plantées, amenant un vocabulaire urbain et résidentiel alors que les installations ne sont pas perceptibles. Des essences d'ornement ont été aussi plantées.

Il ne s'agit cependant pas d'une urbanisation à proprement parler, dans la mesure où les réseaux ne sont rarement présents et les installations ne sont la plupart du temps pas fondées.

Transformation des paysages



La transformation du paysage se lit également depuis les axes de circulation principaux. Les haies d'ornement forment des séquences particulières.

De nombreuses parcelles ont une sortie directe sur les RD, posant un problème de sécurité routière.

A l'intérieur des zones, les dessertes se font par des allées privées non-goudronnées.



SYNTHESE

- ▶ Une forte consommation de foncier par l'habitat
- ▶ Un territoire largement impacté par la forte présence de la résidence secondaire pavillonnaire
- ▶ un secteur Nord-Est aux noyaux construits bien préservés
- ▶ Un mode d'urbanisation consommateur d'espace, et qui génère difficilement de la forme urbaine
- ▶ Des processus de densification en cours: le bourg, La Mine d'Or, le Haut-Pénestin, la pointe du Bile, Couarne, La Poudrantaïs et Kerfahler
- ▶ Une trame viaire qui demande à être qualifiée et à s'adapter à l'évolution des usages
- ▶ Une pseudo-urbanisation par le camping-caravaning sans statut qui nécessite d'être encadrée

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

LE BOURG/LA MINE D'OR



► Haut-Pérestin:

Gabarit:

Pignons peu larges

Majorité de maisons accolées en limite d'emprise publique

Égout de toiture: 8 à 9 m

Faîtage: 12 à 13 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs et sables et couvertures en ardoises. Quelques soubassement en parement pierre ou en enduit gris.



LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

LE HAUT-PENESTIN/BRANCELIN



► Haut-Pénestin:

Gabarit:

Pignons peu larges

Jusqu'à 7 maisons accolées et constructions plus importantes, de gabarit correspondant à 2 ou 3 maisons habituelles.

Égout de toiture: 7 à 8m

Faîtage: 11 à 12 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs et couvertures en ardoises.



► Brancelin:

Gabarit:

Pignons peu larges

Une dizaine de maisons accolées, en recul par rapport à l'emprise de voie.

Égout de toiture : 4m avec des variations de 50 cm à 1m

Faîtage: 9m avec des variations de 50 cm à 1m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes de type gerbière ou passantes avec toitures à 2 pans. Appentis ou annexes sur la rue, plus bas. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs ou ciment gris et couvertures en ardoises.

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

TREHIGUIER/LE PORT



► Port de Tréguier

Gabarit:

Pignons peu larges

Majorité de maisons accolées
en limite d'emprise publique

Égout de toiture: 6 à 7m

Fâitage: 10 à 11 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans. Cheminées maçonnées dans l'axe du fâitage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, enduit ciment gris ou façade pierres. Parfois encadrement de fenêtre et chaînage en pierre. Couvertures en ardoises.



LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

BERNIGUET



► Berniguet

Gabarit:

Pignons peu larges

2 bandes de maisons accolées, implantées en biais et en recul par rapport à la limite d'emprise publique

Égout de toiture: 3 à 5m

Faîtage: 8 à 10 m

Aspect:

Ouvertures verticales. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, ou par des lucarnes de type gerbière. toitures à 2 pans. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, enduit ciment gris ou façade pierres. Parfois linteau bois. Couvertures en ardoises.

Les restaurations ont amené des gerbières en toiture courante, et non plus passante, ou des lucarnes couvertes par une toiture en croupe. Les ouvertures en façades se sont également agrandies: portes-fenêtres et baies vitrées.

Ancien corps de ferme pouvant être restauré.

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

TREHIGUIER/KERLOCHET



► Kerlochot

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons accolées par 3 à 5 en recul d'1 à 3m par rapport à la limite d'emprise publique

Égout de toiture: 4 à 6m

Faîtage: 8 à 11 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, ou façade pierres. Couvertures en ardoises.



► Rue de la Barquette

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons accolées par 3 à 5 en recul d'1 à 3m par rapport à la limite d'emprise publique

Égout de toiture: 4 à 6m

Faîtage: 8 à 11 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, ou façade pierres. Couvertures en ardoises.

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

KERFAHLER



► Kerfahler

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons accolées par 3 à 5 en
recul par rapport à la limite
d'emprise publique ou
perpendiculaire

Égout de toiture: 5 à 8m

Faîtage: 9 à 12 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres
recoupées avec des petits bois. Combles
éclairés par des lucarnes passantes de
proportions verticales, toitures à 2
pans. Cheminées maçonnées dans l'axe
du faîtage, emplacement correspondant
à un mur de refend. Enduits blancs, ou
façade pierres. Couvertures en ardoises.

Quelques anciens corps de ferme bien
restauré, aux proportions horizontales.



LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

KERLIEU



► Kerlieu

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons accolées par 3 à 5 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire

Égout de toiture: 5 à 6m

Faîtage: 9 à 11 m

Aspect:

Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, une toiture en croupe, appentis. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, ou façade pierres. Couvertures en ardoises. Anciens corps de ferme.



LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

TREGORVEL et COUARNE



► Trégorvel

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons isolées ou accolées par 2 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire

Égout de toiture: 5 m

Faîtage: 9 m

Aspect:

Ouvertures verticales. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, ou façade pierres. Couvertures en ardoises.



► Couarne

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons accolées par 3 à 6 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou à la limite.

Égout de toiture: 3,50 à 6m

Faîtage: 7 à 11 m

Aspect:

Ouvertures verticales. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, une toiture en croupe, appentis. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, ou façade pierres. Couvertures en ardoises.

KERSEGUIN



► Kerseguin

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons isolées ou accolées par 2 ou 3 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire, de façon à être orientés Nord-Sud.

Égout de toiture: 4 à 5 m

Faîtage: 8 à 10 m

Aspect:

Ouvertures verticales. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs, ou façade pierres. Couvertures en ardoises.

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

KERLAY et KERVRAUD



► Kerlay

Gabarit:

Pignons peu larges

3 Maisons accolées en biais par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire

Égout de toiture: 4 à 6 m

Faîtage: 9 à 11 m

Aspect:

Ouvertures verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend. Enduits blancs. Couvertures en ardoises.



► Kervraud

Gabarit:

Pignons peu larges

Maisons isolées ou accolées par 2 ou 3 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire, formant une cour

Égout de toiture: 4 m

Faîtage: 9 m

Aspect:

Ouvertures verticales. Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances. Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, dans le prolongement des pignons. Enduits blancs, enduit ciment sable ou façade pierres. Couvertures en ardoises.

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

LES BÂTIMENTS REMARQUABLES



Manoir de
Brambert



Manoir du Bois
de La Lande



Manoir de
Tréhudal



Manoir du
Lesté

La commune de Pénestin ne comprend pas de bâtiment classé ou inscrit. Néanmoins, le bâti ancien a une valeur patrimoniale certaine.

