

Le 29/04/2024

Monsieur Jean-Charles BOUGERIE
Président de la commission d'enquête révision
du PLU

Sujet : Enquête publique relative à la révision du PLU de Pénestin
Objet : Réponse à votre courrier du 24/04/2024 – report du délai de remise du mémoire en réponse au 31 mai 2024
Réf. : TS/PP/24.82
LR/AR : -

Affaire suivie par Monsieur Thomas SPEYBROUCK – Directeur du service urbanisme, affaires foncières et juridiques

Monsieur le Président,

L'enquête publique a pris fin le 3 avril 2024, nous avons reçu votre procès-verbal de synthèse le 15 avril 2024. À partir de cette date, nous disposons d'un délai de quinze jours pour produire nos observations. (Art. R. 123-18 du Code de l'environnement)

Au regard de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, vous bénéficiez d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre votre rapport et les conclusions motivées.

Conformément à la faculté qu'il vous est octroyé à l'article L. 123-15 du Code de l'environnement, vous nous avez présenté après nous avoir consulté une demande motivée de report de délai.

Nous avons fixé une date butoir de production de nos observations au 31 mai 2024. Cependant compte tenu de la date d'approbation du projet en conseil municipal initialement prévue courant juin 2024, nous nous efforcerons de produire nos observations au plus tôt mi-mai 2024 pour une transmission éventuelle de votre rapport et conclusions première quinzaine de juin 2024.

Ce report de délai permettra une meilleure prise en compte par la commune de l'ensemble des réponses aux observations du public ainsi que l'étude plus minutieuse du mémoire en réponse par la commission d'enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,
Pascal PUISAY

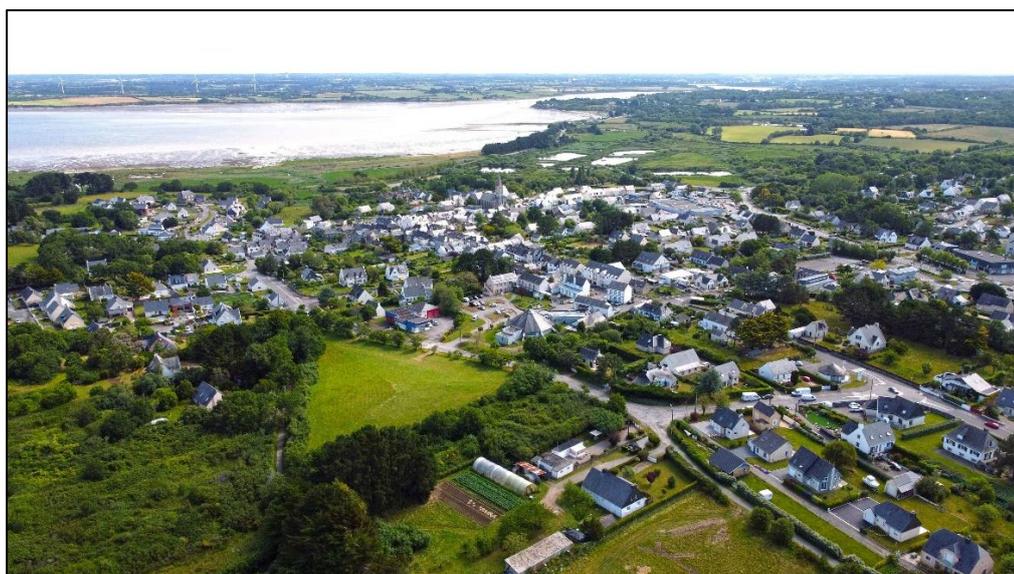


Commune de Pénestin



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



**Mémoire en réponse de la commune au
Procès-verbal de synthèse des observations de la
commission d'enquête publique**

PRÉAMBULE

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été initiée le 29 juin 2015. Le projet a été présenté aux élus en bureau municipal du 5 septembre 2023 avant d'être arrêté (art. L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme) en conseil municipal le 18 septembre 2023. Le bilan de la concertation a été approuvé lors de cette même séance. Le PLU arrêté a ensuite été soumis pour avis aux personnes publiques et autorités administratives (art. L. 153-16 du CU). À l'issue du délai de trois mois après transmission du projet de PLU (art. R. 153-4 du CU) les avis des personnes consultées ont été annexés pour information au projet soumis à enquête publique au titre du Code de l'environnement (art. L. 153-19 du CU). Cette enquête publique s'est déroulée en mairie de Pénestin du mardi 20 février 2024 au mercredi 3 avril 2024, soit une durée de 44 jours calendaires.

L'objet de ce mémoire est d'apporter les réponses aux questions, propositions et observations formulées par :

- l'ensemble des participants à l'enquête publique ;
- les membres de la commission d'enquête ;
- les personnes publiques et autorités administratives,

telles que celles-ci ont été rapportées dans le PV de synthèse établi par les commissaires enquêteurs le 15/04/2024.

Il est à souligner que l'enquête publique s'est déroulée dans un climat apaisé et que chaque participant a pu apporter sa contribution. Le PLU actuel datant de 2010, il est aisément compréhensible que les contributions et attentes aient été nombreuses. De nombreuses personnes se sont intéressées à l'élaboration de ce projet, comme le montre la présence de plusieurs dizaines de personnes lors des trois réunions publiques organisées (16/03/2018, 26/22/2021, 20/05/2022). L'enquête publique à quant à elle été très suivie puisque un nombre important de visiteurs ont été reçus lors des 5 permanences.

Ce projet de PLU a pris le temps d'être élaboré puisque rappelons-le, la première étape du diagnostic territorial s'est déroulée au cours de l'année 2018. Malgré un net ralentissement de l'élaboration du projet sur la période 2019-2021 (fin du mandat précédent, élections municipales et crise sanitaire) le projet a été relancé à partir de 2021, ce qui a permis la poursuite du processus de concertation publique avec la population (deux nouvelles réunions publiques ont été conduites en 2021 et 2022). La finalité de ce projet a été d'apporter une réponse aux trois axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : affirmer l'authenticité pénestinoise, assumer et conforter la vocation touristique de la commune et en faire un lieu de vie dynamique à l'année, adapter les projets au changement climatique et à l'érosion littorale. Il est à rappeler que tout au long du projet, les échanges avec les directions départementales interministérielles ont été nombreux.

Il est à noter que depuis le lancement de la procédure de révision en 2015 le droit de l'urbanisme a connu d'importants changements :

- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » est venue compléter le régime spécifique des communes soumises à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral ».

La transposition du Secteur Déjà Urbanisé de Kerlay permettant le comblement de « dents creuses » (art. L. 121-8 du CU), identifié par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) modifié le 22/09/2022, en est le principal résultat.

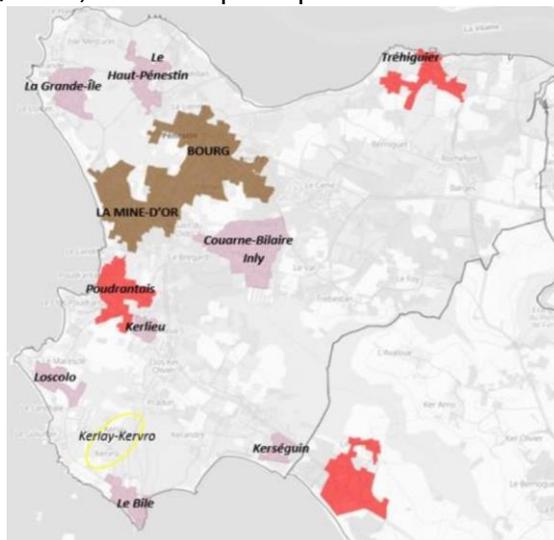


Figure 1 – Le SCoT de Cap-Atlantique reconnaît 1 agglomération (marron), 2 villages principaux (rouge), 7 villages secondaires (violet) et 1 Secteur Déjà Urbanisé-SDU (jaune-Kerlay)

- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat et Résilience » qui entend limiter la consommation foncière en fixant des objectifs chiffrés. Cela s’est traduit au PLU de Pénestin par une diminution par deux de la consommation d’Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d’ici à 2031 par rapport à la période 2011-2021. 35 ha ont été consommés en extension sur la période 2011-2021, soit un maximum de 17,5 ha alloués pour le PLU en projet. Le projet de PLU prévoit une consommation de 7 ha pour l’habitat en extension urbaine (le SCoT autorise 16 ha) et 2 ha pour l’économie (le SCoT autorise 5 ha). Ainsi, le projet de PLU prévoit une extension totale maximale de 9 ha. À titre de comparaison le PLU actuel autorise environ 30 ha d’extension, soit 3 fois plus que le PLU en projet.

Consommation d'espace (première période 2021-2031)	Projet de PLU	Absence d'artificialisation nette (seconde période 2031-2050)
<p>Objectif ZAN : Consommation d'espace (création ou extension effective d'espaces urbanisés) sur la période 2011-2021</p> <p>÷ 2</p> <p>= Consommation maximale (surface minimale de 1 ha garantie)</p>	<p>35 ha consommés</p> <p>(17,5 ha)</p> <p>Cf. SCoT en vigueur (extensions urbaines) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 ha max. habitat (extension urbaine) - 5 ha max. Zone Artisanale du Closio <p>Projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ~7 ha habitat (extension urbaine) ~1,5 ha ZA du Closio (extension économique) = consommation maximale : ~9 ha en extension (zones AU) PLU en vigueur : ~30 ha en extension (zones AU) 	<p>Le projet de PLU n'intègre pas ce second volet</p> <p>Déf. : Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol</p> <p>➔ occupation effective du sol</p> <p>(Nouveaux outils : rapport local de suivi de l'artificialisation + objectif de prise en compte des efforts passés et spécificités locales + préservation de l'activité agricole + sécurisation des projets préalablement ciblés)</p> <p>Nouvelle nomenclature des sols artificialisés/non artificialisés (Cf. décret n°2023-1096 du 27/11/2023)</p> <p>Territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace (Cf. décret n°2023-1097)</p> <p>Création de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols (Cf. décret n°2023-1098)</p>
<p><i>Pendant la première période de dix années prévue au 1° du III de l'article 194 de la loi du 22 août 2021 susvisée, les communes ou les EPCI compétents pour réaliser le rapport (relatif à l'artificialisation des sols) mentionné à l'article L. 2231-1 du CGCT ne sont tenus de renseigner ni l'indicateur et les données prévus aux 2° et 3° de l'article R. 2231-1 du même code, ni ceux prévus au 4° du même article relatifs à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols tant que les documents d'urbanisme n'ont pas intégré cet objectif (décret 2023-1096 du 27/11/2023)</i></p>		

Figure 2 – Bilan de la consommation foncière au regard de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021

Concernant le volet adaptation au recul du trait de côte porté par la loi Climat & Résilience, la commune doit encore attendre le rapport définitif de l'étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en cours sur l'ensemble du littoral communal. Les données connues sur l'érosion du littoral dans les secteurs du Maresclé, la Mine-d'Or et le Landrin ont été maintenues.

L'intégration de ces nouvelles normes va fortement impacter l'aménagement de la commune pour les prochaines décennies. Les contributions effectuées dans le cadre de l'enquête publique révèlent une prise de conscience des citoyens sur l'impact que vont avoir ces lois sur l'application du droit des sols.

La municipalité s'est engagée à procéder aux demandes de modifications justifiées du projet de révision du PLU, que ces demandes de modifications proviennent des avis joints au dossier, des observations du public ou du rapport de la commission d'enquête (art. L.153-21 du Code de l'environnement). Seules les contributions ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet pourront être prises en compte, sauf cas contraire prévu à l'article L. 123-14 II. du Code de l'environnement.

Les réponses aux avis des personnes publiques et autorités administratives, aux observations et propositions des participants à l'enquête publique, aux questions de la commission d'enquête ont été structurées de la manière suivante :

- Procès-Verbal de synthèse complété des réponses de la commune ;
- Tableau récapitulatif des observations du public (annexe 1 au procès-verbal de synthèse) complété des réponses de la commune ;
- Tableau récapitulatif des avis MRAe, CDNPS, CDPENAF, des Personnes Publiques Associées (PPA) (annexe 2 au procès-verbal de synthèse) complété des réponses de la commune ;

Réponses aux avis des commissions MRAe, CDNPS, CDPENAF

Les réponses thématiques figurent à l'annexe 2 du Procès-Verbal de synthèse

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) – 22/02/2024

L'avis ne porte pas sur l'opportunité du plan et programme

Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
– 25/01/2024

*Avis simple au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme
(classement/déclassement d'Espaces Boisés Classés)*

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles
et Forestiers (CDPENAF) – 16/01/2024

*Avis simple au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme (extension des
bâtiments d'habitation et leurs annexes)*

La commune de Pénestin a bien pris connaissance des avis MRAe, CDNPS, CDPENAF commissions consultées dans le cadre de sa révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

1. Réponse à l'observation générale de la MRAe

L'Ae recommande, afin d'améliorer le projet et l'évaluation qui en est présentée, de :

- **justifier le scénario démographique sur la base d'une étude socio-démographique approfondie et, le cas échéant, de l'adapter et d'estimer le besoin en logements correspondant en explicitant clairement la stratégie adoptée sur les résidences secondaires ;**
- **renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers d'action, dont la mise en œuvre d'une priorisation des potentialités de construction de logements à l'intérieur du tissu urbain, en densification et renouvellement urbain et la diversification des formes bâties ;**
- **mettre en œuvre les moyens permettant de protéger les franges littorales de la commune (préservation des espaces naturels, des paysages, des sites mais aussi prévention des risques) ;**
- **compléter le dossier avec une analyse paysagère de qualité, y compris depuis la mer.**

Le scénario démographique

En ce qui concerne la prévision du nombre d'habitants mis en parallèle avec le nombre de logements créés, le PLU est bien compatible avec le SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique. Voici les estimations faites par le SCoT :

- 537 logements à construire entre 2018 et 2035 ;
- 250 logements à construire dans l'enveloppe urbaine, soit 47 % au total ;
- 287 logements hors enveloppe urbaine ;
- 18 logements/ha en extension ;
- 16 ha maximum à consommer à destination d'habitat, à cela s'ajoute 2 ha potentiels pour les équipements de superstructure (ne pouvant s'insérer à l'échelle des projets résidentiels).

				objectifs 2035 RESIDENTIEL (CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES)					
gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	Obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt/an 2021/ 2035	OBJ CONST LOGT SCOT	objectif logements en enveloppe urbaine	%	objectif logement hors enveloppe urbaine	différence en population logt/an 2035	ha maxi à consommer /2035	+ potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements
AXE STRUCTURANT									
BIPOLE LA BAULE GUERANDE									
La Baule-Escoubiac	105	88	1 862	1 100	59%	762	24	32	10
Guérande	135	114	2 406	1 350	56%	1 056	24	44	10
HERBIGNAC	72	61	1 289	500	39%	789	20	39	9
Littoral Sud									
Le Pouliguen	20	16	344	344	100%	0		0	0
Batz-sur-Mer	18	10	248	248	100%	0		0	0
Le Croisic	20	16	344	250	73%	94	20	5	0
Littoral Ouest									
La Turballe	50	43	895	350	39%	545	20	27	8
Pérestin	30	26	537	250	47%	287	18	16	2
Piriac-sur-Mer	25	21	448	200	45%	248	18	14	1
Assérac	18	15	322	98	30%	224	16	14	1
Mesquer	25	21	448	140	31%	308	16	19	1
Camoël	12	10	215	65	30%	150	16	9	1
RETROLITTORAL									
Saint-Lyphard	35	30	627	300	48%	327	20	16	2
Férel	22	30	552	150	27%	402	16	25	1
Saint-Molf	25	21	448	135	30%	313	18	17	1
Cap Atlantique	612	522	10 983	5 480	50%	5 503	20	278	46

Figure 3 – Extrait du DOO du SCoT Cap-Atlantique 2018-2035

En ce qui concerne la projection du nombre d'habitants, le PLU reprend les éléments inscrits au SCoT de Cap-Atlantique, à savoir une prévision de plus ou moins 2 050 habitants à l'horizon 2035.

PROGRAMMATION ARMATURE CAP ATLANTIQUE	2012 REFERENCES				OBJECTIFS 2035											
	POP 2012	POP/ RP	Logements	dont RP	%RP 2012	obj logt/an PLH 2016/ 2021	Obj logt an 2021/ 2035	obj logt SCOT à 2035	Estimation PARC LOGT GLOBAL 2035	Estimation BASSE RP 2035	Estimation HAUTE RP 2035	Estimation BASSE POPULATION 2035		Estimation HAUTE POPULATION 2035		
AXE STRUCTURANT	52%		46,8%	52%		HAUSSE AXE ET RETROLITTORAL			47,3%	53,2%	53,2%			53%		
BIPOLE LA BAULE GUERANDE	31 196													34 258		
La Baule-Escoubiac	15 474	1,90	21 844	8 130	37,2%	105	88	1 862	23 706	8 824	9 720	1,80	37,2%	15 882	1,85	41,0%
Guérande	15 722	2,35	8 195	6 701	81,8%	135	114	2 406	10 601	8 668	8 799	2,12	81,8%	18 376	2,15	83,0%
HERBIGNAC	6 175	2,48	2 877	2 492	86,6%	72	61	1 289	4 166	3 608	3 624	2,20	86,6%	7 938	2,21	87,0%
Littoral Sud	16%		22,3%	18%		BAISSE PRESSION LITTORALE			20%	16%	16%			15%		
Le Pouliguen	4 810	1,90	6 398	2 528	39,5%	20	16	344	6 742	2 664	2 899	1,80	39,5%	4 796	1,85	43,0%
Batz-sur-Mer	3 030	2,03	3 973	1 490	37,5%	18	10	248	4 221	1 583	1 689	1,90	37,5%	3 008	1,95	40,0%
Le Croisic	4 040	2,00	5 286	2 024	38,3%	20	16	344	5 630	2 155	2 252	1,90	38,3%	4 095	1,94	40,0%
Littoral Ouest	18%		24,3%	18%		BAISSE PRESSION LITTORALE/mais enjeu vieillissement			25%	18%	18%			17%		
La Turballe	4 554	2,13	5 172	2 143	41,4%	50	43	895	6 067	2 514	2 609	1,90	41,4%	4 776	1,94	43,0%
Pérestin	1 827	2,03	3 416	901	26,4%	30	26	537	3 953	1 043	1 107	1,80	26,4%	1 878	1,85	28,0%
Piriac-sur-Mer	2 173	2,19	3 594	991	27,6%	25	21	448	4 042	1 114	1 213	2,00	27,6%	2 229	2,05	30,0%
Assérac	1 795	2,41	1 438	743	51,7%	18	15	322	1 760	910	933	2,17	51,7%	1 975	2,21	53,0%
Mesquer	1 759	2,16	2 723	814	29,9%	25	21	448	3 170	948	983	1,90	29,9%	1 800	1,93	31,0%
Camoël	961	2,32	757	415	54,8%	12	10	215	971	532	563	2,10	54,8%	1 118	2,12	58,0%
RETROLITTORAL	14%		6,6%	11%		REDEPLOIEMENT RETROLITTORAL			8%	13%	13%			15%		
Saint-Lyphard	4 401	2,68	1 926	1 642	85,2%	35	30	627	2 553	2 176	2 221	2,35	85,2%	5 114	2,40	87,0%
Férel	3 088	2,53	1 600	1 221	78,3%	22	30	552	2 152	1 642	1 678	2,25	78,3%	3 695	2,30	78,0%
Saint-Molf	2 408	2,62	1 137	919	80,9%	25	21	448	1 584	1 281	1 315	2,35	80,9%	3 011	2,40	83,0%
Cap Atlantique	72 217	2,18	70 336	33 155	47,1%	612	522	10 983	81 318	39 663	41 603	2,01	47,1%	79 691	2,04	51,2%

Figure 3 - Extrait du DOO du SCoT Cap-Atlantique 2018-2035

Le PADD du PLU planifie la production d'environ 25 à 30 logements par an nécessaires sur 10 à 12 ans. Le rythme de production de logement a été ajusté au projet du PLU conformément au SCoT Cap-Atlantique, celui-ci peut être évalué à 33 logements par an sur 10 à 12 ans, ce qui équivaut à la construction de 350 logements supplémentaires à terme pour une population communale de 2250 à 2450 habitants. Cette estimation est

conforme à la croissance démographique à l'œuvre sur la commune depuis ces 50 dernières années (population en augmentation constante de 1,8% par an environ).

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 867	100,0	1 788	100,0	2 023	100,0
0 à 14 ans	242	13,0	211	11,8	187	9,2
15 à 29 ans	199	10,7	144	8,0	155	7,7
30 à 44 ans	265	14,2	215	12,0	204	10,1
45 à 59 ans	426	22,8	364	20,3	361	17,9
60 à 74 ans	506	27,1	577	32,3	743	36,7
75 ans ou plus	229	12,3	278	15,5	371	18,3

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Figure 4 - INSEE, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude foncière « Diagnostic et référentiel foncier pour le Programme Local de l'Habitat et les activités économiques » portée par l'agglomération Cap-Atlantique, une étude complémentaire sur « les fonciers stratégiques de demain » a été réalisée par le bureau d'études Foncéo-Citéliance en octobre 2023. Cette étude a permis d'ajuster notamment les sites pouvant accueillir des projets potentiels à court, moyen et long terme (horizon 2041). Cette étude a rappelé la nécessité de pouvoir tenir une capacité de construction dans la perspective ZAN par un changement de mode opératoire (logements intermédiaires, petits collectifs) et la mise en place de nouvelles cibles stratégiques foncières (revalorisation et renouvellement) en impliquant une action de maîtrise foncière publique dans le temps.

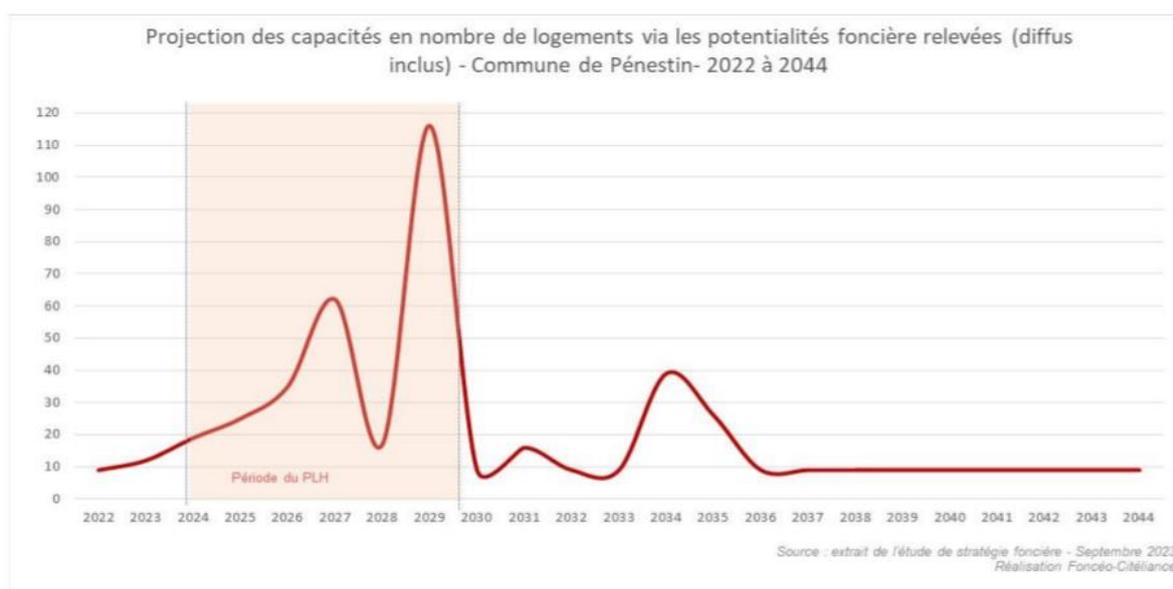


Figure 5 - Extrait de l'étude complémentaire "les fonciers stratégiques de demain" - Foncéo-Citéliance

Le projet de zonage (calibrage des zones) a été déterminé en U et AU pour permettre la production de 48 logements en densification et 138 logements en extension. Cet objectif minimal de densité est intégré aux OAP Habitat en zone 1AU qui préconisent des densités de 20 logements/ha.

Le projet prévoit la valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés (environ 50%). Dans cet objectif, une étude des capacités de densification a été conduite afin d'estimer le nombre et la surface des gisements fonciers disponibles sur la commune. Le projet limite à 7,6 ha la consommation d'espace naturel ou agricole à destination d'habitat.

En parallèle, l'étude du potentiel foncier urbanisable conduite uniquement sur les zones urbaines (U) de la commune à partir des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2018 a mis en évidence que les parcelles libres situées dans l'enveloppe urbaine représentaient un potentiel d'environ 14 ha. En décomptant les surfaces comblées par autorisation d'urbanisme délivrée depuis 2018, seul un potentiel d'environ 9 ha reste encore mobilisable à la date d'arrêt du projet dans l'enveloppe urbaine (*Source : analyse de la consommation d'espaces, rapport de présentation, dossier d'arrêt*). Il peut être estimé un potentiel d'environ 150 nouveaux logements dans le tissu urbain hors secteurs d'OAP.

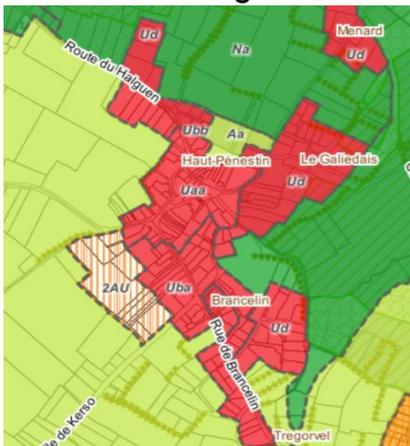
La production de logements et la consommation d'espace pour la dizaine d'années à venir se déclinent selon la configuration suivante :

- Au fil de l'eau pour les parcelles libres identifiées dans les espaces urbanisés et dans le cadre de la création de logements sur les bâtiments dont la possibilité de changement de destination est prévue par le PLU ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble au futur engagé correspondant aux espaces d'urbanisation disposant de permis d'aménager récemment délivrés ;
- A court et moyen terme sur les zones 1AU définies dans le cadre du PLU et pour lesquelles des Orientations d'aménagement et de programmation ont été établies ;
- A moyen et long terme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU révisé.

L'effort de sobriété foncière par la stratégie de l'évitement

Le PLU en projet supprime 9ha de zones 1AU et 19ha de zones 2AU par rapport au PLU en vigueur. Seules les zones les moins naturelles et en extension de l'agglomération du Bourg – Mine-d'Or proches des équipements et commerces ont été conservées.

PLU en vigueur



PLU en projet

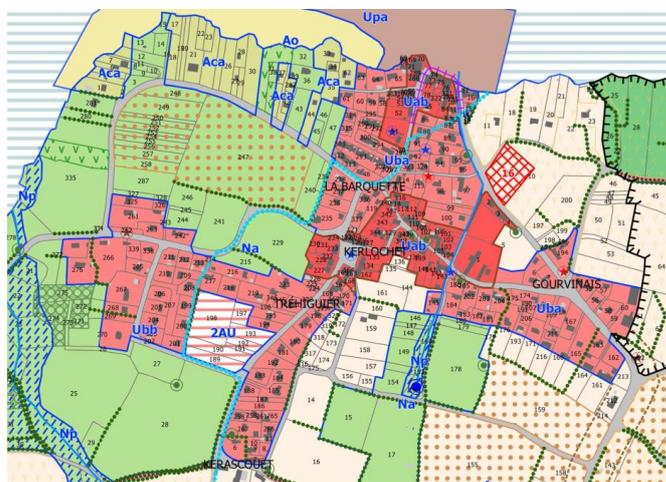
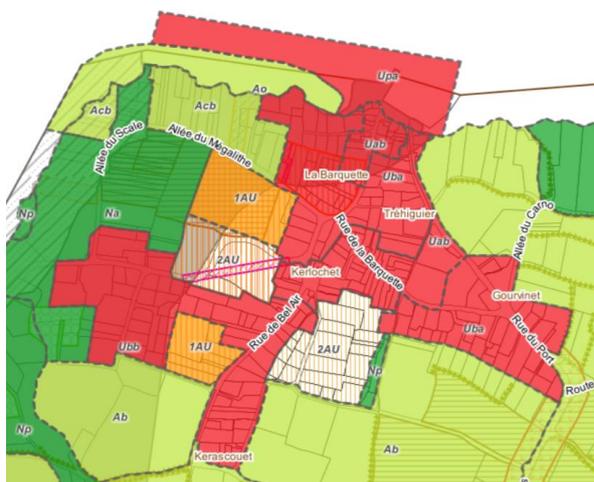
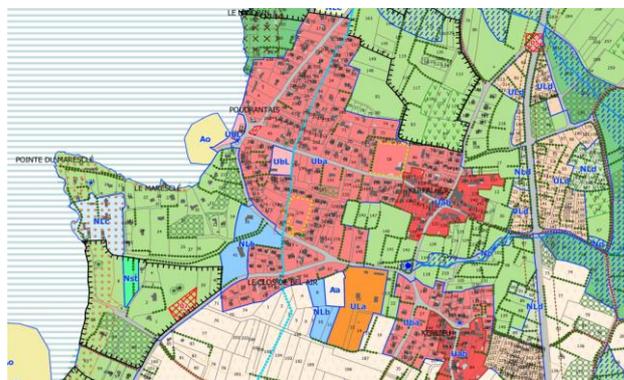
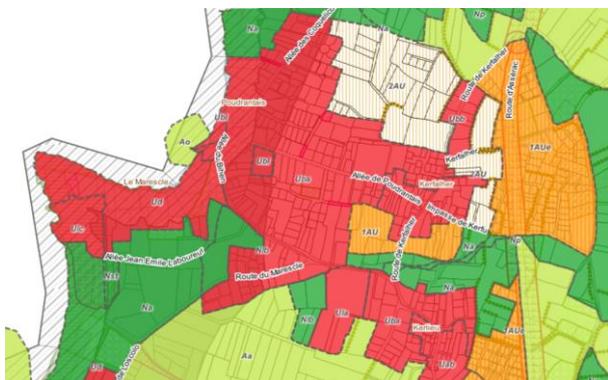
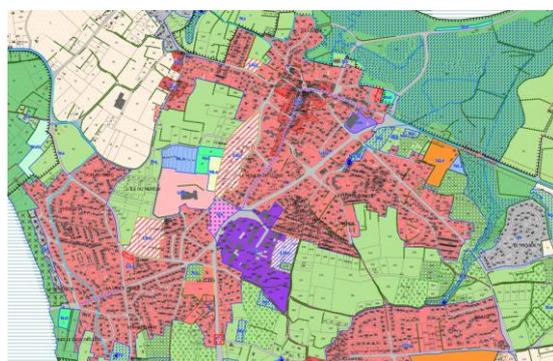
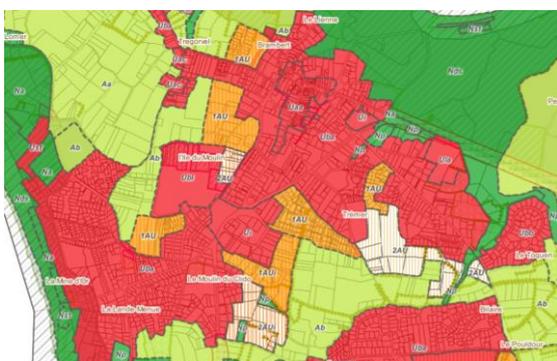
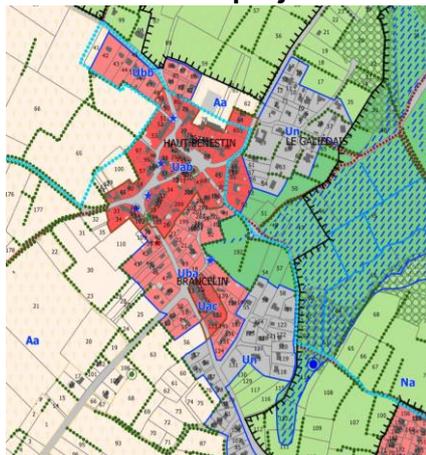


Figure 5 – 9 ha de zones 1AU et 19 ha de zones 2AU déclassées

Par ailleurs sur les 2 169 ha que compte la commune, 722 ha sont classés en zone agricole (soit 33% du territoire) et 1 075 ha sont classés en zone naturelle (soit 49% du territoire).

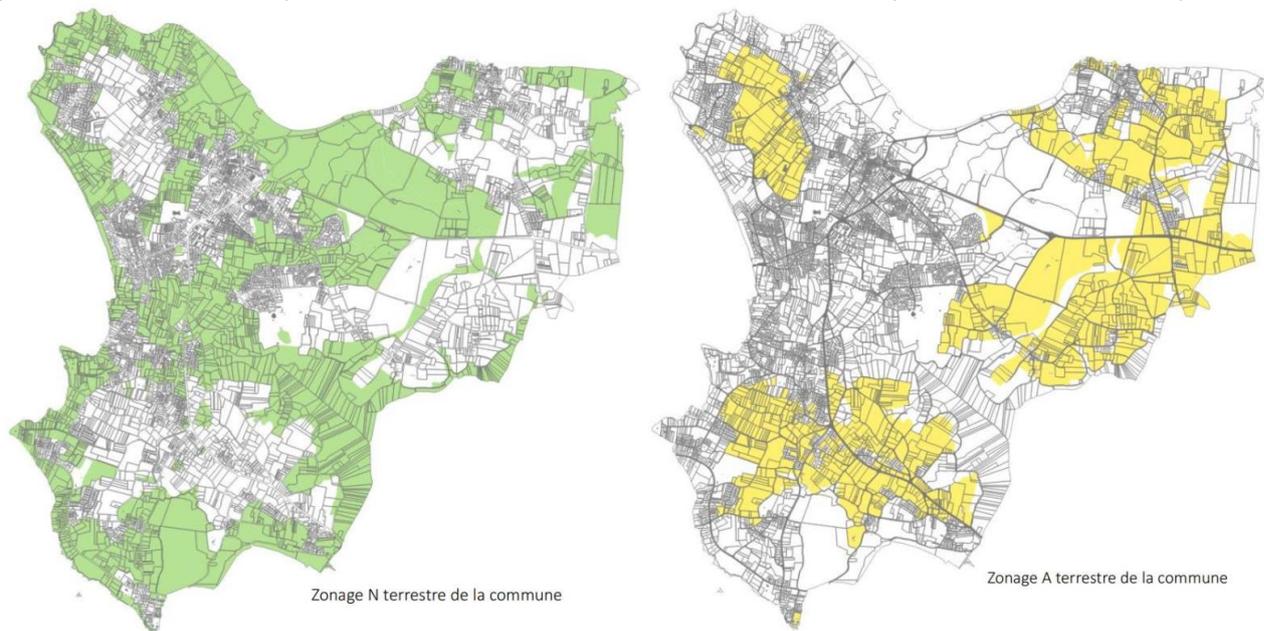


Figure 6 – Un territoire majoritairement naturel, classé dans un zonage adapté

Le logement situé à proximité des commodités

Le projet de PLU intègre les objectifs du PADD :

- En favorisant les logements sociaux à proximité des équipements et services
L'accession facilitée à la propriété sera mise en place prioritairement sur le site du Toulprix situé en centre-bourg, proche des équipements, commerces et services. L'OAP du Toulprix cible ce secteur comme devant comporter un minimum de 25 % de logements sociaux. Ce taux est plafonné à 20 % pour les autres secteurs d'OAP. Il est également mentionné que l'opération devra permettre l'implantation de petits collectifs et des logements intermédiaires. Les appartements ne représentant aujourd'hui que 5 % de l'offre de logement, cette nouvelle offre permettra de diversifier le marché tout en permettant aux jeunes couples et personnes seules d'accéder plus facilement à la propriété.

- Pénestin possède plus de 70 % de résidences secondaires ainsi pour atténuer le phénomène de surreprésentation des résidences secondaires, les OAP ont été étudiées pour proposer une diversité de formes bâties, permettant les parcours résidentiels. Au sein des OAP, il sera précisé les types de formes bâties attendues (logement individuel/logement intermédiaire/ logement collectif). En effet plus les formes bâties sont variées et plus les parcours résidentiels sont aisés. L'OAP du Toulprix proposera une grande diversité de formes bâties s'insérant dans le tissu urbain existant. Les autres OAP situées dans les secteurs pavillonnaires résidentiels comporteront davantage de logements individuels ou intermédiaires. Les logements proposés seront adaptés aux besoins futurs pour faire face aux enjeux actuels, tels que la problématique du desserrement des ménages, le vieillissement de la population et le maintien à domicile, la sous-occupation des grands logements, la raréfaction du foncier. Il est souhaité que chaque projet favorise la mixité sociale. L'accueil d'une population nouvelle se fera dans et en liaison avec les espaces urbanisés. Les aménageurs seront incités à proposer des

logements évolutifs, permettant de moduler les espaces de vie des habitants en fonction de l'évolution de leur vie.

Dans le tissu urbain existant, les outils tels que l'instauration du droit de préemption urbain, l'incitation à la démarche « BIMBY » en vue d'effectuer une densification pavillonnaire seront mis en œuvre. La création de logements dans le tissu urbain existant se fera par tous moyens (extensions, annexes, changements de destination ou d'usage). En zone Ub, en fonction des avoisinants, certaines constructions pourront faire l'objet d'une surélévation au cas par cas.

La commune n'est pas concernée par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU). Il n'est donc pas obligatoire d'avoir un minimum de logements sociaux dans le parc résidentiel. Cependant, le Plan Local de l'Habitat (PLH) en révision soumet toutes les communes à des obligations en termes de mixité sociale pour apporter une réponse aux besoins du territoire par une territorialisation des objectifs de production. Le projet de PLU permet un développement du territoire en cohérence avec les objectifs établis dans le SCoT et le PLH de Cap-Atlantique (maîtriser le développement résidentiel, réorienter la construction de logement en respectant les orientations du projet de territoire, prendre en compte les capacités de production locale et poursuivre le développement de l'offre en logements locatifs sociaux conformément aux besoins du territoire).

La protection des franges littorales désormais prise en compte

Les franges littorales ont toutes été classées en zones naturelles. Trois grands secteurs peuvent être mis en évidence au règlement graphique :

- Le secteur allant de Poudrantais au Branzais, les parcelles situées en front de mer ont toutes été classées en zone Nds, zone de protection maximale des espaces terrestres présentant un intérêt écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques (dispositions de la loi Littoral du 3 janvier 1986). Ce secteur se distingue par de grandes zones naturelles préservées de tout mitage urbain en front de mer (dans la bande des 100 mètres du littoral). Ainsi ce secteur a pour ainsi dire fait l'objet d'un classement intégral de la zone proche littorale en zone Nds.

- Idem pour le secteur allant du Bile à Kerséguin.

- Le secteur allant de Poudrantais au Bile, a souffert d'un mitage bâti plus important même si des secteurs présentent un intérêt écologique ce mitage bâti linéaire presque continu sur l'ensemble de ce secteur n'a pas permis de la classer en zone Nds. Il n'en reste pas moins que l'ensemble de ce secteur a fait majoritairement l'objet d'un classement en zone Na, permettant la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

- Idem pour le secteur allant du Branzais à la pointe du Scal

En outre, les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral permettent de délimiter des secteurs protégés de toute urbanisation compromettant le caractère naturel de la coupure.

- 14 coupures d'urbanisation ont été cartographiées au projet de PLU

- 1 coupure d'urbanisation a été ajoutée au Nord de Loscolo protégeant ce vaste secteur de toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure.

2. Réponses thématiques aux observations MRAe, CDNPS, CDPENAF

Les réponses thématiques figurent à l'annexe 2 du Procès-Verbal de synthèse

Réponses aux avis simples du SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique et PPA/PPC

La commune de Pénestin a bien pris connaissance de l'avis du SCoT Cap-Atlantique, consulté dans le cadre de sa révision générale de son Plan Local d'Urbanisme ainsi que de l'avis de l'ensemble des PPA/PPC ayant participé à l'enquête publique.

PPA/PPC	ENVOI DEMANDE AVIS AUX PPA/PPC	RECEPTION AVIS PAR LES PPA/PPC	RECEPTION AVIS PPA/PPC EN COMMUNE	MISE A DISPOSITION AVIS COMMISSION ENQUETE
Conseil Régional Bretagne <i>Direction de l'Aménagement et de l'Egalité</i>	06/10/2023	09/10/2023	30/01/2024	05/02/2024
DREAL Bretagne	06/10/2023	09/10/2023		
DRAC Bretagne	06/10/2023	09/10/2023	22/12/2023	07/02/2024
ARS Bretagne	06/10/2023	09/10/2023	22/12/2023	07/02/2024
RTE			22/12/2023	01/02/2024
Conservatoire du littoral	06/10/2023	10/10/2023		
Conseil départemental 56 <i>Direction des Routes et de l'Aménagement</i>	06/10/2023	09/10/2023	23/01/2024	01/02/2024
Préfecture 56 <i>Préfet</i>	06/10/2023	09/10/2023	03/01/2024	01/02/2024
DDTM 56	06/10/2023	09/10/2023	03/01/2024	01/02/2024
DDTM 44	06/10/2023	09/10/2023		
Chambre d'agriculture 56 <i>Service territoire</i>	06/10/2023	09/10/2023	09/01/2024	01/02/2024
CCI 56 <i>Le Président</i>	06/10/2023	-	14/12/2023	01/02/2024
CMA 56 <i>Service entreprises, territoires et formation continue</i>	06/10/2023	AR NON DATE	20/11/2023	01/02/2024
CRC Bretagne-Sud	06/10/2023	09/10/2023	05/01/2024	01/02/2024
UDAP 56	06/10/2023	10/10/2023		
CAUE 56	06/10/2023	09/10/2023		
DDFIP 56	06/10/2023	09/10/2023		
Association des organismes de l'habitat 56	06/10/2023	09/10/2023		
SAGE Eaux et Vilaine	06/10/2023	09/10/2023	08/12/2023	01/02/2024
EPCI SCOT CAPA <i>Direction de l'aménagement communautaire</i>	06/10/2023	09/10/2023	09/01/2024	01/02/2024
Mairie Assérac	06/10/2023	09/10/2023		
Mairie de Camoël <i>Délibération</i>	06/10/2023	09/10/2023	10/11/2023	01/02/2024
CC Arc Sud Bretagne	06/10/2023	09/10/2023		
Mairie Muzillac	06/10/2023	09/10/2023		
Mairie Arzal	06/10/2023	09/10/2023		
Mairie de Billiers	06/10/2023	09/10/2023		
Les amis des chemins de ronde	06/10/2023	09/10/2023	09/01/2024	01/02/2024
Les amis du pays entre Mes&Vilaine	06/10/2023	10/10/2023	10/01/2024	01/02/2024

1. Réponse aux enjeux opérationnels identifiés par l'agglomération Cap-Atlantique

Il ressort en effet notamment de l'analyse précitée :

- en termes de **foncier**, que la détermination de la capacité foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être approfondie (s'appuyer uniquement sur les parcelles libres de 300 m² repérées n'est pas **suffisant**),
- en termes d'**économie primaire**, que les Espaces Agricoles Pérennes doivent être **clarifiés** (s'agit-il de la zone Aa ou de l'information surfacique sur le règlement graphique) et **justifiés** (au regard des écarts avec ceux du SCoT),
- en termes de **mixité sociale**, que l'obligation de réalisation de logement **locatif** social soit affirmée ainsi que celle de l'accession aidée,
- en termes d'**aménagement littoral**, que la zone Ula au sud d'Inly doit être réduite pour respecter le contour de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, et que le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Kerlay doit autoriser uniquement des constructions à des fins exclusives de logements,
- en termes de **développement économique**, que les vocations spécifiques du SCoT attendues pour le parc d'activité du Closo soient précisées.

Capacité foncière

La capacité foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines sera approfondie (Cf. observations générales MRAe). L'étude foncière réalisée pour le diagnostic concernant la révision du PLH, portée par l'agglomération Cap-Atlantique et notamment l'étude complémentaire sur « les fonciers stratégiques de demain » seront versées au projet.

Economie primaire

La clarification des Espaces Agricoles Pérennes a été prise en compte. Ils concernent désormais la zone agricole (A) dans sa totalité ainsi que les parcelles situées en zone naturelle (N) exploitées. Ces parcelles possédant un caractère écologique prégnant du fait d'une plus forte densité bocagère notamment.

Mixité sociale

L'affirmation du logement locatif social sur les secteurs d'OAP est bien un choix politique. Pour plus de clarté, ce choix sera reformulé de manière plus explicite. L'accession aidée sera précisée selon les secteurs.

Aménagement littoral

La zone ULa au Sud d'Inly est une erreur matérielle, elle sera bien évidemment supprimée afin de respecter le contour de l'enveloppe clairement définie par le SCoT sur ce secteur. En ce qui concerne le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Kerlay, un zonage spécifique Uc sera créé afin de distinguer ce secteur autorisant uniquement des constructions à des fins exclusives de logements, des secteurs Ua et Ub.

Développement économique

La zone économique du Closo (1AUi) est aujourd'hui en fin de commercialisation. Le SCoT nous octroie un potentiel maximal de 5 ha d'extension sur cette zone dont seulement 1,5 ha sera utilisé puisque les 5 ha de réserves foncières classées en 2AUi au PLU actuel

seront définitivement classées en zones naturelles (Cf. observations générales MRAe). Les activités implantées privilégieront « l'artisanat et les activités liées à la valorisation des ressources primaires », conformément au SCoT.

Au vu de l'aménagement actuel de la ZA du Closos seule une extension en impasse vers le Nord avec une palette de retournement, comme proposé semble envisageable (réseaux en attentes et présence de milieux naturels et zones humides). Des précisions seront apportées et un règlement équivalent sera proposé en zone 1AUi par rapport à la zone Ui. Les activités de bureaux et de services ne seront pas privilégiées sauf locaux accessoires au local principal. Les entrepôts sont interdits. Il est toutefois souhaité l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations à l'extrémité Nord de la zone 1AUi pour ne pas créer de nuisance au lotissement du Yoquo voisin.

Il est souhaité l'implantation prioritaire des commerces et services dans le bourg afin de conserver une dynamique de centre-bourg avec ses commerces de proximité associés, cependant il est souhaité la conservation du linéaire commercial le long du Boulevard de l'Océan, important afin de conserver un linéaire attractif entre le Bourg et la Mine-d'Or.

2. Réponses thématiques aux observations de l'agglomération, PPA/PPC

Les réponses thématiques figurent à l'annexe 2 du Procès-Verbal de synthèse

Commune de Pénestin



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Enquête publique

Procès-verbal de synthèse des observations

Monsieur le Maire
Mairie
44 rue du Calvaire
BP 22
56760 Pénestin

Le 15 avril 2024

Objet : Enquête publique préalable à la révision du
Plan Local d'Urbanisme de Pénestin.

Références : TA : E23000183/ 35
Arrêté municipal D.007-24 du 23 janvier 2024

Monsieur le Maire

L'enquête publique référencée ci-dessus, qui s'est déroulée sur votre commune du 20 février au 3 avril 2024, est régie selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

L'article R123-18 de ce code prévoit qu'à l'expiration du délai d'enquête...le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse... Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Je vous informe qu'après la clôture de l'enquête, le 3 avril à 17h00, j'ai pris possession du dossier d'enquête, du registre papier, des courriers annexés et du contenu des observations déposées sur le registre dématérialisé, les courriels reçus ayant été importés sur celui-ci.

