



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

NOMBRE DE CONSEILLERS

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

DATE DE CONVOCATION :

LUNDI 13 JANVIER 2025

DATE DE PUBLICATION

LUNDI 27 JANVIER 2025

D n° 012-2025

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

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

Monsieur Michel CRENN, Madame Isabelle HELLARD, Monsieur Jean-François VALLEE, Monsieur Karl VALLIERE, Madame Sandrine LEQUITTE.

ABSENT : Madame Jeanne GIRARD (donne pouvoir à Madame Christiane BRETONNEAU), Monsieur Gérard PICARD-BRETECHE (donne pouvoir à Monsieur Michel CRENN), Monsieur Bruno SICARD (donne pouvoir à Monsieur Pascal PUISAY) et Madame Ingrid BIZEUL (donne pouvoir à Madame Isabelle HELLARD)

Secrétaire de séance : Madame Sandrine LEQUITTE

3- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

3-2 DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE.

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Vu le Code Général de Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L151-2, L151-5 et L153-12 ;

Vu l'article L153-11 du code de l'urbanisme qui indique que l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Vu la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 prescrivant la révision du PLU de la commune de PENESTIN et définissant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 16 septembre 2019 au cours de laquelle les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable ont été débattues une première fois par le conseil municipal ;

Vu la délibération du 18 septembre 2023 portant arrêt du projet de Plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis défavorable de la commission d'enquête publique rendu le 26 juin 2024 ;

Vu la délibération du 15 novembre 2024 du conseil municipal approuvant la reprise de la concertation ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), annexé à la présente délibération ;

Considérant que les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU révisé, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;

Considérant que, au regard du temps écoulé depuis le premier débat sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable et de l'avis défavorable de la commission d'enquête, du décalage entre les projections démographiques initialement retenues pour l'arrêt du projet de Plan local d'urbanisme et les données réelles, il a été procédé à une actualisation du diagnostic du territoire de la commune ainsi qu'à un ajustement du scénario démographique ;

Considérant que ce travail a permis une actualisation des données démographiques et environnementales, ainsi que de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, alimentant la réflexion des élus et la démarche de concertation de manière à dégager les enjeux sur la base desquels le nouveau projet de PADD actualisé se fonde, tenant compte également de la première enquête publique, notamment des avis du public et des personnes publiques associées ainsi que de l'avis de la commission d'enquête ;

Considérant qu'au regard de ses éléments, il est apparu nécessaire de débattre à nouveau sur ce projet de PADD pour tenir compte des modifications apportées ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables défini par l'article L-151-5 du code de l'urbanisme est la clé de voute du PLU, qu'en tant que guide stratégique et politique, le PADD formalise le projet de territoire pour la prochaine décennie ;

Considérant que le PADD doit définir :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD :

⇒ **Orientation n° 1 : Pénestin, l'authenticité à valoriser**

- A. Valoriser le cadre paysager et environnemental
- B. Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable

⇒ **Orientation n° 2 : Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique**

- A. Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maîtrisée permettant le renforcement des résidences principales
- B. Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité

C. Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique

⇒ **Orientation n° 3 : Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique**

- A. Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques
- B. Assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire, en apportant une attention particulière à la ressource en eau
- C. Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :

Madame Isabelle HELLARD souhaite savoir comment se situe Pénestin par rapport aux communes aux autres communes littorales de notre secteur ? Nous pouvons comparer Pénestin aux communes de Damgan, La Trinité sur Mer ou Saint Pierre de Quiberon, les chiffres présentés sont typiques de ces communes littorales, nous constatons un déséquilibre de la pyramide des âges au profit des seniors, ce qui a pour conséquence la disparition des familles et des enfants.

Madame Christiane BRETONNEAU souhaite savoir comment inverser la tendance de l'évolution du parc de logements ? La composition et l'évolution du parc de logements est typique du littoral breton avec une surreprésentation de la part des résidences secondaires ce qui crée une tension du marché qui se voit sur la part des logements vacants (<5 % = marché tendu). Plusieurs scénarii d'évolution possible :

- *Assumer d'être un territoire de villégiature, occupé une partie de l'année par des ménages plutôt aisés et seniors. Ce qui aurait pour conséquence de ne pas tenter de lutter contre les effets du marché du logement qui tend à exclure les actifs et les familles.*
- *Tenter de rééquilibrer en favorisant la mixité générationnelle et sociale. L'enjeu étant le renouvellement des générations en favorisant la rotation du parc de logements. L'objectif est de développer le parcours résidentiel, c'est à dire permettre à chacun, à chaque moment de sa vie de trouver un logement et de vivre sur la commune. Le PLU peut, parce qu'il permet d'encadrer les projets d'aménagement et les types de constructions, participer à cadrer les tendances démographiques.*

Monsieur Jean-François VALLEE demande que soit préciser les différentes tendances.