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

LES HABITATIONS RECENTES



Le Bourg, Route du Moulin



Le Goulumer



La Mine d'Or



Poudrantaïs



Trégorvel



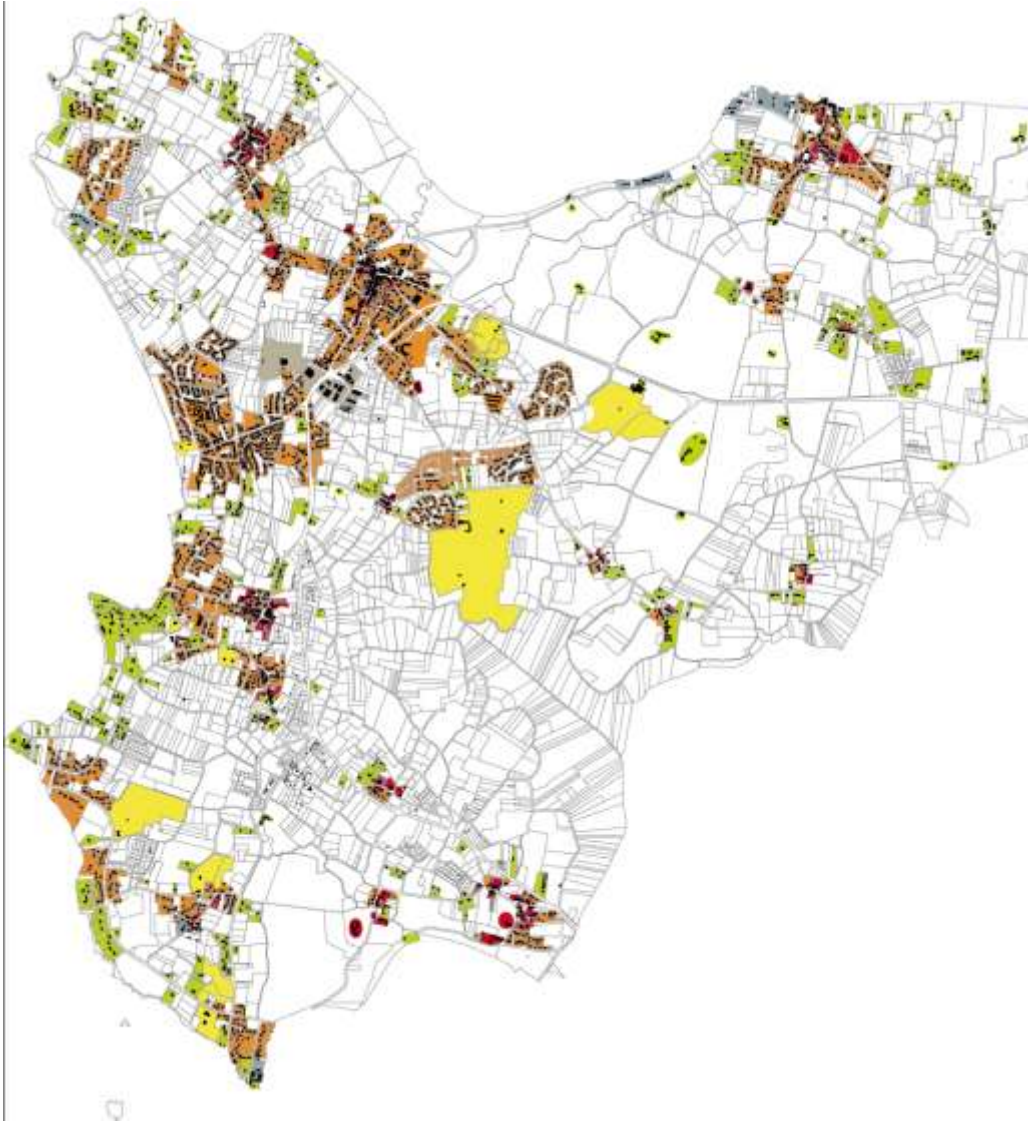
Maresclé

LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le territoire communal comporte 4 sites archéologiques. Toute demande d'autorisation de travaux affectant les sous-sols devra être transmise à M. Le Préfet.

- ▶ Un bâti ancien typique de qualité;
- ▶ Des hameaux nettement différenciés;
- ▶ Des implantations en limite d'espace public uniquement dans le Bourg, à Kerandré, et au Val;
- ▶ Un bâti ancien bien restauré dans les hameaux, avec quasiment plus de ruines et peu de vacance;
- ▶ des constructions récentes banales, caractérisées par un style régionaliste;
- ▶ Quelques bâtiments remarquables dans des paysages remarquables.

DESCRIPTION DES TISSUS URBAINS



- Bâti ancien
- Bâti aggloméré
- Bâti diffus
- Camping
- Zone d'activités
- Chantiers aquacoles



Les tissus urbains présents sur Pénestin peuvent se répartir en 3 catégories : les tissus d'habitat, les tissus d'activités et d'équipements, et les campings (PRL, caravanes et tentes).

Les tissus d'habitats sont composés en grande majorité de constructions individuelles. On distingue:

Le bâti ancien, datant d'avant-guerre. Il compose les villages et les hameaux traditionnels.

Le bâti aggloméré. Il s'agit de constructions qui se sont agrégées au cours de ces 60 dernières années et qui constituent aujourd'hui une entité paysagère et urbaine cohérente, avec une trame viaire organisée, et présentant un nombre de construction et une densité significatifs.

ANALYSE DU TISSU DU BOURG/LA MINE D'OR

Le bâti diffus recouvre 2 phénomènes différents. Le terme désigne des zones construites dont le nombre de constructions peut être important mais qui ne constitue pas pour autant une entité. Il s'agit de constructions juxtaposées, sans qu'une forme urbaine ne se soit dégagée en raison d'une faible densité et d'une trame viaire ne se soit organisée. Il peut également s'agir de construction isolée, aussi bien ancienne que récente. En général, le bâti ancien isolé présente un caractère patrimonial.

Les campings forment des ensembles, généralement, bien intégrés puisqu'ils sont le plus souvent boisés avec un aménagement paysager présent à l'intérieur même des propriétés. Aujourd'hui, les mobiles homes sont majoritaires à l'intérieur des campings. Les espaces réservés aux tentes et caravanes sont assez réduits.

L'omniprésence de la maison individuelle et le manque de hiérarchisation entre les noyaux bâtis rendent l'espace urbanisé de la commune peu lisible. Le secteur de hameaux agricoles au Nord-Est, bien tenu par l'agriculture et moins attractif que le littoral, a été bien préservé.

A la date de l'étude, on repère un certain nombre de continuités qui se sont établies construction par construction entre les noyaux bâtis:

Entre les différentes parties anciennes de Tréhiguier: le Port, la rue de la Barquette et Kerlochot forment maintenant un ensemble avec des ramifications le long de la route du Logo et le long de la route de Kerascouët.

Entre le Bourg et la Mine d'Or: la zone d'activité du Closo et la zone d'équipement sont venues faire la soudure le long du Boulevard de l'Océan et ont pris de l'épaisseur.

Entre le Bourg et le hameau de Trégorvel, le long de la route du Moulin, une urbanisation linéaire s'est installée en rive droite, bloquée au Sud par le chemin du Parouget. Seule une impasse permet encore un désenclavement de l'arrière.

Entre Brancelin et le Haut-Pénestin, l'urbanisation est continue et enclave les parcelles à l'arrière.