Aujourd'hui, le délai imparti est dépassé depuis quelques jours. Nous avons eu l'occasion de nous entretenir de cette situation dès le dernier jour de l'enquête, ceci est dû au nombre important d'observations déposées dans les derniers jours de l'enquête notamment de contributions aux observations multiples dont l'une de 73 pages.

Je vous remets ce jour, le procès-verbal de synthèse des observations (format papier Word et numérisé : PDF) présenté par la commission d'enquête. A la suite de chaque thème, un emplacement vous est réservé afin de recevoir vos éventuelles observations et/ou réponses. Vous pouvez y annexer tout document que vous souhaiteriez porter à notre connaissance.

Si cette forme de mémoire en réponse ne vous convient pas, je vous laisse le soin de le rédiger selon votre convenance.

Je vous souhaite une bonne réception de ce PV de synthèse et vous prie de bien vouloir recevoir Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Charles BOUGERIE
Président de la commission d'enquête

C2 - Références des observations (192 contributions reçues)

- Observation manuscrite sur registre papier RP01 à RP51
- Observation reçue par courrier CO01 à CO09
- Observation sur registre dématérialisé RD01 à RD132

CONTRIBUTEURS	THEMES ABORDES par LES CONTRIBUTEURS (RP cahier n°5)
---------------	--

REGISTRE PAPIER : RP			
RP	01	TACONNÉ Thérèse	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP	02	BOUYER Pierre-Noël	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP	03	ANONYME 01 (COULOS ?)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	04	CRUSSON Jean-Paul	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	05	HERBRETEAU Gisèle	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	06	ANDRÉ Odile, MENUZ Lionel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP	07	DAMBONO SCI (CAROFF Gaël)	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RP	08	LETILLY Christiane	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP	09	EZANNO Michelle	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	10	DANET M. et Mme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	11	GROSSRIEDER M.	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	12	LELAY Marc	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	13	LAIRY Claude M. et Mme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	14	SEURRE Jean-Marc et Edith	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RP	15	LAIRY Claude et Brigitte	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP	16	CARDOSO-NEVES Patrick...	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	17	DIETRICH Jean-Luc M. Mme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Moulin)
RP	18	DAVID Marcel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RP	19	ALIZON Marie-France et Joël	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uac)
RP	20	BOCCAROSSA Dominique CAPPenvironnement	6.1 – Autres observations (observations sur la procédure d'enquête)
RP	21	FROUX Michel M. et Mme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	22	LELAY Marc (ZE162, ZE163)	Doublon cf. RD48
RP	23	LELAY Marc (YL130)	Doublon cf. RD48
RP	24	SIGNE Illisible 01	1.5 - 1.3 - 4.1.2 - 4.1.3.4 - 6.1
RP	25	FRAPPIN Jean-Joseph	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	26	AFUL de TOULPRIX	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP	27	PLATON Christiane	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP	28	RICHEUX Damien Mytiliculteur (KERVRAUD)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	29	JANNOT Raymond	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP	30	CRUSSON Jean-Paul	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	31	CRUSSON Robert	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un

RP	32	PRADUN KEROLIVIER (ASL)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd) 4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RP	33	BERNARD M.	4.2.4 - Eléments naturels à protéger - 6.1 Observations sur la procédure.
RP	34	BRIAND Paul	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	35	BOUEDO Jean-François	4.1.6.1c – Règlement applicable aux zones N (Nst) 4.2.1 - Emplacements réservés
RP	36	HERBRETEAU Rémi	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	37	BERTIN Nelly	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP	38	GRAND LARGE (SCI)	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	39	MARIN Maryvonne	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP	40	BARBOTEAU Pierre (A Eon)	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP	41	ECHARD M.A. (A Mès et Vilaine)	0.1 - 1.2 - 1.5 - 4.1.3.2 - 4.1.3.3 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.5.2 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1b - 4.1.6.1c - 4.2.7
RP	42	EZANNO Michelle	4.2.4 - Eléments naturels à protéger
RP	43	ROTUREAU Françoise Ex n°30	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb) 4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd) 4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds)
RP	44	RENIER Marie-Thérèse	4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	45	RENIER Bertrand (YI 59)	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Uab
RP	46	RENIER Bertrand (YH 998)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	47	RENIER Christian	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	48	RENIER Philippe	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	49	PICARD Marie Yvonne	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP	50	CRUSSON Sylvie - HERBRETEAU Consorts THOBIE	4.2.1 - Emplacements réservés
RP	51	LE MAULF M. et Mme (p.9)	4.2.2 - Changement de Destination
TOTAL sans doublons : Registre Papier - 49 observations (51 - 2 doublons) 138 pages d'observations au total sans doublons (dont 46 jointes)			

COURRIERS ANNEXES : CO			
CO	01	DOIRAT Michel M. et Mme	4.2.1 - Emplacements réservés
CO	02	PORCHER Christophe etc... Mytiliculteurs Lomer	4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones A (Aca)
CO	03	CAP ATLANTIQUE	4.2.4 - Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
CO	04	RAULO Jeannine	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
CO	05	CORNET VINCENT SEGUREL Av.	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
CO	06	PERRIN Marie-Pierre née Lelay	4.1.3.4 (ULd) - 6.2 (Divers) - 4.1.3.5 (Un)
CO	07	ALEXIA LUCIANO (Av. Loreau).	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
CO	08	LELAY Marguerite	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
CO	09	POHU Sylvain et Yvan	Doublon de RD88
TOTAL sans doublons : Courriers annexés au registre papier - 8 observations (9 - 1 doublon) 31 pages au total sans doublon (29 pages de courriers - 2 pages annexes)			

REGISTRE DEMATERIALISE : RD (Y compris Mail importés)			
RD	01	GERGAUD Denis	4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	02	SEURRE M. et Mme	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)

RD	03	SCI DIAMBONO	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RD	04	JEAN CHARLES	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	05	TRICOIRE Michel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	06	LEPRETRE Christian M. et Mme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	07	THOMAS Anne et Christophe	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aca)
RD	08	ECHARD	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	09	CHERBONNEL Muriel	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	10	MÉNARD M. Mme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	11	MATEL Pierre-Yves (pour QUERVET Marie-Françoise)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	12	LEGRAND Michel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	13	BRUNETTI Dominique	4.1.3.1 - 4.1.4.1a - 4.1.6.1a – 4.1.6.1c - 4.2.3 - 4.2.4 - 6
RD	14	BRUNETTI Dominique	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL
RD	15	BRUNETTI Dominique	(Cf. RD 13) (complément photos)
RD	16	TRÉMER (SCI) MAZELLIER Thierry (Archi)	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU
RD	17	GUIGNÉ Pierrette	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones ULD
RD	18	ANONYME 02	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uaa, Uab, Uac) 4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	19	BROUSSAUDIER Gérard	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	20	THILLAYE DU BOULLAY Pierre	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD	21	BERTHET Jean-Paul	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	22	BRUNETTI Dominique	4.2.3 - Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.
RD	23	CHADEAU Franck	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa)
RD	24	LE PORT Marie-José	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	25	BOURGOIN Alain	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	26	CRUSSON Marie-Thérèse	4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD	27	BRINQUIN Philippe	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RD	28	ANONYME 03	1.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 2.1.6 - 3 -
RD	29	ANONYME 03b	Doublon du RD28
RD	30	MARCHAND Michel	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix) 5.1 - OAP Thématiques (Toulprix)
RD	31	THOMOUX M. et Mme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	32	POHU Yvan	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	33	CERISIER Jean-Claude BOUJLANGER Thérèse	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Ndsm)
RD	34	PEREIRA Colette	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	35	LELAY Marc – A	Absence de pièces jointes cf. RD 48
RD	36	LELAY Marc – B	Absence de pièces jointes cf. RD 48
RD	37	FROCRAIN Noël (1)	1.5 - 4.1.1 - 4.1.2 – 4.1.4.1a – 4.2.2 - 4.2.3
RD	38	GUERIN Pierre	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	39	GUERIN Pierre (doublon de 38)	Doublon de RD 38
RD	40	GROSSRIEDER Frédérique	Doublon de RP 11

RD	41	PEREIRA Colette et Manuel	Doublon de RD 34
RD	42	BOUGUEREAU Hubert	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	43	LEMASSON Yvonne	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	44	LE RAY Justine	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD	45	SCHONBACHLER Michel	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD	46	FROCRAIN Noël (2)	2.5 – Mesures envisagées : Eviter, réduire, voire compenser les incidences 5.2 - OAP Thématiques
RD	47	COSSEC Michel	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	48	LELAY Marc	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) (RP22, RD35, RD48) 4.2.2 - Règlement relatif aux prescriptions de type EBC (RP23, RD36, RD48)
RD	49	THOMAS Jean-Yves	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RD	50	FOUQUE-SADYN Nicole	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	51	LEBRETON POSTAIRE J Michel	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	52	MILCENT Régie et Georgette	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	53	DELACROIX Marc	1.5 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a – 4.1.6.1a - 4.1.6.2 - 4.2.6
RD	54	HASSINI Saïd	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	55	PACORY Gérard (CDMO Pénestin)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	56	GIRARD (Indivision)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	57	TREMER (SCI) MAZELLIER Thierry (Archi)	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	58	PAILLARD Jean-Pierre	4.1.4.1b - Règlement applicable aux zones 1AUi
RD	59	LE MAULF Maryvonne et Gérard	4.2.2 - Prescriptions (changements de destination)
RD	60	DEPREUX Michèle	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	61	CORMIER Gérard et Joelle	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	62	BRUNET PRUD'HOMME LE TIEC (Famille)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	63	ANONYME n°4	Doublon (incomplète voir suivante RD64)
RD	64	ANONYME n°5	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	65	HOUGUET J. J.	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	66	ANONYME n°6	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RD	67	FROCRAIN Noël (3)	4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds) (JcB) 4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones A (Ao)
RD	68	BRAUD Michel et Thérèse	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	69	CRUSSON Sylvie	6.2 - Autres observations
RD	70	COLAS Loïc et Annick	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	71	BOURGOIN Alain et Ginette	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	72	CHATELLIER Catherine	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	73	MEVEL Ludovic	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	74	GICQUEL Béatrice (AFUL Kerlieu)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	75	BELALA Bastien	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	76	MOUNIER Aïda	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	77	BLAIZE Colette	6.1 - Observations sur la procédure 6.2 - Autres observations 4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)

RD	78	GUINÉ	1.0.1 - Observations générales sur le projet
RD	79	MAISONNEUVE Olivier	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	80	GRELLIER Jean-Michel	4.2.5 - Cheminements doux à préserver (L151-38 du CU)
RD	81	NOBLET Loïc - JOLLAIN Corin.	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	82	MAISONNEUVE Margot, Lu. Jad	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	83	VAILLANT Ludovic	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	84	ANDRÉ Hélène	1.01 - 4.1.3.2 - 4.1.3.4 - 4.2.6 - 6.1
RD	85	GUERMEUR Denis	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones Aa
RD	86	HILLERET Erika et Renaud	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones Aa
RD	87	HILLERET Erika et Renaud	Doublon de RD 86
RD	88	POHU Sylvain et Yvan	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	89	PIERRE-LOTI Famille	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	90	VIREY Daniel	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	91	JUHEL G.	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	92	LE CUNFF Hugues	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	93	MOYON Laurent	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	94	COLLECTIF POUR PENESTIN	1.0.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 4.1.1 - 4.1.6.2 - 4.1.3.4 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.5.2 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1b - 4.1.6.2 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.6 - 6.1
RD	95	MAISONNEUVE Bernard	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	96	PÉCHEUL Armel (Av. Crusson)	4.1.3.2 - 4.1.3.5 - 4.1.6.2
RD	97	GROLLIER François	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	98	JEAN-MEIRE Pierre (Av Camp.)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	99	GOURET Guy	1.0.1 - 1.3 - 1.5 - 3 - 4.1.4.1a - 4.2.1 - 4.2.5 - 6.1
RD	100	DESMARS Anne, Claudette	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	101	JAHAN, DELACOUR, GARCIA	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	102	TRICOIRE Michel et Véronique	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	103	AGICULTEURS de Pénestin (12)	4.1.3.4 - 4.1.5.1 - 4.1.6.1b - 4.1.6.1c - 4.1.6.2 - 4.2.2 - 4.2.4
RD	104	GUILLERAULT Noël	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	105	BLANQUET Ronan (AV Ass. Ker)	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	106	ANONYME 07	4.1.3.4 - 4.1.6.2 (ULd et NLd)
RD	107	ANONYME 08	6.1 (procédure) et 4.1.5.4 (zones ULd)
RD	108	DOREAU Valentin	4.1.3.4 - 4.1.6.2 (ULd et NLd)
RD	109	DUQUE AZUERO	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	110	MORDRELLE - REGLIN	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	111	TIREL Yves et Martine	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	112	ANONYME 09	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	113	RIO J-Y	4.1.3.1 - Réglementation applicable aux zones Uac.
RD	114	AUTRE REGARD (Association)	1.0.1 - 2.1.2 - 4.1.3.4 - 4.2.2 - 4.2.6 - 6.1
RD	115	GAUTRON Hervé et Isabelle	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	116	LE GOUVELLO Raphaëla	1.2 - 2.1.3 - 2.1.5 - 4.2.6
RD	117	LEMOINE Eliane	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un

RD	118	CAPPenvironnement	1.0.1 - 1.2 - 1.3 - 1.4 - 1.5 - 2.1 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.1.3.1 - 4.1.3.2 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1c - 4.1.6.2 - 4.2.1 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.5 - 4.2.6 - 4.2.7 - 6.1 - 6.2.
RD	119	PAILLET Catherine	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	120	REPAIN Cyril	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLb)
RD	121	BERTHET Jean-Paul	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD	122	MARESCA Alexandre, Reynelde	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RD	123	ANONYME 10	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	124	SCOUARNEC JH (CLAJ Nantes)	4.1.3.1 – Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD	125	COMMUNAL Aline et Catherine	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa)
RD	126	LALANDE Yves	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RD	127	DUFROS / TREHET Florence	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD	128	PAILLARD Jean-Pierre	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uab)
RD	129	PERRIN Marie	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RD	130	ANONYME 11	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD	131	KERGREÏS Joëlle	1.2 - Diagnostic sociodémographique - 4.2.1 - Droit de préemption urbain
RD	132	ANONYME 12	4.1.4.1b - Règlement applicable aux zones 1AUi

**TOTAL sans doublons : Registre Dématérialisé – 126 observations (132 - 6 doublons)
407 pages au total (259 pages d'observations + 148 pages annexes)**

Récapitulation

Observations enregistrées

		<u>Doublons</u>
Registre papier (observations manuscrites) :	51	2
Courriers reçus (par voie postale ou déposés) :	9	1
Contributions Email ajoutées au registre dématérialisé	20	2
<u>Contributions Web :</u>	<u>106</u>	<u>4</u>

Total 186 + 9 (doublons)

Observations retenues (après retrait des doublons et autres contributions non retenues)

Registre papier et pièces déposées	49 contributions	138 pages	(dont 46 annexées)
Courriers postaux :	8 contributions	31 pages	(dont 2 annexées)
<u>Registre dématérialisé</u>	<u>126 contributions</u>	<u>407 pages</u>	(dont 148 annexées)
Total	183 contributions	576 pages	(dont + 196 annexées)

Hors du délai imparti pour déposer les observations, vous nous avez remis 3 contributions non prises en compte. Celles-ci seront annexées sous pli fermé par mes soins au registre d'enquête.

C3 - Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponse du Maître d'Ouvrage

1 - Rapport de présentation : (Tome 1)

Commune et Contexte

0.1 Observations générales sur le projet

1.1 Le contexte supra communal (et observations générales sur le projet)

Synthèse des observations du public

Observations générales :

Entière opposition au projet. PLU qui bétonnise. Il faut protéger les espaces naturels. PLU retoqué, en particulier par la Préfecture. Attendre les préconisations du Conseil Maritime de Façade (RD24, RD28, RD78, RD84, RD94, RD114, RD118). Avis qui ne peut être favorable sachant que le PLU même s'il est plus respectable de la Loi, doit l'être encore plus (RP41).

Observations générales :

Le Zéro Artificialisation Nette doit-être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. Le choix a été fait de développer prioritairement le secteur du Bourg - Mine-d'Or Par ailleurs, en lisant le rapport de présentation de l'état initial de l'environnement, on constate l'important travail réalisé visant à réduire les surfaces des zones urbaines et à urbaniser pour privilégier les surfaces agricoles et naturelles.

Il est important de rappeler que le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle.

Enfin il est à noter que la commune a respecté les modalités de concertation définies par la délibération (Cf. bilan de la concertation en CM du 18/09/2023).

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Objectifs généraux : Art. L. 101-1, Art. L. 101-2 du CU & Art. L. 101-3 du CU

- Concertation : Art. L. 103-2 du CU, Art. L. 103-3, Art. L. 103-4 du CU & Art. L. 103-6 du CU

- Sobriété foncière :

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023

Décrets du 27 novembre 2023 : n° 2023-1096/1097/1098



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.2 Diagnostic sociodémographique et économique

Synthèse des observations du public

Démographie et logements : Evolution démographique incohérente. Population touristique non évaluée. Ne peut pas accueillir de nouveaux habitants. Revoir le nombre de logements à la baisse. Logements sociaux précédemment annoncés toujours pas réalisés. Absence d'offre de logements intermédiaire (RD28, RD30, RD94, RD114, RP41, RD116, RD118, RD131)

Démographie et logements :

En ce qui concerne la prévision du nombre d'habitants mis en parallèle avec le nombre de logements créés, le PLU est bien compatible avec le SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique. Voici les estimations faites par le SCoT :

- 537 logements à construire entre 2018 et 2035 ;
 - 250 logements à construire dans l'enveloppe urbaine, soit 47 % au total ;
 - 287 logements hors enveloppe urbaine ;
 - 18 logements/ha en extension ;
 - 16 ha maximum à consommer à destination d'habitat, à cela s'ajoute 2 ha potentiels pour les équipements de superstructure (ne pouvant s'insérer à l'échelle des projets résidentiels).
- (Cf. figure 3 – extrait du DOO du SCoT de Cap-Atlantique 2018-2035)

En ce qui concerne la projection du nombre d'habitants, le PLU reprend les éléments inscrits au SCoT de Cap-Atlantique, à savoir une prévision de plus ou moins 2 050 habitants à l'horizon 2035.

Le PADD du PLU planifie la production d'environ 25 à 30 logements par an nécessaires sur 10 à 12 ans. Le rythme de production de logement a été ajusté au projet du PLU conformément au SCoT Cap-Atlantique, celui-ci peut être évalué à 33 logements par an sur 10 à 12 ans, ce qui équivaut à la construction de 350 logements supplémentaires à terme pour une population communale de 2250 à 2450 habitants. Cette estimation est conforme à la croissance démographique à l'œuvre sur la commune depuis ces 50 dernières années (population en augmentation constante de 1,8% par an environ).

(Cf. figure 4 – INSEE, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023)

Le projet de zonage (calibrage des zones) a été déterminé en U et AU pour permettre la production de 48 logements en densification et 138 logements en extension. Cet objectif minimal de densité est intégré aux OAP Habitat en zone 1AU qui préconisent des densités de 20 logements/ha. Le projet prévoit la valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés (environ 50%). Dans cet objectif, une étude des capacités de densification a été conduite afin d'estimer le nombre et la surface des gisements fonciers disponibles sur la commune. Le projet limite à 7,6 ha la consommation d'espace naturel ou agricole à destination d'habitat.

En parallèle, l'étude du potentiel foncier urbanisable conduite uniquement sur les zones urbaines (U) de la commune à partir des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2018 a mis en évidence que les parcelles libres situées dans l'enveloppe urbaine représentaient un potentiel d'environ 14 ha. En décomptant les surfaces comblées par autorisation d'urbanisme délivrée depuis 2018, seul un potentiel d'environ 9 ha reste encore mobilisable à la date d'arrêt du projet dans l'enveloppe urbaine (Source : analyse de la consommation d'espaces, rapport de présentation, dossier d'arrêt). Il peut être estimé un potentiel d'environ 150 nouveaux logements dans le tissu urbain hors secteurs d'OAP. La production de logements et la consommation d'espace pour la dizaine d'années à venir se déclinent selon la configuration suivante :

- Au fil de l'eau pour les parcelles libres identifiées dans les espaces urbanisés et dans le cadre de la création de logements sur les bâtiments dont la possibilité du changement de destination est prévue par le PLU ;
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble au futur engagé correspondant aux espaces d'urbanisation disposant de permis d'aménager récemment délivrés ;
- A court et moyen sur les zones 1AU définies dans le cadre du PLU et pour lesquelles des Orientations d'aménagement et de programmation ont été établies ;
- A moyen et long terme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU révisé.

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Objectifs généraux : Art. L. 101-2 du CU
- Consommation foncière : Loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) no 2014-366 du 24 mars 2014 et ses 2 objectifs principaux : densifier en zone urbaine / arrêter l'artificialisation des sols
Loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) no 2018-1021 du 23 novembre 2018 (comblement des « dents creuses », consommation d'espace à dix ans, rôle privilégié du SCoT dans la déclinaison de la loi Littoral à l'échelon local, Secteurs Déjà Urbanisés, dérogation au principe d'urbanisation en continuité (L. 121-10 du CU), etc., Art. L. 151-4 du CU, L. 151-5 du CU & Art. R. 151-1 du CU
- Notion de compatibilité PLU/SCoT : Art. L. 131-4 du CU



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.3 Diagnostic urbain

Synthèse des observations du public

Liaisons douces : Carte des liaisons douces peu visible. Absence de projets de pistes cyclables et piétons sécurisées (accès au bourg, aux commerces et aux plages). Rien sur les parkings communaux existants (RP24, RD99, RD118).

Liaisons douces :

Le projet promeut le développement des ENR et prévoit de conforter les itinéraires de déplacements doux, notamment en aménageant des cheminements piétons dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux. Toutes ces actions vont dans le sens de la réduction des Gaz à effet de serre. Un projet de création d'une voirie cyclable (travail/domicile) est en cours entre les communes de Férel et Pénestin pour favoriser les emplois saisonniers sans automobile.

Les itinéraires de déplacement doux existent déjà cependant, ils sont à préserver et conforter. Tous les campings sont reliés aux plages et centre bourg via les déplacements doux (pour exemple en 2024 500 000€ sont au programme pour augmenter les voies cyclables). 200000€ injectés par la région Bretagne dans le cadre de l'appel à projet Bien vivre en Bretagne pour la création d'une voirie cyclo travail.

Les liaisons douces figurent au règlement graphique en tant que « cheminements doux à préserver ».

1 aire naturelle de stationnement située dans la bande des 100 m du littoral sera supprimée du règlement graphique.

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Objectifs généraux : Art. L. 101-2 du CU

La création de parking ne constitue pas une installation nécessaire à des services publics ni à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. CE 10 mai 1996, Cne de Saint-Jorioz, no 155169: BJDU 1996. 223; RD publ. 1998. 298.



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.4 Choix retenus pour établir le PLU

Synthèse des observations du public

Consommation d'espace : Comparer les zones 1AUe actuelles (41,56 ha) aux nouvelles contraintes des zones AU (RD118).

Consommation d'espace :

Il n'y a aucune consommation induite des sols sur les parcelles classées en Nld ou ULd (emprises des anciennes zones de loisirs) qui demeurent inconstructibles. Par ailleurs l'emprise de ces zones ont été réduites au PLU en projet de 17 ha, soit 27% par rapport au PLU en vigueur. Ces surfaces ont été rendues pour la majorité à l'agriculture ou bien placées en zones naturelles.

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Consommation foncière : Art. L. 151-4 du CU



1 - Rapport de présentation (Tome 1)

Commune et Contexte

1.5 Le PLU et le contexte réglementaire

Synthèse des observations du public (observations générales sur le projet)

Législation : Références législatives qui ne sont pas à jour. Respecter la Loi Littoral (RD24, RD53).

SCoT : Enquête publique engagée alors que le SCoT est en révision pour 2025. Rien sur la réduction de l'artificialisation des sols (RD28, RD94, RD99, RD118).

Logements sociaux : Projet qui ne prend pas en compte les enjeux sociaux (logement des jeunes générations) (RD28, RD99).

Capacité d'accueil : Assainissement collectif : Capacités non explicitées. La STEP ne permet pas de répondre aux besoins du projet (elle est à 91% de sa capacité). Dépassements à 15000 EH (capacité de 12000 EH) (RD30, RD37, RD94, RD118).

Assainissement non collectif (ANC) : Les zones urbaines étant en collectif (sauf Un et Upb), aucun dispositif autonome ne devrait perdurer (RD53). 64% seulement des dispositifs individuels contrôlés sont conformes (RD94).

Espaces remarquables : La délimitation du site classé et des espaces Natura 2000 manquent. Violation des lignes des sites remarquables des zones réurbanisées (RD28, RP41).

Espaces proches du rivage : Délimitation des EPR à revoir (RP41, RD37, RD53, RD94, RD99, RD118).

Bande des 100 m : La délimitation de la bande de 100 mètres manque (RP41).

Coupures d'urbanisation : Absence de coupures d'urbanisation ou limites d'urbanisation incomplètes (RD99, RD118)

Législation :

La mise à jour des références législatives a été prise en compte. Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique. La révision du SCoT a été prescrite en décembre 2022 et n'a pas été approuvée avant l'arrêt du PLU en projet, c'est donc bien le SCoT actuel qui s'applique au projet de PLU. Pour rappel le SCoT actuel est initialement prévu pour s'appliquer jusqu'en 2035.

Fondements juridiques / jurisprudences :

L. no 86-2 du 3 janv. 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

- Art. L. 121-1 du CU

SCoT :

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat et Résilience » qui entend limiter la consommation foncière en fixant des objectifs chiffrés. Cela s'est traduit au PLU de Pénestin par une diminution par deux de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la période 2011-2021. 35 ha ont été consommés en extension sur la période 2011-2021, soit un

maximum de 17,5 ha alloués pour le PLU en projet. Le projet de PLU prévoit une consommation de 7 ha pour l'habitat en extension urbaine (le SCoT autorise 16 ha) et 2 ha pour l'économie (le SCoT autorise 5 ha). Ainsi, le projet de PLU prévoit une extension totale maximale de 9 ha. À titre de comparaison le PLU actuel autorise environ 30 ha d'extension, soit 3 fois plus que le PLU en projet.

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Caractère exécutoire du SCoT : Art. L. 143-24 du CU

Logements sociaux :

Les logements sociaux seront positionnés à proximité des équipements et services et prioritairement dans les trois zones situées en extension (Toulprix, Pluviers et Moulin). Le projet de PLU intègre les objectifs du PADD en matière de logements sociaux :

- En favorisant les logements sociaux à proximité des équipements et services *L'accession facilitée à la propriété sera mise en place prioritairement sur le site du Toulprix situé en centre-bourg, proche des équipements, commerces et services. L'OAP du Toulprix cible ce secteur comme devant comporter un minimum de 25 % de logements sociaux. Ce taux est plafonné à 20 % pour les autres secteurs d'OAP. Il est également mentionné que l'opération devra permettre l'implantation de petits collectifs et des logements intermédiaires. Les appartements ne représentant aujourd'hui que 5 % de l'offre de logement, cette nouvelle offre permettra de diversifier le marché tout en permettant aux jeunes couples et personnes seules d'accéder plus facilement à la propriété.*

Fondements juridiques / jurisprudences :

- Mixité sociale : Art. L. 151-15 du CU

Assainissement collectif :

La note, ainsi que le rapport du zonage EU, montrent la compatibilité de la station avec les prévisions d'urbanisation future affichées au PLU :

" Le diagnostic territorial du PLU fait état pour le scénario retenu d'une augmentation des besoins sur la station d'épuration de Pénestin de l'ordre de 876 équivalent-habitants (840 EH pour la commune de Pénestin + 36 EH pour la commune d'Assérac).

L'ensemble représente donc une charge potentielle de 876 EH à traiter sur la station d'épuration qui ajoutée à la charge moyenne actuelle est inférieur à la capacité nominale de la Station.

Ceci est rappelé en page 40 de la notice de zonage. Selon les données affinées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique, la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).

La station présente une capacité nominale de 12 000 E.H.

Année 2022	Charge actuelle			Charge future		
	Charge organique moyenne	Charge moyenne <u>organique</u> estivale	Charge de pointe organique estivale	Charge organique moyenne	Charge moyenne <u>organique</u> estivale	Charge de pointe organique estivale
Pourcentage	42 %	65 %	94 %	49.3%	72.3 %	102 %
Équivalents-Habitants	5040 EH	7800 EH	11 300 EH	5916 EH	8676 EH	12 176 EH

La station d'épuration apparaît donc largement suffisante pour accueillir le développement projeté de Pénestin et d'Assérac ainsi que les zones supplémentaires non raccordées et desservies à ce jour au réseau collectif."

Conclusion et perspectives

Les performances de la station sont bonnes et les normes de rejet sont respectées.

Un Schéma Directeur des Eaux Usées est en cours à l'échelle de ce système d'assainissement. Il préconisera des actions afin de réduire les eaux parasites sur le réseau. Il sera approuvé fin 2023.

Selon les données affinées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique (équivalent au percentile 95), **la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).**

Ces éléments sont à comparer avec la charge supplémentaire relative aux zones d'urbanisation future (Paragraphe 3) :

- Les charges futures induites par le présent zonage, soit 840 Equivalent-Habitants ;
- Ainsi que celles induites par la partie de la commune d'Assérac raccordée au réseau de Pénestin. Selon le PLU d'Assérac, les zones d'urbanisation raccordables couvrent 0,8 ha, soit potentiellement 36 EH.

Par conséquent, l'urbanisation à venir sur le bassin de collecte de la STEP de Pénestin (900 EH) sera tout à fait acceptable en situation moyenne annuelle (disponibilité d'environ 7 000 EH) ainsi qu'en moyenne estivale (4 200 EH). En situation de pointe, la capacité nominale sera légèrement dépassée (102%). Toutefois, l'occurrence de cette pointe estivale est faible. De plus, la température plus élevée des effluents durant l'été permet de meilleures performances de traitement. En effet, le rejet de la station respecte les normes en vigueur durant la semaine de pointe.

Fondements juridiques / jurisprudences :**- Ouverture à l'urbanisation : Art. R. 151-20 du CU**Assainissement non collectif (ANC) :

Le suivi des non-conformités est réalisé conformément aux objectifs réglementaires issus de l'arrêté du 27 avril 2012, relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Espaces remarquables :

Les Personnes Publiques Associées et notamment la MRAe n'ont pas la même lecture « *Les espaces remarquables couvrant 562 ha du territoire communal sont préservés* » et cet avis n'a pas été partagé par les Personnes Publiques Associées.

Espaces proches du rivage :

Concernant la définition des Espaces Proches du Rivage, tous les secteurs ont été définis par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain.

Bande des 100 m :

La présomption de délimitation de la bande des 100 m du littoral sera intégrée au projet.

Coupures d'urbanisation :

La coupure d'urbanisation identifiée au SCoT juste au Nord de Loscolo n'apparaissant pas sur le règlement graphique du PLU sera ajoutée.

**2 - Rapport de présentation (Tome 2)****Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale**

Préambule

Résumé non technique (pour mémoire)

2.1 Etat initial de l'environnement (2.1.1 à 2.1.3)

Synthèse des observations du publicMilieux naturels et biodiversité

Zones humides : Classement à revoir dont celui des ZH (délimiter et classer en Np : exemple Toulprix) (RD28)

Dynamique écologique : Atlas de la biodiversité non finalisé. Diagnostic inachevé (RD94, RD113, RD118)

Continuité écologique : Sauvegarde de la flore et de la faune sauvage non pris en compte (RD28)

Réseau hydrographique : Le chevelu hydrographique semble très peu pris en compte (RD116)

Zones humides :

Le secteur 1AU du Toulprix, « les relevés pédologiques ont mis en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zones humides sur la parcelle au Nord ». Ces relevés permettent une meilleure connaissance du type de sol présent sur ce secteur, ceci afin d'alerter les futurs aménageurs sur cette contrainte devant être intégrée au projet. La finalité est de proposer un aménagement qui s'intègre et respecte pleinement l'environnement. Pour information, les zones humides du Toulprix ont fait l'objet d'une première compensation par le classement en zone humide au règlement graphique du PLU du secteur de Pen Palud. Pour rappel, les projets sur le secteur du Toulprix pourront faire l'objet d'une autorisation environnementale en fonction de leurs caractéristiques. Cette autorisation est demandée notamment pour les projets pouvant présenter un risque d'impact sur une zone humide. En cas d'atteinte aux zones humides des compensations seront mises en œuvre. Par ailleurs, il est politiquement souhaité la mise en œuvre d'un projet d'écoquartier sur le site du Toulprix.

La vérification systématique de la présence de zone humide sur les zones secteurs 1AU n'est pas demandée par le SAGE Vilaine.

Dynamique écologique :

Une fois l'Atlas de Biodiversité Communale réalisé les éléments confirmant la présence d'espèces patrimoniales seront annexés au PLU.

Continuité écologique :

Les analyses des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation figurent bien au II. Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement du rapport de présentation de l'évaluation environnementale. Chaque secteur ouvert à l'urbanisation a fait l'objet d'une analyse des incidences avec une analyse du contexte écologique et la détermination des enjeux écologiques in situ. Il est bien indiqué que 4 secteurs représentant plus de 11 hectares n'ont pas été ouverts à l'urbanisation du fait de la présence d'enjeux écologiques importants. Comme indiqué dans le rapport de présentation :

« Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLU ne se substitue pas aux études règlementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLU (étude d'impact, dossier loi sur l'Eau... selon les dispositions du Code de l'environnement en vigueur). Ces études, spécifiques à chaque projet suivant ses caractéristiques, définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine ».

Réseau hydrographique :

Le réseau hydrographique est étudié dans un chapitre dédié, qui insiste sur sa superficie importante. Son état quantitatif et qualitatif sont étudiés. Par ailleurs, une étude hydro-géomorphologique confiée par l'agglomération au bureau d'études Géorives est en cours d'approbation. Cette étude permet notamment de définir l'espace de fonctionnement des cours d'eau à l'échelle du 1/25000e. Cette étude très précise sera annexée au PLU approuvé.

Ressource et pollution :

Qualité de l'eau : Menace qui pèse sur les activités conchylicoles et sur l'accueil de l'ensemble des habitants (RD118)

Eau de baignade : Trois zones déclassées en l'espace d'une année de « Excellent » à « Bon », c'est une alerte (RD118)

Gestion de l'eau potable : Les capacités actuelles et futures d'assainissement ne sont pas explicitées (STEP) (RD30)

Qualité de l'eau :

Toutes les masses d'eau (hormis souterraines) sont concernées par des rejets d'assainissement (ANC ou collectif), directement ou indirectement. Les pressions considérées comme générant le risque sur les masses d'eau sont liées à la morphologie des cours d'eau, l'hydrologie, l'eutrophisation, les pesticides, les macropolluants : ce sont des enjeux qui ne relèvent pas de l'assainissement. En revanche, le réseau d'assainissement peut avoir une incidence concernant la qualité liée aux usages particuliers du milieu récepteur, présents sur le territoire : conchyliculture, pêche à pied, baignade. On constate que les zones conchylicoles de la commune sont classées en qualité A ou B et les sites de pêche à pied de loisir sont classés « autorisés ». Conformément aux préconisations du SAGE Vilaine, Cap-Atlantique vise la qualité A sur toutes les zones conchylicoles de son territoire. Des contrôles sanitaires sont systématiquement réalisés en cas de fortes pluviométries.

Eau de baignade :

Les eaux de baignade autour de la commune sont de bonne qualité. La qualité des eaux de baignade est établie à partir des contrôles sanitaires réalisés par l'ARS. Le service Qualité des Eaux et des Milieux Aquatiques de Cap-Atlantique effectue un suivi régulier de la qualité des eaux et des coquillages, mais également des suivis spécifiques d'identification de pollutions bactériologiques. Les suivis des zones prioritaires d'eau de baignade permettent de contrôler la qualité des rejets dont les rejets d'eaux pluviales sur ces sites. Les suivis des zones prioritaires pour les coquillages consistent en des prélèvements et analyses d'eau des exutoires de cours d'eau et pluviaux qui se rejettent sur un site conchylicole. Si un exutoire révèle une contamination bactériologique, des « remontées du réseau d'eau pluviale ou hydrographique » est effectuée pour rechercher et identifier la source de contamination. Au cours de cette remontée de réseaux, lorsque de l'eau contaminée est repérée dans un tronçon proche d'habitations, des contrôles d'assainissement sont orientés afin de vérifier que les maisons sont bien raccordées au réseau d'eaux usées. (Extrait du rapport de présentation de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pénestin).

Gestion de l'eau potable :

La capacité actuelle et future en fonction des prévisions d'urbanisation (en tenant compte de la particularité estivale) permettant l'accueil des futures populations est précisée dans la partie « eaux usées »

Si l'on résume :

« Le diagnostic territorial du PLU fait état pour le scénario retenu d'une augmentation des besoins sur la station d'épuration de Pénestin de l'ordre de 876 équivalent-habitants (840 EH pour la commune de Pénestin + 36 EH pour la commune d'Assérac).

L'ensemble représente donc une charge potentielle de 876 EH à traiter sur la station d'épuration qui ajoutée à la charge moyenne actuelle est inférieure à la capacité nominale de la Station.

Ceci est rappelé en page 40 de la notice de zonage. Selon les données affinées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique, la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).

La station présente une capacité nominale de 12 000 E.H.

Année 2022	Charge actuelle			Charge future		
	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale
Pourcentage	42 %	65 %	94 %	49.3%	72.3 %	102 %

Équivalents-Habitants	5040 EH	7800 EH	11 300 EH	5916 EH	8676 EH	12 176 EH
-----------------------	---------	---------	-----------	---------	---------	-----------

La station d'épuration apparaît donc largement suffisante pour accueillir le développement projeté de Pénestin et d'Assérac ainsi que les zones supplémentaires non raccordées et desservies à ce jour au réseau collectif. "



2 - Rapport de présentation (Tome 2)
Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale
 2.1 Etat initial de l'environnement (2.1.4 à 2.1.7)

Synthèse des observations du public

Nuisances et pollutions

Sites et sols pollués : Le Logo (ZY1) : Absence de localisation de la décharge sauvage remblayée (sur Nst) (RD118)

Sites et sols pollués :

Une ancienne décharge était présente sur cette parcelle entre 1950 et 1960. Elle est depuis cette date remblayée et arborée.

Risques naturels et technologiques : Risques majeurs

Erosion : Le PLU aborde très peu le risque d'érosion et prône l'urbanisation sur des zones très vulnérables (RD116, RD118)

Erosion :

La commune ne peut pas décider arbitrairement de la non-constructibilité de certaines zones littorales sans études finalisée. Dans ce cas elle engagerait sa propre responsabilité en cas de déclassement sans motif de parcelle aujourd'hui constructible. Les données liées à l'érosion côtière ne sont pour le moment pas consolidées, elles seront intégrées au projet lorsqu'elles seront définitivement validées. Pour rappel Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique. Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet.

Synthèse des enjeux environnementaux et de l'Etat Initial de l'environnement

Ne tient pas compte des enjeux environnementaux des 30 prochaines années (RD28)

Le projet tient compte des différents champs devant être présents dans l'Etat Initial de l'Environnement (Article R. 122-20 5° du Code de l'environnement, à savoir :

5° L'exposé : des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;

Ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme indiquant que les objectifs environnementaux seront traités dans l'état initial. L'ensemble des enjeux environnementaux sont donc bien présents et figurent dans le tome 2 : Etat Initial de l'Environnement, évaluation environnementale et résumé non technique du rapport de présentation. Il y est question du milieu physique, des milieux naturels et de la biodiversité, des ressources et énergies renouvelables, des nuisances et pollutions, des risques naturels et technologiques. Dans une seconde partie de l'articulation avec les autres documents, des incidences du projet sur l'environnement puis des motifs pour lesquels le projet a été retenu.



2 - Rapport de présentation (Tome 2)
Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale
 2.5 Mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences
 2.6 Programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Synthèse des observations du public (observations générales sur le projet)

Mesures ERC : Aucune mesure compensatoire en zone « AU » au titre de la démarche ERC. L'outil le plus adapté étant le coefficient biotope à inscrire dans les règles de ces zones 1AU (RD46)

Mesures ERC :

Le tome 2 du rapport de présentation dédié à l'évaluation environnementale présente les 4 secteurs AU non ouverts à

l'urbanisation du fait de la présence d'enjeux écologiques importants : le secteur au Sud du chemin du Parouget, le secteur de Kerfalher, les deux secteurs de Kerascouët et le secteur de Trémer. Ces secteurs « évités » représentent un total de 11 ha. Les mesures d'évitement portent également sur d'autres thématiques (paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques, assainissement collectif, sites et sols pollués, risques naturels. Pour rappel la doctrine Eviter-Réduire puis Compenser impose la sélection de secteurs présentant les impacts négatifs sur l'environnement les plus faibles. Ensuite seulement de réduire au maximum l'impact du projet sur l'environnement puis en dernier ressort de compenser les impacts négatifs résiduels. (Cf. tableau page 174). Par ailleurs, il est politiquement souhaité la mise en œuvre d'un projet d'écoquartier sur le site du Toulprix.

Pour le secteur du Toulprix : « les relevés pédologiques ont mis en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zones humides sur la parcelle au Nord ». Ces relevés permettent une meilleure connaissance du type de sol présent sur ce secteur, ceci afin d'alerter les futurs aménageurs sur cette contrainte devant être intégrée au projet. La finalité est de proposer un aménagement qui s'intègre et respecte pleinement l'environnement. Pour information, les zones humides du Toulprix ont fait l'objet d'une première compensation par le classement en zone humide au règlement graphique du PLU du secteur de Pen Palud. Les projets sur le secteur du Toulprix pourront faire l'objet d'une autorisation environnementale en fonction de leurs caractéristiques. Cette autorisation est demandée notamment pour les projets pouvant présenter un risque d'impact sur une zone humide. En cas d'atteinte aux zones humides des compensations seront mises en œuvre.

Le projet intègre un dispositif équivalent au coefficient de biotope, actuellement nommé Coefficient d'Imperméabilisation par Surface (CIS) celui-ci sera remplacé par le coefficient de pleine terre qui permettra de mieux préserver les espaces verts tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour éviter les risques d'inondation. Ce dispositif est applicable dans les zones U, A et N.



3 - Projet d'Aménagement et de développement Durable (et choix retenus : RP1 p.49)

- 3.1 Orientations générales
- 3.2 Synthèse des orientations

Synthèse des observations du public

PADD : Il est impacté par un calcul de l'évolution démographique qui présente des incohérences (RD30)

Projet qui ne tient pas compte des enjeux environnementaux et des besoins en logements sociaux (RD28, RD99)

PADD :

En ce qui concerne la projection du nombre d'habitants, le PLU reprend les éléments inscrits au SCoT de Cap-Atlantique, à savoir une prévision de plus ou moins 2 050 habitants à l'horizon 2035. Le PADD du PLU planifie la production d'environ 25 à 30 logements par an nécessaires sur 10 à 12 ans. Le rythme de production de logement a été ajusté au projet du PLU conformément au SCoT Cap-Atlantique, celui-ci peut être évalué à 33 logements par an sur 10 à 12 ans, ce qui équivaut à la construction de 350 logements supplémentaires à terme pour une population communale de 2250 à 2450 habitants. Cette estimation est conforme à la croissance démographique à l'œuvre sur la commune depuis ces 50 dernières années (population en augmentation constante de 1,8% par an environ).

Concernant l'offre de logements sociaux, tous les projets en cours intègrent déjà une offre minimale de 20% de logements sociaux ne pouvant pas être panachés sur différents projets comme demandé par le Programme Local de l'Habitat actuel porté par l'EPCI Cap-Atlantique. Cette règle sera reprise et réaffirmée par l'augmentation à 25% de logements sociaux sur le secteur du Toulprix, proche des commerces, équipements et services.

D'autre part il est politiquement souhaité l'amélioration de la qualité de vie des habitants notamment en optimisant les espaces libres tout en permettant une densification raisonnable, en favorisant la diversité des formes bâties, en proposant un aménagement durable. D'assurer une mixité sociale et générationnelle par davantage de logements sociaux à proximité des commerces et services, en proposant des logements évolutifs au fil des années. D'assurer un développement au service du projet démographique et social par l'installation d'habitants actifs. De valoriser les richesses environnementales et paysagères par la protection des paysages et la connexion des espaces naturels entre eux et la mise en œuvre d'une gestion hydraulique pluviale adaptée.



4 - Règlement

4.1 Règlement écrit

- 4.1.1 - Dispositions générales
- 4.1.2 - Dispositions communes à plusieurs zones ou à toutes les zones

Synthèse des observations du public

Dispositions générales

Lois ÉLAN et Climat et Résilience : Celle-ci ainsi que des jugements des tribunaux ne sont pas mentionnées (RD94)

Mise à jour : Le règlement écrit reprend les références législatives du PLU de 2010 sans les mettre à jour (RD118)

Division en zones : Incohérent de transformer des zones Ud proches du littoral en Na (permet d'en créer d'autres ailleurs) (RD37)

Lois ÉLAN et Climat et Résilience :

La loi Climat et Résilience est mentionnée au rapport de présentation, tome 1 diagnostic et justification ;

Il n'y a pas lieu de mentionner au règlement le contentieux de l'urbanisme. Article R. 151-9 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Cf. articles L. 151-9 à L. 151-42 & R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme.

Mise à jour :

La numérotation des articles du Code de l'urbanisme évolue régulièrement, ceux ayant fait l'objet d'un changement seront mis à jour.

Division en zones :

Les zones Ud au PLU en vigueur situées proches du littoral (secteur qui s'étend du Maresclé à Loscolo) étaient incohérentes à la fois au regard de la loi Littoral puisque situées dans la bande des 100 m de la limite haute du rivage mais également d'un point de vue de la morphologie urbaine car il ne s'agit véritablement de noyaux bâtis dispersés mais uniquement d'habitats diffus disséminés sur le front de mer. Ce classement n'autorise pas davantage de création de nouvelles zones (Un) ailleurs car les zones Un et Na sont toutes deux inconstructibles.

Dispositions communes à plusieurs zones

Risques d'éboulement : Remédier aux destructions du sentier côtier, le sécuriser, prévenir l'érosion des côtes (RP24, RD118)

Risque de submersion marine : Aucun projet relatif aux prescriptions en zone de submersion marine (RD118)

Consommation d'énergie : Elle se résume à 10 lignes, n'apporte aucune obligation. Rien sur le solaire : Pourrait être obligatoire sur les nouvelles toitures (RD37, RD99)

Risques d'éboulement :

Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée. De plus les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation n'étant pas situés à proximité immédiate du littoral, ce risque ne sera pas accru au PLU en projet.

Risque de submersion marine :

Le risque submersion est pris en compte : « Un projet qui s'inscrit dans une dynamique de prise en compte du risque submersion » (Cf. page 137 du rapport de présentation, partie évaluation environnementale). Les zones U concernées par le risque de submersion représentent 0,8% dont le port à sec pour 69%. La zone du projet de lotissement conchylicole de Loscolo (7 ha) permettra un espace de repli pour les conchyliculteurs du Branzais et du Lomer.

