



Révision du Plan Local d'Urbanisme



Le socle du projet Les principes fondateurs

L'une des presqu'iles de la presqu'île :

Au sein de Cap Atlantique, PENESTIN constitue un pôle d'attraction significatif nécessitant une offre de logements, de services et d'activités économiques appropriées.

Grâce à un littoral et des espaces naturels de qualité, la commune exerce un rôle spécifique et significatif dans les dynamiques économiques touristique et conchylicole de l'agglomération.

Le PADD est mis en œuvre pour promouvoir 5 principes :

- L'amélioration de la qualité de vie des habitants en agissant notamment sur la valorisation du centre,
- La mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement,
- Le développement au service du projet démographique et social,
- La valorisation des richesses environnementales et paysagères,
- Le soutien au maintien et au développement de l'activité économique dans ses différentes composantes.



Les orientations générales

Un territoire de vie :

- Développer le territoire en cohérence avec les objectifs établis dans le SCoT et le PLH de la Communauté d'Agglomération et dans le prolongement des dispositions initiées dans le précédent PLU,
- Conforter le dynamisme démographique et le rythme de construction neuve sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements,
- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties,
- Viser une production de logements estimée à 400 logements environ sur une douzaine d'années,
- Développer le territoire dans le respect d'une modération de la consommation d'espaces agricole ou naturels,
- Maîtriser l'urbanisation périphérique et organiser les extensions d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants du centre et des villages,
- Faire vivre la commune à l'année et agir pour l'optimisation des espaces libres au sein des espaces urbanisés,



Les orientations générales

Un territoire de vie :

- Organiser le territoire en privilégiant l'accueil de population nouvelle dans et en liaison avec les espaces urbanisés du Centre et des centralités secondaires de Tréhiguier, Haut Pennestin et Kerfalher.
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc.
- Permettre le comblement des espaces libres par densification raisonnée des espaces urbanisés tout en respectant les périmètres des enveloppes actuellement urbanisées.
- Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en œuvre réglementaire du PLU.
- Prendre en compte les connaissances et déclinaisons réglementaires liées à la gestion des risques naturels concernant la commune.



Les orientations générales

Un territoire à valoriser :

- Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local,
- Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale connectée aux territoires voisins,
- Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces naturels de qualité (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements),
- Identifier et restaurer des continuités écologiques fragilisées en mettant en œuvre une protection adaptée sur les différents espaces naturels du territoire,
- Initier la valorisation des éléments significatifs de la trame verte et bleue urbaine,
- Faciliter les opérations de gestion de la fréquentation des espaces côtiers,
- Préserver les boisements et le réseau de haies de qualité,
- Limiter le risque de pollution sur les espaces sensibles et notamment maritimes,



Les orientations générales

Un territoire à valoriser :

- Organiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant du territoire communal en favorisant les écoulements naturels ou en réalisant les aménagements nécessaires,
- Poursuivre la mise en œuvre d'une gestion hydraulique pluviale adaptée, en favorisant une gestion et une récupération des eaux pluviales à la parcelle pour réguler les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs



Les orientations générales

Un territoire de projets :

- Répondre et anticiper les besoins de développement en équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que des espaces de loisirs.
- Planifier la production de logements et développer la programmation urbaine portée entre les différentes espaces de projet de la commune.
- Favoriser l'utilisation des outils réglementaires à disposition pour gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune.
- Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée des espaces urbains préexistants, dans un souci de gestion économe du foncier.
- Diversifier les formes urbaines pour apporter un complément qualitatif indissociable de la politique de rééquilibrage du parc de logements.



Les orientations générales

Un territoire de projets :

- Favoriser la diversification des formes bâties (habitat collectif, intermédiaire, groupé, maisons de ville, lots de petite taille, etc), ainsi que la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé).
- Favoriser la production de logements qui permette notamment l'installation d'habitants actifs.
- Viser, sur une douzaine d'années, la production d'une soixantaine de logements locatifs sociaux.
- Conforter des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usages actuels/futurs :
 - en aménageant des cheminements piétons intégrant les déplacements dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux.
 - en facilitant des accès aux services et commerces notamment par les circulations sécurisées.



Les orientations générales

Un territoire de projets :

- Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité.
- Développer des équipements d'accueil notamment de stationnement à proximité des installations sportives Petit Breton,
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées au tourisme et à la conchyliculture.
- Participer au maintien et à la création d'emplois pérennes, notamment en :
 - développant la zone artisanale du Closo,
 - accueillant de nouvelles activités tertiaires,
 - facilitant la création d'un parc conchylicole à terre, reconnu d'intérêt communautaire, sur le site de Loscolo.



Les orientations générales

Un territoire de projets :

- Préserver le potentiel de production agricole (terres et bâtiments agricoles) pour permettre le maintien et le développement d'exploitations agricoles.
- Permettre l'adaptation de l'accueil au sein des campings professionnels et l'amélioration de la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.
- Intégrer, dans les opérations d'urbanisation nouvelles, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques en relation avec les différents programmes de développement du haut débit sur le territoire.



Une consommation d'espace modérée

Une limitation des extensions :

- Associer dans une proportion équilibrée, pour la production de logements nouveaux :
 - valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés
 - extension d'urbanisation,
- Favoriser une densification adaptée des espaces urbanisés et mettre en œuvre un objectif de 18 logements par hectare dans les extensions d'urbanisation,
- Pour l'urbanisation liée à l'habitat et aux équipements au service de la population, limiter à une quinzaine d'hectares la consommation d'espace naturel ou agricole,
- Proposer une lisibilité à long terme aux agriculteurs en déclinant à l'échelle communale, les espaces agricoles pérennes portés par l'agglomération dans le SCoT,