Entre Kerfahler et Poudrantais, l'urbanisation est continue et prend de l'épaisseur. Les arrières commencent cependant à être enclavés. L'urbanisation se retourne depuis Poudrantais le long de la pointe du Maresclé.

Entre Kerlay et Kervraud, l'urbanisation pavillonnaire rejoint les 2 entités.

ANALYSE DU TISSU DU BOURG/LA MINE D'OR

AGGLOMÉRATION LE BOURG/LA MINE D'OR: partie BOURG

Description

Taille :	Agglomération de plus de 200 habitations
Densité :	Forte
Lieux à usage public :	Artère commerçante, place
Entités paysagères :	Paysage bâti dense

Équipements

Commerces / Activités :	Nombreux commerces (restauration, vestimentaire, galeries, banques etc.). Zone d'activité à la jonction avec la Mine d'Or.
Équipements :	Écoles, salle polyvalente, caserne de pompiers, mairie, etc. Eglise.

Tissu urbain

Évolution :	Bourg historique s'étant fortement étoffé dans les années 70
Habitat :	Évoluant entre R+C et R+1+C, bâti historique largement mitoyen,

Dynamique sociale








Lieu de vie :	Les équipements, commerces et terrasses
---------------	---

Perspectives

Le Bourg est le pôle principal de Pénestin. Il accueille la majorité des commerces permanents et équipements publics de la commune. Le Bourg et la Mine d'Or forment aujourd'hui une seule et même agglomération.



ANALYSE DU TISSU DU BOURG/LA MINE D'OR

bande des 100m.	E.P.R.	AGGLOMÉRATION LE BOURG/ MINE D'OR: partie MINE D'OR
	<h3>Description</h3> <p>Taille : Agglomération comportant plusieurs centaines d'habitations. Densité : Forte Lieux à usage public : Entités paysagères : Paysage maritime fortement urbanisé</p>	
	<h3>Équipements</h3> <p>Commerces / Activités : Nombreux commerces permanents et saisonniers (restauration, bars, souvenirs, vêtements, agences immobilières) et activités d'hébergement marchand (hôtels, PRL) Équipements : juxte la salle polyvalente du Bourg</p>	
	<h3>Tissu urbain</h3> <p>Évolution : Création ex-nihilo s'étant fortement développée à partir des années 60; trame viaire maillée Habitat : Évoluant de l'individuel au collectif, du R+C à R+2+C</p>	
	<h3>Dynamique sociale</h3> <p>Lieu de vie : L'artère commerciale, la plage, les sentiers côtiers et de randonnée</p> <h3>Perspectives</h3> <p>La Mine d'Or est une agglomération dans le prolongement du Bourg. Certaines constructions existantes sont situées dans la bande des 100m. Une partie de l'urbanisation existante est située dans les Espaces Proches du Rivage.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="513 1133 749 1303">  <p>1</p> </div> <div data-bbox="852 1133 1087 1303">  <p>2</p> </div> <div data-bbox="1190 1133 1425 1303">  <p>3</p> </div> <div data-bbox="1534 1133 1769 1303">  <p>4</p> </div> </div>	

ANALYSE DU TISSU DE TREGORVEL

HAMEAU ET BÂTI AGGLOMÉRÉ DE TRÉGORVEL

Description

Taille : Hameau comprenant une cinquantaine d'habitations.
 Densité : Moyenne
 Lieux à usage public : Les sentiers de randonnée.
 Entités paysagères : plateau urbanisé

Équipements

Commerces / Activités : Aucun
 Équipements : Aucun

Tissu urbain

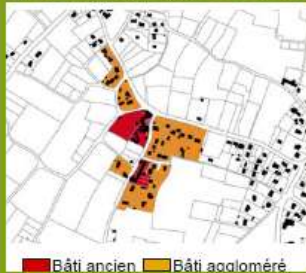
Évolution : maisons individuelles récentes construites à la parcelle le long de la route et du chemin existant, autour du noyau ancien.
 Habitat : Maisons individuelles (récentes) ou mitoyennes (d'avant-guerre) en R+C

Dynamique sociale

Lieu de vie : Aucun

Perspectives

Trégorvel est un hameau. Il n'est séparé de l'agglomération du Bourg/La Mine d'or que par un changement dans la topographie: point haut sur la route du Moulin, qui relie le Bourg à Trégorvel.



ANALYSE DU TISSU DU HAUT-PENESTIN

VILLAGE ET BÂTI AGGLOMÉRÉ DU HAUT-PÉNESTIN

Description

Taille :	Entité de plus de 100 habitations
Densité :	Importante en raison d'un noyau historique dense
Lieux à usage public :	Une place, des sentiers de randonnée
Entités paysagères :	Estuaire de la Vilaine

Équipements

Commerces / Activités :	Un commerce permanent (café-librairie)
Équipements :	Aucun

Tissu urbain

Évolution :	Le bâti aggloméré du Haut-Pénestin a englobé le bâti ancien de Brancelin.
Habitat :	En R+C, ponctuellement en R+1+C. Bâti historique mitoyen pour une grande part

Dynamique sociale

Lieu de vie :	Place du village
---------------	------------------

Perspectives

Le bâti ancien présente une formation typique qu'il convient de ne pas dénaturer. Le Haut-Pénestin constitue un village. L'ensemble des constructions du Haut-Pénestin à Brancelin forme une seule entité agglomérée, située dans la même entité paysagère. Les extensions devront former un épaissement du village et non un étirement.



ANALYSE DU TISSU DE TRÉHIGUIER

<i>bande des 100m.</i> <i>pas d'E.P.R.</i>		VILLAGE ET BÂTI AGGLOMÉRÉ DE TRÉHIGUIER
		Description Taille : Agglomération constituée de 100 à 150 habitations Densité : Importante Lieux à usage public : Le port de la Vilaine, la place de Kerlochot, le sentier côtier, la maison de la mytiliculture et son espace paysager Entités paysagères : Estuaire de la vilaine, paysage bâti de caractère
		Équipements Commerces / Activités : Un restaurant, un bar-dépôt de pain et une activité de vente de moules implantés dans le secteur du port. De nombreux chantiers conchylicoles le long de la rive de la Vilaine. Équipements : La maison de la mytiliculture ; chapelle.
		Tissu urbain Évolution : Le noyau historique est subdivisé en trois secteurs : le Port, Kerlochot, la Barquette. Ces derniers sont aujourd'hui englobés dans l'agglomération pour ne former qu'une seule entité bâtie. Habitat : Mitoyen en R+C à R+1+C pour le bâti historique, construit le long de voies ou autour d'une placette. Présence d'une longère de qualité rue de la Barquette. Villas du début du XX ^{ème} siècle. Habitat pavillonnaire diffus plus récent, évoluant entre R+C et R+1+C dans le respect des gabarits déjà existants.
		Dynamique sociale Lieu de vie : Les terrasses des commerces, le port et le sentier côtier
		Perspectives Tréhiguier est un village au sens de la loi littoral. Il est le seul noyau important de la partie Nord-Est du territoire communal. C'est un des pôles structurants de la commune.
		

ANALYSE DU TISSU DE COUARNE

BÂTI AGGLOMÉRÉ DE COUARNE

Description

Taille : secteur bâti comportant près de 200 d'habitations; une 12aine de lots encore non bâtis.
Densité : moyenne
Lieux à usage public : Quelques sentiers de randonnée
Entités paysagères : Paysage rural, entre bocage et boisements.