Consommation d'énergie :

Le projet entend réduire de manière significative les émissions de gaz à effet de serre en encadrant la consommation d'énergie des bâtiments. Concernant les apports solaires il est conseillé d'adopter une architecture bioclimatique et d'implanter les constructions afin de favoriser les apports solaires.

Question de la commission d'enquête

Dispositions communes à plusieurs zones

Il est fait référence aux risques de submersion marine, d'érosion et d'éboulement. Pourriez-vous nous fournir une copie de la décision qui localise et fixe l'étendue des zones soumises au risque d'éboulement.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uaa, Uab, Uac)

Synthèse des observations du public	
<u>Règlement écrit :</u>	
<u>Clôtures</u> : Augmenter la hauteur des clôtures sur rue à 1,80 m (au lieu de 1,50m) (RD18)	
<u>Clôtures</u> : La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique n'a pas été modifiée par rapport au PLU en vigueur, elle a toujours été limitée à 1,50m. L'intérêt est de ne pas nuire aux perspectives paysagères par un sentiment d'enfermement lors de la circulation sur l'espace public. La hauteur des clôtures sera conservée à 1,50 m en limite d'emprise publique.	
<u>Règlement graphique</u>	
<u>Espaces proches du rivage</u> : Les secteurs Ua situés en EPR devraient être en « Un ». Dans ces espaces la limite des zonage Ua ne devrait pas être à la parcelle mais plus près du bâti (RD118)	
<u>Espaces proches du rivage</u> : Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle. Cf. article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants » Dans le sens de la jurisprudence, les limites des agglomérations ont été retravaillées dans tous les secteurs et tout particulièrement dans les secteurs situés en Espace Proche du Rivage afin d'être au plus près du bâti existant (Cf. enveloppes urbaines de Kerséguin, du Bile, Loscolo, Poudrantaïs, La Mine-d'Or, La Grande-Île, Haut-Pénestin, Tréhiguier)	
<u>Agglomération (Trégorvel) :</u>	
<u>Trégorvel</u> :	Pourquoi deux zones en Uac et le reste en Uab, non justifiées (RD13)
<u>ZL28, ZL32</u> :	Les classer en Uac (prévues en Aa pérenne, alors qu'elles sont en friche et non entretenues) (RP19)
<u>Trégorvel</u> : Les zones Uac situées à Trégorvel figurent déjà au PLU en vigueur. Il n'était pas pertinent de les modifier, car les zones Uac correspondent à « l'habitat relativement dense, en ordre continu » ce qui correspond aux deux secteurs Uac identifiés sur Trégorvel. De plus les règles inscrites en secteur Uac permettent une meilleure protection du patrimoine bâti rural par davantage de contraintes d'unité d'aspect et d'harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux (Cf. règlement écrit du PLU).	
<u>ZL28, ZL32</u> : Les parcelles ZL 28 et ZL 32 non construites se situent en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. Elles ne peuvent donc pas être bâties. Elles resteront dans un zonage agricole adapté.	
<u>Villages :</u>	
<u>Haut Pénestin</u> :	322 rue de Brancelin (absence de pièce jointe : ZV10 ?) : prévue en Uac (RD13)
<u>Tréhiguier</u> :	YA136, YA144, YA161 : Demande classement en Uab (RD128)
<u>Kerfalher</u> :	Impasse de Kerfu, les maisons réalisés depuis 2018 devraient être en extension (hors Uab) (RD118)
<u>Couarne</u> :	YI59 : Inclure la parcelle dans une zone à urbaniser (RP45)
<u>Haut Pénestin</u> : La parcelle ZV 10 sera bien classée en zone constructible au PLU en projet, dans le zonage Uac, identique au zonage du PLU en vigueur.	
<u>Tréhiguier</u> : La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Pour cette raison, ces parcelles ont été classées dans un zonage agricole (A).	
<u>Kerfalher</u> : L'ensemble des parcelles en constructions situées dans l'impasse de Kerfu ont bien été intégrées en zone urbaine Uab. Ces parcelles font parties des « coups partis », c'est-à-dire des opérations d'habitat dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées entre le démarrage et l'approbation du PLU et qui font effet pendant la durée de la procédure.	
<u>Couarne</u> : La parcelle YI 59 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas être placée en zone à urbaniser.	



4 - Règlement**4.1 - Règlement écrit**

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba, Ubb, Ubl)

Synthèse des observations du publicRèglement écritEmprise au sol : Dans les EPR, en Uba et Ubb la réduire à 25% (au lieu de 30%) (RD118)Coefficient de pleine terre : Dans les EPR, en Uba et Ubb, augmenter à 40% (au lieu de 30%) (RD118)Clôtures : Augmenter la hauteur des clôtures sur rue à 1,80 m (au lieu de 1,50m) (RD18)Emprise au sol, Coefficient de pleine terre, Clôtures :
Il n'y aura pas de modification sur ces points.Règlement graphiqueEspaces proches du rivage : Les secteurs Ub situés en EPR devraient être en zonage « Un ». Dans ces espaces la limite des zonages Ubb ne devrait pas être à la parcelle mais plus près du bâti (RD118).Espaces proches du rivage :

Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle.

Cf. article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants »

Dans le sens de la jurisprudence, les limites des agglomérations ont été retravaillées dans tous les secteurs et tout particulièrement dans les secteurs situés en Espace Proche du Rivage afin d'être au plus près du bâti existant (Cf. enveloppes urbaines de Kerséguin, du Bile, Loscolo, Poudrantaïs, La Mine-d'Or, La Grande-Île, Haut-Pénestin, Tréhiguier)

Agglomération (Bourg-Mine d'or)Rue de Trémer : YH419 : Prévues en Na et Uba : Demande la totalité des 2,59 ha en Uba (RD16, RD57).
YH419 : Au, Nord du manoir, c'est une extension de l'urbanisation (RD118)Le Yoquo (à l'Est du Closo) : YH998 - YH997 - YH999 - YH775 : Inclure les parcelles en zone AU (RP46, RP47, RP48, RP49)La Mine d'Or : Uba : demande à garder le caractère « résidentiel » dans la définition, et non « agglomération » (RD55, RD118)Trait de Côte : Le PLU autorise des constructions sans tenir compte de l'érosion (RD84))Allée des Mouettes : ZK4 - ZH2 - ZH4 - ZH8 - ZH11 - ZH12 - ZH 19 - ZH20, - ZH21 - ZH 23 à 26 (Prévues Un)
Demandent constructibilité en Uba (lotissement).

Surpris du classement Un (jugt du TA) (RP11, RD40, RD20, RP21, RD50, RD84, RD118)

ZH1 : Le relais (CLAJ Nantes) est logiquement en Uba, l'Ouest est en Nds. Est-ce logique avec la pièce n°8 où la totalité de la parcelle est en droit de préemption (ENS) (RD124)Clos des Iles/Landrin ZE19 : Prévues Na, demande reclassement en Uba de sa parcelle (tout ou partie) (RD11).
Demande maintien de la ZE19 en Na, tel qu'il est prévu (RD63-64, CO05)ZE27 : Prévues Na, demande le reclassement en Uba avec les parcelles 20, 21 et 26 (RD04)ZE09 (Uba) : La limite du zonage doit être reculée au bâti (jugement TA de 1996) (RP41)ZE3, 27, 19 (Na) : Les maintenir en Na comme prévu au PLU (jugement TA) (RP41)ZK10 : La retirer de la zone constructible (jugement du TA de 2004) (RP41)Rue de Trémer :

La notion de « dent creuse » est strictement délimitée. Au regard des dispositions de la loi Littoral au travers notamment l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, appliqué au SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique, la parcelle YH 419 constitue déjà une extension de l'enveloppe urbaine agglomérée. Extension de l'urbanisation permise par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT par l'objectif 1-4-2 Renforcer l'armature en définissant les centralités à développer et les espaces urbanisés significatifs à conforter dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Littoral. La notion de dent creuse ne peut donc pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Pour ce qui concerne la parcelle YH 587, celle-ci se situant en lisière de l'espace urbanisé et étant entièrement arborée, conformément à l'objectif 1-4-2 du DOO du SCoT, un travail de « finalisation » des lisières des espaces urbanisés dans une logique paysagère a été réalisé afin d'améliorer l'interface avec l'agriculture et l'intégration paysagère de ce secteur. Cette parcelle a donc bien un intérêt d'être classée en Na.

Le Yoquo (à l'Est du Closo) :

La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions

urbaines. Le choix a été fait de cibler les secteurs du Toulprix, des Pluviers et Moulin comme secteurs pouvant faire l'objet d'une extension urbaine. La zone Sud Toulprix ne fait pas partie des choix retenus. Pour cette raison la parcelle YH 998 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté. IDEM YH 997, YH 999, YH 775.

La Mine d'Or :

Le SCoT identifie bien le secteur de la Mine-d'Or comme étant situé en agglomération. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

Les secteurs actuels soumis à érosion ont été maintenus au projet de PLU. Il s'agit des secteurs de la Mine-d'Or, du Landrin et Pointe du Bile. Nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études en cours par le BRGM avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.

Le zonage actuellement Na au droit de l'allée des Mouettes sera modifié pour être conforme à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013. Cependant, les parcelles étant situées en zone de risque d'affaissement en cas de sinistre, toute construction restera impossible. La parcelle ZH 12 non construite, conservera son zonage naturel (Na), car non constructible, elle est située en risque d'affaissement.

Au PLU en vigueur, la partie en front de mer de la parcelle ZH 1 est déjà classée en risque d'affaissement, le projet de PLU n'est pas venu modifier ce zonage. Au PLU en vigueur, il est fait application d'un droit de préemption de la part du conservatoire du littoral sur la totalité de la parcelle. Il ne devrait pas y avoir de changement sur ces deux points. Le zonage concernant les droits de préemption sera annexé au PLU. En outre, des haies à préserver ont été répertoriées sur cette parcelle. Le zonage Un adjacent à cette parcelle sera repris en partie.

La parcelle ZE 19 sera bien maintenue en zone naturelle Na.

Le choix a été fait de ne pas créer de nouvelles surfaces constructibles en direction du littoral. La parcelle ZE 27 n'étant que faiblement bâtie (2 maisons individuelles) le choix a été fait conformément à la loi Littoral d'appuyer les limites de la zone Uba sur des projets déjà validés et de laisser le reste de la parcelle dans un zonage adapté à son caractère naturel (zonage Na). Pour rappel, cette parcelle se situe dans les Espaces Proches du Rivage au titre de la loi Littoral. L'extension de l'urbanisation doit y être limitée. Les parcelles ZE 20, ZE 21, ZE 26, construites, seront bien classées en Uba.

Les parcelles ZE 9, ZK 10, ZX 63, le règlement applicable à ces parcelles ne sera pas modifié.

Les parcelles ZE 3, ZE 27, ZE 19 seront bien classées en zones naturelles (Nds, Na).

Villages

<u>Poudrantaïs :</u>	<u>Trait de côte :</u> Le PLU ne tient pas compte de l'érosion (RD84, RD94).
<u>- Kerfalher</u>	<u>Bande 100 m, EPR :</u> Interdire les constructions dans la bande littorale et les maîtriser dans les EPR (RD118) <u>Rue des coquelicots :</u> La partie Ouest (de la zone NLe au club nautique) doit être inconstructible type Un (RD118) <u>ZD156 :</u> Demande que le Nord soit classé en Uba comme le Sud (PLU précédent) (RP25) <u>ZE162 :</u> Partie sud en Na, demande classement en Uba (pas de changement au nord) et par cohérence : Demande la modification de la limite de coupure d'urbanisation (RP22, RD35, RD48) <u>ZA76</u> Le Gouvenel : Prévues en Aa (pérenne) Demande classement en Uba (RD47, RP44) <u>ZD76 - ZD77 - ZD78 - ZD 80 :</u> Parcelles nues prévues en Na, en limite Uba demande constructibilité (RD101)
<u>Tréhiquier :</u>	<u>YA36</u> (Pointe du Scal) : Prévues en Na, demande qu'elle reste constructible ou être dédommagé (RD07) <u>YA33, YA62 :</u> Prévues en Aca, demande qu'elles restent en zone constructible en Uba (RD56)
<u>Grande Ile</u>	<u>ZO237, 238, 72, 73 76, 7, 6, 5, 4, 250, 249, 248 :</u> Réduire la limite du zonage (RD118)
<u>Haut Pénestin</u>	<u>ZM56 :</u> parcelle nue, prévue en Aa (pérenne). Demande constructibilité comme ceux situés autour (RD100)
<u>Kerlieu :</u>	<u>ZB22 :</u> Avec la ZB23, demande classement en Uba (sinon ZB22 en Uba et ZE23 en ULa) (RP40). <u>ZB37 :</u> Située au Sud de Kerlieu et à l'Ouest de Keravelo. Demande constructibilité de cette parcelle (CO08)
<u>Kerséguin :</u>	<u>YL309, YL384 :</u> Pourquoi la totalité du village de Kerséguin n'est pas passé en Ubb (RP12) <u>YL 306 :</u> Reclasser celle-ci en zone constructible avec Kerséguin (CO04)
<u>Le Bile :</u>	<u>YM 305 :</u> Prévues en Na et Np demande qu'elle soit en totalité en Ubb (?) (RP05)
<u>Loscolo :</u>	<u>YN 477 :</u> Prévues en Na, demande reclassement en zone constructible (tout ou partie) (RD01).
<u>Le Loguy :</u>	<u>ZR1, ZR93 :</u> Construction existante (Centre de vacances) – la parcelle ZR93 limitrophe du centre est enclavée en NLc. Demande le regroupement au sein d'une unité urbaine (augmentation capacité d'accueil) (RP38).

Poudrantaïs :

Les secteurs actuels soumis à érosion ont été maintenus au projet de PLU. Il s'agit des secteurs de la Mine-d'Or, du Landrin et Pointe du Bile. Nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études en cours par le BRGM avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.

Kerfalher :

Cf. article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* »

Les zones Ud au PLU en vigueur situées proches du littoral (secteur qui s'étend du Maresclé à Loscolo) étaient incohérentes à la fois au regard de la loi Littoral puisque situées dans la bande des 100 m de la limite haute du rivage mais également d'un point de vue de la morphologie urbaine car il ne s'agit véritablement de noyaux bâtis dispersés mais uniquement d'habitats diffus disséminés sur le front de mer

La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Pour cette raison la partie Nord de la parcelle ZD 156 sera classée en zone naturelle (Na).

Pour information, la zone 2AU au PLU en vigueur a été supprimée au projet de PLU. La partie Sud de la parcelle non construite ZE 162 a ainsi été classée en zone Na, cette partie étant bordée par une zone naturelle sur ses pourtours. Enfin dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation (empêchant toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure) inscrite au SCoT, et très mince sur ce secteur le choix a été fait de la faire figurer au droit de la parcelle ZE 161 déjà bâtie.

Cette demande ne peut pas être recevable. La parcelle n'est pas située pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral (ZA 76).

Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone 2AU ne permettant pas la pratique du camping-caravaning. Les installations présentes sur ces parcelles devront être régularisées. Au PLU en projet, ces parcelles seront placées en zone naturelle (N) (ZD 77, ZD 78, ZD 80, ZD 76).

Tréhiguier :

La parcelle YA 36 est située à la fois en rupture du village de Tréhiguier. Cette rupture est clairement matérialisée par la zone Aca (délimitant les parties situées sur le domaine terrestre affectées exclusivement aux activités conchylicoles) située à l'Est de votre parcelle, et à la fois située en bordure de l'estuaire de la Vilaine. Pour l'absence de lien de votre parcelle avec le village de Tréhiguier et sa proximité directe avec l'estuaire de la Vilaine votre parcelle a été classée en zone Na naturelle. Ce choix a été opéré sur d'autres secteurs de la commune équivalents. De plus pour les constructions situées en zone Na une extension limitée de la construction principale reste possible. C'est le cas pour toutes les habitations situées en zone Na, hors de la bande des 100 mètres par rapport au rivage. Concernant les parcelles YA 33 et 62 nous allons rectifier le zonage et prolonger le zonage Uba sur les parcelles 62 et 33 comme proposé.

Grande Ile

Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle. Il n'y aura pas de modification du zonage sur les parcelles ZO 238, ZO 237, ZO 72, ZO 73, ZO 76, ZO 7, ZO 6, ZO 5, ZO 4, ZO 250, ZO 249, ZO 248.

Haut Pénestin

L'enveloppe village figurant au SCoT identifie le secteur de Brancelin comme devant être conforté autour de l'enveloppe maximale définie par les constructions existantes. La parcelle ZM 56 forme une coupure de plus de 30 mètres entre la parcelle ZM 55 et le secteur (Ub) dense du Haut-Pénestin et la parcelle ZM 57 et son secteur (Un) au tissu urbain plus lâche. Conformément au SCoT la parcelle ZM 56 est placée en agricole (A).

Kerlieu :

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

La parcelle ZB 37 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Cette parcelle ne peut donc pas être placée dans un zonage constructible.

Kerséguin :

La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code

de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas la parcelle YL 384 comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus, le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe cette parcelle en zone naturelle. IDEM YL 306.

Le Bile :

Cette modification est conforme au SCoT, le Bile est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (YM 305).

Loscolo :

Cette parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral (YN 477).

Le Loguy :

Pour les parcelles ZR 1 et ZR 93, le SCoT Cap-Atlantique, considère au regard de la loi Littoral le secteur du Loguy comme ne formant pas un village. Seul un zonage (Un) non constructible justifié par le regroupement de quelques bâtis formant un noyau bâti dispersé a pu être retenu au projet de PLU. Une extension mesurée des constructions présentes sur la parcelle ZR 1 pourra être réalisée.

SDU

Kerlay : Identification : Ce SDU n'aurait pas dû voir le jour, il est en Espace Proche du Rivage (RD118)

YM276 : Parcelle à Kervraud, comportant un hangar pour matériel de mytiliculture. Doutes sur projet Loscolo ? Maintenir la totalité en Ubb (prévue réduite de moitié en Na) (titulaire autorisation de prise d'eau) (RP28)

YM69 : Prévue Na - Demande classement en zone U (Ubb) (RP30, RD96),

YM49-52 : Prévues Aa - Demande classement en U (Ua) ou YM 49 en parc résidentiel de loisirs (RP30)

YM116 - YM123 : Prévus Na et Nds - demande qu'ils soient constructible (proches SDU de Kerlay) (RP43)

Kerlay :

Le SCoT identifie bien le secteur de Kerlay comme étant situé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

« L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme énonce que « dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13 ».

« L'article L.121-8 prévoit que les « constructions et installations » qui peuvent être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) peuvent l'être « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ».

« L'article L.121-8 prévoit que les constructions et les installations qui peuvent être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) ne doivent pas avoir pour « effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ». C'est pourquoi il est essentiel que la délimitation du SDU se fasse au plus près des constructions déjà existantes afin d'empêcher toute extension du périmètre bâti. Le périmètre du SDU proposé sur la parcelle YM 276 prend déjà en compte l'emprise au sol de l'autorisation d'urbanisme obtenue en 2022. Il ne pourra pas y avoir d'extension du périmètre Ub sur le SDU de Kerlay.

Les parcelles sont situées en extension de l'urbanisation, et non en densification. Elles ne répondent dès lors pas aux exigences posées par la loi ELAN en matière de densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), qui doit se réaliser sans extension du périmètre bâti (YM 69, YM 49, YM 52).

La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay qui ne peut être étendu. Cette parcelle sera donc placée en zone naturelle (Na). Pour la parcelle YM 116, seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay pour la même raison que la parcelle YM 123.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uia, Uib, Uic)

Synthèse des observations du public

<u>Zone Uic (En attente de projet)</u>
<u>ZI 83</u> (Ex : supermarché Océan > 10000 m²) : Utiliser pour des logements sociaux. Réaffecter en habitat. Secteur déjà artificialisé, l'ouvrir à l'habitat en proposant des logements (RD03, RP07, RD27)
<u>ZI 83</u> La commune prend en compte la possibilité de création de logements sur la parcelle ZI 83.
<u>Zone 1AU (?) Ancien site commercial du Moulin du Clos :</u>
<u>Haie à protéger</u> : Faire figurer la haie en bordure du chemin doux à créer ? (RP41)
<u>Haie à protéger</u> : Il n'y aura pas de haie supplémentaire ajoutée sur cette localisation.



4 - Règlement 4.1 - Règlement écrit 4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines 4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa, ULd)

Synthèse des observations du public
<u>Zones UL</u>
Reclasser toutes les parcelles de camping caravaning en une seule zone NLd (RD118)
Lors de la création des zones ULd et NLd, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux inconstructibles. La zone ULd permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLd permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles. Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones. Cette réponse est apportée par le zonage NLd. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.
<u>Zone ULa</u>
<u>Camping d'Inly</u> : Partie Sud-Ouest en dehors des contours fixés par le SCoT (RD53, RD94, RD118) Les Iles-Chadotel : YM108, YM137 : Prévues NLb - Demande en ULa comme au PLU précédent (RD125)
<u>Camping d'Inly</u> : L'enveloppe ULa du camping d'Inly sera rectifiée sur sa partie Sud-Ouest.
Le développement économique de la commune ne peut pas se faire en contradiction des lois nationales. Les parcelles YM 108 et YM 137 ne sont pas intégrées dans un village au titre de la loi Littoral. De plus le secteur du Bile est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Ces parcelles non bâties forment une rupture entre le secteur du Bile au Sud et le SDU de Kerlay au Nord. Il ne peut donc y avoir de classement en ULa de ces deux parcelles. En cas de repli lié à l'évolution du trait de cote une partie au Nord conservé en zone NLd pourra compenser en 1 pour 1.
<u>Zones ULd</u>
Les camping-caravaning ne devraient pas être en UL, le règlement dit qu'elles ne sont pas constructibles (censurées par le TA). Dispersées, non identifiées Villages ou SDU, elles sont illégales. Devraient être en N indicé ou en A. Les classer ULd c'est les rendre urbanisables (RP24, RP41, RD14, RD41, RD53, RD77, RD84, RD94, RD103, RD107, RD114, RD118, RD130).
Travaillons pour le bien-être de la commune. Tous les terrains classés en ULd doivent pouvoir disposer d'un permis pour l'installation d'une HLL utilisable à l'année. Y ajouter les résidences Mobiles de Loisirs (RD83, RD95, RD106, RD115, RD123).
Autoriser les caravanes et mobil-homes toute l'année (EU : 4500 € par parcelle) (RP03) Interdire en ULd uniquement les HLL (Mobil homes) « n'ayant jamais bénéficié d'autorisation d'urbanisme » (RD06, RD43, RD54).
Le CU qualifiant les HLL de constructions, il n'interdit pas l'extension des constructions existantes même en zone d'habitat diffus, celles-ci sont autorisées en NLd. Selon l'article L121-8, le Préfet ne peut interdire, les annexes comme il est prévu en zone ULd. La légende (pièce 6) omet la définition de la zone ULd (RD98, RD115)
Il est important de repreciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des

véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme) « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008.

L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Permettre l'extension même mesurée des constructions existantes vient en complète contradiction avec la définition d'une habitation légère de loisirs et le principe d'habitats légers. Seuls les abris sanitaires de 5 m² maximum en annexe accolée pourront s'implanter.

Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que les parcelles remises en zone agricole ou naturelle ne s'enfrichent pas.

Observations sectorielles

Barges : YC 198 : (Petites Landes), prévue en ULd, Classer en zone constructible (habiter à l'année) (RD09)
YC 69 : Prévues en ULd : Souhaite construire un chalet (RD38, RD39)

Barges :

L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Brécéan YK202 : Souhaitons mettre un mobil home sur cette parcelle, comme les voisins (RP10)
YK175 : (allée des Marais) : Souhaite installer une HLL pour l'occuper à l'année (RP36)

Brécéan

M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Goulumer YN279 - YN281 (Le Golatis) : Prévues en Na. Regrouper en terrain de loisirs (ULd) ou en constructible (RP43)

Goulumer

Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Les parcelles YL 1, YN 281 et YN 279 n'ont pas été remembrées. C'est pour cette raison qu'elles seront remises en zone agricole (Aa)

La parcelle YM 171 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne pourra donc pas devenir constructible et restera en zone naturelle (Na).

La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay qui ne peut être étendu. Cette parcelle sera donc placée en zone naturelle (Na). Pour la parcelle YM 116, seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay pour la même raison que la parcelle YM 123.

Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enfrichent pas.

Guheux ZE82 : Souhaite aménager autre chose qu'une simple caravane durant 4 mois de l'année (RD17)
ZE91 : Veulent une HLL, occupent actuellement avec des caravanes et un abri de jardin (RD34, RD41)
ZE98 : Souhaite implanter une HLL et pouvoir l'occuper à l'année (RD31)
ZE100 : Demande que les HLL soient maintenues avec extension de la période d'occupation (RP16).
ZE190 (n°72) : Souhaite continuer à bénéficier de la jouissance à l'année (PC obtenue, viabilisé, taxé) (RP37)

Guheux

L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente,

yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Kerlieu AFUL Kerlieu : Le passage en U reflète une réalité, parcelles urbanisées (> 12 ans), légitime de légaliser (RD74)
Clos de la Rue : Lot n°1 : Demande d'implantation d'un mobil home, Demande que le n°14 de l'impasse soit classé en U (implantation HLL), demande impasse du Clos de le Rue en U (RD51, RD65, RD73)
Clos de kerlieu : Les regroupements en lotissements de loisirs ont fait l'objet de permis d'aménager. Nous demandons que soient légalisées nos parcelles en urbanisation de loisirs, d'autres communes ont su le faire (RD72).
Zone de Loisirs de Kerlieu : Prévues en ULd alors qu'elle est, compte tenu des nouvelles constructions (y compris les HLL) en continuité du village urbanisé (Uba et Ubb). Elle ne peut donc être considérée inconstructible (RD98)

Kerlieu

L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Kernegrou-Kerfalher

Ex 1AUe et 1Auer : En 2016, ils n'étaient pas en continuité...d'un village (TA), ce qui n'est plus le cas. Le SCoT identifie l'espace urbanisé en « Village pouvant être développé ». La situation de fait ayant évolué (équipements réalisés légalement). Le site n'offre aucune contrainte environnementale. Classer l'ensemble en ULd. Nous voulons utiliser ou installer une HLL à l'année (RD42, RD62, RD75, RD76 RD79, RD82, RD95, RD108, RD105).

Zone de Loisirs de Kerfalher : Reclassement en ULd, la partie NLd. L'ensemble a fait l'objet d'un permis unique (RD98)

ZC27 : Demande qu'elle reste en zone camping caravaning (souhaite se raccorder au réseau EU) (CO06).

ZC144, ZC145 : Prévues en NLd, demande classement en ULd (viabilité payée) (RP34)

ZC146, ZC147 : Prévues en NLd, les souhaitons en ULd (HLL prévue) avec périodicité comparable aux campings (D70)

ZC154 : Souhaitons profiter de la parcelle avec chalet à l'année (RD68).

ZC177 : Demande la possibilité d'implanter une HLL (RD24)

ZE238 (?) 130 chemin du Guheux : Souhaite continuer à profiter de la jouissance à l'année (RD81)

Propriétaire d'une parcelle depuis 2021, nous connaissons la situation mais voulons installer une HLL (RD110)

Kernegrou-Kerfalher

Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULD et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux inconstructibles. La zone ULD permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLD permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles. Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones. Cette réponse est apportée par le zonage NLD. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULd lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULd supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.

Pour rappel les parcelles situées en NLd sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser. Il est juridiquement impossible de classer des secteurs situés en urbanisation diffuse et dépourvus d'autorisation d'urbanisme en zone U.

La parcelle ZC 27 sera intégrée en zone ULd. Il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la zone Nh au PLU en vigueur modifiée en zone Un au PLU en projet.

Cette parcelle est concernée depuis l'approbation du PLU en vigueur par la prescription surfacique "élément du paysage à préserver" au titre de l'article L. 151-23 du CU, ce n'est donc pas une prescription ajoutée lors de la révision du PLU. - Il est rappelé que les parcelles soumises à cette prescription deviennent inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, car elles sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. - Pour rappel le secteur NLd correspond "aux espaces naturels de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles", le secteur NLd n'est pas destiné à la protection spécifique des espaces boisés, ainsi la prescription surfacique élément du paysage à préserver est complémentaire en ajoutant une disposition supplémentaire visant à la protection spécifique des éléments boisés sans aboutir à une double protection. - Il est rappelé que le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-4 et suivants du Code de l'urbanisme. L'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme indique qu'il est possible d'installer une caravane sans autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas utilisée comme habitation ou comme annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité pour pouvoir quitter son emplacement à tout moment. Cette période de 3 mois par an peut être consécutive ou non. M. le Maire souhaite effectivement faire évoluer cette période de 3 mois à 4 mois pour ainsi

couvrir toute la période estivale (conformément à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme). (ZC 144, ZC 145, ZC 146, ZC 147).

Seules les installations sans autorisation d'urbanisme accordées sont vouées à la destruction au titre de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme.

La Grande Ile (Loguy, Lomer)

ZO153 : Après avoir accepté le regroupement, souhaite implanter une HLL (RD97)

XXxxx : Souhaitent implanter une HLL utilisable à l'année (RD119)

La Grande Ile (Loguy, Lomer)

L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Pradun - Ker Olivier

Demande que les terrains équipés soient maintenus en ULd en y ajoutant les parcelles YL74 à YL80 (ASL) (RP32).

YL1 : Prévue en Aa - Demande classement en zone de loisirs ULd (RP43)

YL74 - YL75 - YL77 - YL78 - YL79 : Prévu NLD, demande ULd (viabilisées) (RD02, RP14)

YL163 : Réintégrer cette parcelle en ULd et y autoriser les HLL comme avant (ex 1AUe) (CO07)

YL92 : Prévu en ULd, demande qu'il soit en zone constructible pour étendre le chalet (RD52)

YL510, (et YL511 ?) : Demande que cette parcelle mise en Aa soit classée dans la continuité en ULd (RD98)

YL74 à YL78 : Demande que la zone NLD située à l'Est soit rattachée à la zone ULd (RD98)

Pradun - Ker Olivier

Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULd et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux inconstructibles. La zone ULd permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLD permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles. Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones. Cette réponse est apportée par le zonage NLD. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULd lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULd supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.

La parcelle YL 1 n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle a été remise en zone agricole (Aa).

L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Aucune autorisation d'urbanisme n'a été accordée sur ces parcelles. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Cet ensemble de parcelles a été placé en zone agricole, car les constructions présentes ne correspondent pas à des constructions de loisirs, mais à des maisons individuelles. Le classement en zone A permet de régulariser la situation existante. (YL 163).

Cette parcelle se situe en zone de loisirs ULd au projet de PLU. L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Le projet de PLU ne comporte pas de zone Uc. (YL 92).



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.3 - Dispositions applicables aux zones urbaines

5 - Règlement applicable à la zone Un

Synthèse des observations du public

<u>Règlement écrit</u>
Le règlement autorise les annexes et sans limite de surface pour l'habitat diffus. Les hameaux dispersés sur le territoire, non identifiées Villages ou SDU, ne peuvent être classés en Un et recevoir des annexes (RP41, RD53, RD94, RD118). Le Loguy (Un) : ZR : Souhaite rénover l'annexe se situant sur le terrain (RP39)
Le règlement précise qu' "en tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale".
<u>Annexe sanitaire</u>
Berniquet : Hameau d'une vingtaine de maisons nous demandons le raccordement au tout à l'égout (RD44, RD45)
Berniquet : Contribution au titre de l'enquête publique EU/EP de Cap-Atlantique.
<u>Règlement graphique</u>
Brécéan : YL246 : Prévus en Aa pérenne. Demande que la parcelle soit en zone constructible (RD129)
Brécéan : Au PLU en vigueur, la parcelle YL 246 est déjà classée dans un zonage agricole (A). Cette parcelle se situe en zone d'urbanisation diffuse et aucune raison valable ne peut justifier son classement en zone constructible.
Rochefort : YC51, YC52, YC53, YC 54 : Demande que ces parcelles soient classées dans la zone Un attenante (RD96)
Rochefort : Les parcelles YC 51, YC 52 et YC 53 constituent une zone tampon classée en zone Aa.
Kerandré : Zone Un : Aligner sur la limite cadastrale (constructions déjà existantes) (CO06)
Kerandré : Il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la zone Nh au PLU en vigueur modifiée en zone Un au PLU en projet.
Le Loguy : ZR76 : Parcelle construite (prévus Aa), entourée de maison, pourquoi est-elle non constructible (RP29) ZV130 : parcelle nue (prévus Na), entourée de maisons, pourquoi non constructible (RP29)
Le Loguy : Pour votre information les parcelles ZR 76 et ZV 130 se situent en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elles ne peuvent donc pas recevoir de nouvelles constructions. La parcelle ZV 130 se situe en dehors du secteur de Brancelin, considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.
Loscolo YN431, YN432 : Les classer en Un comme leurs voisines (même périmètre de voirie (RP31)
Loscolo Pour pouvoir être considérées comme appartenant à un noyau bâti dispersé, les parcelles doivent être bâties, ce qui n'est pas le cas des parcelles YN 431 et YN 432. Le choix a été fait de les classer dans un zonage naturel cohérent.
Trébestan : YE160 : Justifie son classement en zone constructible en 2013 (PLU) et ce depuis 2009 (POS) (RD96) YE25 : Prévus en Aa pérenne. Peut-on obtenir un permis de construire (RD126)
Trébestan : Après vérification du règlement graphique, la partie construite de la parcelle YE 160 est bien classée en zone Un (partie noyau bâti dispersé de Trébestan) et non en zone A conformément à la décision du TA de Rennes en date du 23/04/2013. La parcelle YE 25 se situe en zone agricole (A). Seul un permis de construire pour une construction liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol peut être déposé.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1a - Règlement applicable aux zones 1AU

Synthèse des observations du public

ZONES AU :

Aucune mesure compensatoire au titre de la conservation de la biodiversité n'est prévue. L'outil le plus adapté étant le coefficient biotope à inscrire dans les règles des zones 1AU (RD46)

Zones 1AU : Développement de certaines remis en cause par la présence de zones humides non vérifiées (RD53)

Zones 1AU :

Le projet intègre un dispositif équivalent au coefficient de biotope, actuellement nommé Coefficient d'Imperméabilisation par Surface (CIS) celui-ci sera remplacé par le coefficient de pleine terre qui permettra de mieux préserver les espaces verts tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour éviter les risques d'inondation. Ce dispositif est applicable dans les zones U, A et N.

Réaliser de nouveaux relevés de zones humides ne semble pas pertinent, car ils ne sont qu'indicatifs et ne dispensent pas de la réalisation d'études approfondies lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui permettront de les délimiter plus finement.

Zone 1AU « Moulins »

Casse la perspective du manoir de Brambert (Zone Na déjà morcelée). Zone 1AU sur la parcelle ZV95 regrettable (espaces naturels). Arbres remarquables à protéger (RD13, RP41, RD99)

Comment va se faire cette zone du Moulin : 2 parcelles privées en face = problème d'évacuation des eaux pluviales (RP17)

Rien ne justifie la disparition de l'ER n°16 du PLU précédent (RD37)

Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées.

La description de l'aménagement de la zone 1AU du Moulin se situe dans la partie OAP habitat (07).

Seule la partie présente sur la parcelle ZH 131 de l'ER 16, ER 4 au PLU en projet est conservée pour l'aménagement d'un carrefour permettant la desserte du futur quartier des Pluviers.

Zone 1AU « Toulprix »

ZW262 : Mettre en Nst (stationnement du marché). Superficie indécente (plus de résidences secondaires) (RD99, RD13).

ZW 262 (face pompiers) : Plus importante et cohérente pour recevoir Toulprix (elle devient inconstructible) (RD30).

Emprise actuelle de l'AFUL de Toulprix

Demande le rétablissement du périmètre 1AU initial (projet attendu depuis 2013) : Rupture de l'engagement communal de 2013-2014 - ZH dans le nouveau périmètre - Manque 7 ha en AU par rapport aux objectifs du SCoT (RP26).

ZW288 : Située au sein de l'ancienne zone 1AU de Toulprix (AFUL), demande qu'elle devienne constructible (Uba) (RD49).

Opposition à la demande (RD49) de classement de la ZW288 en Uba (RD66).

ZI 635 : Demandent que la totalité de la parcelle soit retirée de la zone 1AU et maintenue en Uba (RP06, RD30)

ZI 636 : Demande que la totalité de la parcelle soit retirée de la zone 1AU et maintenue en Uba (RP08, RD30)

ZI 635, 636 : Si besoin d'en acquérir une partie, la commune pourra toujours user de son droit de préemption (RD30)

ZI 101, 96,95 : Pour quelle raison ces parcelles situées à l'Est de l'allée sont également intégrées à la zone 1AU (RD30)

OAP Toulprix

Allée du Clos de Joursac : Cette allée doit rester cyclable, piétonne et sécurisée (RP06, RP08, RD30).

ZI635, ZI636, ZI101, ZI96, ZI95 : Il n'est pas acceptable que la hauteur sous gouttières passe de 4m à 9m et sous faitage de 9m à 13m. Garder l'uniformité du quartier (RD30).

Logements sociaux : Augmenter le taux minimum de production de logements sociaux (RD99)

ZW262 :

Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. L'ensemble des parcelles situées à l'Ouest de l'allée du Cabelain ne présentent pas de dessertes suffisantes permettant la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent. L'allée du Cabelain est un chemin réservé aux piétons/vélos

et bordé en partie par des haies. Le chemin du Parouget situé au Nord est également un chemin réservé aux seuls piétons/vélos permettant les déplacements doux, il est également bordé par des haies à conserver. Par ailleurs ces deux chemins ont un caractère humide avec la présence d'un ruissellement au droit de l'allée du Cabelain, ne permettant pas leur aménagement.

Emprise actuelle de l'AFUL de Toulprix

Aucun site n'a été écarté par la collectivité, dans la mesure où pour retenir une zone en extension de l'agglomération, il fallait qu'elle soit en continuité d'urbanisation (loi Littoral), et que la commune souhaitait en complément s'appuyer sur des limites naturelles et paysagères, et privilégier un secteur sous sa maîtrise foncière. Seules les zones 1AU retenues répondaient à ces contraintes.

La zone Nst située à proximité de la zone 1AU du Toulprix a été prévue dans le cadre du futur aménagement du quartier du Toulprix. En effet, l'aménagement de cette zone supprimera l'actuelle aire naturelle de stationnement du Toulprix, nécessaire pour gérer l'afflux des véhicules lors des animations estivales et les jours de marché. Ainsi la zone Nst prévue s'insérera de manière cohérente dans l'aménagement de la zone du Toulprix.

ZW288 :

La parcelle ZW 288 est enclavée, car bordée sur un côté seulement par le chemin du Parouget possédant un important linéaire bocager. Par ailleurs, il est à noter que la parcelle ZW 288 est ceinturée par des haies classées au titre de l'article L. 151-23 au projet de PLU qu'il conviendra de préserver et d'entretenir.

ZI 635 :

L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure la parcelle ZI 635.

ZI 636 :

L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure la parcelle ZI 636.

ZI 101, 96, 95 :

Concernant les parcelles ZI 95, 96 et 101, elles seront maintenues dans l'OAP du Toulprix. Il est précisé à l'OAP du Toulprix que l'aménagement de la zone devra respecter le tissu urbain environnant. Conformément au projet de PLU arrêté en Conseil Municipal et aux OAP associées, il est mentionné à l'OAP du Toulprix « qu'une voie d'accès principale en double sens sera implantée entre l'allée des Sports et l'avenue du Toulprix pour éviter les impasses sur ce projet ». Pour permettre l'implantation de petits collectifs respectant le tissu urbain environnant il est nécessaire de permettre l'augmentation de la hauteur sous gouttières et au faitage.

OAP Toulprix

Le taux minimum de production de logement sociaux a été augmenté puisque celui-ci passe de 20% (taux commun à l'ensemble des secteurs) à 25% minimum sur le secteur du Toulprix.

Zone 1AU « Pluviers »

Situation : Inopportune, déjà censurée en 2009 (RD13), réduire sa superficie (RD99, RD118)

Emprise : ZI595 : Prévues en 1AU – Fait partie de la parcelle bâtie ZI464, demande son rattachement en Uba (RD121)

ZI623 : Prévues en 1AU – Fait partie de la parcelle bâtie ZI460, demande son rattachement en Uba (RD102)

ZI628 : Prévues en 1AU - Demande détachement de 1AU et classement en Uba (droit de passage) (RD71)

OAP Pluviers

Ne doit pas être desservie par la rue des Etrilles : Rue privée en impasse étroite, sans trottoirs ni visibilité au débouché sur la rue de l'île au Moulin. Souhaite connaître le plan de circulation (cyclistes, piétons, enfants, trottinettes), 50 logements prévus, étendre l'OAP à la parcelle ZH131 (RD05, RD08, RD10, RD12, RD19, RD21, RD25, RP18, RD61, RD94, RD118).

Emprise :

En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 595 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 464), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise. Il en va de même pour la parcelle ZI 623.

En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 628 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 465), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise.

OAP Pluviers

Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP

graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.4 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

1b - Règlement applicable aux zones 1AUi

Synthèse des observations du public

Zone du Closo :

ZI 177 : Demande que cette parcelle soit intégrée en 1AUi avec prise en compte de la végétation (RD58)

Partie Est : Zone arborée de 10 m de large le long du chemin creux non reportée au règlement graphique (RD118)

OAP Attention aux nuisances sonores, olfactives et de rejet. Les ICPE doivent être conformes à la législation (RD132)

ZI 177 :

La parcelle ZI 177 située dans l'extension prévue de la zone 1AUi du Closo est effectivement classée en Espace Boisé Classé au PLU en projet. Ce classement a été décidé dans le cadre de la réalisation du dossier de déclaration « loi sur l'eau » et préservation de la biodiversité du projet d'extension du parc d'activités du Closo et l'arrêté préfectoral n°56-2018-00142 autorisant la réalisation de l'opération. Le bureau d'études Ouest Am' avait été mandaté pour réaliser cette étude, qui pour réduire l'impact du projet sur l'espèce Rossignol Philomène a démontré l'intérêt de maintenir le boisement présent sur la parcelle ZI 177. La présence d'autres enjeux avait été démontrée, tel que le maintien des haies présentes, les bandes de broussailles, les patches de fourrés et la zone de fourrés précisés sur la carte présente en PJ. Pour compléter, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. » Ainsi même une parcelle naturelle possédant quelques arbres (Cf. votre photo jointe) peut tout à fait être classée en EBC à créer ou à renforcer au projet de PLU.

Partie Est :

La haie est existante et est déjà inscrite au PLU en vigueur.

OAP

Sur la ZA du Closo il est souhaité l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations à l'extrémité Nord de la zone 1AUi pour ne pas créer de nuisance au lotissement du Yoquo voisin.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone agricole et conchylicole

1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)

Synthèse des observations du public

Zonage agricole : Aa :

Règlement écrit : Celui-ci autorise les annexes en habitat diffus (RD118)

Règlement graphique : Le nouveau zonage réduit de 25% les terres agricoles tout en prétendant le contraire (RD53)

Trop de zones sont en Nds alors que ce sont des parcelles actuellement cultivées (RD94)

Zones Na devraient être en A. Le classement Na ne permet pas les transmissions (RP41, RD94, RD103)

Le règlement précise qu'« en tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale ».

Les parties les plus naturelles du territoire ont été classées en zone N (forte densité du bocage), les zones N restent compatibles avec l'exploitation des terres agricoles qui devra être poursuivie. Précision de la surface des EAP et détournement des bâtiments (soit 777 ha pour 800 ha identifiés au SCoT, ce qui est cohérent).

Les zones Nds délimitent au titre des dispositions de loi littoral du 3 janvier 1986, les espaces terrestres (Nds) et marins (Ndsm), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au

maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Pour rappel, la protection des milieux naturels n'est pas incompatible avec les pratiques agricoles. A titre d'exemple, le réseau Natura 2000 a pour but le maintien des activités humaines en accord avec la protection des espèces et des habitats d'intérêt.

Observations sectorielles

Ker DRIELO : YB153 : Prévues en Aa, demande que la parcelle soit en zone constructible (RP02)

Ker DRIELO :

La parcelle YB 153 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas prétendre à un zonage constructible.

Kermouraud : ZY72-73-74-78-79-80-81-103 : Prévues Na – Demande en Aa : Développement de projets empêché (RD103)

Brécéan : YK186 : Prévues en Aa, demande classement en ULd (proximité de mobil homes, est électrifiée) (RP01)

YL250 : Siège d'exploitation en YL247, projet sur la YL250 (Aa pérenne) de construction d'un hangar pour vente directe de cultures spécialisées dont arbres fruitiers (marge de recul à 35 m de l'axe de la RD201) (RP27).

Kermouraud :

Concernant la demande de remise en zone agricole du secteur de Kermouraud nous nous tiendrons à l'avis de la chambre d'agriculture la zone naturelle (Na) n'imposant aucune contrainte en matière de pratique agricole. D'autant plus que ce secteur densément arboré et bocager semble peu pertinent pour l'installation d'un siège agricole.

Brécéan :

La parcelle YK 186 n'a pas été Rememberée. C'est pour cette raison qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole.

Cette demande ne concerne pas le projet de révision du PLU.

Tréhudal YB208 : Prévues Aa : Souhaites en terrain constructible en tout ou partie (hébergement de personnel) (RD85)

Tréhudal

Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. La parcelle YB 208 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.

La Grande Ile, Le Loguy :

ZR77 : Classifier en zone constructible (respecte, zone archéologique, coupure urbanisation (RD86, RD87)

La Grande Ile, Le Loguy :

Le PLU opposable sur ce secteur n'est pas conforme à la loi Littoral. Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. La parcelle ZR 77 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.

Barges - Le Val - Trébestan - Le Foy

Une déchetterie (YD81) ou une station d'épuration n'ont pas leur place en A ou en Na (RD94, RD103)

Barges - Le Val - Trébestan - Le Foy

Cf. Art. L. 151-9 du Code de l'urbanisme et la jurisprudence associée concernant le stockage de déchets non dangereux : « Les installations de stockage de déchets non dangereux n'ont pas vocation à être implantés dans une zone particulière du PLU plutôt que dans d'autres ». Rép. Min. n°29754 : JOAN 10 févr. 2009, p. 1329 ; DAUH 2009, p. 355, n°280.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.5 - Dispositions applicables à la zone agricole

2 - Règlement applicable aux zones A (Aca, Aca1, Ao)

Synthèse des observations du public

Zones Aca : Ces zones devraient toutes devenir pérennes pour assurer le maintien et le devenir des entreprises (RD94)

Zones A0 : Les zones de mouillage A0 doivent être reclassées dans un zonage d'espace naturel Nm (RD118)

Zones Aca :

Cf. en-tête de la zone Aca : « Dans un intérêt de préservation de l'activité conchylicole/mytilicole sur la commune, il est rappelé que les zonages Aca ne présentent pas de caractère d'espace agricole pérenne pour permettre à terme le transfert et la renaturation de ces sites au profit du lotissement conchylicole de Loscolo. Compte tenu des risques naturels avérés (érosion côtière et submersion marine) et de l'absence d'assainissement adapté, il est rappelé que la localisation existante de ces zones présente un risque sérieux pour la pérennité de l'activité ».

Zones A0 :

Cf. réponse apportée à la Préfecture.

Le Logo Demande que la zone Aca du Logo soit raccordée au réseau collectif d'assainissement (RD94)

Le Logo

Cf. réponse apportée au CRC-BS.