Scénarii étudiés	Croiss. Dêmo / an	DessT. / an	% RS	Nb hab. supp.	Nb Lgt/an	Ratio Lgt/hab
« Tendance récente »	+1,9%	-0,9%	70%	442	105	10 lgt / 4 hab
« Tendance longue »	+1,2%	-0,9%	70%	263	75	10 lgt / 4 hab
« Rééquilibrage »	+1%	-0,6%	68%	216	35	10 / 6 hab
« Maîtrise du dvt dêmo »	+0,8%	-0,5%	68%	170	25	10 / 7 hab

*Concernant le scénario « **tendance récente** » : ce scénario est peu favorable pour le territoire ; il creuse les inégalités d'accès au logement, impacte les capacités d'accueil du territoire, beaucoup de logements produits pour peu d'effets sociologiques (77 pour maintenir la population).*

*Le scénario « **tendance longue** » : IDEM scénario « tendance récente », avec une baisse du nombre d'habitant cela implique une baisse du besoin de logement. Ce scénario permettant de mieux maîtriser l'évolution du besoin en logement est plus réaliste.*

*Le scénario « **rééquilibrage** » : ce scénario limite la capacité d'accueil du territoire et favorise la réalisation de logements en résidence principale. Ce scénario, aux effets sociologiques positifs, mais qui suppose l'implication de la puissance publique dans la programmation des logements.*

*Le scénario « **maîtrise du développement économique** » : ce scénario tient compte des besoins, limite les incidences sur la capacité d'accueil du territoire et favorise la réalisation de logements en résidence principale en limitant la consommation foncière. Ce scénario est vertueux sur le plan social et environnemental.*

Le scénario retenu = scénario de la sobriété. Il tient compte de la capacité d'accueil du territoire (pression sur les milieux naturels, pressions sur les équipements (notamment ressource en eau), pression sur les tissus urbains (densification)).

Madame Isabelle HELLARD souhaite connaître la définition du MOS. Le MOS est un outil élaboré par la Région Bretagne pour qualifier les terrains et évaluer la consommation foncière passée (2011-2021) et à venir (2021-2031).
Monsieur Karl VALLIERE demande de préciser en quoi la ressource non mobilisée, non ENAF est très intéressante.

Potentiel foncier - EOL	ENAF	Non ENAF	TOTAL
Coups partis	2,8ha	4ha	6,8ha
Non mobilisé	3,1ha	10,57ha*	13,7ha
TOTAL	5,58ha	14,56ha	20,5ha

Conso ENAF
2021-2024

Ressource
intéressante +++

Foncier non mobilisé et déjà artificialisé

Potentiel foncier : pondérer la capacité de mobilisation

Potentiel foncier - EOL	ENAF	Non ENAF	TOTAL
50%	1,55ha	5,28ha	6,83ha
75%	2,33ha	7,93ha	10,3ha

L'analyse de la ressource foncière hors extension d'urbanisation est égale aux zones U du futur PLU. La case « non mobilisé / non ENAF » constitue une ressource très intéressante pour l'aménagement puisqu'elle correspond à des terrains constructibles qui ne compte pas dans l'enveloppe ENAF de la commune. Ces terrains sont déjà artificialisés.
Madame Isabelle HELLARD souhaite avoir des précisions sur le scénario retenu.

Programmation logements

⇒ Rappel des objectifs : 250 logements dont 75 logements sociaux minimum

				Programmation LS					
secteur		surface	densité	NB Lqt	20	25	30	45	
RESSOURCE HORS ENAF		CHOT D		7					
		LGT VACANTS		43					
	DONT U+OAP	POTENTIEL FONCIER(75%)	7,93	18	143	29	36	43	64
		LE CLIDO*	0,6	20	12	2	3	4	5
		POUDRANTAIS	0,7	20	14	3	4	4	6
		BIHEN*	0,2	20	4	1	1	1	2
		TOULPRIX(en partie)	1,1	20	22	4	6	7	10
		SOUS-TOTAL OAP	2,6		52	10	13	16	23
TOTAL HORS ENAF		9		165					
CONSO ENAF	1AU	POTENTIEL FONCIER	2,33	18	42	8	10	13	19
		TOULPRIX(en partie)*	1,78	20	36	7	9	11	16
		MOULIN	0,4	20	8	2	2	2	4
		LES PLUVIERS*	1,4	20	28	6	7	8	13
			SOUS-TOTAL OAP	3,58		72	14	18	21
	TOTAL CONSO ENAF		5,91		114				
TOTAL		14,9		278					
TOTAL OAP				124	25	31	34	51	

*Surfaces mises à jour pour tenir compte des expertises zones humides réalisées.

La corrélation entre les objectifs de production de logements et la consommation foncière est en densification et en extension / hors ENAF + ENAF, si tout est mobilisé d'ici 2035 est d'environ 280 logements construits, dont 35 logements aidés réalisés dans les secteurs soumis à OAP. Pour rappel, l'objectif est de 250 logements. Afin de s'adapter au Programme Local de l'Habitat, le scénario retenu est bien de 30 % de logements sociaux par opération.

Le conseil municipal PREND ACTE du débat qui s'est tenu sur les orientations générales du PADD.

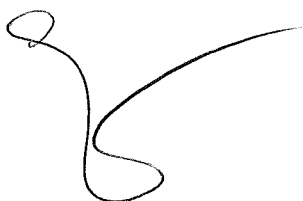
La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.

Le conseil municipal rappelle la possibilité de faire usage du sursis à statuer depuis le premier débat sur le Projet d'aménagement et développement durables sur l'ensemble du territoire communal.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Pour extrait conforme
A Pénestin, le 20 janvier 2025

La Secrétaire,
Sandrine LEQUITTE



Le Maire,
Pascal PUISAY