Équipements

Commerces / Activités : Un camping
Équipements : Aucun

Tissu urbain

Évolution : juxtaposition sans lien de plusieurs noyaux indépendants: noyau ancien de Couarne; lotissement du Roy Toulan; lotissement du Biscayo; urbanisation à la parcelle le long de la route. Pas de maillage de la trame viaire.
Habitat : Constructions de R à R+2 à Couarne; Maison individuelle en R+C sur parcelle privative dans les lotissements

Dynamique sociale

Lieu de vie : pas de commerce, ni lieu de culte, ni d'espace à usage public donnant une articulation à l'ensemble.

Perspectives

Bien que représentant un poids certain de population, le bâti aggloméré de Couarne ne présente pas les caractéristiques d'un tissu urbain de village ou d'agglomération.



ANALYSE DU TISSU DE KERFAHLER-POUDRANTAIS

100 mètres	E.P.R.	AGGLOMÉRATION DE KERFALHER - POUDRANTAIS
		<p>Description</p> <p>Taille : Agglomération comportant plus de 100 habitations Densité : Importante Lieux à usage public : La plage; place du village Entités paysagères : paysage maritime pour Poudrantaïs (plage en façade littorale), paysage agricole pour Kerfahler.</p>
		<p>Équipements</p> <p>Commerces / Activités : Un commerce permanent, deux saisonniers Équipements : école de voile à Poudrantaïs</p>
		<p>Tissu urbain</p> <p>Évolution : Extension vers la mer à partir du noyau bâti historique de Kerfahler. Certaines habitations du front de guerre datent d'avant-guerre. Constitution d'un maillage viarie. L'urbanisation de la pointe du Maresclé est constituée d'un bâti diffus de nature différente.</p> <p>Habitat : Évoluant de R+C à R+1+C, mitoyen dans sa partie historique</p>
		<p>Dynamique sociale</p> <p>Lieu de vie : La place située au cœur du noyau historique (Kerfahler), la plage</p>
		<p>Perspectives</p> <p>Kerfahler est un village au sens de la loi littoral. Poudrantaïs présente la densité et la trame viarie d'une agglomération. L'ensemble forme aujourd'hui une agglomération. Bâti existant dans la bande des 100m et dans les Espaces Proches du Rivage.</p>
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  1 </div> <div style="text-align: center;">  2 </div> <div style="text-align: center;">  3 </div> <div style="text-align: center;">  4 </div> </div>

ANALYSE DU TISSU DE KERLIEU

HAMEAU ET BÂTI AGGLOMÉRÉ DE KERLIEU

Description

Taille :	Entité constituée d'une cinquantaine d'habitations
Densité :	Importante
Lieux à usage public :	Sentiers de randonnée
Entités paysagères :	paysage agricole

Équipements

Commerces / Activités :	Un camping
Équipements :	Aucun

Tissu urbain

Évolution :	Agglomération du bâti à partir des années 70 autour d'un noyau historique
Habitat :	Maisons individuelles ou mitoyennes en R+C

Dynamique sociale

Lieu de vie :	Aucun
---------------	-------

Perspectives


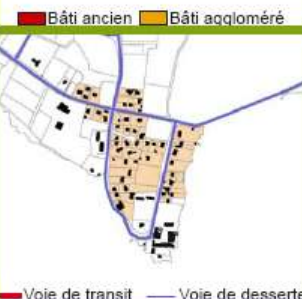

Hameau avec un début de bâti aggloméré, tendant à rejoindre Kerfahler au Nord.



ANALYSE DU TISSU DES POINTES de LOSCOLO et GOULUMER

bande des 100m.		E.P.R.		BÂTI AGGLOMÉRÉ DES POINTES DE LOSCOLO ET DU GOULUMER	
		<h3>Description</h3> <p> Taille : Entités constituées de 60 habitations pour Loscolo et 30 pour Goulumer Densité : secteurs à densité faible et secteurs à densité moyenne Lieux à usage public : Les sentiers de randonnée et la plage Entités paysagères : Paysage de bocage de bord de mer </p>			
		<h3>Équipements</h3> <p> Commerces / Activités : Un hôtel à la pointe de Loscolo Équipements : Aucun </p>			
 <p> ■ Bâti diffus ■ Bâti aggloméré </p>		<h3>Tissu urbain</h3> <p> Évolution : Création post-seconde guerre mondiale, débutant dans les années 50 pour Loscolo et 70 pour Goulumer. Constructions à la parcelle, directement desservie par la route côtière; pas de trame viaire maillée. Habitat : Maison individuelle en R+C </p>			
 <p> — Voie de transit — Voie de desserte </p>		<h3>Dynamique sociale</h3> <p> Lieu de vie : Les deux pointes, incluant plages et sentiers de randonnée. </p>			
		<h3>Perspectives</h3> <p>Urbanisation pour partie en Espace Proche du Rivage et dans la bande des 100m. Bâti diffus et bâti aggloméré ne formant pas une agglomération.</p>			
					








ANALYSE DU TISSU DE LA POINTE DU BILE

	E.P.R.	BÂTI AGGLOMÉRÉ DU BILE
	<h3>Description</h3> <p>Taille : Entité comprenant une cinquantaine d'habitations Densité : Importante Lieux à usage public : Plage, sentier côtiers, chemins de randonnée Entités paysagères : Paysage maritime de falaise</p>	
	<h3>Équipements</h3> <p>Commerces / Activités : Un camping, un village-vacances, chantier conchylicole, entreprise du bâtiment Équipements : Aucun</p>	
 <p>■ Bâti ancien ■ Bâti aggloméré</p>	<h3>Tissu urbain</h3> <p>Évolution : Urbanisation ex-nihilo ayant débuté par l'implantation de chantiers conchylicoles dans les années 50. Habitat : Maisons individuelles en R+C</p>	
 <p>— Voie de transit — Voie de desserte</p>	<h3>Dynamique sociale</h3> <p>Lieu de vie : La plage et le sentier côtier</p> <h3>Perspectives</h3> <p>Secteur urbanisé couvrant toute la pointe. Interruption de la bande des 100m.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="523 1143 765 1319">  <p>1</p> </div> <div data-bbox="871 1143 1112 1319">  <p>2</p> </div> <div data-bbox="1219 1143 1460 1319">  <p>3</p> </div> <div data-bbox="1566 1143 1808 1319">  <p>4</p> </div> </div>	