Lomer ZN8, RN10, ZN15 : Demandent extension zone Aca sur ces parcelles (ZN1 : perte de 4018 m²), besoins de bassins de purification, de sanitaires et de vestiaires pour l'ensemble de la zone (CO02, RD94).

ZN8 : Extension impossible : Classée en Nds et elle enfreint le principe d'extension limitée (RP41)

Lomer

Cf. réponse apportée au CRC-BS : « Le milieu dunaire n'a jamais reçu d'installation conchylicole et n'a pas vocation à recevoir d'installation conchylicole, mais à être protégé au titre de la loi Littoral. Il sera donc classé en zonage Nds, adapté à ce type de milieu. Il en va de même pour les zones humides situées à proximité directes de la zone du Lomer classées dans un zonage Np adapté. Pour cette zone, seule la parcelle concernée par le milieu dunaire a été déclassée du zonage conchylicole (Il s'agissait d'une erreur matérielle sur le PLU opposable). Les autres parcelles étaient déjà classées dans un zonage naturel adapté. »

Maresclé-Sud : A quoi correspond ce secteur mytilicole sinon celui du projet Loscolo (RD67)

Etonnant que le club de voile (Ubl) débouche sur une zone AO et non pas en Nlp et que les plages ne soient pas classées en zones de baignade (Nlp) (RD67)

Maresclé-Sud :

Les zones Ao correspondent au domaine public maritime ou fluvial affecté aux activités aquacoles. Ainsi, elles regroupent les différentes concessions accordées aux conchyliculteurs. Ces zones n'ont aucun lien avec le projet de lotissement conchylicole de Loscolo. Le PLU de Pénestin ne possède pas de zonage Nlp. La nomenclature harmonisée des zonages PLU, élaborée par l'agglomération Cap-Atlantique ne mentionne pas de zonage spécifiquement dédié aux activités et équipements de loisirs spécifiques aux plages.

Zone de Loscolo

Amis entre Mès et Vilaine : Pas d'avis car la production de coquillages est la seule activité économique à Pénestin (RP41)
Le projet ne prend pas en compte le jugement du TA qui le situe dans les EPR (RD94, RD118)

Zone de Loscolo

Concernant la définition des Espaces Proches du Rivage, tous les secteurs ont été définis par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain. Un appel du jugement a été fait.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1a - Règlement applicable aux zones N (Na)

Synthèse des observations du public

Zones Na : Règlement écrit : Il autorise les annexes en habitat diffus (RD53, RD118)

Ce zonage sur le pourtour des espaces urbanisés gèle leur extension (RD118)

Zones Na :

Cf. réponse apportée à la Préfecture.

Kermouraud (Manoir, RD 34) : ZY 78, ZY 80, ZY 81, ZY 103, ZY 105, YC 223 : Prévues en Na : Demande précisions (RP09)

YC234 : Une station d'épuration (Kermouraud) ou une déchetterie n'ont pas leur place en Na ou en A (RD94)

Kermouraud

Cf. Art. L. 151-9 du Code de l'urbanisme et la jurisprudence associée concernant le stockage de déchets non dangereux : « Les installations de stockage de déchets non dangereux n'ont pas vocation à être implantés dans une zone particulière du PLU plutôt

que dans d'autres ». Rép. Min. n°29754 : JOAN 10 févr. 2009, p. 1329 ; DAUH 2009, p. 355, n°280.
Le zonage d'assainissement des eaux usées ne mentionne aucune incompatibilité entre le zonage PLU retenu et la présence de la station d'épuration.

Couarne (Kerroux) YH 187 : Prévues en Na. Demande qu'elle soit en zone constructible (RD26)

Couarne

Cette demande ne peut être recevable. La parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral.

Trébestan : YE13 : Elargir la bande de protection du ruisseau par un classement en Na (RP41)

Trébestan :

Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau. La parcelle YE 13 sera concernée.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1b - Règlement applicable aux zones N (Nds, Ndsm)

Synthèse des observations du public

Nds

Classer en Aa ou Na : Sur certains secteurs Nds (ex : Le Poulépée et Trébestan) le zonage nuit à l'activité agricole (RD103)

Kerlay YM 171 (Lourmeux) : Prévues en Nds : demande qu'il soit constructible (P43)

Classer en Aa ou Na :

Les zones Nds rétro-littorales correspondent régulièrement aux zones humides et zones de marais qui sont à protéger. Il ne peut y avoir de modification du zonage sur ces secteurs.

Kerlay

La parcelle YM 171 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne pourra donc pas devenir constructible et restera en zone naturelle (Na).

Ndsm

Zones de mouillage : Elles n'apparaissent pas au règlement, elles devraient être en Nm et non en Ao (RD94)

Le Branzais : ZY5 : Restituer à la circulation publique, la bande d'environ 4 m de largeur, le long de la digue (RP41)

Poudrantaïs : ZD7 (Uba) : L'allée de la Grande Côte située en mer (Ndsm), dessert les parcelles ZD7 et ZD8 Elle et l'allée E. Laboureur ne figurent pas sur le plan de zonage, mettre à jour (RD33).

Ile Bel-Air (Maresclé) Absente du plan, donc pas de classement en Nds (RD67)

Zones de mouillage :

Cf. réponse apportée à la Préfecture.

Poudrantaïs :

Le règlement graphique du PLU repose sur le plan cadastral. Ainsi il est possible que l'allée de la Grande Côte située en front de mer n'ait jamais fait l'objet d'un relevé cadastral permettant la cotation précise de son emprise. Ce n'est pas l'objet du règlement graphique du PLU de reprendre les éventuelles incohérences cadastrales.

Ile Bel-Air

Il est exact que l'île de Belair n'a jamais été cadastrée et ne peut donc pas posséder de zonage. C'est déjà le cas au PLU en vigueur.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

1c - Règlement applicable aux zones N (Nj, Np, Nst, Nsti)

Synthèse des observations du public

<u>Zone Nj (Jardins partagés)</u>
<u>Lomer</u> : Respecter la large bande boisée prévue initialement dans la zone Auer (RP41)
<u>Lomer</u> : Cette parcelle est à ce-jour dépourvue de boisement.
<u>Zones Np (zones humides)</u>
<u>YD11</u> : Diminuer la ZH côté Sud-est (RD103) <u>YL146</u> : Supprimer la zone humide, elle n'existe pas (RD103) <u>ZN14, ZN16, ZN55, ZN44</u> (Le Lomer) : Les zones humides sont à redélimiter en différents endroits (exemple au Lomer, à proximité des conchyliculteurs, prolonger la zone humide vers la mer, La Lande...), (RD118)
Une étude GéoRives est en cours de finalisation sur le territoire de Cap-Atlantique, elle viendra donc compléter les annexes du PLU afin d'informer sur les espaces de fonctionnement et de ruissellement des cours d'eau. De nouvelles zones humides seront ajoutées.
<u>Zones Nst</u>
<u>Agglomération</u> <u>Toulprix</u> : ZI 45, ZI 46 : Zone de stationnement peu opportune, coincée entre des zones NLa et NLe (RD13) <u>Maro Nord</u> : ZK 56 : Le parking de la Source, en partie goudronné, doit être reclassé en Nds après transfert du parking sur la ZK56 à reclasser en Nst (passerelle piétonne à prévoir pour rejoindre le rivage) (RD13). <u>Le Lienne</u> : Retirer la parcelle ZX63 de la zone Uba (jugement du TA de 2003 / 2006) <u>La Mine d'Or</u> (La Source) : Le parking (ZK160) est aux trois quarts en site Natura 2000, le déplacer (RP41, RD118)
<u>Toulprix</u> : La zone Nst située à proximité de la zone 1AU du Toulprix a été prévue dans le cadre du futur aménagement du quartier du Toulprix. En effet, l'aménagement de cette zone supprimera l'actuelle aire naturelle de stationnement du Toulprix, nécessaire pour gérer l'afflux des véhicules lors des animations estivales et les jours de marché. Ainsi la zone Nst prévue s'insérera de manière cohérente dans l'aménagement de la zone du Toulprix.
<u>Maro Nord</u> : Concernant la zone Na située au Maro Nord, il n'est pas paru judicieux dans la création d'une nouvelle aire naturelle de stationnement sur une zone naturelle alors qu'une aire naturelle de stationnement existe déjà de l'autre côté de l'allée du Maro permettant l'accès à la plage de la Source.
<u>Le Lienne</u> : ZE 9, ZK 10, ZX 63 : le règlement applicable à ces parcelles ne sera pas modifié.
<u>Route des Trois Iles</u> (ER8) : Riverains opposés à celui-ci (contraire à la mobilité douce, parkings déjà nombreux, pistes cyclables suffisantes, plage limitée soumise à érosion (RP35)
<u>Route des Trois Iles</u> Les emplacements pour la création d'aires naturelles de stationnement situées dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10. Après vérification l'emplacement réservé n°8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.



4 - Règlement

4.1 - Règlement écrit

4.1.6 - Dispositions applicables aux zones naturelles

2 - Règlement applicable aux zones NL (NLa, NLb, NLc, NLd, NLe, NLgv)

Synthèse des observations du public

NL, NLa, NLb, NLe Règlement écrit

En urbanisation diffuse, toutes constructions y compris les annexes sont interdites : seules sont possibles les extensions mesurées des constructions existantes (RD94)

NLb : Supprimer l'interdiction des résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping aménagés, classés en ULb, le code de l'urbanisme ne prévoyant que deux catégories : les RML sont associées indistinctement aux tentes et caravanes (RD120)

Cf. réponse apportée à la Préfecture.

NLb :

Il est important de repreciser les definitions presentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Legere de Loisirs et Residence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Legeres de Loisirs sont considerees comme des constructions demontables ou transportables destinees a une occupation temporaire ou saisonniere a usage de loisir. Tandis que les Residences Mobiles de Loisirs sont definies a l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des vehicules terrestres habitables qui sont destines a une occupation temporaire ou saisonniere a usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilite leur permettant d'etre deplaces par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possede plus de moyens de deplacement, il s'agit bien d'une Habitation Legere de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au reglement ecrit B1a secteur Uld, le terme « residence mobile de loisirs (mobil-home) » Le regime d'implantation prevu a l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme) « les residences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent etre installees que sur les terrains de camping ou les parcs residentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'etant ni consideree comme camping, ni comme un parc residentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs presentes sur la commune ont ete creees par la procedure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement interieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur decision de M. le Maire.

Règlement graphique

Cénic : Parc de loisirs de 16 ha (constitué de RML et HLL) : Elles vont toutes être enlevées ? (RD53)
Des constructions en dur étant existantes, il y a une incohérence sur ce classement en NLb (RD94, RD118)
Pourquoi ce camping précédemment en ULa passe en ULd (RD118)

Inly : NLb : Y1163 : En partie Sud extension non réglementaire (ZH) à classer en Nds (RD94, RD118)

Loscolo YN396 : A l'Est du Camping, la parcelle n'est pas en NLb dans le camping mais à usage agricole (RP04).

Le Golatis : YN309, YN310, YN311 : Prévues Nst : Demande en NLe (aire de camping-cars entre ULa et ULd) (RD96).

Cénic :

Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.

Inly :

L'enveloppe ULa du camping d'Inly sera rectifiée sur sa partie Sud-Ouest.

Loscolo

L'emprise du camping de Loscolo n'a pas à être modifiée.

Le Golatis :

Les parcelles YN 309, YN 310 et YN 311 sont classées depuis 2010 en Nst, les aménagements actuels sont illégaux (contentieux en cours).

NLd**Règlement écrit**

Les zones de caravaning existantes sont à garder mais elles ne doivent pas donner lieu à urbanisation (RD103)
Autoriser les installations de HLL à l'année en zone NLd (RD106, RD108).

Règlement graphique

Pradun - Kerolivier : (ASL) Demande que les terrains non équipés soient reclassés en NLd (RP32).

YL2 : Prévues en Aa avec EBC. Demande classement en NLd limitrophe (RD122)

YL9 : Prévues en Aa. Demande classement en NDL (erreur NLd), zone de loisirs (RD60)

YL10 : Prévues Aa avec espace boisé. Demande reclassement en NLd, présence d'un chalet (RD32, RD88, CO09)

Pradun - Kerolivier :

Pour rappel les parcelles situées en NLd sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser. Il est juridiquement impossible de classer des secteurs situés en urbanisation diffuse et dépourvus d'autorisation d'urbanisme en zone U.

Les contours des zones de loisirs ont été retravaillés, ce qui va permettre l'exploitation de nouvelles terres agricoles.

Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULd et NLd, il a toujours été indiqué qu'elles étaient toutes deux inconstructibles. La zone ULd permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLd permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles. Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones. Cette réponse est apportée par le zonage NLd. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges

en zone ULd lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULd supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.

Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Cette parcelle n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enfrichent pas.



4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

- 1 - Emplacements réservés
- 2 - Prescriptions (changements de destination, EBC, OAP, attente de projet)

Synthèse des observations du public

Emplacements réservés

- ER1 : Très favorable à ce désenclavement sans attendre qu'un incendie se déclare en l'absence d'accès (RP50)
- ER8 : Riverains opposés à celui-ci (contraire à la mobilité douce, parkings déjà nombreux, pistes cyclables suffisantes, plage limitée soumise à érosion, a-t-on le droit de renouveler un ER aussi longtemps ? (RP35)
- ER11 (496 route de Couarne) : Demande confirmation de non-impact sur leur propriété (CO01)
- (xxxx) Le Bourg-Tréhiquier, Brancelin-Haut-Pénestin : Pas d'emplacements réservés pour liaisons douces (RD99, RD118)
- GR34 : En divers endroits et compte tenu de l'érosion plusieurs emplacements réservés sont à prévoir (RD118)

ER1 :

L'emplacement réservé n°1 est bien présent au règlement graphique du PLU en projet.

ER8 :

Les emplacements pour la création d'aires naturelles de stationnement situées dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10. Après vérification l'emplacement réservé n°8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.

ER11

La surface d'un emplacement réservé n'est pas limitée. Pour le moment, le projet n'étant pas défini l'emplacement réservé s'étend sur une surface suffisante pour permettre la réalisation du projet. Les conditions d'aménagement de carrefour seront fixées par le département.

GR34 :

Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.

Droit de préemption

Créer un droit de préemption en vue de créer une réserve foncière, des zones tampons ; Créer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U, AU et N de la commune (RP24, RD114, RD118, RD131).

Une nouvelle délibération sera prise en Conseil Municipal, après approbation du projet de PLU.

Cf. Art. L. 211-1 du Code de l'urbanisme : (L. no 86-1290 du 23 déc. 1986, art. 68) «Les communes dotées (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-I) «d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé» peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, (L. no 2004-806 du 9 août 2004, art. 59-II)

Prescriptions

Changement Destination : YH170 (Le Val) Bâtiment de caractère : Inscrire pour transformation en habitation. (RP51 - RD59)

Changement Destination :

Conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » Au projet de PLU votre parcelle YH 170 se situe en zone Un correspondant aux noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les

caractéristiques des agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Cette zone interdit le changement de destination des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans. Pour les autres bâtiments, le changement de destination est autorisé et leur repérage au règlement graphique du PLU n'est pas obligatoire.
EBC Certains boisements à préserver devraient être en EBC (Exemple - Le logo : ZY31, 34, 42, 43, 44) (RD118) RD34 - Déclasser les EBC dans l'emprise du projet de liaison cyclable en site propre Pénestin-Camoël (CO03) YE138 - YE48 - YE49 - YE51 : Classées EBC alors qu'il n'existe pas de bois (YE138 c'est un verger) (RD94, RD103)
Certains boisements à préserver Cf. réponse apportée à la CDNPS. RD34 Pris en compte (RD34). YE138 - YE48 - YE49 - YE51 : Afin d'éviter la fragmentation des Espaces Boisés Classés, la CDNPS nous impose de repérer des ensembles boisés cohérents, le travail sera donc complété en ce sens. Concernant les haies, les compensations proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées (YK 28, YK 29, YE 11).
Arbres à protéger : Incohérence des arbres remarquables. Arbres identifiés qui n'ont rien de remarquables (YE64, YE30 : contraintes inutiles pour l'agriculture). Arbres tricentenaires oubliés (RD37, RD94, RD103, RD114, RD118)
Arbres à protéger : Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme). Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables.



4 - Règlement 4.2 - Règlement graphique 3 - Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-19 du CU) 4 - Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (L151-23 du CU)

Synthèse des observations du public
<u>Eléments bâtis à protéger</u>
<u>Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)</u> : Manoir de Brambert : La zone 1AU « Moulin » casse la perspective du manoir (RD13)
<u>Manoir de Brambert</u> : Il n'y a actuellement aucune vue sur le Manoir de Brambert, depuis la rue du Moulin, en effet une haie de cupressus cache toute perspective du manoir. Le projet n'a aucune incidence sur ce point.
<u>Patrimoine vernaculaire</u> (Tregorvel) : Puits en pierre (rénové en 2022). Il n'est pas signalé par une étoile bleue (RD22)
<u>Patrimoine vernaculaire</u> Il s'agira de vérifier l'existence de ce puits. L'ajout de éléments bâtis à protéger peut faire l'objet d'une mise à jour et donc signaler le puits en question par une étoile bleue.

Éléments naturels à protéger

Haies

Agglomération (Trégorvel) : Les haies longeant le chemin du Parouget (bourg-Trégorvel) sont à protéger (RD13)

RD 34 : Déclasser les Haies situés dans l'emprise du projet de liaison cyclable en site propre Pénestin-Camoël (CO03)

Tout le Territoire : Haies préservées qui n'existent pas (ex 17 rue Jean Emile Laboureur). Parcelle ZR113 – Impertinences sur les haies classées (RP33, RD37, RD94, RD118).

Kermouraud : ZY32 - YC222 : Interrogations sur la légitimité de la « création » de ces deux parcelles (RP42)

Feuilles cadastrales YK et YE : (YK27, YK28, YK29, YE11, YE12, YE33, YE34, YE61 à YE67, YE173, YE222, YE223, YE226) : Les agriculteurs demandent que soient remplacées les haies absentes par celles qui existent (RD103).

Boisements à préserver

Kerandré : YL130 : Classer le Sud en Aa et supprimer le « boisement prévu » (RP23, RD36, RD48)

Cours d'eau

YL124 : Le cours d'eau qui longe cette parcelle n'existe pas (écoulement pluvial) (RD103).

Zones humide : (Voir zonage Np)

Haies

Il est à souligner qu'un travail important de recensement et de cartographie à la parcelle des haies et des arbres a été fait pour ce projet de PLU. Le manque de protection réglementaire de ces éléments au PLU actuel engendre régulièrement des arasements de haie, des abattages ou défrichements non autorisés. La commune de Pénestin doit conserver son linéaire bocager le classement de ces éléments au PLU est un moyen d'y parvenir.

Concernant le chemin du Parouget, le zonage Uba de l'agglomération ne l'intègre pas et des haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme situées à proximité ont été repérées.

Pris en compte (C3).

Après vérification par photo-interprétation, il y a bien une haie à préserver en limite Nord de la parcelle (ZR 113).

Les haies sont classées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui permet le repérage des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, « notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Le secteur auquel il est fait référence a pu voir ses haies arasées et doit faire l'objet d'une remise en état des continuités écologiques.

Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU (RP42).

Concernant les haies, les compensations proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées (YK 28, YK 29, YE 11)

Boisements à préserver

Pour rappel, tout défrichement d'une parcelle classée en EBC est interdit. Seuls la coupe ou l'abattage sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable sont autorisés (articles L. 130-1, R. 130-1 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 la reconstitution de l'état boisé doit-être réalisé dans un délai maximal de cinq ans. Il n'y a aucune raison de déclasser une parcelle classée en Espace Boisé Classée défrichée sans autorisation. L'Espace Boisé Classé sera maintenu.

Cours d'eau

Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau.



4 - Règlement

4.2 - Règlement graphique

5 - Les voies de circulation à conserver ou à créer (L151-38 du CU)

6 - Autres éléments graphiques (Marges de recul, risques)

7 - Délimitation des zonages (règlement graphique)

Synthèse des observations du public

Voies de circulation à conserver ou à créer

Chemins doux à Préserver :

GR34 (sentier côtier) : Fragilisé par l'érosion des falaises, il faut prévoir son déplacement notamment au Bile (RD118)

Allée du Grenel - Classer cette voie exclusivement pédestre et cycliste en cheminement doux à préserver (RD80, RD89, RD90, RD91, RD92, RD93, RD104, RD109, RD111, RD112, RD127)

Le Bourg-Tréhuiguer, le Bourg-Haut Pénestin, Le Bourg-Mine d'Or, Boulevard de l'Océan : Absence de liaisons douces (RD99, RD118)

Continuité faunistique : Haut Pénestin : Créer des passages à faune pour la migration vers les espaces agricoles (RD118)

Allée du Grenel

L'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 devra être classée en cheminement doux à préserver elle permet en effet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.

Continuité faunistique :

Il a été décidé la création d'un passage à faune aquatique à hauteur du camping des Parcs (Route départementale 34) suite à l'identification d'une rupture de continuité écologique qualifiée d'impossible dans l'évaluation environnementale, synthèse de l'État Initial de l'Environnement. Le projet ne comporte pas d'autre passage à faune.

Autres éléments graphiques

Risques : Submersions marines, recul du trait de côte, érosion et éboulement : L'évaluation du risque est inexistante, tout le littoral Ouest n'a pas été abordé, on ne lit rien pour anticiper l'érosion inéluctable de la côte. Rien n'est mentionné sur le risque de submersion marine. Manque de réflexion de fond sur le recul du trait de côte (RD53, RD84, RD94, RD114, RD116)

Délimitation des zonages :

Zone U : Demande que la limite des zones U s'arrête aux routes côtières (RP41)

Risques :

Cf. réponse apportée à la MRAe.

Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.

**5 – Orientations d'aménagement et de programmation**

5.1 - OAP sectorielles (pour mémoire cf. règlement écrit)

5.2 - OAP Thématiques (OAP p.22)

Synthèse des observations du publicOAP thématiques :

En zone AU le PLU ne prévoit aucune mesure compensatoire au titre ERC (conservation de la biodiversité). L'outil le plus adapté étant le coefficient biotope à inscrire dans les règles des zones 1AU (RD46)

Le PLU a été soumis à une évaluation environnementale, processus mis en œuvre tout au long du projet. Les éléments figurent au PLU arrêté. Cette évaluation environnementale a notamment révélé la présence d'un patrimoine écologique riche et varié puis d'un certain nombre d'enjeux qu'il convient d'intégrer, tels que la qualité de l'eau, les risques naturels, la gestion des déchets ou encore l'archéologie. D'autre part, conformément à la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, modifiée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, les nouveaux projets pourront en fonction de leur importance, être soumis à une étude d'impact au moment de leur conception et comporteront les mesures envisagées pour éviter, réduire puis compenser lorsque cela est possible les incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé humaine.

**6 – Autres observations**

6.1 - Observations sur la procédure

6.2 - Observations diverses

Synthèse des observations du public

Observations sur la procédure

- Curieux que l'enquête se déroule en basse saison alors qu'il y a 74% de résidences secondaires (RD13, RD77)
- Suspension de l'enquête (inabouti, imprécis, incompatible avec SCoT...) (RP20, RD77, RD84, RD94, RD114, RD118)
- Pourquoi la mairie n'a pas organisé de réunion publique exposant le projet depuis fin 2022 (RP24, RD77)
- Manque de concertation. Enquête publique bâclée. Concertation faible (RP33, RD94, RD99, RD107, RD114, RD118)
- Pourquoi ne pas attendre la révision prochaine du SCoT pour harmoniser l'ensemble (RP24)
- Un PLU voté peut-il être révisé partiellement et dans quels délais (RP24)

Ce projet de PLU pose les grandes orientations d'aménagement et régleme nte toutes les constructions de la commune. La révision du PLU a été rendue nécessaire pour prendre en compte les évolutions réglementaires, les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes de la population.

Quelques rappels des objectifs :

- Renforcement de la qualité urbaine, architecturale et paysagère par une meilleure insertion des futurs projets dans le paysage ;
- Une urbanisation en continuité des espaces urbains existants intégrant une mixité sociale et générationnelle avec une densification raisonnable ;
- L'activité commerciale confortée grâce à la mise en place de 3 linéaires commerciaux ;
- Les activités primaires, artisanales et tertiaires toujours mieux intégrées au territoire ;
- Les campings et hôtelleries de plein air professionnel aux emprises maintenues, désormais conformes à la loi Littoral ;
- Les milieux naturels toujours mieux protégés ;
- Les milieux agricoles mieux pris en compte ;
- Le grand paysage maintenant reconnu et valorisé ;
- Le patrimoine rural reconnu à sa juste valeur ;
- Le risque érosion prégnant sur la commune mieux intégrée ;
- Une trajectoire de sobriété foncière progressive et territorialisée (circulaire du 31/01/2024, relative à la mise en œuvre de la réforme vers le ""zéro artificialisation nette").

La procédure de révision du PLU s'est déroulée conformément à la délibération du 29/06/2015 votée en Conseil Municipal. Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique.



Observations diverses

Avenue de Toulprix : L'améliorer en créant des trottoirs et en organisant le stationnement pour les jours de marché (RD30)

OAP de Pluviers : Futur lotissement de l'île au Moulin : Souhaite connaître l'emplacement des conteneurs OM (RP18)

Couarne (Biollé) YH 443 : Prévues Na. Demande échange avec la commune pour continuer le camping-caravaning (RP13, RP15)

Poudantrais (Ecole de voile) ZD280 : Le puits répertorié (étoile bleue) a disparu. Il faut le remettre en place (RD37)

Sentier côtier : Réfection des manques et destructions afin de le sécuriser (RP24).

ER 01 : Demande que les travaux prévus se réalisent (RD69)

Axe Bourg - Port de Tréhiquier : Elargir et sécuriser

Ker André : YL 458 : Demande que la partie en herbe située devant sa parcelle soit intégrée à celle-ci (CO06)

Cheminements doux : Leur signalisation mériterait d'être améliorée. Récupérer le foncier dédié à la voiture pour l'utiliser au bénéfice des déplacements doux (RD118).

Avenue de Toulprix :

Il est précisé à l'OAP du Toulprix que l'aménagement de la zone devra respecter le tissu urbain environnant. Conformément au projet de PLU arrêté en Conseil Municipal et aux OAP associées, il est mentionné à l'OAP du Toulprix « qu'une voie d'accès principale en double sens sera implantée entre l'allée des Sports et l'avenue du Toulprix pour éviter les impasses sur ce projet ».

OAP de Pluviers :

L'information sur le futur plan de circulation du lotissement est présente dans la partie OAP. L'emplacement des bacs conteneurs des OM sera connu uniquement après ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Couarne (Biollé)

La demande d'échange de parcelle ne concerne pas le projet de révision du PLU.

Poudantrais

La reconstruction du puits situé parcelle ZD 280, à proximité du club nautique est en cours de réalisation.

ER 01 :

Le projet de PLU comporte bien l'emplacement réservé n°1 permettant le désenclavement de votre îlot.

Axe Bourg - Port de Tréhiguier, Ker André, Cheminements doux :

Demandes ne concernant pas le projet de révision du PLU.

Le 15 avril 2024

Le XX xxxxx 2024

Jean-Charles BOUGERIE
Président de la commission d'enquête

Réponses apportées par
La commune de Pénestin
Maître d'Ouvrage

Tableau récapitulatif des observations du public (ANNEXE 1 AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE)							
NB : le résumé de l'observation n'étant pas nécessairement exhaustif, il est préférable dans tous les cas de se référer directement au texte original de chaque observation pour en apprécier la portée							
Id. Obs.	Auteur(s)	Nb. De Sign. Eventuelles	Résumé de la contribution	N° parc. Éventuelle(s)	Réponse de la commune	Décision	Catégories
RD1	GERGAUD Denis		Bonjour, nous possédons un terrain à Loscolo cadastre YN 477 que nous entretenons régulièrement et nous souhaiterions que cette parcelle soit reclassée en toute ou partie en terrain constructible. Nous vous faisons cette demande car notre terrain est mitoyen avec 4 habitations, nous constatons qu'il y a de nombreuses nouvelles constructions sur la commune et nous ne comprenons pas pourquoi notre parcelle n'est pas constructible. Notre souhait est d'avoir un projet d'habitation sur ce terrain afin de s'installer dans la commune. En espérant que vous prendrez en considération notre demande, cordialement	YN 477	Cette parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD2	SEURRE M. et Mme		Ma requête concernant notre secteur sur le zonage de plusieurs parcelles zone de Pradun/Ker olivier les numéros suivants Y174/Y175/Y177/Y178 /Y179 avons été classés en NLD ce que nous contestons dans le projet de révision alors que nous sommes comme la plupart des zones de ce secteur viabilisés donc nous souhaitons une révision du zonage EN ULC Dans l'attente d'une réponse je suis joignable au 06 XX XX XX Cordialement	YL 74 YI 75 YL 77 YL 78 YL 79	La parcelle YL 79 est concernée par des éléments arborés, elle sera donc classée en Espace Boisé Classé. En ce qui concerne les autres parcelles citées, celles-ci ont été classées en zone Nld en l'absence d'autorisation d'urbanisme accordée dans ce secteur. L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLD)
RD3	SCI DIAMBONO		La commune de PENESTIN souhaite implanter de nouveaux logements sociaux Pourquoi ne pas utiliser le terrain de plus de 10 000 m2 boulevard de l'océan...terrain nu...anciennement supermarché OCÉAN... Il est situé entre le centre bourg et la mine d'or Emplacement très intéressant	ZI 83	La commune prend en compte la possibilité de création de logements sur la parcelle ZI 83	Cette contribution appelle une modification du règlement écrit	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RD4	JEAN CHARLES		Monsieur Le Commissaire Enquêteur, Je trouve anormal et incompréhensible qu'il n'y ai pas d'alignement de la Zone UBA sur la parcelle N° 27 avec les lots 20 - 21 et 26 Je vous joint le plan correspondant à ma demande, Espérant que ma requête soit suivie d'une réponse positive, je vous prie d'agréer mes sincères salutations	ZE 27	Le choix a été fait de ne pas créer de nouvelles surfaces constructibles en direction du littoral. La parcelle ZE 27 n'étant que faiblement bâtie (2 maisons individuelles) le choix a été fait conformément à la loi Littoral d'appuyer les limites de la zone Uba sur des projets déjà validés et de laisser le reste de la parcelle dans un zonage adapté à son caractère naturel (zonage Na). Pour rappel, cette parcelle se situe dans les Espaces Proches du Rivage au titre de la loi Littoral. L'extension de l'urbanisation doit y être limitée.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na

RDS	TRICOIRE Michel	<p>Bonjour, Le PLU fait apparaitre page 15 du chapitre 2.7 (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Et DE PROGRAMMATION que le lotissement envisagé nommé Pluviers (1AU), situé rue de l'île du moulin aurait une rue principale qui déboucherait à l'est dans la rue des Etrilles. Or celle-ci est privée, elle appartient à l'ASL des Résidences de l'Océan. Propriétaire d'une parcelle de cette résidence je m'oppose à cette hypothèse pour les raisons suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Juridique : c'est une rue privée propriété de l'ASL, elle ne peut donc desservir une autre zone, sans l'accord des copropriétaires. • De sécurité : La rue des Etrilles est étroite et ne permet pas les croisements de véhicules. Son entrée est également étroite, n'offre aucune visibilité, et est incompatible avec le passage simultané de piétons, de cycles et de véhicules. • Technique : la rue des Etrilles a été conçue comme une impasse sans autre débouché que de desservir les deux impasses internes aux résidences de l'Océan, l'impasse des Praires et l'impasse des Rigadeaux., elle ne comporte ni trottoirs, ni bas côtés pour le passage des piétons. En outre, il ne paraît pas envisageable que l'allée des pluviers, à sens unique pour les véhicules avec des vélos à contre-sens, située sur le circuit cycliste 		<p>Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.</p>	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
-----	-----------------	---	--	---	--	--

RD6	LEPRETRE Christian M. et Mme		<p>Monsieur Le Maire, Avec mon épouse, nous sommes propriétaire d'un terrain au 418 Clos du Brinel sur lequel se trouve un mobil-home considéré comme une HLL en se référant à l'article R111-31 du code de l'urbanisme sur lequel le maire s'est appuyé pour délivrer les autorisations d'occupation du droit du sol dans nos zones de loisirs. Ce code de l'urbanisme du PLU de l'époque, nous a octroyé le PC n°05615512H0245 délivré le 21/12/2012 l'attestant, ainsi que la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » reçu en mairie le 20/08/2014 qui n'a pas suscité d'observation. Notre mobil-home est donc considéré comme une HLL comme le précise à nouveau l'acte notarié lors de l'achat de ce bien en août 2016 et le service des impôts qui indique « maison » sur l'avis de paiement de la taxe d'habitation. De plus notre HLL qui n'a plus de moyen de déplacement est raccordé conformément au tout à l'égout avec une attestation de conformité réalisé par « Cap Atlantique » le 24/06/2016. De ce fait, je vous demande d'ajuster le règlement écrit à la page 35, chapitre IV, paragraphe B, en : a) secteur Type d'occupation ou utilisation des sols interdits puis en secteur Uld où il est écrit au quatrième alinéa « résidences de</p>		<p>Il est important de repréciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme) « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Si un PC a été obtenu sur cette parcelle, un remplacement à l'identique sera autorisé dans le respect des formalités réglementaires.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (Uld)</p>
RD7	THOMAS Anne et Christophe		<p>Nous demandons à ce que notre parcelle YA 36 reste constructible. Ou encore à être dédommagé du préjudice.</p> <p>Nous demandons instamment que les terrains YA283 et YA36 soient comme prévu depuis de nombreuses années, intégrés en zone Na. Leur utilisation mytilicole aussi proche de notre habitat n'est pas concevable du fait des nuisances qu'elle génère.</p> <p>Nous demandons que la parcelle YA30 soit également classée en zone boisée Na, de façon égalitaire. Tous les arbres forment ensemble un rempart contre les vents dominants, rempart à ne pas affaiblir.</p> <p>Nous demandons que la parcelle YA30 soit également classée en zone boisée Na, de façon égalitaire. Tous les arbres forment ensemble un rempart contre les vents dominants, rempart à ne pas affaiblir.</p>	YA 36	<p>La parcelle YA 36 est située à la fois en rupture du village de Tréguier. Cette rupture est clairement matérialisée par la zone Aca (délimitant les parties situées sur le domaine terrestre affectées exclusivement aux activités conchylicoles) située à l'Est de votre parcelle, et à la fois située en bordure de l'estuaire de la Vilaine. Pour l'absence de lien de votre parcelle avec le village de Tréguier et sa proximité directe avec l'estuaire de la Vilaine votre parcelle a été classée en zone Na naturelle. Ce choix a été opéré sur d'autres secteurs de la commune équivalents. De plus pour les constructions situées en zone Na une extension limitée de la construction principale reste possible. C'est le cas pour toutes les habitations situées en zone Na, hors de la bande des 100 mètres par rapport au rivage. Par ailleurs, les parcelles YA 37 et 283 resteront classées dans un zonage conchylicole adapté à l'activité pratiquée. Il est rappelé que la parcelle YA 30 appartient à l'exploitation conchylicole située à l'Ouest. C'est en concertation avec les mytiliculteurs qu'il a été décidé de conserver cette parcelle dans un zonage conchylicole adapté. Concernant les parcelles YA 33 et 62 nous allons rectifier le zonage et prolonger le zonage Uba sur les parcelles 62 et 33 comme proposé. La parcelle YA 35 exploitée pour l'activité conchylicole restera dans un zonage conchylicole adapté.</p>	<p>Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge</p>	<p>4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aca)</p>

RD8	ECHARD	Bonjour , Après lecture des documents liés à la révision du PLU de Pénestin , je vois en projet pour le futur lotissement de l'île du Moulin un accès des véhicules par la rue des Etrilles. Habitant au 9 rue des Etrilles , je m' oppose à ce projet pour plusieurs raisons. - Notre lotissement est privé , géré par un syndic qui s'oppose à toute circulation autre que celle des habitants de ce lotissement. - La rue des Etrilles est une voie de circulation de très faible largeur , dimensionnée pour la seule desserte des quelques maisons du lotissement. - Cette rue ne possède pas de trottoir et est complètement incompatible à un trafic plus important. Tous les résidents de notre lotissement ont déjà émis , auprès de la mairie , un avis négatif sur ce projet en 2023. Il conviendra donc d' envisager une autre solution pour la desserte de ce nouveau lotissement.		Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD9	CHERBONNEL Muriel	Bonjour, Nous sommes propriétaire d'un terrain en Zone 1AUe (YC198) et souhaiterais qu'il devienne constructible ou partiellement constructible, de tel sorte que l'on puisse y habiter toute l'année. Il est viabilisé en eau, électricité et tout à l'égout depuis plus de 20 ans. Quelles sont les formalités à accomplir? Merci de votre attention	YC 198	L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD10	MÉNARD M. Mme	Bonjour Nous sommes propriétaires dans la résidence de l'océan (rue des étrilles). Le PLU mentionne que « la rue des étrilles devienne l'accès à l'Est pour le lotissement nommé Pluviers (1AU) ». Nous attirons votre attention sur le fait que cette rue est privée et qu'elle n'est pas de sécurité, pour différentes raisons : elle ne contient pas de trottoir, forme un angle droit pour entrer dans la résidence et pourrait devenir dangereuse avec une utilisation accentuée (50 nouveaux logements prévus). De plus l'été et pendant les vacances scolaires, les enfants font du vélo et de la trottinette et profitent de l'impasse actuelle pour jouer sereinement sous notre responsabilité. Nous nous opposons donc à ce que « la rue des étrilles devienne l'accès Est pour le lotissement Pluviers (1AU) » page 15 du chapitre 2.7 (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)

RD11	MATEL Pierre-Yves (pour QUERVET Marie- Françoise)	Madame QUERVET souhaite que sa parcelle ZE n° 19 conserve son caractère urbanisable, notamment dans le cadre d'un zonage Uba, étant ainsi compatible avec le SCoT de Cap Atlantique.	ZE 19	Cette contribution permet de rappeler un point de différenciation fondamental entre le SCoT et le PLU, celui du territoire d'étude et de l'échelle géographique. Bien que complémentaire le règlement graphique de ces deux documents ne se lie pas à la même échelle. Lorsque le SCoT fixe des objectifs généraux et une stratégie à l'échelle du Grand territoire (plusieurs communes) ou du bassin de vie, le PLU quant à lui exprime un projet à l'échelle communale et décide de l'affectation des sols à la parcelle. Ainsi le SCoT reste un document d'orientation et c'est bien au PLU qu'il revient d'adapter les objectifs du SCoT aux spécificités communales.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na
RD12	LEGRAND Michel	Le PLU fait apparaître page 15 du chapitre 2.7 (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT Et DE PROGRAMMATION que le lotissement envisagé nommé Pluviers (1AU), situé rue de l'île du moulin aurait une rue principale qui déboucherait à l'est dans la rue des Etrilles. Or celle-ci est privée, elle appartient à l'ASL des Résidences de l'Océan. Propriétaire d'une parcelle de cette résidence et président de l'ASL des résidences de l'Océan, je m'oppose à cette hypothèse pour les raisons suivantes: • Juridique : c'est une rue privée propriété de l'ASL, elle ne peut donc desservir une autre zone, sans l'accord des copropriétaires. • De sécurité : La rue des Etrilles est étroite et ne permet pas les croisements de véhicules. Son entrée est également étroite, n'offre aucune visibilité, et est incompatible avec le passage simultané de piétons, de cycles et de véhicules. • Technique : la rue des Etrilles a été conçue comme une impasse sans autre débouché que de desservir les deux impasses internes aux résidences de l'Océan, l'impasse des Praires et l'impasse des Rigadeaux., elle ne comporte ni trottoirs, ni bas côtés pour le passage des piétons.		Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)

RD13	BRUNETTI Dominique		<p>Tout d'abord, il est curieux que cette enquête publique se déroule en basse saison dans une commune où résident 75 % de résidences secondaires. C'est la première fois qu'elle n'a pas lieu en été ! Pour les remarques, voici :</p> <p>1/ peu opportune, la zone Nst à l'ouest du bourg, (actuellement, pâturage de moutons) coïncée entre la zone nla et nie.</p> <p>2/ dans le même secteur que le 1/la zone 1 Au .Peu Judicieux. Cette zone sert depuis des années de stationnement de rabattement en été notamment les jours de marché. Préférer un zonage Nst.</p> <p>3/ zone 1Au au bord de la route du Moulin (route qui va du bourg au Haut Penestin. Peu judicieux encore. Casse la perspective du manoir de Brambert. Ne sert qu'à réduire la zone Na déjà morcelée par le lotissement déjà mis en cause lors de l'enquête publique de 2006 .Mettre toute la zone devant le manoir, en Na .</p> <p>4/zone 1Au au sud du complexe sportif . Zonage inopportun sur terrain censures en 2009.</p> <p>5/à Tregorvel, non justifiées les 2 zones Uac et le reste en Uab ? pourquoi?</p> <p>6/ J'avais demandé et obtenu du commissaire enquêteur de 2006, une RÉSERVE quant au classement du petit chemin du Parouget qui serpente entre le bourg et Tregorvel. En effet plusieurs riverains ont rasé des mètres de</p>		<p>La zone Nst située à proximité de la zone 1AU du Toulprix a été prévue dans le cadre du futur aménagement du quartier du Toulprix. En effet, l'aménagement de cette zone supprimera l'actuelle aire naturelle de stationnement du Toulprix, nécessaire pour gérer l'afflux des véhicules lors des animations estivales et les jours de marché. Ainsi la zone Nst prévue s'insérera de manière cohérente dans l'aménagement de la zone du Toulprix. Les zones Uac situées à Trégorvel figurent déjà au PLU en vigueur. Il n'était pas pertinent de les modifier, car les zones Uac correspondent à « l'habitat relativement dense, en ordre continu » ce qui correspond aux deux secteurs Uac identifiés sur Trégorvel. De plus les règles inscrites en secteur Uac permettent une meilleure protection du patrimoine bâti rural par davantage de contraintes d'unité d'aspect et d'harmonie avec le paysage et les bâtiments existants ou principaux (Cf. règlement écrit du PLU). Les parcelles situées en zonage Uba correspondent au secteur pavillonnaire de l'agglomération de Pénestin, elles forment un ensemble cohérent avec le reste du tissu urbain. Concernant le chemin du Parouget, le zonage Uba de l'agglomération ne l'intègre pas et des haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme situées à proximité ont été repérées. Concernant la zone Na située au Maro Nord, il n'est pas paru judicieux dans la création d'une nouvelle aire naturelle de stationnement sur une zone naturelle alors qu'une aire naturelle de stationnement existe déjà de l'autre côté de l'allée du Maro permettant l'accès à la plage de la Source.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p> <p>4.1.3.1 - 4.1.4.1a - 4.1.6.1a - 4.1.6.1c - 4.2.3 - 4.2.4 - 6</p>
RD14	BRUNETTI Dominique		<p>Suite de ma contribution ... Je trouve incroyable et abracadabrantesque que les zones de camping-caravaning deviennent des zones U alors qu'elles ont été censurées définitivement par le conseil d'état suite à l'enquête publique de 2006. Le règlement précisant qu'elles ne sont pas constructibles !!! Il faut savoir que les caravaniers en groupe de pression constitué en association, font et défont depuis 1995, les équipes municipales. La récente équipe élue a sans doute bénéficié de ce vote et ce zonage ressemble beaucoup à une promesse tenue. Ce zonage doit être modifié en conséquence.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU arrêté précise que les espaces de camping et de caravanage sur parcelle individuelle (anciennement nommés « zones de loisirs »), qu'ils soient en espace naturel (zonage de type Nld) ou non (zonage de type Uld) demeure inconstructibles au titre des articles L. 151-9 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme. De nombreuses jurisprudences confirment cette possibilité : Cour administrative d'appel de Nantes, 24 mai 2018, considérant n°11 et suivants, requête n°15NT02785, Commune de Piriac-sur-Mer. Dès que le PLU sera approuvé, une délibération sera prise en Conseil Municipal afin de soumettre les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives à déclaration préalable. De cette manière, la municipalité pourra mieux contrôler d'éventuelles divisions abusives nuisant à l'organisation des zones et engendrant notamment des rejets supplémentaires aux réseaux et des coûts pour la collectivité.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL</p>
RD15	BRUNETTI Dominique		<p>photos suite photo 1 remarque 2 photo2 remarque 6</p>	/	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>(Cf. RD 13) (complément photos)</p>

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

RD17	GUIGNÉ Pierrette	<p>Bonjour, je suis propriétaire de la parcelle 82 depuis le 29 mars 2023 suite au décès de ma maman. Je suis présente avec ma famille sur ce terrain depuis l'âge de 14 ans. mes enfants, mes amis mes frères leurs amis bref.... ce terrain c'est la moitié de notre vie de nos souvenirs et je souhaite qu'il en soit ainsi pendant encore de nombreuses générations. Je souhaite également continuer à faire vivre cette belle et paisible commune qui à su rester sauvage tout en étant moderne en accueillant de nouveaux commerçants comme les Folies glacées qui sont incontournables. Notre présence sur la commune pendant 2 mois d'été et tout les weekends de printemps apporte un plus à la vie locale de par notre participation aux différentes animations, et à l'ensemble des commerces. Je souhaite pouvoir y venir encore plus car mon mari est en retraite et nous pouvons être présents plus longtemps et durant toute l'année. Pour pouvoir faire ça, j'ai besoin d'avoir un espace de vie aménagé avec du chauffage et le minimum de commodités. Une caravane c'est bien l'été au soleil mais pas en dehors de la saison. Je souhaite pouvoir aménager un endroit propre accueillant et chaleureux pour voir s'écouler la vie en weekend paisiblement au sec et à</p>		<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones ULD</p>
RD18	ANONYME 02	<p>Bonjour, je suis propriétaire depuis peu de temps d'une petite maison sur Penestin. J'ai été surprise d'apprendre que la hauteur des clôtures de séparation avec la voie publique étaient limitées à 1,50m. Je ne comprend pas qu'on soit empêchés de se protéger des regards indiscrets, d'autant que toutes les clôtures autour sont plus hautes que cela. De plus, ce n'est pas une hauteur standard et on ne trouve pas de panneaux de cette dimension. Cette règle doit être revue : une hauteur d'1,80m me semble raisonnable.</p>		<p>La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique n'a pas été modifiée par rapport au PLU en vigueur, elle a toujours été limitée à 1,50m. L'intérêt est de ne pas nuire aux perspectives paysagères par un sentiment d'enfermement lors de la circulation sur l'espace public. La hauteur des clôtures sera conservée à 1,50 m en limite d'emprise publique.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uaa, Uab, Uac) 4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)</p>