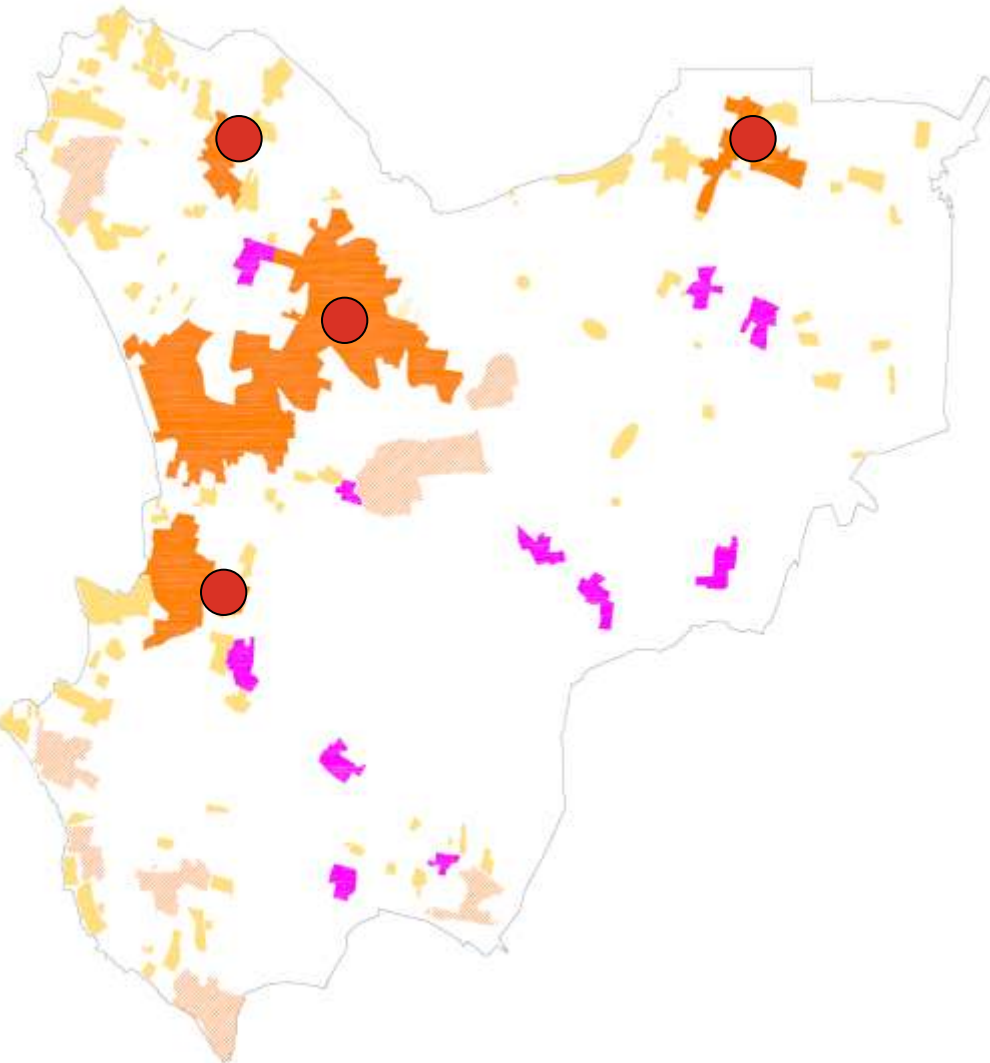
ANALYSE DU TISSU DE LA POINTE DE KERSEGUIN

bande des 100m.	E.P.R.	HAMEAU ET BÂTI AGGLOMÉRÉ DE KERSEGUIN
		<h3>Description</h3> <p>Taille : Entité bâtie de plus de 50 habitations Densité : moyenne Lieux à usage public : La plage Entités paysagères : Baie de Pont-Mahé et Etier de Kerfalher</p>
		<h3>Équipements</h3> <p>Commerces / Activités : centre de vacances; pas de commerce Équipements : Aucun</p>
		<h3>Tissu urbain</h3> <p>Évolution : Hameau constitué autour d'un manoir et qui s'est étoffé avec le temps Habitat : Individuel, souvent mitoyen pour le bâti historique, évoluant du R+C au R+2+C (le manoir).</p>
		<h3>Dynamique sociale</h3> <p>Lieu de vie : La plage est très fréquentée par la population touristique, créant un certain trafic dans le village.</p> <h3>Perspectives</h3> <p>Hameau en Espace Proche du Rivage, mais hors bande des 100m (sauf centre de vacances). Dents creuses vers la partie ancienne.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="492 1142 734 1320">  <p>1</p> </div> <div data-bbox="840 1142 1081 1320">  <p>2</p> </div> <div data-bbox="1188 1142 1429 1320">  <p>3</p> </div> <div data-bbox="1535 1142 1777 1320">  <p>4</p> </div> </div>

ANALYSE DU TISSU DE LA POINTE DU LOGUY et du LOMER

	E.P.R.	BÂTI AGGLOMÉRÉ DU LOMER	
	<h3>Description</h3> <p>Taille : Entité comprenant une soixantaine d'habitations au Lomer, noyau d'une quinzaine d'habitation au Loguy.</p> <p>Densité : Moyenne</p> <p>Lieux à usage public : Plage, sentier côtiers, chemins de randonnée</p> <p>Entités paysagères : Paysage maritime de falaise et plages</p>		
	<h3>Équipements</h3> <p>Commerces / Activités : Un village-vacances, des chantiers conchylicoles au Lomer</p> <p>Équipements : Aucun</p>		
 <p>■ Chantiers conchylicoles ■ Bâti aggloméré</p>	<h3>Tissu urbain</h3> <p>Évolution : Urbanisation ex-nihilo ayant débuté par l'implantation de chantiers conchylicoles dans les années 50.</p> <p>Habitat : Maisons individuelles en R+C</p>		
 <p>— Route côtière — Voie de desserte</p>	<h3>Dynamique sociale</h3> <p>Lieu de vie : La plage et le sentier côtier</p>		
		<h3>Perspectives</h3> <p>2 aires urbanisées distinctes. Aire urbanisée du Lomer significative, intégrant une dent creuse composée d'un ensemble de parcelle..</p>	
 <p>1</p>	 <p>2</p>	 <p>3</p>	 <p>4</p>

TPOLOGIE DES ENTITES BÂTIES



Hameau: Berniguet, Rochefort, Le Val, Trébestan, Le Foy, Trégorvel, Couarne, Kerandré, Brécéan, Kerseguin.



village: *inclus dans une agglomération* Tréhiguier, le Bourg, Le Haut-Pénestin, Kerfahler



Agglomération: la Mine d'Or/Le Bourg, Tréhiguier, Brancelin/le Haut-Pénestin, Kerfahler/Poudrantais



zone agglomérée:

Le Lomer, Bilaire, Couarne, Loscolo, Goulumer, Le Bile, Kerlay/Kervraud, Kerseguin, le Roy Toulan.



Bâti diffus ou isolé

ENJEUX

- ▶ **Garantir la lisibilité des entités paysagères**
- ▶ **Structurer l'armature urbaine**
- ▶ **Limiter la consommation d'espace par l'urbanisation**
- ▶ **Maîtriser les rythmes d'urbanisation**
- ▶ **Redonner une forme et une identité aux différentes entités urbaines**
- ▶ **Qualifier la trame viaire en fonction de l'évolution des usages**
- ▶ **Organiser un développement autour d'une trame viaire hiérarchisée**

LES ATOUS ET CONTRAINTES

Les atouts

- ▶ Forte attractivité du littoral
- ▶ Une identité basée sur la mytiliculture et une ambiance rurale
- ▶ Une dynamique économique basée sur les activités aquacoles, le tourisme et le bâtiment
- ▶ Une vie sociale à l'année grâce à une population active travaillant sur place
- ▶ Une attractivité résidentielle amenant une population saisonnière participant à la vie économique et sociale de la commune
- ▶ Un bon niveau de commerces et d'équipements dont bénéficie la population permanente autant que saisonnière

Les contraintes

- ▶ Forte pression foncière au détriment des terres agricoles et naturelles, notamment sur le littoral
- ▶ Conflits d'usages du littoral qui a tendance à chasser les activités aquacoles
- ▶ Difficulté à gérer les déplacements (disparités entre les mois d'été et les mois d'hiver)
- ▶ Une population qui a tendance à vieillir en raison du solde migratoire et de la difficulté à loger les jeunes actifs permanents et saisonniers
- ▶ Un parc de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel aisé et qui ne correspond pas à la structure de la population



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

I.5. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

I UNE POPULATION PERMANENTE QUI AUGMENTE,

LES RESIDENCES SECONDAIRES AUSSI

- ▶ **La croissance démographique est continue** depuis 1975 et s'est accélérée depuis 1999
- ▶ **La population se renouvelle**: les effectifs scolaires sont stabilisés à 140/150 élèves depuis 2004
- ▶ **La population permanente vieillit** : le solde naturel comme le solde migratoire augmentent. L'augmentation des naissances et l'apport de jeunes actifs ne compense pas la tendance nationale au vieillissement de la population. Les apports migratoires ont tendance à amplifier ce phénomène. Des résidents secondaires ont tendance à transformer leur habitation de vacances en résidence principale au moment de la retraite.
- ▶ **Pénestin accueille une population secondaire** (en moyenne 30 000 habitants l'été) dont une partie non-négligeable peut être considérée comme semi-permanente car elle participe à la dynamique sociale et économique de la commune: les résidents secondaires.
- ▶ **Le parc de logements est composé de 1/3 de résidences principales** et 2/3 de résidences secondaires. Cette proportion est stable depuis 1982.
- ▶ **La proportion de logements vacants est restée stable** (env. 3.7%)
- ▶ **La production de logements est dominée par la maison individuelle de type pavillonnaire**
- ▶ **Le parc de logements commence à se diversifier depuis 2003** (maisons groupées)
- ▶ **Les logements sociaux représentent 1.70% du parc de logements**. 60% sont des logements individuels.
- ▶ **Le statut de propriétaire occupant est nettement majoritaire.**
- ▶ **Le nombre des locataires occupant des appartements est stable** depuis 2003.

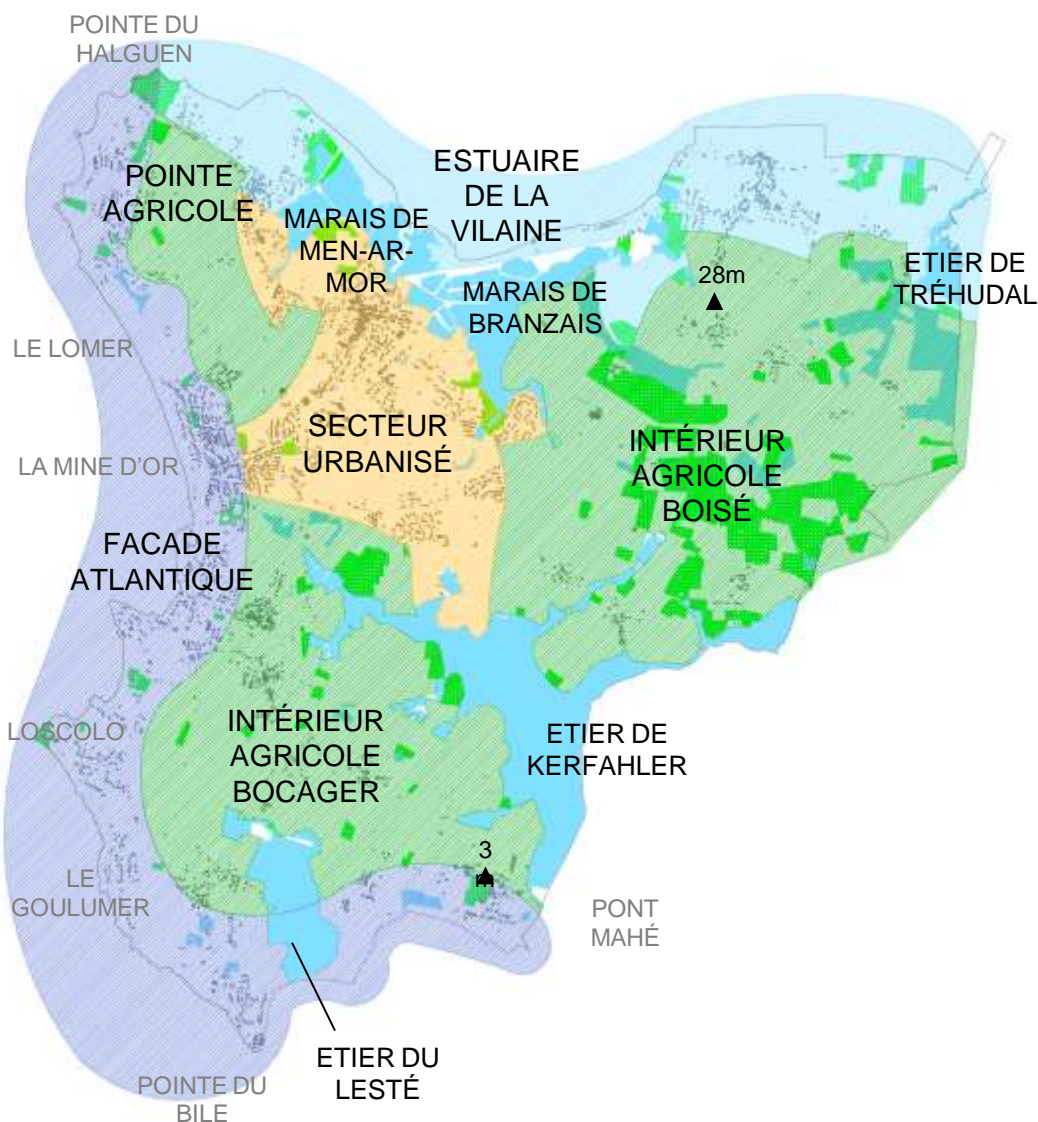
II UN TERRITOIRE ACTIF

- ▶ **52,3% de la population active travaille à Pénestin même. Les autres actifs travaillent essentiellement en Loire-Atlantique**
- ▶ **Les principales activités sont le tourisme (tertiaire), la construction, l'aquaculture et l'agriculture. La majorité des établissements sont des entreprises individuelles. Les commerces et services liés au tourisme emploient des saisonniers.**
- ▶ **Le tourisme de Pénestin n'est pas un tourisme balnéaire, mais un tourisme de résident secondaire et de clientèle de camping fidélisée. Les touristes constituent une population secondaire impliquée dans la dynamique et la gestion du territoire.**
- ▶ **Le dynamisme du secteur de la construction dépend pour une bonne part de la présence de résidences secondaires.**
- ▶ **L'aquaculture en général et la conchyliculture en particulier joue un rôle vital dans l'économie de la commune et du département, ainsi que dans l'identité et l'attractivité de la commune.**
- ▶ **La conchyliculture représente une centaine d'équivalent temps plein sur la commune.**

III DES ACTIVITES TRADITIONNELLES MENACEES

- ▶ Une réduction du nombre d'exploitations agricole sur la commune: de 24 en 1975 à 4 en 2009, mais une **Surface Agricole Utile stable** exploitée par des agriculteurs de plusieurs communes
- ▶ Une évolution des pratiques agricoles vers **plus de culture et moins d'élevage** en raison de l'éloignement des exploitants et des dispositions de la loi littoral
- ▶ Un fort **mitage des terres agricoles** par le camping-caravaning sur parcelles privatives nécessitant le double levier de l'aménagement foncier approuvé et du PLU.
- ▶ Des **conflits d'usage** avec la résidence et les pratiques touristiques
- ▶ Des problématiques de morcellement et d'enclavement des terres agricoles récemment résolus par l'aménagement foncier, approuvé le 21 janvier 2008.
- ▶ Une tendance à l'enfrichement et à la rétention foncière
- ▶ Des exploitations sous forme de deuxième emploi, de complément de revenu, d'activité de gestion patrimoniale ou d'entretien, de loisirs.
- ▶ L'activité conchylicole de la Vilaine est menacée en raison de la réduction de sa salinité et de la qualité sanitaire de l'eau.