RD19	BROUSSAUDIER Gérard	<p>Dans la proposition d'urbanisation de 50 logements dans le secteur Pluviers, vous précisez qu'elle sera desservie au Sud par l'île du Moulin et à l'Est par la rue des Étrilles. Il est mentionné une voie d'accès principale en double sens entre la rue de l'île du Moulin et la rue des Étrilles. La rue des Étrilles n'est pas une voie du domaine public, elle est privée et appartient à l'ASL des Résidences de l'Océan. Les propriétaires de cette résidence ne souhaitant pas la rétrocéder à la commune de Pénestin. Cette voie a été conçue pour desservir les 20 logements de la résidence sans bas-côtés ni trottoirs. A son extrémité où elle ne dessert que 3 logements, elle ne fait que 4.30 m de large et est même diminuée de 0.75 m à l'emplacement d'un lampadaire implanté sur la chaussée. A l'entrée de la résidence, elle fait un coude prononcé, 2 voitures ne peuvent pas s'y croiser, lorsque 2 voitures se retrouvent face à face, une voiture doit reculer. Voir photos en pièces jointes. Pour des raisons évidentes de sécurité, il n'est pas envisageable d'augmenter le flux de circulation par l'adjonction de 50 logements. Nous vous demandons que le PLU soit modifié pour qu'il n'y ait pas de desserte de cette urbanisation par la rue des Étrilles.</p>		<p>Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.</p>	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD20	THILLAYE DU BOULLAY Pierre	<p>Bonjour, Propriétaire du 13 allée des Mouettes, je ne peux qu'être surpris à la lecture de ce projet de révision du PLU. En effet, malgré le jugement du Tribunal Administratif de Rennes en date du 16 avril 2013, le projet classe de nouveau les parcelles du lotissement où se situe notre maison en zone Un. Or la définition d'une zone Un ne correspond absolument pas à nos parcelles situées dans ce lotissement communal : p.41 du règlement général V. Règlement applicable aux zones Un A. Caractère de la zone La zone Un correspond à des noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Afin de ne pas contribuer à l'encombrement des tribunaux, J'espère que cette contribution amènera la municipalité à réviser cette proposition.</p>		<p>Nous prenons pleinement en considération cette contribution et nous allons modifier le zonage de ce secteur pour nous conformer à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013. Cependant, cette parcelle étant située en zone de risque d'affaissement en cas de sinistre, toute construction restera impossible.</p>	(x4) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un

RD21	BERTHET Jean-Paul	<p>Bonjour, Nos remarques concernent la rubrique: Secteur à vocation d'habitat, pages 12 et 15 du document de présentation mis en ligne par vos services et plus particulièrement la zone dénommée Pluviers. Il est prévu à brèves échéances (0 à 3 ans), la création d'un lotissement sur une superficie de 2,5ha pouvant à terme, accueillir jusqu'à 50 logements. Ce lotissement serait desservi au sud par la rue de l'île du Moulin et à l'est par la rue des Etrilles. Concernant la rue des Etrilles, dans laquelle nous résidons, il nous apparaît nécessaire de vous apporter les précisions suivantes: - La rue des Etrilles est une voie privée, propriété de l'Association Syndicat Libre (ASL) de la résidence de l'Océan. Elle ne pourra desservir une autre zone qu'avec l'assentiment des co-propriétaires. Selon la jurisprudence en la matière, une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage public que si son ouverture à la circulation publique vient du consentement expresse des propriétaires. - Techniquement, la rue des Etrilles est conçue comme une impasse permettant la desserte de deux impasses internes à la résidence de l'Océan, les impasses des Praires et des Rigadeaux. Elle n'est pas prévue pour absorber un flux de</p>		<p>Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Etrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Etrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Etrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.</p>	<p>(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers</p>	<p>4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)</p>
RD22	BRUNETTI Dominique	<p>En zone Uac à Tregorvel, le puits en pierre pourtant rénové par la municipalité précédente n'est pas signalé par une étoile bleue au titre des petits éléments du patrimoine à protéger comme le prévoit le règlement graphique.</p>		<p>Il s'agira de vérifier l'existence de ce puits. L'ajout de éléments bâtis à protéger peut faire l'objet d'une mise à jour et donc signaler le puits en question par une étoile bleue.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.2.3 - Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.</p>

RD23	CHADEAU Franck	<p>Objet : Demande sur revision du PLU</p> <p>Bonjour Mr le Président de la commission d'enquête, Pour faire suite à mon passage dans les locaux de la mairie en date du 8 mars et de mon entretien avec un des commissaires enquêteurs, et en tant que gérant du camping des îles situé à la pointe du bile, nous aimerions que soit classée la parcelle YM0108 projetée en zone N1b, pour qu'elle soit en zone U1a de même classement que la parcelle voisine que nous exploitons déjà...donc à peu près un classement identique nous permettant d'exploiter à terme cette parcelle. Cette demande légitime nous permettrait d'agrandir à terme notre camping ou tout au moins conserver notre capacité de par le risque d'érosion du littoral qui pourrait nous faire diminuer notre capacité d'accueil, et donc mettre en péril notre pérennité... Cela nous permettrait de pouvoir y installer tout type d'hébergement de loisirs dont tentes, caravanes, écolodges et RML (n'ayant aucune visibilité par rapport à la mer et par rapport à la voie publique, aucune gêne visuelle...), et donc nous permettre de voir l'avenir plus sereinement. Merci de votre compréhension, Cordialement</p>	YM 108	<p>Pour votre information la parcelle YM 108 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas recevoir de nouvelles installations de type Résidences Mobiles de Loisirs et Habitations Légères de Loisirs.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa)</p>
RD24	LE PORT Marie-José	<p>Propriétaire d'une parcelle cadastrée ZC177 faisant partie du Village loisirs de Kernégrou Kerfalher Pénestin, je demande l'autorisation d'occuper ce terrain à l'année afin d'avoir la possibilité d'implanter une construction de type HLL. Ce terrain est viabilisé (eau,edf et assainissement) donc respectueux de l'environnement et investissement qui a été coûteux. Je participe économiquement à la vie locale de cette belle commune. En retraite, je vais m'investir dans le bénévolat. Espérant que vous donnerez satisfaction à ma demande. Cordialement</p>	ZC 177	<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>

RD25	BOURGOIN Alain		<p>Bonjour, Nos remarques concernent le secteur des pluviers 1 AU, un projet de lotissement avec une desserte rue des Etrilles est envisagée, Propriétaire d'une maison dans cette rue des Etrilles Résidences de l'Océan, je m'oppose à la desserte du futur lotissement par cette voie pour les raisons suivantes : juridique: la rue des Etrilles est une voie privée, propriété de l'ASL (association syndicat libre) donc elle ne peut pas desservir une autre zone. Sécurité: la rue des Etrilles est étroite, n'est pas conçue pour recevoir une circulation plus importante, absence de trottoir et l'entrée dans la résidence de l'Océan très étroite avec une visibilité quasi nul. Nous vous invitons à rechercher une autre solution pour l'accès de nouveau lotissement lui permettant de déboucher sur le domaine public en toute sécurité.</p>		<p>Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. L'emplacement réservé n°4 concernant l'aménagement d'un carrefour pour le projet des Pluviers pourrait permettre de fluidifier la circulation automobile et les entrées/sorties.</p>	<p>(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers</p>	<p>4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)</p>
RD26	CRUSSON Marie-Thérèse		<p>Je souhaite que le terrain qui m'appartient d'identifiant 155 YH 187, situé lieu-dit Kerroux, soit placé en zone constructible</p>	YH 187	<p>Cette demande ne peut être recevable. La parcelle ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.6.1a - Règlement applicable aux zones Na</p>
RD27	BRINQUIN Philippe		<p>Objet : Révision du PLU de Pénestin Monsieur, Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Pénestin et pour faire suite à notre entretien courant de semaine dernière, nous revenons vers vous au sujet de la parcelle ZI 83 située Bd de l'Océan et appartenant à la société SCI Diambono. Cette parcelle s'inscrit dans un processus de renouvellement urbain (ex centre commercial) et plus largement dans le cadre de la loi ZAN et la lutte contre l'artificialisation des sols. En effet, le site existant est imperméable à 75% et classé en zone UI (zone d'activité de Pénestin et aux zones commerciales). Le règlement n'autorise pas la création de logements. Il nous semble pertinent d'ouvrir cette parcelle à l'urbanisation en y proposant du logement (libre et social) afin de l'intégrer dans son environnement immédiat. Le projet d'aménagement proposera des espaces en pleine terre et semi-perméables généreux. En espérant avoir retenu votre attention.</p>	ZI 83	<p>Nous allons effectivement prendre en compte la possibilité de création de logements sur la parcelle ZI 83.</p>	<p>Cette contribution appelle une modification du règlement écrit</p>	<p>4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)</p>

RD28	ANONYME 03	Citoyenne et habitante de Penestin depuis plus de 20 ans (toute l'année), je me dois d'exprimer mon entière opposition à l'adoption du PLU 2024. Il s'agit d'un projet qui ne tient pas compte des enjeux environnementaux et sociaux des 30 prochaines années mais semble répondre à des intérêts particuliers et financiers ponctuels. Je ne vais pas refaire le procès des "mitages", des violations des lignes des sites "remarquables " de zones re-urbanisées, de la non-prise en compte de "couloirs" pour la sauvegarde de la flore et de la circulation de la faune sauvage. Monsieur l'enquêteur, merci de prendre tout ceci en compte et de permettre une révision sérieuse et concertée de ce PLU avec ma considération distinguée.	/		Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	1.1 - 1.2 - 1.5 - 2.1.2 - 2.1.6 - 3
RD29	ANONYME 03b	Citoyenne et habitante de Penestin depuis plus de 20 ans (toute l'année), je me dois d'exprimer mon entière opposition à l'adoption du PLU 2024. Il s'agit d'un projet qui ne tient pas compte des enjeux environnementaux et sociaux des 30 prochaines années mais semble répondre à des intérêts particuliers et financiers ponctuels. Je ne vais pas refaire le procès des "mitages", des violations des lignes des sites "remarquables " de zones re-urbanisées, de la non-prise en compte de "couloirs" pour la sauvegarde de la flore et de la circulation de la faune sauvage. Monsieur l'enquêteur, merci de prendre tout ceci en compte et de permettre une révision sérieuse et concertée de ce PLU avec ma considération distinguée.	/		Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	Doublon du RD28

RD30	MARCHAND Michel	<p>Madame, Monsieur, Je souhaite apporter la contribution suivante à l'enquête d'utilité publique du PLU de Penestin. Ma contribution est d'une part établie sur la base des différents avis donnés par les différentes autorités consultées et, d'autre part faite au regard de la projection de zone AU1 du Toulprix. Je vous précise au préalable que je partage pour l'essentiel le diagnostic et les grands axes du projet de PLU de Penestin qui avaient été présentés lors de la réunion publique du 20 mai 2022 à laquelle j'ai assistée. De manière générale Etant sensible aux questions relatives à l'environnement, j'ai parcouru les différents documents sous cet angle. Je me suis tout d'abord intéressé aux avis des différentes autorités consultées et ai retenu trois avis d'autorités qui font part d'améliorations importantes à apporter à ce nouveau PLU. Ces avis me semblent pertinents. L'avis du Préfet du Morbihan en date du 22 décembre 2023 relève "des imprécisions et incohérences qui sont de nature à générer des risques juridiques" et donne un avis réservé sur ce nouveau PLU. Cela concerne notamment: Les calculs d'évolution démographique qui présentent des incohérences alors que cette évolution impacte le projet d'aménagement</p>	<p>ZI 95 ZI 96 ZI 101 ZI 635 ZI 636</p>	<p>Le secteur 1AU du Toulprix, « les relevés pédologiques ont mis en évidence la présence de sols hydromorphes visés par l'arrêté zones humides sur la parcelle au Nord ». Ces relevés permettent une meilleure connaissance du type de sol présent sur ce secteur, ceci afin d'alerter les futurs aménageurs sur cette contrainte devant être intégrée au projet. La finalité est de proposer un aménagement qui s'intègre et respecte pleinement l'environnement. Pour information, les zones humides du Toulprix ont fait l'objet d'une première compensation par le classement en zone humide au règlement graphique du PLU du secteur de Pen Palud. Pour rappel, les projets sur le secteur du Toulprix pourront faire l'objet d'une autorisation environnementale en fonction de leurs caractéristiques. Cette autorisation est demandée notamment pour les projets pouvant présenter un risque d'impact sur une zone humide. En cas d'atteinte aux zones humides des compensations seront mises en œuvres. Concernant les parcelles mentionnées ZI 635 et 636 situées dans le périmètre de l'OAP du Toulprix, celles-ci en seront exclues et seulement placées en Uba. Concernant les parcelles ZI 95, 96 et 101, elles seront maintenues dans l'OAP du Toulprix. Il est précisé à l'OAP du Toulprix que l'aménagement de la zone devra respecter le tissu urbain environnant. Conformément au projet de PLU arrêté en Conseil Municipal et aux OAP associées, il est mentionné à l'OAP du Toulprix « qu'une voie d'accès principale en double sens sera implantée entre l'allée des Sports et l'avenue du Toulprix pour éviter les impasses sur ce projet ».</p>	<p>Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge</p>	<p>4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix) 5.1 - OAP Thématiques (Toulprix)</p>
RD31	THOMOUX M. et Mme	<p>A l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête [...] Nous avons fait l'acquisition en 1980 d'un terrain cadastré 156ZE98, Cette parcelle fait partie du Village loisirs de Kernégrou-Kerfalher Pénestin. Nous demandons l'autorisation d'occuper ce terrain à l'année afin d'avoir la possibilité d'implanter une construction de type HLL. Ce terrain est viabilisé (eau,edf et assainissement) donc respectueux de l'environnement et investissement couteux. Nous participons durant les mois d'été économiquement à la vie locale de cette commune. Nous ne comprenons pas très bien l'interdiction de bénéficier à temps plein de notre bien étant donné les conditions actuelles (loi du littoral) alors que des permis de construire sont bien autorisés à moins de 500 m des plages... (deux poids, deux mesures). Nous vous remercions, Monsieur le président de la commission d'enquête, de prendre notre demande en considération</p>	<p>ZE 98</p>	<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULD)</p>

RD32	POHU Yvan	La parcelle YL n°10 située impasse du chemin du moulin David a été achetée par mon oncle Georges Pohnu le 10 juillet 1972 comme terrain de loisirs. Ce terrain est toujours utilisé par notre famille comme terrain de vacances. Nous venons en camping car ou installons des tentes. Le chalet, déjà présent sur place, permet de laisser quelques équipements de camping sur place. Nous souhaitons que ce terrain reste en zone de caravaning loisirs, et être intégré à la zone Nld qui concerne les parcelles juste à côté de la notre. Nous ne comprenons pas pourquoi la parcelle YL n°10 devrait être en zone agricole. Si nous pouvons avoir un retour de votre part, merci.	YL 10	Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Compte tenu de son accès direct depuis la zone de loisirs, cette parcelle sera intégrée dans la zone de loisirs (Nld).	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (Nld)
RD33	CERISIER Jean-Claude BOUJLANGER Thérèse	Nous sommes propriétaires indivis de la parcelle n°7 sur le secteur Uba de Poudrantais. L'accès à cette parcelle se fait depuis l'Allée de la Grande Côte longeant la plage, par un droit de passage sur la parcelle n°8 (propriété de Alban et Aurélie Drouet). Les plans de zonage au 1/5000 et 1/7000 du règlement graphique du projet de PLU présentent des inexactitudes sur le secteur de Poudrantais. L'allée de la Grande Côte, ainsi que le territoire qui lui est adjacent jusqu'à la mer, n'y sont pas représentés, ou plutôt le sont dans la mer. On peut remarquer un problème identique pour le début de l'Allée Émile Laboureur située dans le même secteur. On constate aussi la même erreur sur le plan cadastral de ce secteur de Penestin, ce qui peut avoir induit cette erreur sur le plan du PLU. Nous demandons la rectification de cette erreur graphique, pour que le plan du PLU corresponde bien à la réalité du terrain, afin que notre propriété n'apparaisse pas comme n'ayant aucun accès à une voie publique de la commune.		Le règlement graphique du PLU repose sur le plan cadastral. Ainsi il est possible que l'allée de la Grande Côte située en front de mer n'ait jamais fait l'objet d'un relevé cadastral permettant la cotation précise de son emprise. Ce n'est pas l'objet du règlement graphique du PLU de reprendre les éventuelles incohérences cadastrales. Nous allons cependant signaler cette incohérence au service cadastral pour demander une précision sur ce secteur.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) 4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Ndsm)

RD34	PEREIRA Colette		<p>Objet : projet PLU de PENESTIN Monsieur le Président de la commission d'enquête, Nous sommes propriétaires de la parcelle situé 90 chemin du Guheux depuis décembre 1989. Nous avons obtenu un permis de construire pour un abri de jardin de moins 20m2. Nous sommes installés avec trois caravanes où nous passons de 6 à 7 mois de l'année. Nous avons toujours payé nos taxes (habitation et foncier) et nous sommes inscrits sur les listes électorales de Penestin. Et durant notre séjour, nous nous rendons régulièrement dans différents commerces de la commune. Nous pensons, à juste titre, participer à la vie de Penestin. Tout ce que nous souhaitons suite aux frais engagés pour la viabilisation de notre terrain (eau, assainissement, électricité), c'est de pouvoir continuer à profiter de notre bien en y implantant une construction de type HLL. En espérant que la situation évolue dans ce sens, recevez, Monsieur le Président, nos sentiments les meilleurs.</p>		<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD35	LELAY Marc – A		<p>Requête sur la parcelle ZE 0162 1 - Changement de zoning de la partie sud de la parcelle (Voir Pdf explicatif Joint) 2 - Décalage de la limite de la coupure d'urbanisation en partie Sud de la parcelle (Voir Pdf explicatif Joint)</p>	<p>ZE 161 ZE 162</p>	<p>Pour information, la zone 2AU au PLU en vigueur a été supprimée au projet de PLU. La partie Sud de la parcelle non construite ZE 162 a ainsi été classée en zone Na, cette partie étant bordée par une zone naturelle sur ses pourtours. Enfin dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation (empêchant toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure) inscrite au SCoT, et très mince sur ce secteur le choix a été fait de la faire figurer au droit de la parcelle ZE 161 déjà bâtie.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>Absence de pièces jointes cf. RD 48</p>
RD36	LELAY Marc – B		<p>Ma requête concerne le classement de la parcelle YL 130. Le nouveau PLU change le classement de la partie sud de la parcelle en espace boisé à préserver. Cette partie de la parcelle a été totalement défriché il y a deux ans pour y créer un verger. Merci de revoir la classification (voir document joint)</p>	<p>YL 130</p>	<p>Pour rappel tout défrichement d'une parcelle classée en EBC est interdit. Seuls la coupe ou l'abattage sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable sont autorisés (articles L. 130-1, R. 130-1 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 la reconstitution de l'état boisé doit-être réalisé dans un délai maximal de cinq ans. Il n'y a aucune raison de déclasser une parcelle classée en Espace Boisé Classée défrichée sans autorisation. L'Espace Boisé Classé sera maintenu.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>Absence de pièces jointes cf. RD 48</p>

RD37	FROCRAIN Noël (1)	<p>Au vu du nombre et de l'importance des remarques dans tous les avis du service de l'état et des organismes professionnels, de l'avis réservé du préfet, le projet de PLU de peut pas être accepté en l'état. De notre part nous apportons les remarques ci-dessous. Les espaces proches du rivage : La ligne qui délimite les espaces proches du rivage, est la même que celle du PLU de 2010 et différente de celle du SCOT 2018-2035. Chez des amis au lieu-dit KERVRO, nous voyons la mer de leur terrasse, alors que cette propriété est dans la zone hors espace proche du rivage avec le tracé du projet de PLU. Nous avons fait le même constat sur plusieurs lieux de la commune. Cette limite doit être corrigée pour correspondre à la réalité. Changement de zone U en zone N : Dans le projet de PLU page 5 du règlement écrit, il est défini les divisions du territoire en zones : a) Les zones urbaines dites "zones U" Correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. d) Les zones naturelles dites "zones N" Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en</p>	<p>ZI 230 ZI 238 ZI 239</p>	<p>La limite des Espaces Proches du Rivage a été établie par sorties sur le terrain en fonction des critères issus de la jurisprudence : la distance au rivage, les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et à la mer depuis le rivage et depuis l'intérieur des terres. Les constructions diffuses ne constituant pas des noyaux bâtis dispersés, situées proches du littoral, ont été classées Na pour souligner l'intérêt de préserver autant que possible l'aspect naturel de ces secteurs. Cette remarque ne paraît pas fondée d'autant plus que ce choix a été opéré également sur des secteurs rétro-littoraux comportant une urbanisation diffuse (route de Kervraud, route de Locbran, Tréhudal, Penmocel, Kermouraud), dans un souci d'homogénéité du zonage. La remarque sur la partie consommation d'énergie, n'a visiblement pas de sens puisque notre PLU prend en considération la réduction de la consommation d'énergie. Cette thématique a toute sa place dans le projet. En effet, le règlement mentionne clairement les pistes de réflexions afin de réduire la consommation d'énergie, elles sont les suivantes : choix des formes architecturales et urbaines évitant la déperdition, favoriser les apports solaires, favoriser les énergies renouvelables et optimiser les déplacements. Par ailleurs, aucun zonage ne vient contraindre la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie s'ils sont correctement intégrés à la zone bâtie. Les haies sont classées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui permet le repérage des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, « notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Le secteur auquel il est fait référence a pu voir ses haies arasées et doit faire l'objet d'une remise en état des continuités écologiques. La reconstruction du puits situé parcelle ZD 280, à proximité du club nautique est en cours de réalisation.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>1.5 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.1.4.1a - 4.2.2 - 4.2.3</p>
------	-------------------	---	-------------------------------------	---	---	---

RD38	GUERIN Pierre	<p>Bonjour, En tant qu'habitant de la commune de Pénestin , je souhaite participer à l'enquête publique menée dans le cadre de la révision du PLU. Depuis 2016 , je vis sur un terrain (parcelle cadastrale YC 69) acquis chez le cabinet de notaires SCP Henri Aubin et Christian Menard 53 Craon , bien que l'acte notarié stipule la présence de deux chalets habitables dans les mêmes conditions qu'une habitation classique , je ne suis pas en mesure de vivre à l'année sur mon terrain , conformément à la réglementation en vigueur . Pourtant ces habitations ont fait l'objet d'une expertise réalisée dans le cadre des diagnostics immobiliers obligatoires pour la vente . Elles sont raccordées en eau , électricité au tout à l'égout ainsi qu'à la fibre optique , de plus je règle annuellement 337 euros de redevance terrain à Cap Atlantique . Par ailleurs , je participe au développement économique de la commune en tant que consommateur à l'année dans ce lieu déserté l'hiver , et ayant un emploi sur Pénestin . Comme vous le savez ,il y a très peu de logements locatifs sur notre commune dû aux nombres importants de résidences secondaires et de locations Airbnb , vous comprendrez qu'il ne m'est pas possible de loger ailleurs dans ces</p>	YC 69	<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
------	---------------	--	-------	--	---	--

RD39	GUERIN Pierre (doublon de 38)	Bonjour, En tant qu'habitant de la commune de Pénestin , je souhaite participer à l'enquête publique menée dans le cadre de la révision du PLU. Depuis 2016 , je vis sur un terrain (parcelle cadastrale YC 69) acquis chez le cabinet de notaires SCP Henri Aubin et Christian Menard 53 Craon , bien que l'acte notarié stipule la présence de deux chalets habitables dans les mêmes conditions qu'une habitation classique , je ne suis pas en mesure de vivre à l'année sur mon terrain , conformément à la réglementation en vigueur . Pourtant ces habitations ont fait l'objet d'une expertise réalisée dans le cadre des diagnostics immobiliers obligatoires pour la vente . Elles sont raccordées en eau , électricité au tout à l'égout ainsi qu'à la fibre optique , de plus je règle annuellement 337 euros de redevance terrain à Cap Atlantique . Par ailleurs , je participe au développement économique de la commune en tant que consommateur à l'année dans ce lieu déserté l'hiver , et ayant un emploi sur Pénestin . Comme vous le savez ,il y a très peu de logements locatifs sur notre commune dû aux nombres importants de résidences secondaires et de locations Airbnb , vous comprendrez qu'il ne m'est pas possible de loger ailleurs dans ces	YC 69	L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	Doublon de RD 38
RD40	GROSSRIEDER Frédérique	J'ai l'honneur de solliciter l'application du jugement du 16/04/2013 rendu par le TA de Rennes concernant ma parcelle ZH12 située 11 allée des Mouettes à Pénestin, dont je suis la seule héritière. Le tribunal administratif (TA) a pris la décision à la fois, de rattacher cette parcelle ZH12 à son lotissement dit "lotissement de la Mine d'Or" et, à la fois de la classer en zone UBA. Aussi, je vous sollicite, Monsieur Le Président de la commission d'enquête, pour que le projet du PLU de Pénestin 2024 intègre les décisions du TA de Rennes citées ci-dessus concernant ma parcelle ZH12. Je vous prie de trouver ci-joint mon courrier remis en main propre le 02/03/2024 à Monsieur Jean-Claude Boléat, commissaire de l'enquête publique afin que le projet du PLU 2024 soit corrigé tout comme, je vous serai reconnaissante de le transmettre à Monsieur Le Maire. Je vous joins également les conclusions du jugement du 16/04/2013. Je vous remercie.	ZH 12	La parcelle ZH 12 n'étant pas bâtie et ne pouvant l'être, car située en risque d'affaissement, nous ne pouvons pas intégrer la décision du TA de Rennes qui ne prend en compte que les parcelles déjà bâties du 19/03/2013 pour votre parcelle. Cette parcelle conservera son zonage Na.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	Doublon de RP 11

RD41	PEREIRA Colette et Manuel		<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête, Nous sommes propriétaires de la parcelle situé 90 chemin du Guheux depuis décembre 1989. Nous avons obtenu un permis de construire pour un abri de jardin de moins 20m2. Nous sommes installés avec trois caravanes où nous passons de 6 à 7 mois de l'année. Nous avons toujours payé nos taxes (habitation et foncier) et nous sommes inscrits sur les listes électorales de Penestin. Et durant notre séjour, nous nous rendons régulièrement dans différents commerces de la commune. Nous pensons, à juste titre, participer à la vie de Penestin. Tout ce que nous souhaitons suite aux frais engagés pour la viabilisation de notre terrain (eau, assainissement, électricité), c'est de pouvoir continuer à profiter de notre bien en y implantant une construction de type HLL. En espérant que la situation évolue dans ce sens, recevez, Monsieur le Président, nos sentiments les meilleurs.</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>Doublon de RD 34</p>
RD42	BOUGUEREAU Hubert		<p>Madame, Monsieur, Nous venons de prendre connaissance de l'enquête publique concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Penestin. Nous sommes propriétaires depuis de nombreuses années d'un terrain dans le Village Loisirs de Kernégrou-Kerfalher. Nous avons engagé des frais pour équiper ce terrain de 630 m² de tous les réseaux : eau, eaux usées, électricité. nous payons également la taxe d'enlèvement et de traitement des déchets Grâce à ces aménagements, nous pouvons profiter de ce terrain pendant la période estivale. Nous entretenons le terrain, le chemin d'accès ainsi que les abords Nous souhaiterions profiter pleinement de notre terrain afin de retrouver nos proches et amis résidents de cette commune. Pour cela, il conviendrait de nous autoriser – dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme - d'installer sur notre terrain une construction de type HLL. Nous pourrions alors être présent dans la commune sans limitation de période et dès lors nous investir davantage dans la vie locale de la commune. Soucieux de vouloir profiter de notre terrain, nous espérons que vous donnerez un avis favorable a cette</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>

RD43	LEMASSON Yvonne	<p>Monsieur Le Maire, Je suis propriétaire d'un terrain au 444 Clos du Brinel sur lequel se trouve un mobil-home posé sur le sol et n'ayant pas de ce fait conservé sa mobilité. Il est donc considéré comme une HLL en se référant à l'article R111-31 du code de l'urbanisme sur lequel le maire s'est appuyé pour délivrer les autorisations d'occupation du droit du sol dans nos zones de loisirs. Ce code de l'urbanisme du PLU de l'époque, nous a octroyé le PC n°05615512H0007 délivré le 10/02/2012 l'attestant, ainsi que la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » reçu en mairie le 22/07/2013 qui n'a pas suscité d'observation. Notre mobil-home est donc considéré comme une HLL et le service des impôts indique « maison » sur l'avis de paiement de la taxe d'habitation. De plus notre HLL qui n'a plus de moyen de déplacement est raccordé conformément au tout à l'égout. De ce fait, je vous demande d'ajuster le règlement écrit à la page 35, chapitre IV, paragraphe B, en : a) secteur Type d'occupation ou utilisation des sols interdits puis en secteur Uld où il est écrit au quatrième alinéa « résidences de loisirs (mobil-home) » sont interdites en référence au types d'occupation du sol de ce chapitre. Je vous demande d'ajouter comme</p>		<p>Il est important de préciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possède plus de moyen de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Si un PC a été obtenu sur cette parcelle, un remplacement à l'identique sera autorisé dans le respect des formalités réglementaires.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD44	LE RAY Justine	<p>Bonjour, dans le cadre de la concertation publique sur la modification du Plu, j'aimerais apporter ma contribution sur le passage du tout à l'égout. Nous habitons dans le hameau de Berniquet, et nous souhaiterions pouvoir nous raccorder au TAE. En effet le hameau est composé d'un vingtaine de maisons qui sont occupées à l'année. Dans la plupart des cas, les assainissement ne sont plus aux normes. Nous sommes également le hameau le plus proche de la station d'épuration. Il est donc difficilement compréhensible que ces travaux ne soient pas engagés. Merci pour votre attention.</p>		<p>Contribution au titre de l'enquête publique EU/EP de Cap-Atlantique.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un</p>

RD45	SCHONBACHLER Michel	Bonjour Mesdames et Messieurs le 19/03/2024 Dans le cadre de la concertation public sur la modification du PLU, Nous souhaiterions apporter notre contribution pour le passage au tout à l'égout. Nous habitons dans le hameau de Berniquet, 30 allée des vignes du jardin, section YC 242 et nous voudrions pouvoir nous raccorder au TAE. En effet le hameau est composé d'un vingtaine de maisons. Dans la plupart des cas, les assainissements ne sont plus aux normes, avec un risque de ruissellement des EU, en cas de fortes précipitations ,vers la Vilaine au niveau de de l'entreprise de conchyliculture située en contrebas. Nous sommes également le hameau le plus proche de la station d'épuration ,avec raccordement possible ,de façon gravitaire, vers celle-ci. Il serait donc difficilement compréhensible que des travaux de TAE ne puissent pas être engagés. Merci pour votre attention,	YC 242	Contribution au titre de l'enquête publique EU/EP de Cap-Atlantique.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.5 - Règlement applicable aux zones Un
RD46	FROCRAIN Noël (2)	Participation n°2 à l'enquête DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : Dans le projet de PLU, les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone comprend les secteurs suivants : - La zone 1AU, zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat - La zone 1AU, zone urbaine destinée aux activités artisanales (extension de la zone d'activité du Closo) Comme le signale l'Office français de la biodiversité, l'activité humaine menace d'extinction globale un nombre d'espèces sans précédent. En moyenne, 25 % des espèces appartenant aux groupes d'animaux et de végétaux évalués sont menacés. Puisque les zones AU sont naturelles et vont être urbanisées, il est choquant de voir, que les règles du projet de PLU, ne prennent aucune disposition de mesure compensatoire, s'inscrivant dans une démarche éviter-réduire-compenser, pour la conservation de la biodiversité. Dans ce contexte de révision du PLU, l'autorisation des projets pour être acceptés devraient faire la preuve de dégât limités et compensés, avant leur construction. On en parle de plus en plus, l'outil le plus adapté		Le PLU a été soumis à une évaluation environnementale, processus mis en œuvre tout au long du projet. Les éléments figurent au PLU arrêté. Cette évaluation environnementale a notamment révélé la présence d'un patrimoine écologique riche et varié puis d'un certain nombre d'enjeux qu'il convient d'intégrer, tels que la qualité de l'eau, les risques naturels, la gestion des déchets ou encore l'archéologie. D'autre part, conformément à la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, modifiée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, les nouveaux projets pourront en fonction de leur importance, être soumis à une étude d'impact au moment de leur conception et comporteront les mesures envisagées pour éviter, réduire puis compenser lorsque cela est possible les incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé humaine.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	2.5 – Mesures envisagées : Eviter, réduire, voire compenser les incidences 5.2 – OAP Thématiques

RD47	COSSEC Michel		<p>Définir la parcelle ZA 76 Le Gouvenel comme constructible.</p> <p>Nous sommes propriétaire en indivision de la parcelle section ZA n° 76 au lieu-dit le Gouvenel</p> <p>D'une contenance de 0Ha 42a 85ca. Cette parcelle est entourée au nord par les parcelles ZA70, 71 et 72 dont certaines sont construites et au sud à proximité des parcelles 83 et 85 également bâties.</p> <p>Il paraît logique de pouvoir envisager un changement de destination dans la mesure où cette parcelle comporte un accès routier et un accès par chemin communal.</p> <p>L'autre Co-propriétaire (notre tante représentée par ses enfants, nos cousins) sont du même avis et ont dû vous adresser une demande dans ce sens.</p>	ZA 76	Cette demande ne peut pas être recevable. La parcelle n'est pas située pas en continuité d'un espace urbanisé au titre de la loi Littoral.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD48	LELAY Marc		<p>Nous demandons de revoir la classification de la partie Sud de la parcelle ZE 0162 en l'intégrant dans la zone Uba. Pas de changement demandé pour la partie Nord qui resterait en Na</p> <p>Nous demandons le décalage de la coupure d'urbanisation en partie Sud de la parcelle ZE 162 et de la positionner en limite séparative avec la parcelle ZE 0163</p> <p>Nous demandons de revoir la classification de la partie Sud de la parcelle ZE 0130 en supprimant le classement d'espace boisé à préserver et en la classifiant en zone Aa comme la parcelle 134 proche</p>	ZE 162 ZE 163 YL 130	La zone 2AU au PLU en vigueur a été supprimée au projet de PLU. La partie Sud de la parcelle non construite ZE 162 a ainsi été classée en zone Na, cette partie étant bordée par une zone naturelle sur ses pourtours. Enfin dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation (empêchant toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure) inscrite au SCOT, et très mince sur ce secteur le choix a été fait de la faire figurer au droit de la parcelle ZE 161 déjà bâtie. Il n'y aura donc pas de modification de zonage sur ce point. Pour rappel tout défrichement d'une parcelle classée en EBC est interdit. Seuls la coupe ou l'abattage sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable sont autorisés (articles L. 130-1, R. 130-1 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 la reconstitution de l'état boisé doit-être réalisé dans un délai maximal de cinq ans. Il n'y a aucune raison de déclasser une parcelle classée en Espace Boisé Classée défrichée sans autorisation. L'Espace Boisé Classé sera maintenu sur cette parcelle.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba) (RP22, RD35, RD48) 4.2.2 - Règlement relatif aux prescriptions de type EBC (RP23, RD36, RD48)

RD49	THOMAS Jean-Yves	Par Jean-Yves THOMAS Objet : Projet de révision du PLU de Pénestin – Parcelle ZW 288 zone du Toulprix À l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête publique, Monsieur Bougerie, Je me permets de vous adresser ce courrier afin de partager mes observations et propositions relatives à ma parcelle, ZW 288, zone du Toulprix, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU de Pénestin. Je souhaiterais débiter en soulignant le caractère familial de cette parcelle, transmise depuis plusieurs générations, et reçue de mes grands-parents et parents en 1983. Malgré mes efforts répétés pour obtenir un permis de construire en 1983 et en l'an 2000, ces demandes ont été systématiquement refusées en raison du classement du terrain en OAP. La proposition de déclasser de ma parcelle, la destinant à un usage naturel/agricole, suscite ma préoccupation, surtout compte tenu de son statut d'OAP depuis de nombreuses années. Il est crucial de noter que le terrain n'a pas été exploité au niveau agricole depuis plus de 40 ans en raison d'entraves telles que des haies et d'un bois, classés dans le futur PLU (cf pièces jointes) et de sa proximité avec des zones urbanisées. Malgré ces contraintes, j'ai veillé	ZW 288	Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. La parcelle ZW 288 est enclavée, car bordée sur un côté seulement par le chemin du Parouget possédant un important linéaire bocager. Par ailleurs, il est à noter que la parcelle ZW 288 est ceinturée par des haies classées au titre de l'article L. 151-23 au projet de PLU qu'il conviendra de préserver et d'entretenir. Par ailleurs une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RD50	FOUQUE-SADYN Nicole	Nous demandons le respect des dispositions du jugement du Tribunal administratif de Rennes en date du 16 avril 2013 paragraphe 50, à savoir le rattachement des 12 propriétés concernées au lotissement de La Mine d'Or, classé lui-même en zone Uba. Ce jugement / arrêt est définitif. L'autorité de la chose jugée ne saurait être remise en cause par la révision du PLU.		Nous prenons pleinement en considération votre contribution et nous allons modifier le zonage de ce secteur pour nous conformer à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013.	(x4) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD51	LEBRETON POSTAIRE J Michel	BONJOUR Nous possédons un terrain de loisir au lieu dit " le clos de la rue "lot n 1 Nous espérons que nos parcelles de terrains de loisir soient classées de façon à pouvoir installer un mobile home avec toutes les autorisations prévues à cet effet Nous sommes en mitoyenneté avec un village dans lequel il y a de nouvelles constructions. Pourquoi pas nous????? En espérant un avis favorable à notre demande .Recevez nos sinceres salutations		L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)

RD52	MILCENT Régie et Georgette	<p>Etant présents plusieurs semaines à l'année sur notre terrain, nous participons économiquement à la vie de la commune. Et sommes inscrits sur les listes électorales. Nous avons réalisé l'achat de notre de loisirs en 2010 avec sur celui-ci un chalet de 20m2, sachant que l'agence nous avait notifiée de la possibilité d'1 ou 2 constructions avec une emprise au sol de 46m2. Certains agents immobiliers continuent de le notifier sur leurs annonces. Le terrain est viabilisé, eau, électricité, assainissement, respectueux de l'environnement. Le chalet est considéré comme 1 HLL mais indiqué comme MAISON par le service des impôts, nous sommes redevable des taxes foncière et habitation. Comme d'autres personnes, nous ne comprenons pas les autorisations de constructions faites à moins de 500m des plages. Nous demandons la reconsidération de la zone dont dépend notre terrain YL92 ULD camping/caravanage sur parcelle individuelle INCONSTRUCTIBLE en zone UC.(constructible) Demandons par la même occasion, l'autorisation d'une extension en harmonie avec la construction existante. Espérant que vous prendrez le temps d'écouter et de comprendre les considérations faites par vos résidants.</p>	YL 92	<p>Cette parcelle se situe en zone de loisirs Uld au projet de PLU. L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Le projet de PLU ne comporte pas de zone Uc.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULD)</p>
RD53	DELACROIX Marc	<p>Le dossier du projet de PLU présenté en Enquête Publique le 20 février 2024 compte près de 800 pages et fait référence à encore plus de documentation, ancien PLU, SCOT, législation et jurisprudence d'urbanisme. Il est donc très difficile d'en faire une analyse détaillée dans le temps imparti à l'enquête publique. La mairie n'a pas communiqué les détails du dossier tout au long de sa préparation et presque aucun document (ébauche ou définitif) n'a été disponible aux habitants de la commune avant le début de l'enquête publique.</p> <p>Je me permets donc de porter à votre attention quelques exemples non exhaustifs qui mettent en évidence les déficiences du projet de PLU et suggèrent qu'un travail de correction et d'amélioration soit effectué avant toute approbation par le conseil municipal</p>		<p>La municipalité sait faire lecture elle-même des avis PPA, les dispositions seront prises afin d'effectuer les modifications réglementaires nécessaires demandées par les PPA.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>1.5 - 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a - 4.1.6.1a - 4.1.6.2 - 4.2.6</p>

RD54	HASSINI Saïd		<p>Monsieur Le Maire, Je suis propriétaire d'un terrain au 449 Clos du Brinel sur lequel se trouve un mobil-home considéré comme une HLL en se référant à l'article R111-31 du code de l'urbanisme sur lequel le maire s'est appuyé pour délivrer les autorisations d'occupation du droit du sol dans nos zones de loisirs. Ce code de l'urbanisme du PLU de l'époque, nous a octroyé le PC n°05615512H0130 délivré le 1/06/2012 l'attestant, ainsi que la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » reçu en mairie qui n'a pas suscité d'observation. Notre mobil-home est donc considéré comme une HLL et le service des impôts indique « maison » sur l'avis de paiement de la taxe d'habitation. De plus notre HLL qui n'a plus de moyen de déplacement est raccordé conformément au tout à l'égout avec une attestation de conformité réalisé par « Cap Atlantique De ce fait, je vous demande d'ajuster le règlement écrit à la page 35, chapitre IV, paragraphe B, en : a) secteur Type d'occupation ou utilisation des sols interdits puis en secteur Uld où il est écrit au quatrième alinéa « résidences de loisirs (mobil-home) » sont interdites en référence au types d'occupation du sol de ce chapitre.</p>		<p>Il est important de repréciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possède plus de moyen de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Si un PC a été obtenu sur cette parcelle, un remplacement à l'identique sera autorisé dans le respect des formalités réglementaires.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (Uld)</p>
RD55	PACORY Gérard (CDMO Pénestin)		<p>Penestin le 25 MARS 2024 Monsieur le Commissaire enquêteur, Nous annexons au présent notre REQUISITOIRE portant sur la contestation de la définition des zones Ub/Uba énoncée dans le projet de révision du PLU de la commune de Penestin et présenté arbitrairement par une Municipalité agissant depuis bientôt un an dans une situation restreinte Nous vous souhaitons bonne réception du présent envoi et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enqueteur, l'expresion de nos salutations respectueuses P.J.: requisiroire</p>		<p>Entre le PLU en vigueur et le PLU en projet la même définition est utilisée pour caractériser la zone Ub, cette définition est la suivante : « La zone Ub correspond à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires situés en agglomération ou villages » Les termes « agglomération » et « villages » ont été ajoutés pour mieux faire correspondre cette définition aux critères de la loi Littoral. Cette définition a ensuite été précisée pour la faire correspondre aux attentes politiques de mixité urbaine, de formes d'habitat variées et commerces, qui comme précisé devront-être compatibles avec l'habitat.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)</p>
RD56	GIRARD (Indivision)		<p>Nous vous demandons que le zonage des parcelles YA33 et 62 soit inchangé et ne devienne pas aquacole. Et nous vous encourageons à émettre un avis défavorable sur ce secteur dans la nouvelle version du PLU conformément à l'avis du CRC</p>	<p>YA 33 YA 34 YA 62</p>	<p>Effectivement au vu des éléments transmis nous allons rectifier le zonage de ce secteur et prolonger le zonage Uba sur les parcelles 62 et 33 comme proposé.</p>	<p>Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge</p>	<p>4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)</p>

RD57	TREMERE (SCI) MAZELLIER Thierry (Archi)	Objet : Enquête publique / PLU de Penestin / Tremere A l'attention de la commission d'enquête publique Projet de révision du PLU - Mairie de Penestin - Terrain de Tremere Cher Monsieur Jan, Vous trouverez dans ce courriel, le compte-rendu et la synthèse de nos arguments présents lors de notre entrevue du 8 mars dernier la Mairie de Penestin, pour la conservation du terrain de Tremere en zone UBA pour partie conformément son classement dans le PLU actuel. Selon les relevés gométriques de Quarta, sur la parcelle YH419 la partie classée en UBA est de 1ha 32a 61ca et la partie en zone 2AU de 1ha 26a 67ca (Documents 1 et 2 en PJ). En considérant les choix de la mairie pour les OAP et pour les limites de consommation d'espace du Scott, nous comprenons le classement en Na de la zone actuelle en 2AU, même si il s'agit d'un retournement de position en regard aux orientations de la précédente municipalité. Mais, en lisant et considérant les orientations du PADD dans ce projet de révision du PLU, en analysant la cohérence urbaine de l'article L. 151-23 au projet de PLU qu'il conviendra de préserver et d'entretenir. Par ailleurs une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas. AP de TOULPRIX avantage la collectivité locale, mais il est essentiel de souligner que cette mesure ne concerne pas les terrains communaux. Il apparaît que le nouveau	YH 419 YH 587	Le Code de l'urbanisme définit l'utilité du PADD de la façon suivante : « il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ». Ainsi il est dépourvu d'une quelconque force normative (L. 123-5 du Code de l'urbanisme). Il doit être apprécié comme un document d'orientation, à ce titre le fait que puisse déduire que la parcelle YH 419 soit située dans tel ou tel secteur du règlement graphique du PLU ne permet nullement de l'affirmer. Ensuite, vous affirmez que la parcelle YH 419 se situe dans une « dent creuse ». La notion de « dent creuse » est strictement délimitée. Au regard des dispositions de la loi Littoral au travers notamment l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, appliqué au SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique, la parcelle YH 419 constitue déjà une extension de l'enveloppe urbaine agglomérée. Extension de l'urbanisation permise par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT par l'objectif 1-4-2 Renforcer l'armature en définissant les de l'article L. 151-23 au projet de PLU qu'il conviendra de préserver et d'entretenir. Par ailleurs une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas. AP de TOULPRIX avantage la collectivité locale, mais il est essentiel de souligner que cette mesure ne concerne pas les terrains communaux. Il apparaît que le nouveau PLU pourrait être interprété comme étant en faveur des intérêts financiers de la mairie, au détriment des petits propriétaires tels que moi, engendrant des années de frais sous forme de taxe foncière, sur t	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
------	---	--	------------------	--	--	--

RD58	PAILLARD Jean-Pierre		Monsieur le Président de la commission d'enquête sur la révision du PLU de Pénestin, J'ai noté sur la planche 05 de votre document d'étude la reprise de la zone 1AUi qui existait dans le PLU précédent de 2011 (cf dessin ci-joint) pour l'extension de la zone artisanale du Closo, extension qui permettra un futur développement artisanal et industriel de Pénestin. Cependant, sur cette planche 05, le terrain ZI177 de 1660 m2 que nous possédons n'en fait plus partie. Actuellement, tous les terrains de cette zone 1AUi sont en friche naturelle et classique, avec beaucoup de chênes qui ont poussé et qu'il faudra abattre pour réaliser la zone (voir photo jointe). On distingue 2 ou 3 grands sapins, qui semblent bien se situer sur le terrain ZI177, mais ceci n'est pas une forêt et ne justifie pas de le classer en « espace boisé protégé ». Ces grands arbres ne manqueront pas de tomber lors d'une prochaine tempête. L'aménagement de cette zone sera nécessairement global, avec des arbres qui seront certainement coupés pour pouvoir faire les lots, les réseaux et les routes. Mais des plantations sont également prévues (sur votre document OAP) pour mettre en place un rideau paysagé en bordure dans le futur aménagement de la	ZI 177	La parcelle ZI 177 située dans l'extension prévue de la zone 1AUi du Closo est effectivement classée en Espace Boisé Classé au PLU en projet. Ce classement a été décidé dans le cadre de la réalisation du dossier de déclaration « loi sur l'eau » et préservation de la biodiversité du projet d'extension du parc d'activités du Closo et l'arrêté préfectoral n°56-2018-00142 autorisant la réalisation de l'opération. Le bureau d'études Ouest Am' avait été mandaté pour réaliser cette étude, qui pour réduire l'impact du projet sur l'espèce Rossignol Philomène a démontré l'intérêt de maintenir le boisement présent sur la parcelle ZI 177. La présence d'autres enjeux avait été démontrée, tel que le maintien des haies présentes, les bandes de broussailles, les patches de fourrés et la zone de fourrés précisés sur la carte présente en PJ. Pour compléter, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. » Ainsi même une parcelle naturelle possédant quelques arbres (Cf. votre photo jointe) peut tout à fait être classée en EBC à créer ou à renforcer au projet de PLU.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1b - Règlement applicable aux zones 1AUi
RD59	LE MAULF Maryvonne et Gérard		Propriétaires d'un bâtiment de caractère d'environ 100 m2 sur la parcelle YH 170 située LE VAL à PENESTIN , nous souhaitons un changement de destination permettant de le transformer en Habitations pour réaliser par exemple un gîte rural	YH 170	Conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » Au projet de PLU votre parcelle YH 170 se situe en zone Un correspondant aux noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Cette zone interdit le changement de destination des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans. Pour les autres bâtiments, le changement de destination est autorisé et leur repérage au règlement graphique du PLU n'est pas obligatoire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.2.2 - Prescriptions (changements de destination)
RD60	DEPREUX Michèle		Bonjour, Je souhaite que la parcelle YL 9 dont je suis propriétaire et qui se voit exclue de la zone de loisirs 1AUe soit mise comme ses voisines en zone ND. Elle n'a pas été remembrée et ne dispose pas d'accès. Pour cette raison et la proximité immédiate d'autres parcelles de loisirs elle ne pourra pas retourner à l'agriculture. Si elle est intégrée dans la zone ND je pourrai ainsi négocier un passage avec le propriétaire de la parcelle YL 8.	YL 8 YL 9	Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Cette parcelle n'a pas été remembrée et ne dispose pas d'accès. C'est pour ces raisons qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLD)