IV UNE GRANDE RICHESSE PAYSAGERE MAIS DES MILIEUX FRAGILES



► **trois grands types de paysages**: l'estuaire de la Vilaine, la côte atlantique et l'intérieur agricole et forestier. Une grande variété à l'intérieur de ces zones: de champs, étiers landes, boisements, falaises, ...

► **des surfaces importantes de marais, rus et étiers** en relation directe avec les milieux marins et estuariens : étiers de Tréhudal et de Kerfahler, marais de Men-Ar-Mor, ...

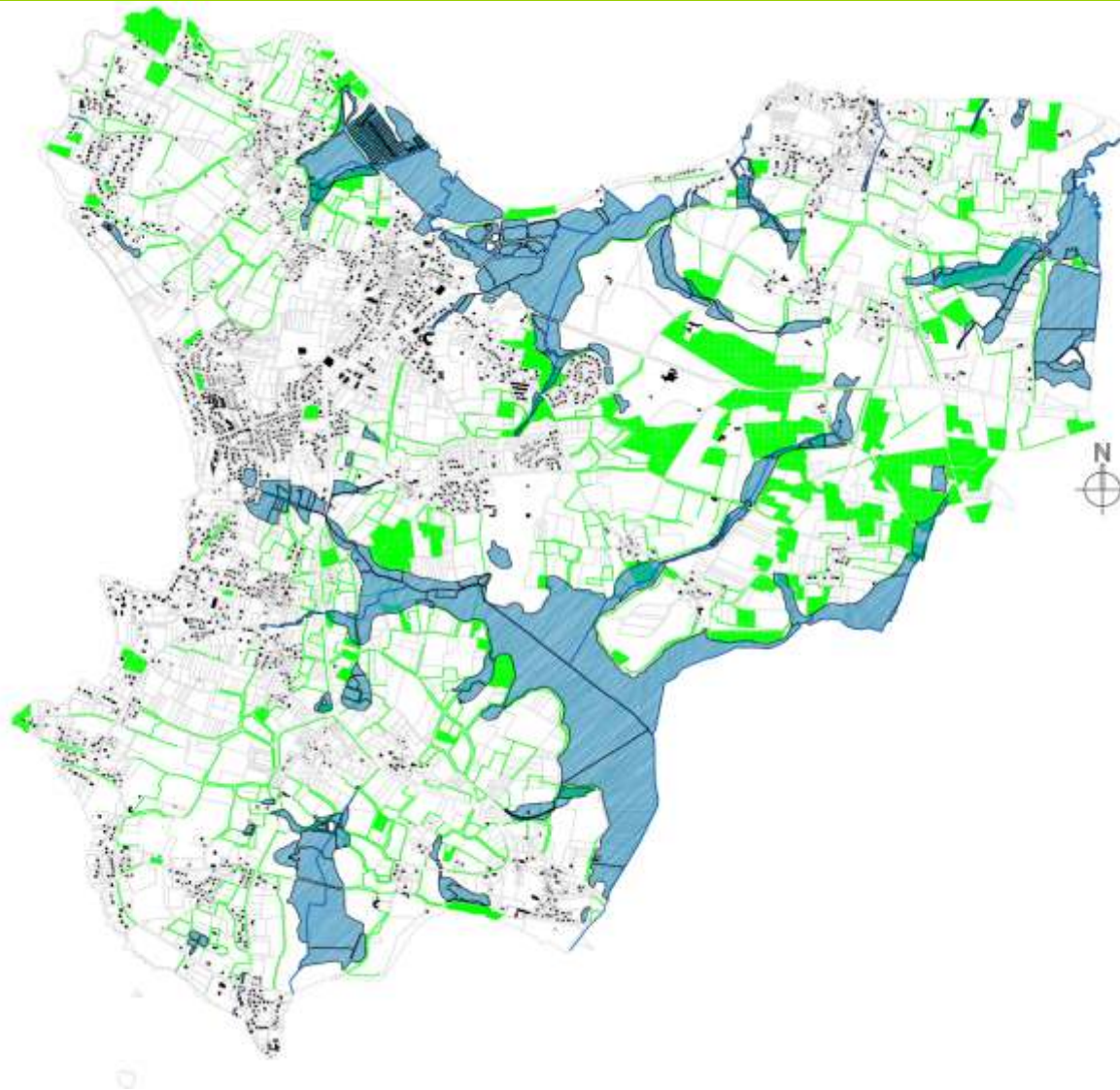
► **Une ressource en eau limitée**, avec peu d'eau souterraine, et des écoulements de surface principalement au travers des étiers.

► **Des sols sédimentaires fragiles** et des infiltrations d'eaux souterraines drainées vers la façade Atlantique qui favorise l'érosion

► **2 grands secteurs boisés**: le secteur de Kermouraud, dans la continuité du corridor écologique de Camoël, qui fixe les sols sur la partie haute de la commune, et le secteur bocager

► **Un littoral couvert par des inventaires et protections réglementaires**: site natura 2000 estuaire de la Vilaine, ZICO baie de Vilaine, ZNIEFF 1 anse de Pénestin et ZNIEFF 2 anse de la Vilaine, ZPS baie de Kervoyal et de Vilaine.

IV UNE GRANDE RICHESSE PAYSAGERE MAIS DES MILIEUX FRAGILES



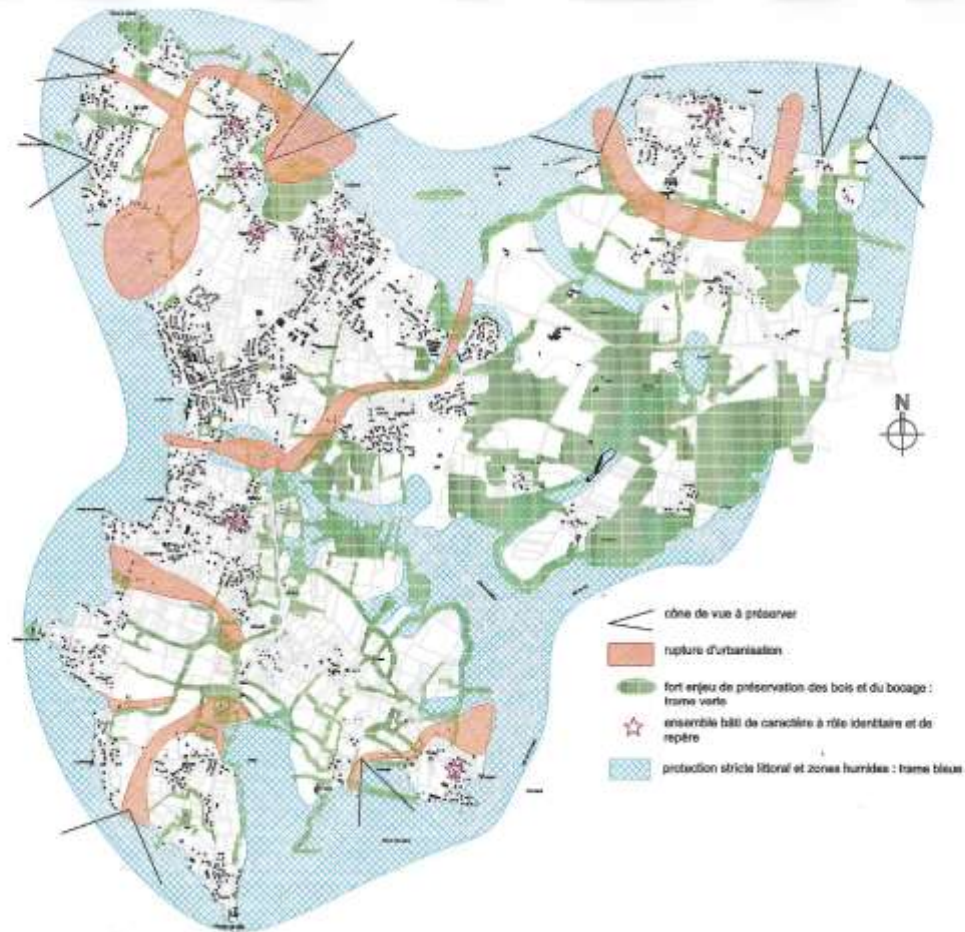
ue et une trame verte qui
ritoire

V UN LITTORAL ENCORE SAUVAGE, MAIS SUBISSANT UNE CONCURRENCE D'USAGES

- ▶ L'ensemble du littoral propose un habitat pour les oiseaux migrateurs
- ▶ Le littoral est un lieu de production pour les conchyliculteurs et les pêcheurs
- ▶ La pêche à pied est un des principaux attraits de Pénestin pour les touristes.
- ▶ Le paysage emblématique de la Mine d'Or présente une grande fragilité qui rend sa fréquentation délicate
- ▶ L'attractivité du littoral pour la résidence s'est faite sentir dès les années 1950 mais pas de front bâti de type station balnéaire, qui a permis au littoral de garder malgré tout une authenticité
- ▶ Un accès au littoral pour les piétons grâce à un sentier côtier continu et à un maillage de chemin dense sur la commune

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX



VII UNE URBANISATION PRINCIPALEMENT PAVILLONNAIRE

ET UN BÂTI ANCIEN DE QUALITE

- ▶ Un territoire largement impacté par la forte présence de la résidence secondaire pavillonnaire.
- ▶ un secteur Nord-Est aux noyaux construits bien préservés.
- ▶ Un mode d'urbanisation consommateur d'espace, et qui génère difficilement de la forme urbaine.
- ▶ Un bâti ancien typique de qualité.
- ▶ Des processus de densification en cours: le bourg, La Mine d'Or, le Haut-Pénestin, la pointe du Bile, Couarne, La Poudrantaïs et Kerfahler.
- ▶ Une trame viaire qui demande à être qualifiée et à s'adapter à l'évolution des usages.

LES ENJEUX DU PLU

- ▶ Maintenir l'attractivité due à la qualité de l'environnement et à l'identité de Pénestin, « territoire authentique entre mer et campagne, dans des modes de vie et une économie en mouvement ».
- ▶ Assurer une gestion maîtrisée du littoral et des milieux naturels sensibles.
- ▶ Maintenir la dynamique économique et sociale basée sur la conchyliculture et la population saisonnière, et favoriser les implantations commerciales et artisanales.
- ▶ Assurer la place et la pérennité de l'agriculture et de la conchyliculture.
- ▶ Diversifier l'offre touristique.
- ▶ Compenser la tendance au vieillissement de la population.
- ▶ Respecter les objectifs d'accueil du SCOT.
- ▶ Repenser la trame viaire et les aménagements urbains et paysagers.
- ▶ Assurer un parcours résidentiel complet sur la commune.
- ▶ Structurer l'armature urbaine.

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL

► Les objectifs d'accueil de population:

Les objectifs d'accueil de la population découlent directement des objectifs du PLH. Résidences permanentes et secondaires confondues, ce sont 394 logements à prévoir d'ici à 2020.

La population permanente de Pénestin est de 1777 en 2006. La proportion de résidence secondaire s'est stabilisée autour des 65%, et le nombre de personnes par ménage à 2,1.

On peut considérer que les logements du secteur libre connaîtront la même répartition que ces 10 dernières années entre résidences secondaires et principales. Cela représente 197 habitants secondaires et 106 résidents permanents.

Les logements locatifs sociaux sont assurés de rester dans le parc de résidence permanente. Les 28 logements locatifs prévus pour la période 2009-2020 représentent environ 59 habitants permanents.

Les logements en accession aidée accueilleront au départ uniquement des résidents permanents. Par le jeu des mutations, une partie de ce parc se retrouvera dans le secteur secondaire. Cependant, l'accession aidée est assortie de conditions comme le plafond de ressources, parfois réservée à la primo-accession, et de conditions de revente dans les 10 premières années qui suivent l'achat. L'ensemble de ces caractéristiques permet une certaine stabilité du parc de logement. On peut donc partir du principe que le basculement dans le parc secondaire sera de proportion moindre que dans le secteur libre. En partant de l'hypothèse que la répartition à terme sera de 50%/50%, on estime le nombre d'habitants permanents à 65, et à autant pour les résidents secondaires.

En suivant le programme de production de logement du PLH, repris par le SCOT, **les objectif d'accueil de la commune de Pénestin sont d'environ 2000 habitants permanents à l'horizon 2020.** Cela correspond à un taux de croissance de 13%, comparable à celui de la période 1999-2006 (14%).

Ce seuil offre la possibilité de répondre aux enjeux concernant le commerce à l'année et les équipements de la commune. Ce seuil garantit en effet le maintien d'une offre satisfaisante dans la commune.

LES OBJECTIFS D'ACCUEIL

► Les objectifs d'accueil des entreprises:

- La commune doit se donner les moyens de répondre à une demande existante.
- Suite aux différents courriers, un besoin immédiat de 5 hectares a été estimé pour la zone du Closo.
- Anticiper sur les dix prochaines années avec pour objectif de monter en qualité l'offre d'accueil des entreprises.
- Se diriger vers un accueil de qualité paysagère et environnementale.

► Les objectifs d'accueil touristiques:

- Permettre aux campings existants de poursuivre leur activité et leur développement.
- Ralentir l'accueil de résidences secondaires.
- Bloquer l'évolution du camping-caravaning sur parcelles-privatives.
- Permettre à des projets touristiques complémentaires à l'offre déjà en place, d'émerger.