RD61	CORMIER Gérard et Joelle		<p>Bonjour, Après consultation des documents liés à la révision du PLU de Pénestin, nous voyons qu'un accès par la rue des Etrilles est prévu pour le futur lotissement "les Pluviers (1AU). Ayant une maison 4 impasse des Rigadeaux , nous nous opposons à cet accès pour les raisons suivantes: - la rue des Etrilles se situe dans un lotissement privé , propriété de l'ASL (association syndicale libre). - d'autre part, l'accès à notre lotissement par la rue des Etrilles est étroit avec une faible visibilité, et cette rue sans trottoir est donc complètement incompatible avec une circulation autre que celle des résidents Une autre solution doit être trouvée.</p>		<p>Il est vrai que l'OAP n°3 concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude. Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations. Sur ce point l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles. Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.</p>	(x8) Cette contribution appelle une modification de l'OAP des Pluviers	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD62	BRUNET PRUD'HOMME LE TIEC (Famille)		<p>Bonjour Nous avons acheté un terrain au village loisirs de kernegrou-kerfaler il y a 3 ans nous aurions souhaité nous inscrire sur les listes mais nous sommes sur la commune depuis 3 ans. Nous venons toujours avec plaisir et respect. Nous utilisons les vélos tout le long des vacances nous déjeunons presque tous les soirs à l'air de rien, café au port de Trehiguier, les nombreuses courses bien sûr au marché en surface. Même notre ado profite du salon de coiffure. Une glace à la folie glacé chaque jour. Nous souhaitons profiter le plus longtemps possible de la douceur de Penestin avec notre caravane respective car nous partageons le terrain avec mes sœurs l'été nous avons acheté le terrain au décès de nos parents, car eux aussi profitaient de votre belle côte. Nous prenons soin de garder la faune et flore telle quelle est. Bien sûr nous partons et venons en laissant visiblement un terrain impeccable. Espérant que vous compreniez bien nos intentions loin d'être contre la protection de Pénestin. Bien à vous Famille Brunet Prud'homme Le TIEC</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (Uld)
RD63	ANONYME n°4		<p>REVISION DU PLU DE PENESTIN/ENQUETE PUBLIQUE. PARCELLE N°ZE 19 LANDRIN - CLASSEMENT Na Justifié Mr Le Commissaire Enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission. Ci-joint ma contribution et ses 8 annexes, visant au MAINTIEN du classement retenu (Na) par la projet de PLU révisé pour la Parcelle N° ZE 19. Je vous en souhaite bonne réception. Un résident du Landrin.</p>	ZE 19	<p>Il y a un point de différenciation fondamental entre le SCoT et le PLU, celui du territoire d'étude et de l'échelle géographique. Bien que complémentaire le règlement graphique de ces deux documents ne se lie pas à la même échelle. Lorsque le SCoT fixe des objectifs généraux et une stratégie à l'échelle du Grand territoire (plusieurs communes) ou du bassin de vie, le PLU quant à lui exprime un projet à l'échelle communale et décide de l'affectation des sols à la parcelle. Ainsi le SCoT reste un document d'orientation et c'est bien au PLU qu'il revient d'adapter les objectifs du SCoT aux spécificités communales. Par ailleurs, la parcelle ZE 19 ne sera pas classée en zone Nds, cette parcelle se situant au PLU en vigueur en zone constructible Uba</p>	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	Doublon (incomplète voir suivante RD64)

RD64	ANONYME n°5	COMPLEMENT A CONTRIBUTION N° 63.NOTE + ANNEXES REVISION PLU PENESTIN/ENQUETE PUBLIQUE PARCELLE N° ZE 19 LANDRIN; CLASSEMENT Na JUSTIFIE Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission, Ci-joint ma contribution et ses 8 annexes , visant au Maintien du classement en zone Na de la parcelle N° ZE 19 par le projet de PLU révisé de Penestin. je vous en souhaite bonne réception. Un résident du Landrin.	ZE 19	Il y a un point de différenciation fondamental entre le SCoT et le PLU, celui du territoire d'étude et de l'échelle géographique. Bien que complémentaire le règlement graphique de ces deux documents ne se lie pas à la même échelle. Lorsque le SCoT fixe des objectifs généraux et une stratégie à l'échelle du Grand territoire (plusieurs communes) ou du bassin de vie, le PLU quant à lui exprime un projet à l'échelle communale et décide de l'affectation des sols à la parcelle. Ainsi le SCoT reste un document d'orientation et c'est bien au PLU qu'il revient d'adapter les objectifs du SCoT aux spécificités communales. Par ailleurs, la parcelle ZE 19 ne sera pas classée en zone Nds, cette parcelle se situant au PLU en vigueur en zone constructible Uba	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD65	HOUGUET J. J.	Objet : Enquête publique Date : 27/03/2024 Monsieur Le Président De La Commission D ' Enquête. Nous sommes propriétaire d'un terrain de loisir viabilisé situé Impasse du Clos De La Rue. Nous payons nos redevances. Participons à l'économie de la ville. Notre petite fille fait la saison. Elle n'a donc pas à chercher de logement. Je suis inscrit sur les listes électorales. Nous souhaiterions que la zone passe en " U " afin d'y implanter une construction de type HLL. En espérant que la situation évolue dans ce sens Recevez , Monsieur Le Commissaire Enquêteur Mes Salutations Houguet J J 14 Impasse Du Clos De La Rue 56760 Pénestin		Si la parcelle ne possède aucune installation avec autorisation d'urbanisme accordée, il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire, conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD66	ANONYME n°6	je m'oppose à la contribution n°49. En effet , le classement de cette parcelle en zone naturelle est parfaitement justifié au vu de la nécessaire coupure d'urbanisation due à l'annulation du PLU de 2006 .. L'argument de la desserte via la rue du Pignon est fallacieux car cela engendrerait la destruction d'une partie du chemin du Parouget et sa continuité entre le bourg et le hameau de Tregorvel .Le patrimoine naturel ne doit pas faire les frais d'intérêt particulier. Un habitant depuis 40 ans de Tregorvel qui emprunte régulièrement ce chemin .	/	/	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)

RD67	FROCRAIN Noël (3)	<p>Participation n°3 à l'enquête Il est à noter que l'île du Bechet et l'île à Bacchus sont bien classées dans le projet de PLU, en zone Nds, secteur correspondant à l'espace naturel terrestre au titre de loi littoral. Par contre l'île de Belair n'existe pas, est-elle indépendante administrativement de la commune de Pénestin ? Autre curiosité du projet de PLU, les zones Ao délimitant les parties situées sur le domaine public maritime ou fluvial et affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...). Je ne vois pas à quoi correspond celle située au sud de la plage du Marescle, sinon pour le futur projet conchylicole de Loscolo. Il est étonnant, que le secteur UBL destiné aux équipements collectifs, sportifs et de loisirs, ou a été construit un tout nouveau club de voile, débouche sur une zone Ao et non sur une zone Nlp, secteur destiné aux activités et équipements de loisirs spécifiques aux plages. Il est tout aussi étonnant, qu'une commune du littoral, a vocation aussi touristique, ne classe pas ses plages en zone de baignade Nlp. C'est vrai que les campings de Pénestin ont des piscines et que l'assainissement des eaux usées de la commune est peut-être insuffisant pour</p>		<p>Il est exact que l'île de Belair n'a jamais été cadastrée et ne peut donc pas posséder de zonage. C'est déjà le cas au PLU en vigueur. Les zones Ao correspondent au domaine public maritime ou fluvial affecté aux activités aquacoles. Ainsi, elles regroupent les différentes concessions accordées aux conchyliculteurs. Ces zones n'ont aucun lien avec le projet de lotissement conchylicole de Loscolo. Le PLU de Pénestin ne possède pas de zonage Nlp. La nomenclature harmonisée des zonages PLU, élaborée par l'agglomération Cap-Atlantique ne mentionne pas de zonage spécifiquement dédié aux activités et équipements de loisirs spécifiques aux plages. Enfin, comme indiqué dans le rapport de présentation : « la station d'épuration communale est performante ». « La station reçoit donc en moyenne, un volume et une pollution compatibles avec son dimensionnement et ses performances de traitement. Elle est conforme en performance et en équipement. »</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds) (JcB) 4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones A (Ao)</p>
------	-------------------	---	--	--	---	--

RD68	BRAUD Michel et Thérèse	<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission, Nous sommes propriétaires de la parcelle ZC 154 située dans le Village Loisirs de Kernégrou-Kerfalher. Sur cette parcelle viabilisée (eau, électricité, assainissement), nous avons un chalet construit dans les années 1970 par Monsieur JOSSO de PÉNESTIN et qui est répertorié sur le cadastre. Nous payons annuellement la taxe foncière ainsi que la redevance des déchets pour terrains de loisirs. Un de nous deux (Michel) est inscrit sur les listes électorales de PÉNESTIN. Nous venons régulièrement sur notre terrain, étant tous les deux en retraite, et ayant un chalet bien isolé pour l'hiver. Nous participons à la vie locale de cette jolie commune et dynamique avec ses nombreuses animations, et ses commerces, ses restaurants et son marché très réputé. Nous avons beaucoup d'amis pénestinois. Notre demande est de pouvoir profiter à l'année de notre chalet que nous n'envisageons aucunement de détruire. Nous vous remercions de votre attention.</p>	ZC 154	Seules les installations sans autorisation d'urbanisme accordées sont vouées à la destruction au titre de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD69	CRUSSON Sylvie	<p>Je vous adresse un courrier ci-joint pour la requête de création de voirie n°1 dans la liste des emplacements réservés. Dans l'attente de la prise en considération de notre demande, Cordialement</p>		Le projet de PLU comporte bien l'emplacement réservé n°1 permettant le désenclavement de votre îlot.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	6.2 - Autres observations

RD70	COLAS Loïc et Annick	<p>Mon épouse et moi-même avons acquis un terrain à Pénestin en 2011 situé au lieudit Kerfalher cadastré ZC 146 et ZC 147 pour une contenance de 1.400 m² environ au total. Le prix du terrain était de 12.000 €. A l'époque de l'achat, ces terrains avaient un classement en zone 1 AUe ce qui permettait à terme d'implanter une habitation légère de loisirs de 46 m².</p> <p>Pour se faire un permis d'aménager a été autorisé afin de viabiliser le secteur considéré (voirie, eau potable, électricité, assainissement et plantation) au profit de l'association Kernegrou-Kerfalher. Une des conditions pour obtenir ce permis étaient que 80 % de la superficie soit partie prenante de la création d'une zone de Loisirs, nous avons donc participer à ce projet.</p> <p>À la suite de cette autorisation, les travaux ont été réalisés pour un cout de 8.150 € par lot sachant que l'opération comprenait 95 parcelles. Pour notre part la réglementation nous permettait de diviser mon terrain en 2 lots (coût du bornage 317€). Cette opération nous revient donc à 28.617€.</p> <p>Nous avons acheté ce terrain dans le cadre d'une zone de loisirs, et avec la volonté de respecter l'environnement, en aucun cas nous envisageons une construction</p>	<p>ZC 146 ZC 147</p>	<p>Le classement en NLD de cette parcelle a été retenu, car la mairie n'a pas connaissance d'un permis de construire accordé sur ce secteur. S'il s'avère qu'un certain nombre de permis de construire ont été accordés sur ce secteur, une évolution en ULd pourrait-être envisageable. - Cette parcelle est concernée depuis l'approbation du PLU en vigueur par la prescription surfacique "élément du paysage à préserver" au titre de l'article L. 151-23 du CU, ce n'est donc pas une prescription ajoutée lors de la révision du PLU. Il est rappelé que les parcelles soumises à cette prescription deviennent inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, car elles sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. - Pour rappel le secteur NLD correspond "aux espaces naturels de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles", le secteur NLD n'est pas destiné à la protection spécifique des espaces boisés, ainsi la prescription surfacique élément du paysage à préserver est complémentaire en ajoutant une disposition supplémentaire visant à la protection spécifique des éléments boisés sans aboutir à une double protection. - Il est rappelé que le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-4 et suivants du Code de l'urbanisme. L'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme indique qu'il est possible d'installer une caravane sans autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas utilisée comme habitation ou comme annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité pour pouvoir quitter son emplacement à tout moment. Cette période de 3 mois par an peut être consécutive ou non. M. le Maire souhaite effectivement faire évoluer cette période de 3 mois à 4 mois pour ainsi couvrir toute la période estivale (conformément à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme).</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
------	----------------------	---	--------------------------	--	---	--

RD71	BOURGOIN Alain et Ginette	<p>Bonjours, Nous avons achetés la parcelle section ZI Numéro 628 le 25 Février 2019, Située en Zone 1 AU future zone de lotissement. Nous souhaitons que notre terrain soit classé en Zone Uba pour les raisons suivantes: Notre terrain issus d' une division de la parcelle ZI Numéro 467, située sur la commune de PENESTIN 56760 lieudit "île du moulin" Dans l' acte de vente , notre parcelle bénéficie, II- Servitude de passage: - aux lots de la Résidence de l' Océan 2, à savoir aux parcelles cadastrées Section ZI Numéro 456 à 464, - aux lots de la Résidence de l' Océan 3, à savoir aux parcelles cadastrées Section ZI Numero 465 et 466, - à la parcelle cadastrée Section ZI Numéro 467. III- Servitude de raccordement aux réseaux (assainissement, eau, électricité et téléphone). Cette sevitude s' exercera également sur toute l' emprise de la voirie du lotissement Résidence de l' Océan cadastée Section ZI 452 à 455, Fonds servant, au profit des biens cadastrées Section ZI Numéro 456 à 467, Fonds dominant. Nous n' envisageons pas de faire construire sur cette parcelle, ou, pour une extension de notre maison située sur la parcelle Section ZI Numéro 465. Pour ces raisons , nous ne souhaitons pas faire partir de la Zone 1 AU Espérant que nos</p>	<p>ZI 452 ZI 455 ZI 456 ZI 464 ZI 465 ZI 466 ZI 467 ZI 628</p>	<p>En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 628 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 465), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise. Il en va de même pour les parcelles ZI 623 et ZI 595. Au vu de ces éléments, ces 3 parcelles seront classées en Uba au projet de PLU.</p>	<p>(x3)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique</p>	<p>4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)</p>
------	------------------------------	--	--	--	---	---

RD72	CHATELLIER Catherine	Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission, Les campeurs caravaniers focalisent les oppositions, un petit retour en arrière. D'aussi loin que remontent mes souvenirs nous sommes toujours venus en vacances à PENESTIN en famille, au début des années 60 en louant des parcelles agricoles 1 mois l'été, puis mes parents ont acheté un terrain agricole au début 80. Ces terrains, qui sont décriés aujourd'hui, ont été vendus par des Pénestinois en spéculant sur le terrain agricole aux environs de 10 fois la valeur réelle, sans que la SAFER ou quiconque ne s'y oppose, ce n'est pas une critique, il y avait des acheteurs, ils ont valorisé leur patrimoine. Ces terrains, pour certains étaient en friche, les nouveaux propriétaires les ont entretenus, fait des plantations. Puis sur l'incitation de la municipalité qui a pensé régler le problème des dispersions sur toute la commune, ils ont accepté le regroupement au détriment de la surface et fourni un effort financier pour les viabiliser, certains ont dû vendre en raison du premier achat en copropriété, les parcelles étant devenues trop petites pour y accueillir plusieurs familles. Les regroupements en lotissement de loisirs ont fait l'objet de		L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD73	MEVEL Ludovic	Monsieur le Président de la commission je suis propriétaire d'un terrain de loisir viabilisé situé impasse du clos de la rue depuis 5 ans je paye les redevances je participe à l'économie de la ville et assiste quand je suis là aux réunions du conseil municipal je suis d'origine bretonne mon pied à terre me permet de faire des recherches familiales je souhaite que la zone U soit acceptée pour une implantation de type HLL soit reconnue En espérant que la situation évolue favorablement Recevez Monsieur le Commissaire mes salutations		Le règlement ULd reconnaît l'existence légale des Habitations Légères de Loisirs ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme accordée (Cf. Art. B1a du PLU)	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)

RD74	GICQUEL Béatrice (AFUL Kerlieu)	<p>Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mesdames, Messieurs les Membres de la Commission d'enquête, Le passage en U des parcelles des campeurs caravaniers reflète une réalité, les parcelles dont nous sommes propriétaires depuis plusieurs décennies sont urbanisées depuis plus de 12 ans. Nous pensons légitime, que les efforts financiers consentis par les propriétaires de parcelles sur la demande de la municipalité de l'époque et nos habitations légères de loisirs soient légalisées, la viabilisation de ces zones de H.L.L. est pérenne. Nous soulignons également, que les frais que nous avons engagés pour la viabilisation de l'AFUL de Kerlieu, ont permis la continuité de l'urbanisation d'une partie du village de Kerlieux, auquel nous sommes adossés de ce fait la zone de loisir de Kerlieu fait aujourd'hui du village adjacent et de la zone Uab. La majorité des propriétaires de parcelles par leur proximité géographique valorise le tissu économique de Pénestin toute l'année et non pas seulement en période estivale, ils logent également les saisonniers dans a besoin Pénestin. Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées. Aful de Kerlieu Béatrice Gicquel impasse du clos de</p>		<p>À ce jour il n'est nullement envisagé que la zone de loisirs de Kernegrou forme une continuité de l'urbanisation avec le village de Kerfalher. Même si la rupture est mince entre la zone de loisirs de Kernegrou et le village de Kerfalher il est primordial de la conserver dans le respect des principes de la loi Littoral (le caractère non urbanisé des parcelles 13, 17 et 30 créer une discontinuité). De plus, l'intégration de la zone dans le paysage ne peut être que meilleure avec la conservation d'un espace tampon autour. C'est pour cela que les parcelles 13, 17, 30 ont été placées en zones naturelles inconstructibles.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
------	------------------------------------	--	--	--	---	--

RD75	BELALA Bastien		<p>Bonjour Je me permets de faire ce courrier pour vous demander de revoir votre position sur le temps d'occupation de mes terrains situés dans le village de loisirs Kernegrou-Kerfalher. En effet, nous aimerions pouvoir user de notre bien quand nous le souhaitons dans l'année. De plus, nous vous demandons l'autorisation d'y implanter une construction type HLL. Depuis ma plus jeune enfance, avec mes grands-parents, mes vacances ont toujours au lieu à Pénestin. Pour moi, cette commune est source de merveilleux souvenirs en famille : pique-niquer, aller à la mer sur la magnifique plage de la mine d'or. Mes beaux parents ont investi dans un terrain dans le village de loisirs de Kernegrou Kerfalher. Revenir à Pénestin avec ma femme et mes enfants lors de vacances d'été m'a permis de redécouvrir cette commune avec mes yeux d'adulte et je ne suis pas déçu, loin de là : les différents plages, les balades sur les sentiers, les commerces et restaurants qu'offre Pénestin nous ont ravi. Les villageois du village de loisirs Kernegrou-Kerfalher nous ont accueilli à bras ouverts comme des membres de leurs familles. Nous avons passé d'excellentes vacances ! C'est la raison pour laquelle, nous avons souhaité investir dans un terrain. Malgré nos revenus</p>		<p>Si la parcelle possède une autorisation d'urbanisme valide, vous pouvez user de votre bien toute l'année. L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Les Résidences Mobiles de Loisirs sont interdites sur la commune, car nous ne possédons pas de Parc Résidentiel de Loisirs.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD76	MOUNIER Aïda		<p>Bonjour, Je suis propriétaire d'un terrain sur la zone de loisirs de kernegrou acquis il y a 4 ans. Nous sommes une famille composé de 2 enfants, nous contribuons à la vie économique de la ville en faisant vivre les commerces. Étant donné, que cette zone est viabilisé, tous les frais que cela a coûté, je trouve dommage que nous ne pouvons pas y mettre un mobil home ou un chalet.</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>

RD77	BLAIZE Colette	<p>La concertation avec les citoyens concernant ce PLU est demeurée faible, (2 réunions publiques, une en 2020 et une en 2022 seulement) ; la municipalité n'a organisé aucune réunion récemment pour exposer le projet définitif avant l'ouverture de l'enquête publique.</p> <p>- La période pour ouvrir l'enquête publique est mal choisie, en plein hiver alors que les habitants de Pénestin en résidence secondaires sont majoritaires dans notre commune (71%), et souvent absents à ces dates. (Cette enquête publique se déroulera du mardi 20 février 2024 à 9h00 au mercredi 3 avril 2024 à 16h45).</p> <p>- L'axe entre le bourg et le port de Tréhigui (village le plus peuplé à l'année), signalé « à risque, particulièrement en été... » sur près de 2km sans bas-côté et avec des virages, est fréquenté par des piétons, vélos, voitures, tracteurs de mytiliculteurs, camping-cars...La réalisation d'un « chaussidou » dessiné au sol sans réfection de voirie ni bas cotés n'apporte aucune réponse sécurisée. Le PLU devrait proposer la réflexion d'un élargissement en zone protégée comme il en existe dans des communes voisines.</p>	/		Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	6.1 - Observations sur la procédure 6.2 - Autres observations 4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD78	GUINÉ	<p>Bonjour, J'aimerais apporter mon avis sur le surplus de bétonné via des nouvelles constructions. Nous constatons que le PLU est constamment modifié en faveur des promoteurs immobiliers et dans le non respect des lois littorales sur notre commune. Je souhaiterais que les zones protégées et marécageuses soient et restent protégées sans pouvoir construire dessus des maisons les une sur les autres et perdre le plaisir des grands espaces Naturels où la faune et la flore disparaissent à perte de vue...comme notre bord de mer. On peut pas se permettre de perdre du terrain du côté mer et du côté terre à cause du bétonnage à foison pour le plaisir des promoteurs immobiliers.</p>		En lisant le rapport de présentation de l'état initial de l'environnement, on constate l'important travail réalisé visant à réduire les surfaces des zones urbaines et à urbaniser pour privilégier les surfaces agricoles et naturelles.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	1.0.1 - Observations générales sur le projet

RD79	MAISONNEUVE Olivier	<p>Village Loisirs Kernegrou, Je ne comprends pas pourquoi les caravaniers suscitent autant de mépris de la part de certaines personnes. Les caravaniers font partis du patrimoine de la commune de Pénestin. Il suffit de demander aux petits fermiers dans les années 70 qui louaient leur champs les 3 mois d'été, aux commerçants (Le Trial, la boulangerie de Kerfalher...), les files d'attente devant les fontaines de Pénestin pour puiser l'eau, les bals à la salle des fêtes, et bien d'autres souvenirs encore... Je trouve dommage qu'un projet d'aménagement qui devait éviter le mitage du camping caravaning ,on se trouve encore avec des personnes qui achètent des terrains à des vendeurs scrupuleux pour s'y installer. Le problème va se renouveler comme dans les années 80 ou les caravaniers se sont révoltés et créer une association pour se défendre. De ce fait ils ont pu négocier pas sans peine avec la municipalité et on été conciliant de bien vouloir laisser leurs parcelles pour de plus petites et redonner celargissement en zone protégée comme il en existe dans des communes voisines.</p> <p>- Enfin, nous voilà de nouveau face à un changement de classification de zonage des campeurscaravaniers. Le PLU actuel classe ces zones en 1AUe et AUer, soit une classification qui exclut une urbanisation et tolère des habitations légères, HLL. Le nouveau PLU propose de classer ces zones en Uld, donc en zones urbanisables, avec un</p>		<p>Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULD et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient TOUTES DEUX INCONSTRUCTIBLES. La zone ULD permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLD permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles. Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones. Cette réponse est apportée par le zonage NLD. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULD lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULD supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD80	GRELLIER Jean-Michel	<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Maire de Pénestin, Dans le cadre de la démarche de la révision du PLU, il est intéressant de voir que la commune de Penestin tente de préserver au mieux les espaces naturels, en créant ou protégeant des zones vertes, des voies piétonnes et cyclistes, etc. Une de ces voies : l'allée du Grenel, est proche de chez moi, et je vois chaque jour des familles qui l'empruntent, à pied ou en vélo en toute sécurité, et je m'inquiète du fait que seule une partie de celle-ci est classée en "cheminement doux à préserver". La partie courant devant la parcelle 52 à Kerlay, qui est depuis toujours un chemin piéton et cycliste, n'est pas répertoriée comme "cheminement doux à préserver". Dans le cadre de la révision du PLU, je souhaiterais que cette partie soit également protégée et devienne un "cheminement doux à préserver"</p>	YM 52	<p>Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.</p>	<p>(x11)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique</p>	<p>4.2.5 - Cheminements doux à préserver (L151-38 du CU)</p>

RD81	NOBLET Loïc - JOLLAIN Corin.	<p>Nous sommes propriétaires d'un terrain au sein du village loisirs Kernégrou/Kerfahler situé 130 Chemin du Guheux, depuis avril 2018, propriété utilisée à l'année par les vendeurs.</p> <p>Notre acte notarial stipule la présence d'un mobil-home, d'une caravane et d'une cabane de chantier. Ces derniers sont implantés depuis une quarantaine d'années. En dehors des améliorations extérieures, nous avons participé aux frais de desserte du village en eau potable, en électricité et des réseaux d'eaux usées. Nous sommes également assujettis à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Nous souhaitons continuer à profiter de la jouissance de notre propriété à l'année.</p> <p>Nous vous remercions par avance de <u>confirmer favorablement notre situation.</u></p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD82	MAISONNEUVE Margot, Lu. Jad	<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête, Monsieur le maire, Nous souhaitons rester sur Pénestin en caravane toute l'année pour plusieurs raisons: Nous venons à Pénestin depuis que nous sommes nées et avons fait nos premiers pas. Notre grand-mère venait sur son terrain avec toute la famille, nous avons pleins de souvenirs lorsque nous nous réunissions entre cousins, oncles et tantes. Nos premières vacances, nous les avons passées sur la commune.</p> <p>Nous avons pleins d'amis que nous ne souhaitons pas perdre. Nous faisons vivre les commerçants de la commune comme les restaurants, les glaciers, les boulangeries, la boucherie, la presse ainsi que les coiffeurs, ostéopathe, et aussi le médecin. Nous ne dérangeons personne car nous sommes entourés de végétations (chênes, haies...).</p> <p>Nous nous déplaçons en vélo. Nous travaillons dans les commerces de la commune pendant les vacances scolaires et les week-end hors période estivale ce qui avantage les patrons étant donné que le problème de logement ne se pose pas. Nos grand-parents se sont battus, nos parents se battent et nous continuerons aussi ! Nous espérons que vous tiendrez compte de notre importance de rester toute l'année sur</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficiées d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>

RD83	VAILLANT Ludovic	<p>Monsieur Le Maire, chers concitoyens de PENESESTIN bonjour, Dans le cadre de cette enquête publique en vue de la révision du PLU, et attendue de tous, je me permettrai quelques mots utiles ou non, lus ou non. Ma femme est propriétaire d'un terrain de loisirs dans la zone de KERNEGROU sur lequel est présent un mobil home. Celui-ci à l'air d'être très dérangeant aux yeux de certains, qui soit disant se battent pour protéger leur commune. Cette guerre de commune, j'en entends parler depuis que je suis enfant. En 40ans, cette guerre n'a pas encore trouvé d'issue et c'est bien dommage. J'ai lu un grand nombre d'articles de ces associations s'opposant à tout. Des fois à raison, des fois à tort. J'ai aussi écouté ce qu'il se disait et aussi échangé avec certains opposants. M BOCCAROSSA pourra en témoigner. Notre échange s'est achevé avec du bon sens "l'équité". Je me suis rendu au Conseil Municipal du 26 juin 2023 et au déroulement de celui-ci, une seule idée m'a traversé l'esprit " C'est à cause de ces personnes que la situation est au point mort depuis des dizaines d'années ". La tournure de ce Conseil a été un fiasco et une honte pour chacun des participants autour de cette table, censée réunir des personnes bien</p>		<p>Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Une fois le PLU approuvé il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD84	ANDRÉ Hélène	<p>Le PLU actuellement proposé a été retoqué, en particulier par la Préfecture, parce qu'à tout le moins incomplet. Dans ces conditions je ne comprends pas que la Mairie ait décidé de poursuivre la consultation publique, comme si de rien n'était, et ne décide pas, au contraire, de suspendre la procédure en cours et de réviser ce PLU. Sachant qu'à la lecture des documents que je me suis procuré sur le site de la Marie, j'ai noté des contradictions avec ce qui avait été acté dans les PLU précédents : Exemple des zones classées en Uld alors que le Conseil d'Etat avait déjà statué en 2016 sur l'inconstructibilité de ces zones. De plus l'étude des cartes montre des zones à proximité du rivage pour lesquelles des constructions seraient autorisées sans tenir compte de l'érosion. D'ailleurs dans le PLU on ne lit rien sur les mesures envisagées pour anticiper l'érosion inéluctable de la côte.</p>		<p>Les jurisprudences actuelles rendent possible le classement de secteurs en zonage U inconstructible. Ces zones ne pourront pas recevoir de nouvelle construction. Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>1.01 - 4.1.3.2 - 4.1.3.4 - 4.2.6 - 6.1</p>

RD85	GUERMEUR Denis	<p>Denis Guermeur Mytiliculteur Monsieur le Président de la commission d'enquête , Messieurs les titulaires . Suite à notre rencontre à la mairie, le jeudi 21 Mars 2024, je vous fait part de ma proposition concernant la parcelle YB 208 située Route de Tréhudal . Je suis salarié au sein de l'entreprise mytilicole EARL EVAÏN et nous rencontrons des difficultés pour recruter des saisonniers qualifiés faute d'endroits pour les loger . C'est pourquoi je souhaiterai transformer cette parcelle , tout du moins une partie , en terrain constructible afin d'y installer un logement pour pouvoir accueillir des saisonniers venant d'autres régions. Il va de soi que ce logis ne portera pas atteinte au paysage et s'insérerait dans l'environnement du hameau. Ce terrain ,bordé par la route ,est encadré par ma résidence principale d'un côté et de l'autre par une maison. Je fais cette demande car nous avons besoin quelques fois de personnel en dehors de l'été et qu'un simple mobilhome ne suffirait pas à loger quelqu'un pendant les périodes les plus fraîches de l'année. En espérant que vous soutiendrez ma démarche ,ce qui faciliterai la vie de l'entreprise au sein de laquelle je travaille</p>	YB 208	<p>Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. La parcelle YB 208 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones Aa</p>
RD86	HILLERET Erika et Renaud	<p>Nous proposons de maintenir le classement de la parcelle ZR 77 en zone constructible. Ce classement est compatible avec la « Zone Archéologique » définie par le PLU, n'impacte aucune « Coupure d'Urbanisation » et respecte l'« Espace Agricole Pérenne » défini le SCOT de Cap Atlantique.</p>	ZR 77	<p>Le PLU opposable sur ce secteur n'est pas conforme à la loi Littoral. Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. La parcelle ZR 77 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones Aa</p>
RD87	HILLERET Erika et Renaud	<p>Nous proposons de maintenir le classement de la parcelle ZR 79 en zone constructible. Ce classement est compatible avec la « Zone Archéologique » définie par le PLU, n'impacte aucune « Coupure d'Urbanisation » et respecte l'« Espace Agricole Pérenne » défini le SCOT de Cap Atlantique.</p>	ZR 79	<p>Au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages. La parcelle ZR 79 se situe en zone d'urbanisation diffuse au titre de la loi Littoral et toute construction constituant une extension de l'urbanisation, la création d'un logement sur cette parcelle est contraire à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peut-être réalisé.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>Doublon de RD 86</p>

RD88	POHU Sylvain et Yvan	<p>Nous avons été alertés du projet de révision du PLU de Pénestin. On a ainsi constaté à notre grande surprise que notre parcelle dans le secteur du Pradun (référence cadastrale 155 YL10) passait en zone de « boisement à préserver » alors que les parcelles alentours restaient en zone NLD (secteur correspondant aux espaces naturels de camping et de caravanage sur parcelle individuelle).</p> <p>Etonnés, nous voudrions savoir quels arguments ont motivé cette décision sachant que sur ce terrain acheté par notre famille en 1972 figurent une cuisine d'été en dur et un chalet depuis de très nombreuses années (référéncés sur le plan cadastral) et qu'il n'est pas laissé à l'abandon car nous nous y rendons régulièrement dans l'année ?</p> <p>Par ce courrier, nous faisons la demande que la parcelle 155 YL 10 soit reclassée en zone NLD comme les autres parcelles alentours.</p>		<p>Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Cette parcelle n'a pas été remembrée. C'est pour ces raisons qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enfrichent pas. Par ailleurs, nous ne possédons aucune autorisation d'urbanisme accordée sur cette parcelle.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)</p>
RD89	PIERRE-LOTI Famille	<p>Objet : Enquête public PLU penestin : inquietude Allée du Grenel mailto:enquete-publique-5147@registre-dematerialise.fr</p> <p>Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Maire de Pénestin,</p> <p>Le travail effectué dans le cadre de la révision du PLU est fastidieux et d'une grande complexité. Autour de Kerlay et Kervraud, nous apprécions la démarche de la commune de vouloir préserver les zones agricoles en s'inscrivant dans les objectifs du ZAN et de renforcer le trame verte et bleue en protégeant les linéaires de haie bocagère. Cependant nous sommes inquiets au sujet de l'Allée du Grenel. Entre la Route de Kerlay et l'Allée de la lingère, ce chemin bucolique contribue au maillage des déplacements doux et sécurisés sur ce territoire. En accords avec les orientations prises dans votre PADD aux points IIB et IIIA, nous vous demandons de classer cette voie, actuellement exclusivement pédestre et cycliste, comme un cheminement doux à préserver. Vous trouverez en pièce jointe les éléments permettant de conforter cette demande qui va dans le sens de l'intérêt du territoire. Très cordialement, Famille Pierre-Loti</p>	YM 52	<p>Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.</p>	<p>(x11) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique</p>	<p>4.2.5 - Cheminements doux à préserver</p>

RD90	VIREY Daniel	Objet : Enquete publique PLU 5147 Penestin : Sujet Allée du Grenel Monsieur Je remarque que le PLU prévois de modifier l'affectation de l'allée du Grenel en voie routière à terme. Cette Allée doit rester inscrite comme "cheminement doux a préserver" pour garantir le parcours piéton et cycliste entre le centre bourg et la pointe du Bile entre autres. Merci de prendre en compte cette remarque.	YM 52	Effectivement l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Chemine- ments doux à préserver
RD91	JUHEL G.	Objet : Enquête publique PLU Pénestin : inquiétude Allée du Grenel Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Maire de Pénestin, Dans le cadre de la démarche de la révision du PLU, il est appréciable que la démarche de la commune soit de préserver les zones agricoles, autour de Kerlay et de Kervraud, et de renforcer la trame verte et bleue en protégeant les linéaires de haie bocagère. Toutefois, l'Allée du Grenel suscite quelques inquiétudes. Sa typologie actuelle, à savoir chemin piéton et cycliste, sécurisant et fréquenté par les familles (donc enfants) et les touristes, doit être préservée. Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir faire le nécessaire pour que *l'Allée du Grenel soit inscrite, dans le futur PLU, comme "cheminement doux à préserver".* Avec mes remerciements anticipés	YM 52	Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Chemine- ments doux à préserver

RD92	LE CUNFF Hugues	<p>Objet : Préservation du cheminement doux du chemin du Grenel > > Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Maire de Pénestin, > Je me présente Le Cunff Hugues citoyen résidant à l'année au 148 Allée du Grenel 56760 Penestin > J'approuve que le travail effectué dans le cadre de la révision du PLU est fastidieux et d'une grande complexité. Autour de Kerlay et Kervraud, nous apprécions la démarche de la commune de vouloir préserver les zones agricoles en s'inscrivant dans les objectifs du ZAN et de renforcer le trame verte et bleue en protégeant les linéaires de haie bocagère. > > Cependant nous sommes inquiets au sujet de l'Allée du Grenel. > Entre la Route de Kerlay et l'Allée de la lingère, ce chemin bucolique contribue au maillage des déplacements doux et sécurisés sur ce territoire. > En accords avec les orientations prises dans votre PADD aux points IIB et IIIA, nous vous demandons de classer cette voie, actuellement exclusivement piétonne et cycliste, comme un cheminement doux à préserver. > En apparte un point qui me semble crucial : Le lieu dit Kervraud sur la commune de penestin est un lieu-dit fortement apprécié avec entre autre le</p>	YM 52	Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD93	MOYON Laurent	<p>Objet : Enquête public PLU penestin : inquietude Allée du Grenel Monsieur le Président de la commission d'enquête , Nous sommes inquiets au sujet de l'Allée du Grenel. Entre la Route de Kerlay et l'Allée de la lingère, ce chemin bucolique contribue au maillage des déplacements doux et sécurisés sur ce territoire. En accords avec les orientations prises dans votre PADD aux points IIB et IIIA, nous vous demandons de classer cette voie, actuellement exclusivement piétonne et cycliste, comme un cheminement doux à préserver. Cordialement</p>	YM 52	Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Cheminements doux à préserver

RD94	COLLECTIF POUR PENESTIN	5	<p>L'Association CPP (Collectif Pour Pénestin-Loi 1901) a pour but de rassembler lesPénestinois(es)de tous horizons, promouvoir les échanges et les débats démocratiques, faire respecter la probité, la transparence et l'équité pour toutes les affaires publiques, défendre l'intérêt général de la commune.</p> <p>Ce document est le reflet des avis de l'ensemble des adhérents de CPP sur la révision proposée à l'enquête pblque de 2024, sans prise en compte des intérêts individuels des adhérents et sympathisants.</p> <p>Nous présentons ci-après nos arguments par grands thèmes : La procédure, l'Agriculture, la Mytiliculture, l'Urbanisme, l'Environnement.</p>		<p>La commune a respecté les modalités de concertation définies par la délibération (Cf. bilan de la concertation en CM du 18/09/2023)</p> <p>Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>1.0.1 - 1.2 - 1.5 2.1.2 - 4.1.1 - 4.1.6.2 - 4.1.3.4 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.5.2 4.1.6.1a - 4.1.6.1b - 4.1.6.2 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.6 - 6.1</p>
RD95	MAISONNEUVE Bernard		<p>Monsieur le commissaire enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission Comme nombre de personnes, nous sommes installés sur un terrain de loisirs sur parcelles privatives dans le village loisirs de Kernegrou-Kerfalher, terrain qui était lors de l'achat (1979) avec une occupation autorisée à l'année au POS (soit plus de 45 ans). Comme une quinzaine de terrains, une construction d'un bâtiment de 20 m² avait été autorisé en 1989 après l'évolution du POS en 1988. Je salue le courage de l'actuelle municipalité de reconnaître le bien fondé des villages loisirs sur parcelles privatives qu'a initié la précédente municipalité en les classant en Uld, cependant en notre nom mais également pour les autres propriétaires du village, nous déplorons que tous les terrains ne puissent pas, selon le règlement du PLU, disposer d'un permis pour l'installation d'une HLL (Habitation Légère de Loisir). Pourtant ce village a été aménagé et viabilisé selon les prescriptions de la DDTM et tous les terrains (95) disposee conforter cette demande qui va dans le sens de l'intérêt du territoire. Très cordialement, Famille Pierre-Loti En espérant que vous soutiendrez ma démarche ,ce qui facilitera la vie de l'entreprise au sein de laquelle je travaille depuis quatorze ans ,je vous souhaite bonne réception de mon courrier. Je vous prie d'agréer ,Monsieur le Président et Messieurs les titulaires ,mes sincères salutations. , de la délation,... En outre, un bel exemple pour les générations qui n'ont que le choix de croire en</p>		<p>Pour rappel, les actuelles zones de loisirs ont été aménagées lors du remembrement de 2008. L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)</p>

RD96	PÉCHEUL Armel (Av. Crusson)	<p>A Messieurs les membres de la commission d'enquête. Intervention de Me Armel Pécheul, conseil de Monsieur Robert Crusson</p> <p>Enquête publique sur la révision du PLU de Pénestin. Monsieur Robert Crusson est propriétaire de plusieurs parcelles de terre sur le territoire de la Commune de Penestin (YC 51 et 53 ; YN 69 et 309,310 et 311). Dans l'ensemble les classements retenus dans les trois catégories d'hypothèses par le PLU soumis à enquête publique sont parfaitement contestables. 1 - Les parcelles YC 51 et 53 font l'objet d'un zonage en zone a correspondant aux secteurs destinés à une activité agricole ou extractive, c'est-à-dire qu'elles correspondent à « des zones agricoles stables et pérennes ». Pourtant, elles sont enclavées entre : . une zone Un constituée de noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au titre de la loi littoral ; . et une zone ULd destinée au camping caravanning sur parcelle individuelle non constructible. Pourtant aussi, les parcelles YC 51 et 53 sont situées en bordure de route et elles sont desservies par les réseaux. La parcelle 51 est directement en bordure de route, tout comme la parcelle 54 qui appartient à la</p>	<p>YC 51 YC 52 YC 53 YN 69 YN 309 YN 310 YN 311</p>	<p>Les parcelles YC 51, YC 52 et YC 53 : zone tampon classée en zone Aa. D'autre part, les parcelles YN 309, YN 310 et YN 311 sont classées depuis 2010 en Nst, les aménagements actuels sont illégaux (contentieux en cours).</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.2 - 4.1.3.5 4.1.6.2</p>
------	-----------------------------	--	---	--	---	--------------------------------------

RD97	GROLLIER François		<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission, Nous sommes , avec mes sœurs, propriétaires d'une parcelle de camping caravanning dans le secteur du Loguy (n°153), que nous avons hérité de notre père, en 2019. Celui-ci, vieux et malade n'avait pas déposé de demande de PC. D'aussi loin que remontent mes souvenirs nous sommes toujours venus en vacances à PENESTIN en famille, dès le début des années 60, sur un terrain que mes parents avaient acheté. Sur l'incitation de la municipalité, qui a pensé régler le problème des dispersions sur toute la commune, mes parents ont accepté le regroupement. Les regroupements en lotissement de loisirs ont fait l'objet de permis d'aménager qui n'ont jamais été contestés. Propriétaires aujourd'hui de ce terrain de loisirs, nous contribuons au budget communal en payant taxes foncières, ainsi qu'à la valorisation des commerces toute l'année. Je demande que soit enfin reconnu notre attachement à Pénestin en légalisant notre parcelle en urbanisation de loisirs, afin que nous puissions y construire une HLL et y vivre sereinement dans nos constructions légères aux normes et continuer à y accueillir pour</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
RD98	JEAN-MEIRE Pierre (Av Camp.)		<p>Messieurs les membres de la commission d'enquête. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations de l'association de défense des propriétaires, campeurs, caravaniers et résidents d'habitation légère de loisir sur terrain de loisir à Penestin. Vous en souhaitant bonne réception. Bien cordialement Maître Pierre JEAN-MEIRE</p>		<p>Pour rappel les parcelles situées en NLD sont soit vierges soit contiennent des installations illégales à régulariser. Il est juridiquement impossible de classer des secteurs situés en urbanisation diffuse et dépourvus d'autorisation d'urbanisme en zone U.</p> <p>Pour la zone de Kernegrou-Kerfalher, les photos produites montrent clairement la présence d'un important secteur boisé sur la zone NLD classée en élément du paysage à préserver comme dans le PLU en vigueur (il ne s'agit pas d'un nouveau zonage)</p> <p>Permettre l'extension même mesurée des constructions existantes vient en complète contradiction avec la définition d'une habitation légère de loisirs et le principe d'habitats légers</p> <p>Seuls les abris sanitaires de 5 m2 maximum en annexe accolée pourront s'implanter</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>

RD99	GOURET Guy		Madame, monsieur, Vu les avis des "personnes publiques associées" les pénestinois-es pourraient se dire : plus besoin d'en rajouter, ce projet de PLU est à refaire. Eh bien justement, s'il est à refaire les avis des concerné-es sont d'autant bienvenus qu'ils n'ont pas été consultés lors de l'élaboration de ce projet. (Voir le document joint)	/		Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	1.0.1 - 1.3 - 1.5 - 3 - 4.1.4.1a - 4.2.1 - 4.2.5 - 6.1
RD100	DESMARS Anne, Claudette		Bonjour, dans le cadre de l'actuelle révision du PLU sur la commune de Pénestin, nous voulons porter à votre attention le cas d'une parcelle de terrain située rue du Brancelin. Il s'agit de la parcelle référencée ZM56 de 2856m2. Autour et en face, tous les terrains sont construits et habités. Seul subsiste cet "ilot", qui est passé au fil des années au travers des différentes phases d'aménagement. Nous souhaiterions que ce cas soit étudié. Merci d'y prêter attention. Dans l'attente d'une réponse positive recevez nos meilleures salutations. Anne Desmars et Pierre Hervé (nus propriétaires) Claudette Desmars (usufruitière)	ZM 56	L'enveloppe village figurant au SCoT identifie le secteur de Brancelin comme devant être conforté autour de l'enveloppe maximale définie par les constructions existantes. La parcelle ZM 56 forme une coupure de plus de 30 mètres entre la parcelle ZM 55 et le secteur (Ub) dense du Haut-Pénestin et la parcelle ZM 57 et son secteur (Un) au tissu urbain plus lâche. Conformément au SCoT la parcelle ZM 56 est placée en agricole (A).	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RD101	JAHAN, DELACOUR, GARCIA		A l'attention de Monsieur le président de la commission d'enquête publique Nous sommes propriétaires des terrains dans la zone cadastrale 155ZD766-155ZD77-155ZD78 et du chemin 155ZD80 Nous souhaiterions que ces terrains deviennent constructibles. En effet une construction de 3 Maisons de pleins pieds de maximum 100m2 ne nuit pas aux projets de développement communal et qu'elle ne comporte aucun risque pour l'environnement. Cela représente une réduction de la zone verte de 300m2 sur un totale de parcelle d'environ 2400m2. Sachant que ceux-ci sont déjà viabilisés en eau et sont desservis par une route communale. Nous vous joignons un courrier de la Mairie adressé en 2011 précisant que ces zones étaient bien destinées à l'habitat et à la construction. Sachez que le souhait est dans faire nos résidences principales d'ici 2025-2026 Nous vous remercions de cette prise en compte pour la révision de votre PLU Cordialement Les propriétaires : JAHAN 155ZD766 - DELACOUR 155ZD77 - GARCIA 155ZD78	ZD 77 ZD 78 ZD 80 ZD 766	Au PLU en vigueur, ces parcelles sont classées en zone 2AU ne permettant pas la pratique du camping-caravaning. Les installations présentes sur ces parcelles devront être régularisées. Au PLU en projet, ces parcelles seront placées en zone naturelle (N).	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)

RD102	TRICOIRE Michel et Véronique		<p>Monsieur le Commissaire enquêteur, mesdames et messieurs membres de la commission, Notre demande concerne la zone dite des Pluviers. Nous sommes propriétaires de deux parcelles contiguës référencées 000 ZI 460 et 000 ZI 623 de superficies respectives de 179 m² et de 57 m², classées l'une en zone UBA, l'autre en zone 1 AU et concernée par le projet de révision du PLU. Par souci de simplification de zones, nous demandons par cette contribution à ce que la parcelle 000 ZI 623, soit classée en zone UBA comme la parcelle principale sur laquelle notre maison est construite. Nous joignons à notre demande deux pièces explicatives (extrait de cadastre & Informations parcelles) Nous vous remercions par avance de prendre notre demande en considération. Bien sincèrement.</p>	ZI 460 ZI 623	<p>En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 623 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 460), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise. Au vu de ces éléments, cette parcelle sera classée en Uba au projet de PLU.</p>	(x3)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RD103	AGICULTEURS de Pénestin	12	<p>Contribution de tous les agriculteurs exploitant à Pénestin.</p> <p>Ce document a été établi en concertation avec tous les agriculteurs exploitant sur la commune de Pénestin lors d'une réunion pendant l'enquête publique.</p> <p>Notre vision est d'encourager les agriculteurs en place dans des pratiques toujours plus durables que ce soit économiques, environnementales ou sociales. Il est important de prendre en compte et d'améliorer les conditions de travail des agriculteurs dans une commune très tendue d'un point de vue urbanisme et tourisme, d'autant plus dans une période de tensions agricoles. Notre but est également d'encourager les futures installations en permettant le développement de la commune.</p> <p>Durant cette réunion il a été établi plusieurs remarques que nous vous formulons ci-dessous. Vous trouverez également un document PDF pour illustrer ces propos.</p>		<p>La municipalité n'a jamais été tenue informée de ces demandes lors des dernières réunions publiques organisées. Concernant la demande de remise en zone agricole du secteur de Kermoureau nous nous tiendrons à l'avis de la chambre d'agriculture la zone naturelle (Na) n'imposant aucune contrainte en matière de pratique agricole. D'autant plus que ce secteur densément arboré et bocager semble peu pertinent pour l'installation d'un siège agricole.</p> <p>Les zones Nds rétro-littorales correspondent régulièrement aux zones humides et zones de marais qui sont à protéger. Il ne peut y avoir de modification du zonage sur ces secteurs. Les contours des zones de loisirs ont été retravaillés, ce qui va permettre l'exploitation de nouvelles terres agricoles. Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau. Les parcelles YL 124, YL 146 sont concernées. Afin d'éviter la fragmentation des Espaces Boisés Classés, la CDNPS nous impose de repérer des ensembles boisés cohérents, le travail sera donc complété en ce sens. Concernant les haies, les compensations proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées (YK 28, YK 29, YE 11)</p> <p>Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables sur la parcelle YE 64, des arbres remarquables pourront être ajoutés lors de futures modifications. Il est à souligner qu'un travail important de recensement et de cartographie à la parcelle des haies et des arbres a été fait pour ce projet de PLU. Le manque de protection réglementaire de ces éléments au PLU actuel engendre régulièrement des arasements de haie, des abattages ou défrichements non autorisés. La commune de Pénestin doit conserver son linéaire bocager le classement de ces éléments au PLU est un moyen d'y parvenir.</p>	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.3.4 - 4.1.5.1 4.1.6.1b - 4.1.6.1c - 4.1.6.2 - 4.2.2 - 4.2.4

RD104	GUILLERAULT Noëï	<p>Monsieur le président de la commission d'enquête, La révision du PLU paraît être d'une grande complexité autour de KERLAY et KERVRAUD nous sommes inquiet nous avons le chemin du GRENEL qui est bucolique et nous aimerions qu'il le reste. (chemin situé entre la route de KERLAY et le chemin de la LINGERE) nos inquiétudes viennent du fait que nous aimerions que les haies soient densifiées et non arrachées, que le chemin du GRENEL reste pédestre et cycliste. J'aime beaucoup la formule "comme un cheminement doux ". Cette tâche va certainement vous demander beaucoup d'équité, Bon courage. cordialement.</p>		<p>Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.</p>	(x11) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD105	BLANQUET Ronan (AV Ass. Ker)	<p>Monsieur le Président de la commission d'enquête, Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance du courrier d'observations, établi au soutien des intérêts de l'ASL de Kernégrou-Kerfalher, dans le cadre de la procédure de révision du PLU de PÉNESTIN, ainsi que 5 pièces-jointes.</p> <p>L'ASL sollicite la modification du projet de PLU révisé à deux égards :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Une modification du règlement graphique consistant en un classement uniforme du secteur de Kerfalher-Kernégrou en zone ULd ; ✓ Une modification du règlement écrit applicable en zone ULd : l'ASL souhaiterait que le stationnement d'une caravane par unité foncière ne soit pas limité sur une période aussi restreinte que la période envisagée et que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs soit autorisée (à l'instar de ce qui est permis en zone de loisirs ULa). 		<p>Le secteur Kernégrou ne peut être considéré comme en continuité du village de Kerfalher. La rupture de continuité est matérialisée par la parcelle ZC 11, ZC 12, ZC 13, ZC 17 et ZC 30. La photo aérienne jointe datant de 2022 de la zone de Kernégrou s'avère trompeuse, car comme on le devine plus précisément il s'agit essentiellement de caravanes et camping-cars installés sur les parcelles. Cette photographie aérienne ne permet pas de déterminer une quelconque orientation en matière d'urbanisme. Le cadastre permet de donner un meilleur aperçu de l'état actuel de cette zone.</p> <p>Le classement d'une partie de la zone en élément du paysage à préserver figure déjà au PLU en vigueur, aucune modification n'a été apportée sur ce point, les éléments boisés sont bien présents sur ce secteur comme en témoigne la photographie aérienne.</p> <p>Il n'y aura pas d'harmonisation de ces secteurs (Cf. réponse Me Pierre JEAN-MEIRE) de plus ces zones ne faisant pas partie d'un camping ni d'un Parc Résidentiel de Loisirs l'implantation d'une Résidence Mobile de Loisirs ne peut pas être autorisée.</p>	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)

RD106	ANONYME 07		<p>Madame, Monsieur, Suite à l'ouverture de l'enquête publique concernant le PLU de Pénestin, je vous informe de mon mécontentement quant au règlement de la zone ULd et NLD. En effet, je suis favorable à l'installation de HLL (Habitation Légère de Loisir) sur ces zones au vu de la viabilisation des terrains (eau, assainissement électricité) et des nombreuses autorisations d'urbanisme délivrées pour ce type d'habitat lors du précédent PLU. Les terrains de camping-caravaning à l'année possédant un HLL permettent à tout type de catégorie sociale d'avoir accès à un habitat secondaire digne et respectueux de son environnement. Dans ce sens, avons nous besoin d'une maison secondaire traditionnelle de 100 m² ou simplement d'un habitat léger respectueux de l'environnement... De plus, le camping-caravaning à l'année permet de dynamiser la commune et ces commerces durant toute l'année et pas seulement pendant les 4 mois estivaux. Ainsi, je vous demande de prendre en compte cet avis et de modifier le règlement de ces zones en autorisant les installations de HLL à l'année. En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à cette lecture.</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - 4.1.6.2 (ULd et NLD)</p>
RD107	ANONYME 08		<p>La contribution a été modérée par Jean-Charles BOUGERIE.</p>	/		<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>6.1 (procédure) et 4.1.5.4 (zones ULd)</p>

RD108	DOREAU Valentin	Monsieur le président de la commission d'enquête, Dans le cadre de l'enquête publique et étant propriétaire d'une parcelle en zone ULd Kernégrou-Kerfalher, le règlement de la révision du PLU pour ce zonage ne me convient pas. En effet, le stationnement de caravane d'une durée de 4 mois (du 1 juin au 30 septembre) ne correspond pas aux attentes. L'ensemble des parcelles du Village Loisir de Kernégrou-Kerfalher ont été viabilisées ce qui a induit un coût non-négligeable pour les propriétaires qui ne justifie pas une si faible durée d'occupation de notre bien. De plus, la réglementation antérieure (zonage Ndc du POS de 1988) autorisait la pratique du camping-caravaning à l'année sur cette zone du Village Loisir de Kernégrou-Kerfalher, ainsi que la mise en place d'installations pérennes (mobile-home, caravanes et abri de jardin de moins de 20m²). L'ancien PLU, avant-coureur, avait pour objectif un compromis gagnant/gagnant, en permettant l'installation d'habitat secondaire de loisir type HLL ou résidence mobile de loisir à l'année. En contre parti d'un raccordement aux réseaux (notamment l'assainissement collectif), d'une meilleure intégration dans le paysage et d'un regroupement des parcelles		L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - 4.1.6.2 (ULd et NLd)
RD109	DUQUE AZUERO	Inscription de l'Allée du Grenel dans le futur PLU comme "cheminement doux à préserver".		Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Cheminements doux à préserver

RD110	MORDRELLE - REGLIN		Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission, Nous sommes propriétaires depuis 2021 d'une parcelle de 432 m2 située dans le Village Loisirs de Kernégrou-Kerfalher. Puisque la parcelle était viabilisée, certains aménagements étaient possibles et nous avons procédé à ces travaux. Nous avons engagé des frais pour raccorder le terrain à tous les réseaux : eau, électricité, assainissement. Nous nous acquittons d'une série de factures : eau auprès de Sepig Atlantique, électricité auprès d'Enedis, redevance des terrains de loisirs auprès de Cap Atlantique pour la collecte et le traitement des déchets. Nous connaissons la situation de ces terrains lors de notre achat mais nous continuons à nous étonner de ce statut hybride et contradictoire. Nous avons découvert l'organisation de l'association des campeurs-caravaniers, leur attachement à la région et à ce mode de vie, une ambiance solidaire. Nous nous associons pleinement aux démarches qu'ils ont engagées depuis plusieurs années pour que ce village de loisirs soit classé entièrement en Uld avec autorisation d'occupation à l'année et possibilité de construction d'une HLL d'une surface maximale de 46 m².		L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD111	TIREL Yves et Martine		Objet : enquête public plu concernant le chemin allée du grenel Monsieur Le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Maire, Nous nous joignons au mail de la famille Pierre Loti qui vous a été envoyé et qui concerne le chemin "allée du grenel". Ce chemin est très fréquenté de mai à septembre car il permet à des familles de se déplacer en toute tranquillité. Nous souhaitons donc qu'il soit classé comme chemin pédestre, cycliste ou cheval mais surtout qu'il ne puisse pas être utilisé ou traversé avec des engins à moteur. Cordialement		Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Cheminements doux à préserver
RD112	ANONYME 09		Objet : Inscription de l'Allée du Grenel dans le futur PLU comme "cheminement doux à préserver".		Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Cheminements doux à préserver

RD113	RIO J-Y	Objet : Participation à enquête publique - Projet de révision du Plu de Pénestin A l'intention de M. Bougerie, président de la commission d'enquête publique, et de ses assesseurs. Messieurs, Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe nos observations et propositions faites, comme co-proprétaires d'un terrain sur Pénestin, dans la cadre de l'enquête publique actuellement en cours pour le projet de révision du Plu de la commune. Souhaitant que celles-ci retiendront toutes vos attentions et restant à votre disposition en cas de besoin, Veuillez agréer, Messieurs, nos salutations distinguées. Pour la co-propriété, M. J-Y Rio, 322 rue de Brancelin à Pénestin & 27 rue du Rohic à Vannes		La parcelle ZV 10 sera bien classée en zone constructible au PLU en projet, dans le zonage Uac, identique au zonage du PLU en vigueur.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.1 - Réglementation applicable aux zones Uac.
RD114	AUTRE REGARD (Association)	Notre association Autre Regard existe depuis 2008, elle est enregistrée à la Préfecture de Vannes sous le N°0563341732, et a contribué à apporter un regard « autre » à la vie municipale, portant un regard attentif et parfois critique sur les actions conduites de la municipalité, mais aussi organisant des manifestations qui œuvrent à un « mieux vivre » sur Pénestin. Parmi les objets de l'association, contribuer à la préservation de l'environnement, à un urbanisme raisonné et à l'importance des valeurs de démocratie et de citoyenneté sont affirmés. Les adhérents et sympathisants de Autre Regard ont donc été particulièrement intéressés par la révision du PLU en cours, proposée à l'enquête publique de 2024. Ce document reflète un avis collectif de Autre Regard sur la révision du PLU, en dépassant les intérêts individuels. Notre avis ci-dessous est donc organisé par grandes rubriques, en prenant des exemples précis quand nécessaires. Nous vous en souhaitons bonne réception et sommes à votre disposition pour toute information complémentaire. Avec nos salutations distinguées,		Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme) La commune a respecté les modalités de concertation définies par la délibération (Cf. bilan de la concertation en CM du 18/09/2023) Il est bien rappelé en en-tête de la zone UL que la zone ULd est inconstructible : ""ULd : zones de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles au titre des articles L. 151-9 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme"" Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	1.0.1 - 2.1.2 - 4.1.3.4 - 4.2.2 - 4.2.6 - 6.1

RD115	GAUTRON Hervé et Isabelle		<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire, Propriétaires au sein de la zone de l'ASL du Maresclé, nous prenons acte du classement de notre terrain dans une zone déjà urbanisée dite « Uld ». Nous sommes reconnaissants de l'identification faite dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des espaces déjà urbanisés dédiés au camping-caravaning sur terrains privés. Ainsi, le nouveau document d'urbanisme reconnaît les « zones de reconversion » destinées aux campeurs-caravaniers, mises en place en 2012 par la Commune de Pénestin, après procédure de remembrement auprès de propriétaires privés. Contextuellement, à l'époque, la municipalité de Pénestin avait créé plusieurs zones de reconversion, conçues comme des parcs aménagés et viabilisés, réduisant ainsi l'emprise foncière des propriétaires privés de terrain hors bourg, en allouant des parcelles de 400 à 600 m². Au sein de ces différentes zones, la municipalité a œuvré pour contenir ces propriétaires privés : - au sein d'une urbanisation continue et structurée, - en déployant plusieurs centaines de lots à bâtir, - et en en créant des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité,</p>		<p>Il est important de repréciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Si un PC a été obtenu sur cette parcelle, un remplacement à l'identique sera autorisé dans le respect des formalités réglementaires.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (Uld)</p>
RD116	LE GOUVELLO Raphaëla		<p>Veillez trouver un pj notre contribution. Vous en souhaitant bonne réception. Avec nos salutations distinguées. Raphaëla le Gouvello</p> <p>De notre point de vue, il nous semble donc important de réviser en profondeur ce projet de PLU, de compléter des éléments manquants, en se plaçant dans la perspective du changement climatique, et d'une meilleure anticipation des risques érosion, et submersion marine.</p>		<p>Les données liées à l'érosion côtière ne sont pour le moment pas consolidées, elles seront intégrées au projet lorsqu'elles seront définitivement validées.</p> <p>Une étude Géorives est en cours de finalisation sur le territoire de Cap-Atlantique, elle viendra donc compléter les annexes du PLU afin d'informer sur les espaces de fonctionnement et de ruissellement des cours d'eau.</p> <p>La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Une conservation du Coefficient d'Imperméabilisation au Sol sera faite en dehors des secteurs urbains afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales en direction de la mer.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>1.2 – 2.1.3 - 2.1.5 - 4.2.6</p>
RD117	LEMOINE Eliane		<p>Bonjour Veillez trouver ci joints les documents attestant que notre parcelle YE 160 à Trébestan est classée en zone constructible depuis 2009 Vous en souhaitant bonne réception</p>	<p>YE 160</p>	<p>Après vérification du règlement graphique, la partie construite de la parcelle YE 160 est bien classée en zone Un (partie noyau bâti dispersé de Trébestan) et non en zone A conformément à la décision du TA de Rennes en date du 23/04/2013.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un</p>

RD118	CAPPenvironnement avec la participation de l'association Sauvegarde du Patrimoine de Pénestin		<p>Nos observations et propositions sur le projet de révision du PLU 2023 en fichier PDF joint 73 pages : CAPPENVIRONNEMENT PLU 2023 Observations Propositions Bonne réception.</p> <p>SOMMAIRE</p> <p>Partie 1 Rapport de présentation - Bilan de la concertation - page 5</p> <p>Partie 2 Analyses du règlement graphique et propositions - page 15</p> <p>Partie 3 Analyses du règlement écrit - page 30</p> <p>Partie 4 Camping caravanning sur parcelles privatives et respect de la loi Littoral - page 32</p> <p>Partie 5 Assainissement : activités conchylicoles et urbanisation - page 44</p> <p>Partie 6 Mobilité douce, modes actifs - page 58</p> <p>Partie 7 Logements - page 62</p> <p>Verbatim Extraits des conseils municipaux entre 2020 et 2024 - page 64</p>	<p>La commune a respecté les modalités de concertation définies par la délibération (Cf. bilan de la concertation en CM du 18/09/2023). Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme). À plusieurs reprises lors de l'élaboration du projet, il a été proposé à l'association CAPPenvironnement de participer au recensement des arbres remarquables sur la commune, il a été répondu à la commune que cela n'était pas son travail.</p> <p>Concernant la définition des Espaces Proches du Rivage, tous les secteurs ont été définis par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain. Les cartes de submersions marines seront annexées au projet de PLU afin d'informer les éventuels acquéreurs du risque présent.</p> <p>Sur la zone du Toulprix seuls des sondages informant du caractère hydromorphe du sol ont été réalisés, cette zone n'est pas concernée par un classement zone humide. Des éléments boisés seront reclassés en EBC afin d'avoir des secteurs plus uniformes conformément à l'avis de la CDNPS. L'enveloppe ULa du camping d'Inly sera rectifiée sur sa partie Sud-Ouest. Pour Mémoire Monsieur Boccarossa a été associé à la révision du PLU en tant que membre de la commission. Certaines de ses remarques ont été prises en compte.</p>	<p>Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge</p>	<p>1.0.1 - 1.2 - 1.3 1.4 - 1.5 - 2.1 - 4.1.1 - 4.1.2 - 4.1.3.1 - 4.1.3.2 4.1.3.4 - 4.1.3.5 - 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1c - 4.1.6.2 - 4.2.1 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.5 - 4.2.6 - 4.2.7 - 6.1 - 6.2.</p>
-------	---	--	--	--	--	--

RD119	PAILLET Catherine	<p>A Mr le Président de la Commission d'enquête Publique A Mmes et Mrs les membres de la Commission Nous sommes 14 héritiers de nos oncle et tante qui sommes aujourd'hui propriétaires d'une parcelle de 500 m2 environ sur la zone du Lomer. Un peu d'histoire : nos oncle et tante possédaient auparavant, de longue date, un terrain en bordure littorale, sur lequel nombre de nous, neveux et nièces, sommes venus séjourner l'été avec eux. Très attachés à ce terrain, ils ont toutefois accepté de le céder à la Mairie de Pénestin et ont obtenu en échange une parcelle sur la zone de loisirs du Lomer. Comme d'autres ils auraient pu demander un permis de construire pour une HLL ; cependant trop âgés pour le faire, le terrain est resté nu. A la suite du décès de ma tante, en tant qu'héritiers, nous avons appris qu'un recours au Tribunal Administratif était déposé afin que les quelques derniers terrains ne disposant pas d'une HLL ne puissent plus disposer d'une autorisation pour installer une HLL. La décision du TA nous a été prévue à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de</p>		<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>
-------	-------------------	---	--	--	---	--

RD120	REPAIN Cyril		<p>Monsieur le Président, Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier que je dépose en ma qualité de conseil de l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air. Cordialement.</p> <p>Il est donc demandé, dans le règlement écrit relatif au secteur NLB, la suppression de l'interdiction de stationnement de résidences mobiles de loisirs au sein des terrains de camping aménagés.</p>		<p>Il est important de repréciser les définitions présentes au Code de l'urbanisme entre Habitation Légère de Loisirs et Résidence Mobile de Loisirs. Au titre de l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme, les Habitations Légères de Loisirs sont considérées comme des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Tandis que les Résidences Mobiles de Loisirs sont définies à l'article R. 111-41 du Code de l'urbanisme comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Si votre installation ne possède plus de moyens de déplacement, il s'agit bien d'une Habitation Légère de Loisirs. Par ailleurs, vous nous demandez de supprimer au règlement écrit B1a secteur Uld, le terme « résidence mobile de loisirs (mobil-home) », le régime d'implantation prévu à l'article R. 111-42 du Code de l'urbanisme) « les résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ne peuvent être installées que sur les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs (article R. 111-41 et suivants du Code de l'urbanisme) » ne permet pas l'implantation de ce type d'installation sur votre zone, celle-ci n'étant ni considérée comme camping, ni comme un parc résidentiel de loisirs. Pour rappel, les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Enfin pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire. Si un PC a été obtenu sur cette parcelle, un remplacement à l'identique sera autorisé dans le respect des formalités réglementaires.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLB)</p>
RD121	BERTHET Jean-Paul		<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Nous sommes propriétaire d'une parcelle d'une contenance de 133 mètres carrés figurant au cadastre de la commune section ZI N°595. Ce terrain est adjacent à la parcelle ZI N° 464 sur laquelle est construite notre habitation. Nous remarquons que la parcelle ZI N°595 est incluse dans la zone 1AU du projet d'OAP de la zone des Pluviers. Par mesure de simplification et afin de respecter une certaine cohérence, nous souhaitons que la parcelle cadastrée ZI 595 soit classée comme en zone UBA comme l'est la parcelle ZI N°464. Bien cordialement,</p>	<p>ZI 464 ZI 595</p>	<p>En reprenant le PA qui avait été déposé le 30/10/2019 sur le secteur 1AU des Pluviers puis refusé le 09/03/2020 nous constatons que la parcelle ZI 595 est identifiée comme étant rattachée à la propriété voisine (ZI 464), indissociable, même si un potentiel de 1 logement est calculé sur son emprise. Il en va de même pour la parcelle ZI 623. Au vu de ces éléments, cette parcelle sera classée en Uba au projet de PLU.</p>	<p>(x3) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique</p>	<p>4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)</p>

RD122	MARESCA Alexandre, Reynelde		<p>Nous sommes propriétaires depuis 2014 de la parcelle individuelle YL n° 2 située actuellement en zone de loisirs 1 AUe au lieu dit Pradun Ker olivier (extrait du plan cadastral en pj) .</p> <p>Le projet de révision du PLU envisage le classement de notre terrain en Espace Boisé Classé (EBC), alors qu'il est situé dans un secteur correspondant aux espaces naturels de camping et de caravanage sur parcelle individuelle (NLD).</p> <p>Or, notre terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est desservi par une route. - est accessible directement par un chemin communal. - n'est pas dans une zone humide. - n'est pas dans une zone de boisement à préserver. - est mitoyen de parcelles pour la plupart viabilisées en zones ULD ou NLD. <p>Ce sont les raisons pour lesquelles, en cohérence avec son implantation en zone de camping et de caravanage et à l'instar des autres propriétés mitoyennes, nous demandons son classement en zone NLD.</p>	YL 2	<p>Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Cette parcelle n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLD)</p>
RD123	ANONYME 10		<p>Je suis satisfait du nouveau plu et des réél avancées sur les zones uld. Il serai intéressant de pouvoir laisser les caravanes sur les terrains plus longtemps, voir à l'année comme était prévu le protocole de depart</p>		<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p>

RD124	SCOUARNEC JH (CLAJ Nantes)	<p>M Le Rapporteur de l'enquête publique Je vous écris en tant que président de l'association CLAJ Nantes. Nous gérons le relais international de la Mine d'Or contigu du parking du même nom. L'annexe 8 qui identifie les espaces naturels sensibles indique un tracé proche de la côte. Ce tracé englobe aujourd'hui la totalité de l'espace physique du centre. En conséquence il apparaît qu'un droit de préemption soit envisagé sur la totalité de la parcelle. Est ce cohérent avec le classement des zones tel qu'il est défini sur le règlement graphique (annexe 06) ? Il est indiqué des zonages différenciés : - une zone naturelle (verte) en bordure du littoral - une zone Un en retrait du sentier littoral (parcelles notées 4,26,25,24,23,19,20,21,11,8 et 2) (zone correspondant à des noyaux bâtis dispersés). Le relais est exclu de ce zonage bien qu'il en soit situé géographiquement dans la continuité. Qu'est ce qui a justifié ce classement ? - et une zone Uba . Le relais est placé logiquement en partie en zone Uba dans le prolongement des parcelles voisines. Ces zonages ne sont ils incompatibles avec le tracé de l'annexe 8 ? Cordialement JH SCOUARNEC pour le CLAJ Nantes</p>		<p>Au PLU en vigueur, la partie en front de mer de la parcelle ZH 1 est déjà classée en risque d'affaissement, le projet de PLU n'est pas venu modifier ce zonage. Au PLU en vigueur, il est fait application d'un droit de préemption de la part du conservatoire du littoral sur la totalité de la parcelle. Il ne devrait pas y avoir de changement sur ces deux points. Le zonage concernant les droits de préemption sera annexé au PLU. En outre, des haies à préserver ont été répertoriées sur cette parcelle. Le zonage Un adjacent à cette parcelle sera repris en partie (Cf. remarque précédente).</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.1 – Règlement applicable aux zones Ub (Uba)</p>
-------	-------------------------------	--	--	--	---	--

RD125	COMMUNAL Aline et Catherine	<p>Nous souhaitons vous faire part de nos réflexions concernant le classement des parcelles YM 137 et YM 108, en nos qualités de coindivisaires.</p> <p>Depuis le PLU de 2010 ces parcelles sont classées en zone Ula, « zones de campings accueillant tous types de constructions et d'aménagements associés au camping-caravaning organisé »</p> <p>« zones urbaines : zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</p> <p>Ces parcelles remplissent toutes les conditions pour s'inscrire dans ce zonage Ula, étant directement adossées à la zone Ubb de La Pointe du Bile, qui compte plus de 60 constructions.</p> <p>Or, dans le projet de PLU soumis à enquête aujourd'hui, nous constatons une classification en zone NLb, pour une partie de YM 137 et pour la parcelle YM 108.</p> <p>Les secteurs NLb correspondent aux « terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des</p>	YM 108 YM 137	<p>Le développement économique de la commune ne peut pas se faire en contradiction des lois nationales. Les parcelles YM 108 et YM 137 ne sont pas intégrées dans un village au titre de la loi Littoral. De plus le secteur du Bile est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Ces parcelles non bâties forment une rupture entre le secteur du Bile au Sud et le SDU de Kerlay au Nord. Il ne peut donc y avoir de classement en ULa de ces deux parcelles. En cas de repli lié à l'évolution du trait de cote une partie au Nord conservé en zone NLD pourra compenser en 1 pour 1.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULa)</p>
RD126	LALANDE Yves	<p>PROPRIETAIRE DE environ 9 Ha sur la commune de PENESTIN sans un seul m2 constructible et ce depuis 2 générations. ????? AU SUJET DU TERRAIN à TREBESTAN YE 25 PEUX T-ON OBTENIR UN PERMI DE CONSTRUIRE AU sujet du terrain classifié Na au clido (espace boisé protégé ,entre deux maisons face à la route du Foi) n'est il pas possible de le déclarer en Zone constructible. Ne concerne pas le PLU Ayant accordé la possibilité de faire demi-tour au camion de répurcation à Kerlieu (verbalement, et par souci d' entente cordiale) cette entrée de champ est aujourd'hui un véritable champ de boue, malheureusement l'été aussi, merci de me contacter pour une concertation amiable du problème. Merci</p>		<p>La parcelle YE 25 se situe en zone agricole (A). Seul un permis de construire pour une construction liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol peut être déposé.</p>	<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>	<p>4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un</p>

RD127	DUFROS / TREHET Florence	Objet : Enquête PLU Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le Maire de Pénestin, Dans le cadre de la démarche de la révision du PLU, je me permets de vous exprimer mon attachement au maintien des zones agricoles, autour de Kerlay et de Kervraud et au développement de l'action, appréciable, de la commune en faveur de l'environnement, des haies bocagères et des itinéraires pédestres et vélos pour favoriser les mobilités douces. A Kervraud, l'Allée du Grenel suscite quelques inquiétudes, liée à la révision du PLU. Sa typologie actuelle, à savoir chemin piéton et cycliste, sécurisant et fréquenté par les familles (donc enfants) et les touristes, doit être préservée. Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir faire le nécessaire pour que l'Allée du Grenel soit inscrite, dans le futur PLU, comme "cheminement doux à préserver". En espérant que vous accéderez à cette requête, veuillez agréer l'expression de mes salutations distinguées.		Effectivement, l'allée du Grenel au droit de la parcelle YM 52 n'est pas classée en cheminement doux à préserver, nous allons y remédier, car elle permet de relier le passage du Golavi situé au Nord, classé en cheminement doux à préserver menant à Pradun.	(x11)Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.2.5 - Chemine- ments doux à préserver
RD128	PAILLARD Jean- Pierre	Objet : terrain YA136, 144 et 161 de la Vigne de la Nod Monsieur le Président de la commission d'enquête sur la révision du PLU de Pénestin, J'ai noté, sur la planche 03 de votre document d'étude, la considération de la partie de la zone classifiée, dans le PLU en vigueur, 2Au, zone dite de la Vigne de la Nod, au sud immédiat de Tréhiguier, en zone agricole. Nous possédons deux terrains dans cette zone au sud du centre de Tréhiguier (YA136 et YA144), terrains qu'il faut associer, par cohérence, au YA161 voisin. Je peux vous assurer que cette partie nord de la zone en question, immédiatement accolée au centre de Tréhiguier, ne constitue pas une zone de terrains agricoles et que ces terrains sont des friches conservées en l'état en vue de leur intégration dans l'extension logique du centre de l'agglomération de Tréhiguier. Je parle ici de terrains enclavés dans une zone déjà construite, permettant de réaliser un projet à taille humaine, pour revitaliser un secteur d'habitat globalement ancien, avec une partie de logements sociaux. Je vous sollicite donc pour corriger la planche, et, dans l'objectif du nouveau PLU de conforter l'agglomération principale, d'y adjoindre ces terrains. Vous aurez compris qu'il s'agit de faire en sorte de reclasser ces terrains en	YA 136 YA 144 YA 161	La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Pour cette raison, ces parcelles ont été classées dans un zonage agricole (A).	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.1 - Règle- ment applicable aux zones Ua (Uab)

RD129	PERRIN Marie		Je suis la propriétaire de la parcelle YL 246 a 56760 Penestin-Brecean. Je demande que cette parcelle passe en zone constructible. Ma parcelle est viabilisée. Il existe un compteur d'eau et le toute a l'égouts. La parcelle 247 de mon voisin est construite avec une maison individuelle et un garage. Cette construction date autour des années 2000. Ma parcelle se trouve au coin de la rue. Alors ma parcelle et celle du voisin a du être constructible avant. Je demande qu'elle passe en zone constructible de nouveau.	YL 246	Au PLU en vigueur, la parcelle YL 246 est déjà classée dans un zonage agricole (A). Cette parcelle se situe en zone d'urbanisation diffuse et aucune raison valable ne peut justifier son classement en zonage constructible.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RD130	ANONYME 11		Pourquoi passer en zone U des zones décrites dans le règlement écrit comme naturelles et inconstructibles, de plus jugées illégales par le Conseil d'Etat.? Dans un contexte de nouvelles lois qui visent à limiter le développement de l'urbanisation, en particulier non contiguës d'urbanisation existante, ce choix est difficile à argumenter, d'ailleurs il ne l'est pas dans le rapport de présentation. Il ne s'agit en aucun cas de chasser les propriétaires de ces zones, mais de ne pas leur promettre des choses juridiquement intenable. Si tous les propriétaires de terrain en bord de route, desservis par des réseaux demandaient un zonage en U de leur terrain, que ferait la mairie ?		Le règlement écrit du PLU arrêté précise que les espaces de camping et de caravanage sur parcelle individuelle (anciennement nommés « zones de loisirs »), qu'ils soient en espace naturel (zonage de type Nld) ou non (zonage de type Uld) demeurent inconstructibles au titre des articles L. 151-9 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme. De nombreuses jurisprudences confirment cette possibilité : Cour administrative d'appel de Nantes, 24 mai 2018, considérant n°11 et suivants, requête n°15NT02785, Commune de Piriac-sur-Mer Dès que le PLU sera approuvé, une délibération sera prise en Conseil Municipal afin de soumettre les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives à déclaration préalable. De cette manière, la municipalité pourra mieux contrôler d'éventuelles divisions abusives nuisant à l'organisation des zones et engendrant notamment des rejets supplémentaires aux réseaux et des coûts pour la collectivité.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RD131	KERGREÏS Joëlle		Bonjour, il semble difficilement compréhensible qu'avec une population stable, on puisse continuer à construire 26 logements par an en moyenne pendant une douzaine d'années, si ce n'est pour accentuer davantage le déséquilibre résidences principales/secondaires. (source SCoT, 2 050 habitants d'ici 2035 mais 537 logements à construire entre 2018 et 2035). Si un effort doit être fait en matière de logement, c'est en se donnant les moyens de les rendre accessibles aux jeunes actifs et pour cela la mairie doit prendre la main sur le foncier.		Le nombre de résidences secondaires est en diminution depuis 2014. La commune entend diminuer son taux actuel important s'élevant à 71%. Les objectifs de la croissance « raisonnée » visant à limiter les extensions urbaines contraindront par conséquent l'augmentation des résidences secondaires. Les typologies retenues dans le cadre des projets urbains pourront être ajoutées dans le rapport de présentation et les OAP.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	1.2 - Diagnostic sociodémographique - 4.2.1 - Droit de préemption urbain

RD132	ANONYME 12		Riverains de la zone du clososoyez très attentifs la recommandation de l'ARS concernant les nuisances sonores olfactives et de rejet sur les activités de la zone ne sont pas à prendre à la légère. L'implantation des usines icpe répond à des normes bien précises et se doivent d'être conforme à la législation. Les nuisances passées ont été régulées en partie par une action d'un collectif de riverains une vigilance accrue est de mise et le seuil de tolérance atteint.		Sur la ZA du Clososoyez il est souhaité l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations à l'extrémité Nord de la zone 1AUI pour ne pas créer de nuisance au lotissement du Yoquo voisin.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1b - Règlement applicable aux zones 1AUI
C1	DOIRAT Michel M. et Mme		Emplacement réservé n°11		La surface d'un emplacement réservé n'est pas limitée. Pour le moment, le projet n'étant pas défini l'emplacement réservé s'étend sur une surface suffisante pour permettre la réalisation du projet. Les conditions d'aménagement de carrefour seront fixées par le département.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.2.1 - Emplacements réservés
C2	PORCHER Christophe etc... Mytilculteurs Lomer	7	PLU arrêté de Pénestin - Zone du Lomer - Demandes d'un zonage Aca pour les parcelles ZN 8, ZN 10, ZN 15	ZN 8 ZN 10 ZN 15	Les 4 018 m2 de zones Aca perdues sur la zone du Lomer correspondaient à une erreur matérielle de classement d'un milieu dunaire en zone Aca. Il ne s'agit donc pas d'une proposition de compensation, mais plutôt une proposition d'extension de la zone du Lomer sur les parcelles ZN 8, ZN 10 et ZN 15.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones A (Aca)
C3	CAP ATLANTIQUE		Observation quant au classement en EBC de la parcelle 155 YC 222 et à la protection de haies menacées par un projet d'aménagement d'intérêt communautaire	YC 200 YC 221 YC 222 YC 223 ZY 72	Pris en compte	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.2.4 - Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
C4	RAULO Jeannine		Demande de révision classement parcelle YL 306 sise à Kerséguin	YL 85 YL 86 YL 306	La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas ce secteur comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe déjà cette parcelle en zone agricole.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
C5	CORNET VINCENT SEGUREL Av.		Classement de la parcelle ZE 19 (Le Landrin) en Zone Naturelle	ZE 19	/	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
C6	PERRIN Marie-Pierre née Lelay		Dans le cadre du projet de révision du PLU de Pénestin, je souhaiterais solliciter quelques modifications : ZC 27, YL 458	ZC 27 YL 458	La parcelle ZC 27 sera intégrée en zone Uld. Il n'est pas prévu de modification de l'emprise de la zone Nh au PLU en vigueur modifiée en zone Un au PLU en projet.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 (ULd) - 6.2 (Divers) - 4.1.3.5 (Un)
C7	ALEXIA LUCIANO (Av. Loreau).		Objet Observations dans le cadre de l'enquête publique du projet de révision du PLU de Pénestin - contestation classement de la parcelle cadastrée section YN n°163	YN 163	Cet ensemble de parcelles a été placé en zone agricole, car les constructions présentes ne correspondent pas à des constructions de loisirs, mais à des maisons individuelles. Le classement en zone A permet de régulariser la situation existante.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)

C8	LELAY Marguerite		Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pénestin Référence cadastrale : Section ZB Parcelle N°37	ZB 37	La parcelle ZB 37 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Cette parcelle ne peut donc pas être placée dans un zonage constructible.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
C9	POHU Sylvain et Yvan		Objet : Projet de révision du PLU, mairie de Pénestin Demande de classement en zone NLD de la parcelle YL 10	YL 10	Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Compte tenu de son accès direct depuis la zone de loisirs, cette parcelle sera intégrée dans la zone de loisirs (NLD).	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	Doublon de RD88
RP1	TACONNÉ Thérèse		Classement en ULd de la parcelle YK 186	YK 186	Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Cette parcelle n'a pas été remembrée. C'est pour cette raison qu'elle ne sera pas conservée en zone de loisirs et remise en zone agricole. Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP2	BOUYER Pierre-Noël		Classement en constructible de la parcelle YB 153	YB 153	La parcelle YB 153 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas prétendre à un zonage constructible.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)
RP3	ANONYME 01 (COULOS ?)		Stationnement à l'année des caravanes et mobil-homes en zone ULd		L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP4	CRUSSON Jean-Paul		Demande de mise en zone agricole de la parcelle 396 située à l'Est du camping de Loscolo		L'emprise du camping de Loscolo n'a pas à être modifiée.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP5	HERBRETEAU Gisèle		Classement de la parcelle YM 305 en Na	YM 137 YM 146 YM 305	Cette modification est conforme au SCoT, le Bile est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP6	ANDRÉ Odile, MENUZ Lionel		Souhaite rester propriétaire de la parcelle ZI 635	ZI 635	L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure la parcelle ZI 635.	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP7	DAMBONO SCI (CAROFF Gaël)		Modifier la zone Uic pour permettre la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat	ZI 83	La commune prend en compte la possibilité de création de logements sur la parcelle ZI 83	Cette contribution appelle une modification du règlement écrit	4.1.3.3 - Règlement applicable aux zones Ui (Uic)
RP8	LETILLY Christiane		Conserver la parcelle ZI 636 en zone constructible. Conserver l'allée du Clos Joursac en cheminement piéton/vélo et la sécuriser	ZI 636	L'emprise de l'OAP du Toulprix sera modifiée pour exclure la parcelle ZI 636.	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)

RP9	EZANNO Michelle		Questionnements sur le règlement graphique dans le secteur de Kermouraud		/	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP10	DANET M. et Mme		Remarque sur l'installation d'un HLL sur la parcelle YL 202	YL 202	L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP11	GROSSRIEDER M.		Demande de classement en Uba de la parcelle ZH 12	ZH 12	Nous prenons pleinement en considération cette contribution et nous allons modifier le zonage de ce secteur pour nous conformer à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013. Cependant, cette parcelle étant situé en zone de risque d'affaissement en cas de sinistre, toute construction restera impossible.	(x4) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP12	LELAY Marc		Remarque sur le classement de la totalité du village de Kerséguin en Ubb	YL 309 YL 384	La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas la parcelle YL 384 comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus, le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe cette parcelle en zone naturelle.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP13	LAIRY Claude M. et Mme		Demande d'échange de parcelle	YH 443	Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP14	SEURRE Jean-Marc et Edith		Demande de classement en zone ULd des parcelles YL 74, YL 75, YL 77, YL 78, YL 79	YL 74 YL 75 YL 77 YL 78 YL 79	L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Aucune autorisation d'urbanisme n'a été accordée sur ces parcelles. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLd)
RP15	LAIRY Claude et Brigitte		Souhait de connaître le prochain zonage	YH 443	La parcelle YH 443 est située en zone 2AU au PLU en vigueur. Dans le PLU en projet, cette parcelle sera placée en zone Na (naturelle). La demande d'échange de parcelle ne concerne pas le projet de révision du PLU.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.1 - Règlement applicable aux zones N (Na)
RP16	CARDOSO-NEVES Patrick...		Souhait de conserver/implanter une HLL	ZE 100	L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP17	DIETRICH Jean-Luc M. Mme		Questionnement sur la nature foncière de l'allée du Pignon	ZW 24 ZW 28 ZW 32	Après vérification, les trois parcelles en question appartiennent bien à la commune de Pénestin.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Moulin)

RP18	DAVID Marcel		Souhaite connaître le plan de circulation du lotissement de l'île du Moulin et les emplacements des bacs conteneurs des OM		L'information sur le futur plan de circulation du lotissement est présente dans la partie OAP. L'emplacement des bacs conteneurs des OM sera connu uniquement après ouverture à l'urbanisation de ce secteur.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Pluviers)
RP19	ALIZON Marie-France et Joël		Souhaite le classement de la parcelle ZL 32 en zone constructible (Uac)	ZL 32	Pour votre information, la parcelle ZL 32 non construite se situe en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT. Elle ne peut donc pas être bâtie. Elle restera dans un zonage agricole adapté.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Ua (Uac)
RP20	BOCCAROSSA Dominique CAPPenvironnement		Demande de suspension de l'enquête publique		Ce projet de PLU pose les grandes orientations d'aménagement et réglemente toutes les constructions de la commune. La révision du PLU a été rendue nécessaire pour prendre en compte les évolutions réglementaires, les enjeux de la transition énergétique et répondre aux attentes de la population. Quelques rappels des objectifs : - Renforcement de la qualité urbaine, architecturale et paysagère par une meilleure insertion des futurs projets dans le paysage ; - Une urbanisation en continuité des espaces urbains existants intégrant une mixité sociale et générationnelle avec une densification raisonnable ; - L'activité commerciale confortée grâce à la mise en place de 3 linéaires commerciaux ; - Les activités primaires, artisanales et tertiaires toujours mieux intégrées au territoire ; - Les campings et hôtelleries de plein air professionnel aux emprises maintenues, désormais conformes à la loi Littoral ; - Les milieux naturels toujours mieux protégés ; - Les milieux agricoles mieux pris en compte ; - Le grand paysage maintenant reconnu et valorisé ; - Le patrimoine rural reconnu à sa juste valeur ; - Le risque érosion prégnant sur la commune mieux intégrée ; - UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE PROGRESSIVE ET TERRITORIALISÉE (circulaire du 31/01/2024, relative à la mise en œuvre de la réforme vers le ""zéro artificialisation nette").	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	6.1 – Autres observations (observations sur la procédure d'enquête)
RP21	FROUX Michel M. et Mme		Demande le déclassement de la zone Un du lotissement de la Mine-d'Or	ZH 19 ZH 20	Nous prenons pleinement en considération cette contribution et nous allons modifier le zonage de ce secteur pour nous conformer à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013. Cependant, ces parcelles étant situées en zone de risque d'affaissement en cas de sinistre, toute construction restera impossible.	(x4) Cette contribution appelle une modification du règlement graphique	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP22	LELAY Marc (ZE162, ZE163)		Demande de classement de la partie Sud de la parcelle ZE 162 en zone Uba (urbaine) et demande de décalage de la coupure d'urbanisation présente sur la parcelle ZE 162 pour la positionner en limite séparative avec la parcelle ZE 163	ZE 162 ZE 163	Pour information, la zone 2AU au PLU en vigueur a été supprimée au projet de PLU. La partie Sud de la parcelle non construite ZE 162 a ainsi été classée en zone Na, cette partie étant bordée par une zone naturelle sur ses pourtours. Enfin dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation (empêchant toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure) inscrite au SCoT, et très mince sur ce secteur le choix a été fait de la faire figurer au droit de la parcelle ZE 161 déjà bâtie.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	Doublon cf. RD48
RP23	LELAY Marc (YL130)		Demande de suppression de l'EBC présent en partie Sud de la parcelle YL 130 et classement en zone Aa	YL 130	Pour rappel, tout défrichement d'une parcelle classée en EBC est interdit. Seuls la coupe ou l'abattage sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable sont autorisés (articles L. 130-1, R. 130-1 et L. 421-4 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008 la reconstitution de l'état boisé doit-être réalisé dans un délai maximal de cinq ans. Il n'y a aucune raison de déclasser une parcelle classée en Espace Boisé Classée défrichée sans autorisation. L'Espace Boisé Classé sera maintenu.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	Doublon cf. RD48

RP24	SIGNE Illisible 01		Procédure de révision du PLU Zones de camping caravanning Droit de préemption Cheminements doux Loi Littoral Erosion des côtes		La procédure de révision du PLU s'est déroulée conformément à la délibération du 29/06/2015 votée en Conseil Municipal, La zone Uld inconstructible des zones de camping caravanning permet une reconnaissance des permis de construire validés sur ces parcelles, Le droit de préemption n'est pas un outil nouveau puisqu'il est déjà opérationnel sur les secteurs U et 1AU de la commune, Le projet prévoit de conforter les itinéraires de déplacements doux, notamment en aménagement des cheminements piétons dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux, Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique, Concernant le risque d'érosion côtière, nous sommes dans l'attente d'une consolidation des études avant de les intégrer au projet. La commune ne peut engager sa responsabilité de classer des zones en risque d'érosion côtière ou de submersion marine sans étude validée.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	1.5 - 1.3 - 4.1.2 - 4.1.3.4 - 6.1
RP25	FRAPPIN Jean-Joseph		Demande de classement du Nord de la parcelle ZD 156 en zone Uba (urbaine)	ZD 156	Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Le choix a été fait de développer prioritairement le secteur du Bourg - Mine-d'Or. D'autre part, le choix a été fait de placer en zone naturelle (N) la partie plus naturelle (Nord) de la parcelle ZD 156 ainsi que les parcelles ZD 242 et ZD 147.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP26	AFUL de TOULPRIX	4	Demande de classement en zone 1AU (à urbaniser) des parcelles ZW 268 ZW 269 ZW 270 ZW 271 ZW 272 ZW 273 ZW 274 ZW 275 ZW 276 ZW 277 ZW 278 ZW 279 ZW 288 ZW 289 ZW 290 ZW 291 ZW 292 ZW 293 ZW 294p1 ZW 294p2	ZW 268 ZW 269 ZW 270 ZW 271 ZW 272 ZW 273 ZW 274 ZW 275 ZW 276 ZW 277 ZW 278 ZW 279 ZW 288 ZW 289 ZW 290 ZW 291 ZW 292 ZW 293 ZW 294p1 ZW 294p2	Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 (Article 191 de la loi Climat & Résilience publiée le 24/08/2021) avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les dix prochaines années aussi bien à l'échelle nationale que locale. Notre PLU doit en prendre le chemin et ne peut pas en faire l'impasse. Le calcul de l'enveloppe foncière allouée a déjà commencé et celle-ci étant territorialisée à l'échelle du SCoT, des choix ont été faits pour limiter la consommation par deux des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers d'ici à 2031. Ce choix qui s'impose à nous n'est pas sans conséquence sur l'aménagement du territoire. Seules les zones les moins naturelles et situées à proximité directe des secteurs déjà construits et des réseaux ont été conservées. L'ensemble des parcelles situées à l'Ouest de l'allée du Cabelain ne présentent pas de dessertes suffisantes permettant la mise en œuvre d'un projet d'aménagement cohérent. L'allée du Cabelain est un chemin réservé aux piétons/vélos et bordé en partie par des haies. Le chemin du Parouget situé au Nord est également un chemin réservé aux seuls piétons/vélos permettant les déplacements doux, il est également bordé par des haies à conserver. Par ailleurs ces deux chemins ont un caractère humide avec la présence d'un ruissellement au droit de l'allée du Cabelain, ne permettant pas leur aménagement.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.4.1a - Règlement applicable aux zones 1AU (Toulprix)
RP27	PLATON Christiane		Projet de hangar agricole sur la parcelle YL 247	YL 247 YL 250	Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.5.1 - Règlement applicable aux zones A (Aa)

RP28	RICHEUX Damien Mytiliculteur (KERVRAUD)		Arrêté portant autorisation d'exploitation de cultures marines		Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP29	JANNOT Raymond		Demande de classement en zone constructible des parcelles ZR 76 et ZV 130	ZR 76 ZV 130	Pour votre information les parcelles ZR 76 et ZV 130 se situent en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elles ne peuvent donc pas recevoir de nouvelles constructions. La parcelle ZV 130 se situe en dehors du secteur de Brancelin, considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP30	CRUSSON Jean-Paul		Demande de classement en zone constructible des parcelles YM 49 YM 52 YM 69	YM 49 YM 52 YM 69	Les parcelles sont situées en extension de l'urbanisation, et non en densification. Elles ne répondent dès lors pas aux exigences posées par la loi ELAN en matière de densification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), qui doit se réaliser sans extension du périmètre bâti.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP31	CRUSSON Robert		Demande de classement en zone Un inconstructible des parcelles YN 431 et YN 432	YN 431 YN 432	Pour pouvoir être considérées comme appartenant à un noyau bâti dispersé, les parcelles doivent être bâties, ce qui n'est pas le cas des parcelles YN 431 et YN 432. Le choix a été fait de les classer dans un zonage naturel cohérent.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP32	PRADUN KEROLIVIER (ASL)		Demande de classement de parcelles supplémentaires en zone Uld ou Nld		Les campeurs-caravaniers ont participé à la concertation dans le cadre de cette révision du PLU. Lors de la création des zones ULD et NLD, il a toujours été indiqué qu'elles étaient TOUTES DEUX INCONSTRUCTIBLES. La zone ULD permet la seule reconnaissance des autorisations d'urbanisme accordées, ce qui n'est pas le cas au PLU actuel. La zone NLD permet la pratique du camping traditionnel (caravane, camping-car, tente) ce que n'autorisent pas les zones agricoles et naturelles. Le choix a été fait de conserver les parcelles qui avaient été divisées dans le cadre du remembrement pour garantir le plus possible une cohérence de ces zones. Cette réponse est apportée par le zonage NLD. Réglementairement il est impossible d'ajouter des parcelles vierges en zone ULD lorsqu'il ne s'agit pas d'une simple dent creuse. Il ne pourra donc pas y avoir de classement de zones ULD supplémentaires. Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd) 4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones NL (NLD)
RP33	BERNARD M.		Haie à préserver qui n'existerait pas sur la parcelle ZR 113	ZR 113	Après vérification par photo-interprétation, il y a bien une haie à préserver en limite Nord de la parcelle.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.2.4 - Eléments naturels à protéger - 6.1 Observations sur la procédure.

RP34	BRIAND Paul		Demande de classement des parcelles ZC 144 et ZC 145 en zone Uld	ZC 144 ZC 145	<p>Le classement en Nld de cette parcelle a été retenu, car la mairie n'a pas connaissance d'un permis de construire accordé sur ce secteur. S'il s'avère qu'un certain nombre de permis de construire ont été accordés sur ce secteur, une évolution en ULD pourrait-être envisageable. - Cette parcelle est concernée depuis l'approbation du PLU en vigueur par la prescription surfacique "élément du paysage à préserver" au titre de l'article L. 151-23 du CU, ce n'est donc pas une prescription ajoutée lors de la révision du PLU. Il est rappelé que les parcelles soumises à cette prescription deviennent inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, car elles sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. - Pour rappel le secteur Nld correspond "aux espaces naturels de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles", le secteur Nld n'est pas destiné à la protection spécifique des espaces boisés, ainsi la prescription surfacique élément du paysage à préserver est complémentaire en ajoutant une disposition supplémentaire visant à la protection spécifique des éléments boisés sans aboutir à une double protection. - Il est rappelé que le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-4 et suivants du Code de l'urbanisme. L'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme indique qu'il est possible d'installer une caravane sans autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas utilisée comme habitation ou comme annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité pour pouvoir quitter son emplacement à tout moment. Cette période de 3 mois par an peut être consécutive ou non. M. le Maire souhaite effectivement faire évoluer cette période de 3 mois à 4 mois pour ainsi couvrir toute la période estivale (conformément à l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme).</p>	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP35	BOUEDO Jean-François		Demande de suppression de l'emplacement réservé n°8	YN 23	Les emplacements pour la création d'aires naturelles de stationnement situées dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10. Après vérification l'emplacement réservé n°8 se situe en limite de la bande des 100 m du littoral.	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.6.1c – Règlement applicable aux zones N (Nst) 4.2.1 – Emplacements réservés
RP36	HERBRETEAU Rémi		Demande d'occupation à l'année de la parcelle YK 175 située en zone de camping caravaning	YK 175	M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP37	BERTIN Nelly		Demande d'occupation à l'année de la parcelle sis 72 chemin du Guheux, située en zone de camping caravaning		Un certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois à compter de sa délivrance. Le CU accordé en 2001 n'est aujourd'hui plus valable. Le PLU en projet réglementera le stationnement limité à 1 caravane par unité foncière, sur la période allant du 1er juin au 30 septembre. En dehors de cette période, les caravanes ne pourront être stationnées ou stockées sur les terrains. M. le Maire s'est engagé à rendre possible le stationnement d'une caravane, tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)
RP38	GRAND LARGE (SCI)		Demande que les parcelles ZR 1 et ZR 93 soient intégrées dans un zonage ULa constructible	ZR 1 ZR 93	Pour les parcelles ZR 1 et ZR 93, le SCoT Cap-Atlantique, considère au regard de la loi Littoral le secteur du Loguy comme ne formant pas un village. Seul un zonage (Un) non constructible justifié par le regroupement de quelques bâtis formant un noyau bâti dispersé a pu être retenu au projet de PLU. Une extension mesurée des constructions présentes sur la parcelle ZR 1 pourra être réalisée.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)

RP39	MARIN Maryvonne		Demande de rénovation d'une annexe	ZP 8	Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.5 - Règlement applicable à la zone Un
RP40	BARBOTEAU Pierre (A Eon)		Demande de classement des parcelles ZB 22 et ZB 23 en zone urbanisée	ZB 22 ZB 23	Le SCoT Cap-Atlantique marque clairement une coupure entre la zone urbanisée formée par le camping de Kerfalher et le village de Kerlieu à l'Est qui est à conforter dans son enveloppe urbaine actuelle. Part conséquent il ne pourra y avoir classement des parcelles ZB 22 et ZB 23 dans un zonage constructible Uba ou ULa. Néanmoins, compte tenu de la situation de ces deux parcelles et de la configuration des lieux, il paraît pertinent de les inclure au zonage agricole (Aa). La rupture avec la zone naturelle située au Nord est clairement formée par la route de Kerlieux.	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	4.1.6.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)
RP41	ECHARD M.A. (A Mès et Vilaine)		Accord pour les zones Na en bord de mer et demande supplémentaire Accord avec le point de vue de la chambre d'agriculture pour les zones A Trop de zones U dans le milieu naturel Zones AU Délimitation des EPR Prise en compte des jugements passés		Le respect de la loi Littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. Le PLU de Pénestin reprend les exigences du SCoT de Cap-Atlantique notamment en ce qui concerne le périmètre des enveloppes urbaines désormais précisé à la parcelle. Il n'est pas prévu de modifier le périmètre de la zone Nds à Trébestan pour y inclure la parcelle YE 13, qui conservera son zonage Aa. Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau. La parcelle YE 13 sera concernée. Le contour des zones de loisirs a bien été retravaillé pour permettre un retour en zone agricole ou naturelle sur les parcelles non remembrées ou aménagées. Les importantes zones de fourrés rétro-littoraux et de haies, de prairies que possède la commune hébergent une importante biodiversité. C'est pourquoi les zones les plus naturelles ont été classées en N plutôt qu'en A. Le classement en N n'empêche pas les pratiques agricoles bien au contraire, seules les nouvelles constructions même agricoles sont interdites, ce qui n'est pas souhaité dans les secteurs à forte dominante naturelle (EPR, linéaire bocager important - Penmocel/Kermouraud, zones humides et marais) et à proximité des enveloppes urbaines du SCoT. Les logements sociaux seront positionnés à proximité des équipements et services et prioritairement dans les trois zones situées en extension (Toulprix, Pluviers et Moulin) Les jurisprudences actuelles rendent possible le classement de secteurs en zonage U inconstructible. Ces zones ne pourront pas recevoir de nouvelle construction. Les limites des EPR ont été définies par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain. Par conséquent il n'est pas prévu de modification de la limite des EPR. ZE 9, ZK 10, ZX 63 : le règlement applicable à ces parcelles ne sera pas modifié.	Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge	0.1 - 1.2 - 1.5 - 4.1.3.2 - 4.1.3.3 4.1.3.4 - 4.1.3.5 4.1.4.1a - 4.1.5.1 - 4.1.5.2 - 4.1.6.1a - 4.1.6.1b - 4.1.6.1c - 4.2.7
RP42	EZANNO Michelle		Légitimité de la création de la parcelle YC 222	YC 222	Demande ne concernant pas le projet de révision du PLU	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.2.4 - Eléments naturels à protéger

RP43	ROTUREAU Françoise Ex n°30		Demande de mise en zone de loisirs des parcelles YL 1 YN 281, YN 279 et de mise en zones constructibles des parcelles YM 171, YM 123, YM 116	YL 1 YM 116 YM 123 YM 171 YN 279 YN 281	<p>Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. Les parcelles YL 1, YN 281 et YN 279 n'ont pas été remembrées. C'est pour cette raison qu'elles seront remises en zone agricole (Aa)</p> <p>La parcelle YM 171 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne pourra donc pas devenir constructible et restera en zone naturelle (Na).</p> <p>La parcelle YM 123 se situe en dehors du SDU de Kerlay qui ne peut être étendu. Cette parcelle sera donc placée en zone naturelle (Na). Pour la parcelle YM 116, seule la maison sera intégrée dans le SDU de Kerlay pour la même raison que la parcelle YM 123.</p> <p>Une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.</p>	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	<p>4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Ubb)</p> <p>4.1.3.4 - Règlement applicable aux zones UL (ULd)</p> <p>4.1.6.1b - Règlement applicable aux zones N (Nds)</p>
RP44	RENIER Marie-Thérèse		Demande d'inclure la parcelle ZA 76 en zone à urbaniser	ZA 76	Pour votre information la parcelle ZA 76 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas être placée en zone à urbaniser.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.5.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP45	RENIER Bertrand (YI 59)		Demande d'inclure la parcelle YI 59 en zone à urbaniser	YI 59	Pour votre information la parcelle YI 59 se situe en zone d'urbanisation diffuse du SCoT, à l'extérieur de toute enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas être placée en zone à urbaniser.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.1 - Règlement applicable aux zones Uab
RP46	RENIER Bertrand (YH 998)		Demande d'inclure la parcelle YH 998 en zone à urbaniser	YH 998	La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Le choix a été fait de cibler les secteurs du Toulprix, des Pluviers et Moulin comme secteurs pouvant faire l'objet d'une extension urbaine. La zone Sud Toulprix ne fait pas partie des choix retenus. Pour cette raison la parcelle YH 998 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP47	RENIER Christian		Demande d'inclure la parcelle YH 997 en zone à urbaniser	YH 997	La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Le choix a été fait de cibler les secteurs du Toulprix, des Pluviers et Moulin comme secteurs pouvant faire l'objet d'une extension urbaine. La zone Sud Toulprix ne fait pas partie des choix retenus. Pour cette raison la parcelle YH 997 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP48	RENIER Philippe		Demande d'inclure la parcelle YH 999 en zone à urbaniser	YH 999	La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Le choix a été fait de cibler les secteurs du Toulprix, des Pluviers et Moulin comme secteurs pouvant faire l'objet d'une extension urbaine. La zone Sud Toulprix ne fait pas partie des choix retenus. Pour cette raison la parcelle YH 999 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)

RP49	PICARD Marie Yvonne		Demande d'inclure la parcelle YH 775 en zone à urbaniser	YH 775	La loi Climat et Résilience et le principe du ZAN limitent les extensions urbaines, pour répondre à cette nouvelle contrainte, le projet propose d'effectuer une densification raisonnée du tissu urbain existant (zones Ua et Ub) et de limiter les extensions urbaines. Le choix a été fait de cibler les secteurs du Toulprix, des Pluviers et Moulin comme secteurs pouvant faire l'objet d'une extension urbaine. La zone Sud Toulprix ne fait pas partie des choix retenus. Pour cette raison la parcelle YH 775 a été classée dans un zonage naturel (Na) adapté.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.1.3.2 - Règlement applicable aux zones Ub (Uba)
RP50	CRUSSON Sylvie - HERBRETEAU Consorts THOBIE		Demande de désenclavement du centre-bourg par l'emplacement réservé n°1		L'emplacement réservé n°1 est bien présent au règlement graphique du PLU en projet.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.2.1 - Emplacements réservés
RP51	LE MAULF M. et Mme (p.9)			YH 170	Conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » Au projet de PLU votre parcelle YH 170 se situe en zone Un correspondant aux noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Cette zone interdit le changement de destination des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans. Pour les autres bâtiments, le changement de destination est autorisé et leur repérage au règlement graphique du PLU n'est pas obligatoire.	Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme	4.2.2 - Changement de Destination

Tableau récapitulatif des avis MRAe, CDNPS, CDPENAF, des Personnes Publiques Associées (PPA) (ANNEXE 2 AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE)

NB : le résumé de l'avis n'étant pas nécessairement exhaustif, il est préférable dans tous les cas de se référer directement au texte original de chaque avis pour en apprécier la portée

MRAE			
Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Croissance	1- Expliciter les fondements de la croissance “raisonnée” 2- Indiquer explicitement la part de résidences secondaires envisagée dans le besoin de 400 logements (clarifier l’objectif recherché)	RP	1- La croissance « raisonnée » repose sur deux piliers : une consommation des ENAF divisée par deux au regard du SCOT en vigueur ainsi qu’une consommation foncière cohérente avec la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 puis une projection du nombre de logements correspondante à la population communale attendue sur 10 à 12 ans. <hr/> 2- Le nombre de résidences secondaires est en diminution depuis 2014. La commune entend diminuer son taux actuel important s’élevant à 71%. Les objectifs de la croissance « raisonnée » visant à limiter les extensions urbaines réduiront par conséquent l’augmentation des résidences secondaires. Les typologies retenues dans le cadre des projets urbains pourront être ajoutées dans le rapport de présentation et les OAP.
Enjeux identifiés par l’AE	1- Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (préservation des sols et de leurs fonctions) Préservation de la ressource en eau (quantitatif, qualitatif) Préservation de la biodiversité et de ses habitats Préservation du cadre naturel et paysager 2- Evaluer la capacité d’accueil du territoire (L. 121-21 du CU)		1- Ces enjeux seront ajoutés au rapport de présentation, dans l’état initial de l’environnement et dans la synthèse des enjeux de l’évaluation environnementale. <hr/> 2- L’évaluation de la capacité du territoire sera intégrée à l’étude socio-démographique.
Evaluation environnementale	1- Etayer les objectifs de population permanente et de croissance démographique (prise en compte de la proportion des résidences secondaires + attrait touristique) 2- Les ENAF ne correspondent pas au total des surfaces des secteurs d’aménagement couverts par des OAP 3- Souhait d’une carte indiquant précisément les futures zones à urbaniser et/ou secteurs couverts par des OAP + secteur de Loscolo 4- Compléter le dossier par une cartographie présentant des éléments graphiques relatifs au littoral (bande des 100 m, délimitation des EPR,	RP, Résumé non technique	1- Cf. observations générales MRAE et ci-dessus. <hr/> 2- L’ensemble de la consommation prévue d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) pour les 10 ans à venir respecte la cible des 50% de réduction par rapport à celle de la période 2100-2021. <hr/> 3- Cette carte sera réalisée et intégrée au résumé non technique et peut être ajoutée au mémoire). <hr/> 4- Cette carte présente dans l’Etat Initial de l’Environnement sera complétée.

Diagnostic + EIE

- risques de submersion, recul du trait de côte) accompagnés des entités urbaines (bourg, villages, SDU)
- 5- Revoir le résumé non technique qui ne contient pas les informations essentielles à la compréhension globale du projet
 - 6- Incohérences : nombre d'habitants à l'horizon 2035, nombre de logements nécessaires, surfaces à urbaniser, longueur des haies protégées, surface couverte par les EBC, part de logement social dans l'OAP Toulprix
Liste et périmètres des ER
Articles abrogés du CU
- + Présentation des formes d'urbanisation
- 7- Faire figurer les annexes dans le sommaire du rapport de présentation.

- 1- Développer l'aspect socio- démographique (hypothèse de croissance démographique) + aspect économique (activités touristiques)
- 2- Absence d'une analyse paysagère
- 3- Caractériser les enjeux liés à la biodiversité (enjeux de préservation et de restauration et les hiérarchiser)
- 4- Pas de présentation des secteurs soumis au risque d'érosion marine
- 5- Mieux identifier les éléments à préserver, restaurer ou créer.
- 6- OAP : Vérification de la présence des zones humides non systématiquement réalisée

5- Le résumé non technique sera complété par une synthèse des éléments du projet (projection démographique, nombre de logements, surface ouverte à l'urbanisation).

6- Ces éléments sont en majorité précisés dans le mémoire en réponse de la commune (nb. d'habitants à l'horizon 2035, nb. de logements nécessaires, surfaces à urbaniser). La longueur des haies protégées, la surface couverte par les EBC sont des données qui sont susceptibles d'évoluer à l'issue de l'enquête publique, elles seront donc ajustées. La part de logement social s'élève à 25% dans l'OAP du Toulprix, une reformulation sera faite dans ce sens. La liste et les périmètres des ER seront ajoutés aux RP et résumé non technique. Une reprise des articles abrogés du Code de l'urbanisme sera réalisée. Les formes d'urbanisation seront ajoutées à l'aide des études prospectives réalisées.

7- Une homogénéisation sera faite entre l'évaluation environnementale et le rapport de présentation.

1- Cette partie sera ajoutée (Cf. ci-dessus)

2- L'analyse paysagère commence page 34 et se termine page 41 du rapport de présentation (Tome 1)

3- La méthodologie de l'identification de la trame verte et bleue est détaillée dans la partie D. II. 4. de l'Etat Initial de l'Environnement. Les enjeux ont été caractérisés :

- Les niveaux d'intérêt pour la faune des réservoirs de biodiversité bocagers et forestiers (fort et très fort) ;
- L'état des lieux et points de conflits est précisé

Sur cette base des actions de restauration peuvent être proposées, mais le PLU n'est pas forcément l'outil le plus adéquat. Néanmoins ce travail a été complété par l'OAP TVB qui permet de proposer des pistes de restauration, notamment le rétablissement de la transparence des

points de conflits. L'ABC étant toujours en cours, les cœurs de biodiversité ne peuvent pas être ajoutés à l'EIE.

4- Dans le chapitre V. 5. (2 et 3) de l'EIE, les risques liés aux submersions marines, érosion et évolution du trait de côte sont traitées et cartographiées. Pour l'heure, une étude de l'ensemble du territoire communal est en cours d'élaboration par le BRGM. Les données consolidées ne sont donc pas encore à disposition. Les données intégrées au projet sont donc celles du PLU en vigueur. Des études « flash » confirment les secteurs de la Mine-d'Or et de Poudrantaï comme étant soumis au risque d'érosion.

5- La légende de la carte de synthèse des enjeux peut être modifiée. Les objectifs de préservation étant sous-entendue ils seront reformulés : Réservoirs de biodiversité par éléments à préserver et points de conflits par éléments à effacer pour la restauration de la fonctionnalité écologique. Ces éléments seront également précisés dans l'OAP TVB.

6- Aucun relevé pédologique n'a été fait sur la zone des Pluviers. Cette vérification systématique n'est pas demandée par le SAGE Vilaine.

1- Ce point sera à compléter.

2- Cf. justification ci-dessus (observations générales). Les OAP seront complétées sur ce point.

3- L'évaluation environnementale présente les sites évités au regard des enjeux environnementaux, « logo » à partir de la page 75 et chaque choix fait appel à la séquence ERC, précisé par un logo :

Justification des choix

- 1- Absence d'hypothèses démographiques alternatives ni scénarios en découlant (Cf. R. 151-3 du CU)
- 2- Production de logements présentée non justifiée par rapport à l'accueil d'une population permanente entre 2018 et 2030 et desserrement des ménages. (compléter les OAP avec un dispositif permettant de favoriser l'installation d'habitants permanents)
- 3- Absence d'explicitation du choix des sites ouverts à l'urbanisation au regard des enjeux environnementaux présents sur certains sites
Evaluation des incidences du projet ne permet pas de garantir une bonne prise en compte des enjeux environnementaux

- 4- Justifier l'adéquation entre le projet démographique et les besoins de logements + stratégie concernant les résidences secondaires + scénarios d'aménagement du territoire (retenir un scénario optimal)

Les choix et la justification de non-évitement des enjeux relèvent de la commune et non de l'évaluation environnementale.

4- Cf. ci-dessus



ERC

- 1- Vérifier l'ensemble des sensibilités environnementales sur la totalité des secteurs (OAP)
- 2- Séquence "éviter" non aboutie
- 3- Définition du zonage : doit s'appuyer sur une analyse globale des enjeux et des incidences
- 4- Approfondir et homogénéiser l'étude des sensibilités environnementales + analyse comparative

- 1- Une fiche sera réalisée pour l'ensemble des secteurs (soit 3 fiches supplémentaires)

2- L'évitement a été mené drastiquement puisque 9 ha de zones 1AU ont été définitivement remises en zones N ou A ainsi que 19 ha zones 2AU par rapport au PLU en vigueur. Seules les zones d'extension en continuité de l'agglomération existante du Bourg et de la Mine-d'Or ont été conservées. Ces zones sont proches des équipements et commerces. La séquence « éviter » est bien aboutie. (carto. en observation générale)

3- Cette analyse est l'objectif du chapitre I.B

4- Les zones 1AU ont bien été détaillées dans la partie incidence sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Chaque zone 1AU a bien fait l'objet d'une évaluation détaillée de l'environnement. Seule la zone 2AU sera soumise à l'évaluation environnementale lors de son ouverture à l'urbanisation.

Suivi

Compléter le dispositif de suivi (indicateurs quantitatifs et qualitatifs sur les incidences environnementales) + modalités d'action associées et prévoir leur publication. (production des bilans de mise en œuvre du PLU (L. 153-27 du CU)

Il est proposé de compléter le dispositif de suivi du PLU par la mise en place des indicateurs suivants permettant de suivre la politique urbaine de la commune :

- Le suivi des populations d'espèces emblématiques : l'atlas de biodiversité communale en cours d'élaboration permettra d'avoir la liste des espèces présentes sur la commune ainsi que leur localisation. Ces relevés

**Consommation
d'espaces naturels**

- 1- Compléter le dossier avec la consommation effective entre 2018 et 2023 et 2021-2023 pour vérifier la cohérence de la consommation avec les objectifs de la loi "Climat et résilience"
- 2- Préciser les OAP en indiquant les formes bâties souhaitées
- 3- Proposer une stratégie concernant les résidences secondaires et logements occasionnels
- 4- Phaser les ouvertures à l'urbanisation dans les OAP et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'atteinte d'un nombre minimal de logements
- 5- Activités économiques : Justifier le besoin de développer l'artisanat et les activités liés à la valorisation des ressources primaires et sous-produits dans la zone du Closo
- 6- Compléter la consommation induite des sols sur les zones de camping sur parcelles privatives
- 7- Constructions en zones naturelles et agricoles (incidences notables sur l'environnement)
- 8- Identifier les aires naturelles de stationnement existantes et celles créées

naturalistes effectués sur des sites déterminés tous les cinq ans (à mi-parcours) permettront le suivi de l'évolution d'espèces témoins.

- Le suivi de l'évolution de l'occupation du sol, tendance longue à dix ans (évolution de la surface des espaces naturels, agricoles, forestiers) sur l'ensemble de la commune permet d'appréhender facilement l'efficacité des politiques écologiques mises en place.

- Pour rejoindre l'avis du CRC-BS, la mise en œuvre d'un indicateur qualité bactériologique des eaux conchylicoles permet d'appréhender l'évolution de la qualité des eaux littorales. Ce suivi pourrait être mis en place annuellement.

- Le suivi du nombre de dossiers de catastrophes naturelles que ce soit pour le retrait gonflement des argiles, la submersion marine et l'érosion côtière, les trois principaux risques naturels présents sur notre commune, tous les deux ans, permet d'apprécier le degré de prise en compte des enjeux.

1- Cf. argumentation ci-dessus

2- Pris en compte (Cf. ci-dessus)

3- Cf. ci-dessus

4- Cela pourra être complété

5- La ZA du Closo peut accueillir des activités susceptibles de présenter des nuisances les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat. La trajectoire ZAN a permis la suppression de 5 ha de réserves foncières. Seul un potentiel de 1,5 ha a été conservé, bien loin des 5 ha alloués par le SCoT Cap-Atlantique. C'est à l'agglomération qu'il revient la gestion de cette ZA qui permettra uniquement l'installation d'activités compatibles avec la vocation de la zone. Aujourd'hui le remplissage de cette zone est arrivé à terme. La commune ne possède pas d'autre secteur pouvant accueillir les activités artisanales et activités liées à la valorisation des

- 9- Renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols (densification, formes bâties, stratégie concernant les résidences secondaires)
- 10- Programmer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et conditionner cette ouverture selon des critères de production de logements en enveloppes urbaines
- 11- Evaluer les besoins économiques à l'échelle intercommunale (tenir compte du taux de remplissage des ZA autour et justifier l'ouverture à l'urbanisation de l'extension du Closo)
- 12- Limiter les possibilités de construction en zones agricoles et naturelles

ressources primaires. Des activités complémentaires à la conchyliculture ou artisanales auront toutes leurs places dans cette zone afin de conforter cette filière sur notre territoire dans le contexte du recours contre le lotissement conchylicole de Loscolo.

6- Aucune consommation induite des sols sur ces secteurs qui demeurent inconstructibles (aucune extension de ces zones n'a été réalisée)

7- Zone A : « Toute construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol est interdite » (Cf. règlement écrit) Zone Na « toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation » est interdite. Par conséquent, ces zones ne représentent aucune incidence notable sur l'environnement.

8- Pris en compte.

9- Ce point sera complété

10- Ce point sera complété

11- Dans le cadre actuel d'un remplissage de la ZA du Closo arrivant à terme, du recours sur le lotissement conchylicole de Loscolo il est nécessaire de conserver des potentialités d'accueil (sur une surface réduite de 1,5 ha) pour des activités artisanales et activités liées à la valorisation des ressources primaires.

12- Ce point sera précisé au besoin (*déjà pris en compte*)

Patrimoine naturel et bâti

- 1- Corriger la limite des EPR
- 2- Etudier la possibilité des aires naturelles de stationnement en dehors de la bande littorale des 100 m. Les aménagements ne permettent pas de garantir l'absence d'incidences notables sur l'environnement
- 3- Compléter un diagnostic paysager plus détaillé (préservation, mise en valeur, reconquête des éléments paysagers et effets des nouvelles ouvertures à l'urbanisation sur le paysage)

1- Une procédure d'appel est en cours concernant la définition de la limite des espaces proches du rivage pour le secteur de Loscolo. Tous les secteurs ont été définis par une méthodologie approuvée (critères de covisibilité, de distance par rapport au rivage, de la nature et de l'occupation de l'espace) et par des sorties sur le terrain. Par conséquent, il n'est pas prévu de modification de la limite des EPR.

Milieux aquatiques

- 1- Bande d'inconstructibilité des cours d'eau. Elle devrait s'étendre à partir de la limite haute de la ripisylve (la charte de l'agriculture du Morbihan) préconise l'interdiction de toute construction à 35 m des cours d'eau + reporter la marge d'inconstructibilité sur le document graphique
- 2- Vérifier la présence de zones humides dans tous les secteurs urbanisables et de prévoir des mesures de protection adaptées en cas de découverte de nouvelles zones humides
- 3- Imposer un taux de maintien de la perméabilité des sols en plus du coefficient de pleine terre
- 4- Caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement sur les milieux récepteurs (les ouvertures à l'urbanisation devraient-être conditionnées à l'acceptabilité du milieu récepteur)
- 5- Compléter l'approvisionnement en eau potable
- 6- Compléter le dispositif de suivi (indicateurs quantitatifs et qualitatifs sur les incidences environnementales) + modalités d'action associées et prévoir leur publication. (production des bilans de mise en œuvre du PLU (L. 153-27 du CU)

2- Une aire naturelle de stationnement non conforme sera supprimée du règlement graphique.

3- Le diagnostic paysager a été réalisé (Cf. ci-dessus).

1- Une étude hydro-géomorphologique confiée par l'agglomération au bureau d'études Géorives est en cours d'approbation. Cette étude permet notamment de définir l'espace de fonctionnement des cours d'eau à l'échelle du 1/25000^e. Cette étude très précise sera annexée au PLU approuvé. Il n'y aura pas d'autre complément ajouté sur ce point.

2- Non demandé par le SAGE Vilaine (Cf. ci-dessus).

3- Le coefficient de Pleine Terre devrait être précisé en fonction de sa localisation. Le Coefficient d'Imperméabilisation au Sol sera maintenu pour tous les secteurs hormis les zones urbaines (Ua et Ub). Le coefficient de pleine terre s'appliquera uniquement dans les zones urbaines (Ua et Ub), permettant une plus forte densification de ces zones.

4- Toutes les masses d'eau (hormis souterraines) sont concernées par des rejets d'assainissement (ANC ou collectif), directement ou indirectement. Les pressions considérées comme générant le risque sur les masses d'eau sont liées à la morphologie des cours d'eau, l'hydrologie, l'eutrophisation, les pesticides, les macro-polluants : ce sont des enjeux qui ne relèvent pas de l'assainissement. En revanche, le réseau d'assainissement peut avoir une incidence concernant la qualité liée aux usages particuliers du milieu récepteur, présents sur le territoire : conchyliculture, pêche à pied, baignade. On constate que les zones conchylicoles de la commune sont classées en qualité A ou B et les sites de pêche à pied de loisir sont classés « autorisés ». Conformément aux préconisations du SAGE Vilaine, Cap-Atlantique vise la qualité A sur toutes les zones conchylicoles de son territoire. Les eaux de baignade autour de la

commune sont de qualité excellente. La qualité des eaux de baignade est établie à partir des contrôles sanitaires réalisés par l'ARS. Le service Qualité des Eaux et des Milieux Aquatiques de Cap-Atlantique effectue un suivi régulier de la qualité des eaux et des coquillages, mais également des suivis spécifiques d'identification de pollutions bactériologiques. Les suivis des zones prioritaires d'eau de baignade permettent de contrôler la qualité des rejets dont les rejets d'eaux pluviales sur ces sites. Les suivis des zones prioritaires pour les coquillages consistent en des prélèvements et analyses d'eau des exutoires de cours d'eau et pluviaux qui se rejettent sur un site conchylicole. Si un exutoire révèle une contamination bactériologique, des « remontées du réseau d'eau pluviale ou hydrographique » est effectuée pour rechercher et identifier la source de contamination. Au cours de cette remontée de réseaux, lorsque de l'eau contaminée est repérée dans un tronçon proche d'habitations, des contrôles d'assainissement sont orientés afin de vérifier que les maisons sont bien raccordées au réseau d'eaux usées. (extrait du rapport de présentation de l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pénestin).

5-

L'eau potable distribuée sur le territoire provient de deux ressources (par ordre de priorité de production) que sont :

- L'usine de production de Férel située à proximité de la Vilaine propriété de l'Institut d'Aménagement de la Vilaine.
- L'usine de la nappe de Campbon, propriété de la CARENE

Le tableau ci-dessous présente quelques chiffres clés liés à l'alimentation en eau potable du territoire et de la commune de Pénestin.

Chiffres 2023 – Source Rapport Annuel du Délégué SEPTIS dilatation	CAP ATLANTIQUE	PENESTIN	Rappel des consommations précédentes
Nombre de branchements	73 068	4 135	2019 : 250 052 m ³
Volume consommé (m ³)	6 894 710	304 845	2020 : 258 194 m ³
Linéaire de conduite (Km)	1 358	93	2021 : 285 266 m ³

L'alimentation en eau potable de la commune se fait prioritairement de l'usine de Férel via les comptages de Kerrouault sur la commune de Férel et le comptage de Pont d'Armes sur la commune d'Assérac. Au regard du dispositif de distribution actuelle, les ressources actuelles permettent une distribution fiable et sécurisée en condition normale de fonctionnement.

6- Il est proposé de compléter le dispositif de suivi du PLU par la mise en place des indicateurs

suyvants permettant de suivre la politique urbaine de la commune :

- Le suivi des populations d'espèces emblématiques : l'atlas de biodiversité communale en cours d'élaboration permettra d'avoir la liste des espèces présentes sur la commune ainsi que leur localisation. Ces relevés naturalistes effectués sur des sites déterminés tous les cinq ans (à mi-parcours) permettront le suivi de l'évolution d'espèces témoins.
- Le suivi de l'évolution de l'occupation du sol, tendance longue à dix ans (évolution de la surface des espaces naturels, agricoles, forestiers) sur l'ensemble de la commune permet d'appréhender facilement l'efficacité des politiques écologiques mises en place.
- Pour rejoindre l'avis du CRC-BS, la mise en œuvre d'un indicateur qualité bactériologique des eaux conchylicoles permet d'appréhender l'évolution de la qualité des eaux littorales. Ce suivi pourrait être mis en place annuellement.
- Le suivi du nombre de dossiers de catastrophes naturelles que ce soit pour le retrait gonflement des argiles, la submersion marine et l'érosion côtière, les trois principaux risques naturels présents sur notre commune, tous les deux ans, permet d'apprécier le degré de prise en compte des enjeux.

Biodiversité

- 1- TVB : distinguer les espaces fonctionnels à préserver et à restaurer
- 2- Détailler les mesures de compensation des haies et EBC
- 3- Présenter les incidences des aménagements des zones Ac et Ao
- 4- Démontrer que les aménagements permis dans les zones Nds sont compatibles avec les enjeux de préservation des habitats et des espèces
- 5- Compléter le dossier avec des prospections sur la faune et flore présentes sur les secteurs de projets, évaluer les incidences potentielles et établir le triptyque ERC

- 1- Cf. point abordé plus haut
- 2- Cela sera précisé dans le règlement écrit. Pour les arbres, la compensation sera d'un pour un.
- 3- Les zones Ac et Ao n'ont pas vocation à être étendues, le zonage graphique intègre uniquement les exploitations déjà existantes. Dans les zones Ac sera admise une mise aux normes des exploitations. Le zonage Ao concerne les concessions en mer déjà existantes des conchyliculteurs, par conséquent ces zonages n'engendrent aucune nouvelle incidence sur l'environnement.

4- Cette analyse a été réalisée sur l'analyse des incidences Natura 2000 page 105.

5- Nous ne possédons pas d'étude complémentaire mis à part l'ABC en cours.

1- L'évaluation est bien faite sur la montée des eaux à +60 et +20 ans. Cette donnée est à intégrer dans l'état initial de l'environnement. Des cartes peuvent être réalisées avec les zones d'évolution du trait de côte et le zonage. Une note informative peut être ajoutée au règlement écrit.

2- Ce point sera complété.

3- Ce point sera complété.

4- Ce point sera complété.

1- Les panneaux solaires sont déjà autorisés au règlement pour les zones Ac. Il n'y a pas de projet éolien sur le territoire de Cap-Atlantique. La commune de Pénestin est pionnière en matière de solaire en autoconsommation collective.

2- Le projet promeut le développement des ENR et prévoit de conforter les itinéraires de déplacements doux, notamment en aménageant des cheminements piétons dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux. Toutes ces actions vont dans le sens de la réduction des Gaz à effet de serre. Un projet de création d'une voirie cyclable (travail/domicile) est en cours entre les communes de Férel et Pénestin pour favoriser les emplois saisonniers sans automobile.

3- Les itinéraires de déplacement doux existent déjà cependant, ils sont à préserver et conforter. Tous les campings sont reliés aux plages et centre-bourg via les déplacements doux (pour exemple en 2024 500 000€ sont au programme pour augmenter les voies cyclables). 200000€ injectés par la région Bretagne dans le cadre de l'appel à projet Bien vivre en Bretagne pour la création d'une voirie cyclo travail Les lignes de bus régulières Lila Presqu'île (7 toute l'année et 8 en période estivale) existent déjà permettant de relier Pénestin à Guérande et

Risques

- 1- Intégrer l'évolution pessimiste du risque de submersion marine dans les futurs secteurs de densification et de rendre les habitations plus résilientes
- 2- Prendre davantage en considération le risque recul du trait de cote
- 3- Anticiper davantage le risque retrait gonflement des argiles
- 4- Exposer les techniques permettant de réduire la migration du radon

Changement climatique

- 1- Concevoir des toitures permettant l'accueil de panneaux solaires en zone Ac et l'implantation d'éoliennes en zone Aa
- 2- Le projet de PLU reste émetteur de gaz a effet de serre (hausse des trafics, artificialisation des sols) et ne traduit pas une ambition à la hauteur des objectifs régionaux et nationaux
- 3- Préciser si des congestions automobiles ou stationnement sauvage sont observés sur la commune (caractériser et proposer des solutions d'amélioration)
Présenter une étude spécifique sur les itinéraires permettant de relier les campings au centre-bourg et aux plages.
Mener une étude plus détaillée concernant les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle

Herbignac. Lila Presqu'île développe également le transport à la demande.

CDPENAF

<i>Thème</i>	<i>Détail</i>	<i>Doc. concerné</i>	<i>Réponse commune</i>
Zone Agricole	Zone d'urbanisation diffuse Autorisation uniquement des extensions bâtementaires	RE	Déjà précisé au règlement "en tous secteurs sont interdites les annexes non accolées ou sans lien physique avec la construction principale"
Zone Naturelle	Zone d'urbanisation diffuse Interdiction de toute nouvelle construction et installation (construction principale et annexe)	RE	Pris en compte, enlever "dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage"
	Zones NL, NLe, NLa, NLb, NLgv Autorisation uniquement des extensions bâtementaires		Cf. avis Préfecture
	Zone NLb (le Bile), NLc (Maresclé, Kerséguin) Interdiction des constructions et installations liées aux activités sportives de plein air		Cf. avis Préfecture
Changements de destination	Parcelle n°5 (le Lomer) Suppression de l'étoilage permettant le changement de destination	RG	Cf. avis Préfecture

CDNPS

<i>Thème</i>	<i>Détails</i>	<i>Doc. concerné</i>	<i>Réponse commune</i>
EBC	Clarifier les surfaces inscrites au PLU		Pris en compte
	Faire le travail à partir de la totalité des massifs boisés existants		Pris en compte
	Des discontinuités dans les massifs forestiers à corriger		Pris en compte
	Justifier le non-classement de certains espaces forestiers significatifs		A voir en fonction des modifications apportées
	Eviter la multiplications des protections pour les EBC (vérifier présence PSG)		Pris en compte, pas de PSG sur Pénestin

DRAC

<i>Thème</i>	<i>Détail</i>	<i>Doc. concerné</i>	<i>Réponse commune</i>
Zones de protections au titre de l'archéologie	Tableau des zones de protections à intégrer	RP	Pris en compte, modifier la cartographie
	Modifier les zones qualifiées de “sites archéologiques” par “zones de protections demandées au titre de l'archéologie” en différenciant les zones de type 1 et type 2 et en les identifiant	RG ou annexe (cas exceptionnel)	Pris en compte, modifier le règlement graphique
	Inscrire les dispositions réglementaires et législatives suivantes : Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III (Article R. 523-1 du CP, article R. 523-4 du CP, article R. 523-8 du CP, article L. 522-5 du CP, article L. 522-4 du CP, article L. 531-14 du CP) Code de l'urbanisme (Article R. 111-4 du CU) Code de l'environnement (Article L. 122-1 du CE) Code pénal (Article 322-3-1, 2° du CP)	RE	Pris en compte

PREFECTURE (DDTM 56)

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Avis général	Une relecture et une reprise du document préalable à un nouvel arrêt semble plus à même de sécuriser le contenu du projet et la procédure pour son approbation	-	
Démographie	Problème de cohérence entre la croissance démographique (évolution de la population) du RP avec le PADD à l'horizon 2035	RP	Cf. avis MRAe
Urbanisme	<p>Urbanisation en zone diffuse</p> <p>1- Adapter le règlement écrit pour intégrer les éléments considérés comme des extensions de l'urbanisation (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et jurisprudence constante)</p> <p>2- Les éléments considérés comme des extensions de l'urbanisation : Les annexes situées dans les zones : Un, ULd, Nj ; Les nouvelles constructions dans les zones : NL, NLe, NLa, NLb, NLgv ; Les antennes relais dans les zones Upa et Upb ; La réalisation de camping en zone Aa.</p> <p>Bande des 100 m du littoral et espaces urbanisés</p> <p>3- Classer en zone naturelle non constructible les parties des parcelles localisées dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m du littoral</p> <p>4- Les zones suivantes ne permettent pas les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air (NLb du Bile, NLc pointe du Maresclé, NLc Kerséguin)</p> <p>5- La zone Upb (secteur Est Tréhudal) peut recevoir uniquement des constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau, une activité de stockage de bateaux ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau</p> <p>6- L'ER n°10 stationnement est interdit dans la bande des 100 m Reclasser les aires naturelles de stationnement Nst au sein des espaces remarquables en zone Nds (ER n°10 et 17) et lister les seuls aménagements légers autorisés de manière exhaustive</p> <p>Les Espaces Proches du Rivage (EPR)</p>	RE et RG	<p>1- A préciser selon les secteurs</p> <p>2- Annexes :</p> <p>Un : Pris en compte, autoriser seulement les annexes accolées ULd : Pris en compte, demander à ce que l'abri sanitaire soit accolé à la construction existante Nj : Supprimer la construction, conserver uniquement l'extension...</p> <p>Nouvelles constructions :</p> <p>NL : Pris en compte, enlever "l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe de loisirs et/ou sportif..." NLe : Pris en compte, idem (cf. ci-dessus), NLa : Pris en compte, NLb : Pris en compte, NLgv : à reformuler car l'aire d'accueil existe déjà.</p> <p>Antennes relais : Upa, Upb : Pris en compte, enlever les supports de télécommunication</p> <p>Camping :</p> <p>Aa : l'interdiction est bien mentionnée "camping et caravanage sous quelque forme que ce soit". Il est possible d'enlever les termes : "camping à la ferme" et "aires naturelles de camping"</p> <p>3- L'ensemble des secteurs en bande des 100 m sont classés en N, faut-il comprendre une demande d'élargissement de la zone Nds ?</p>

	7- Intégrer la zone Aca de Loscolo dans les EPR conformément au jugement du TA de Rennes en date du 16/09/2023		4- Pris en compte, ajouter l'article L. 121-16 et 17 du CU 5- A modifier 6- Cf. avis MRAe 7- Jugement en appel
Domaine Public Maritime	Faire apparaître les Zones de Mouillages et d'Equipements Légers dans les secteurs de Poudrantaïs, le Maresclé, pointe du Bile en les classant dans un zonage d'espace naturel (Nm et non Ao)	RE et RG	Pris en compte, voir si ce document a été approuvé
Risques naturels	Maintenir hors urbanisation les secteurs proches des falaises exposées au recul du trait de côte (Poudrantaïs) Cf. Etude "Stratégie de Gestion du Trait de Côte en Morbihan"	RE et RG	Cf. avis MRAe
Environnement	Délimiter les zones humides et les classer en zonage Np (Kerfalher, Trémer, le Moulin, Toulprix, Pluviers). Pour le secteur des Pluviers (réaliser un relevé permettant d'identifier ou non la présence de ZH)	RG	Intégrer l'étude réalisée par Géorives (Cf. avis MRAe) Les relevés effectués avaient pour objectif d'alerter la collectivité et d'éclairer les choix, ils ne peuvent en l'état être intégrés au zonage. Réaliser de nouveaux relevés ne semble pas pertinent, car ils ne sont qu'indicatifs et ne dispensent pas de la réalisation d'études approfondies lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui permettront de les délimiter plus finement.
Erreurs matérielles	1- Page 68 : Supprimer le secteur ULb qui n'existe pas 2- Page 135 : Pénestin est absente de la liste des communes du décret 2023-698 3- La zone ULd n'apparaît pas sur la légende 4- Supprimer le changement de destination au Lomer parcelle n°5, les changements de destination ne sont pas autorisés dans les espaces remarquables et dans la bande des 100 m 5- Corriger les références législatives et réglementaires relatives à la SPPL 6- Corriger l'adresse de la DDTM56 7- Corriger le plan des tracés des SUP (Pointe du Scal, le Branzais, pointe du Halguen, Mine-d'Or)	RP1 RG RP1 Annexes	1- Pris en compte 2- Pris en compte, reformuler pour montrer le souhait de la commune de figurer dans cette liste 3- Cette zone apparaît bien dans la légende 4- Pris en compte (ancien blockhaus) 5- Pris en compte 6- Pris en compte 7- A vérifier

**Anciens sites
industriels**

- 1- Mettre en cohérence la liste des sites industriels et activités de service
- 2- Indiquer les SIS

RP

Annexes

- 1- Sera actualisé dans l'état initial de l'environnement.
- 2- Pris en compte (faire une carte supplémentaire)

ARS

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Légalité et sécurité juridique	<p>Assainissement individuel</p> <p>1- S'assurer que les dispositifs d'assainissement individuel ne rejettent pas d'effluents dans le milieu hydraulique superficiel</p> <p>Espèces exotiques envahissantes</p> <p>2- Mentionner l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase et l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis</p>	<p>RP</p> <p>OAP</p>	<p>1- L'arrêté du 7 septembre 2009 modifié priorise l'évacuation par le sol (art. 11) mais autorise aussi, sous conditions, le rejet au milieu hydraulique (art. 12). Le SPANC de l'Agglo instruit chaque demande conformément à l'objectif réglementaire, en priorisant l'évacuation par le sol.</p> <p>2- Pris en compte</p>
Conseils et recommandations	<p>Eaux de baignade</p> <p>1- Prendre en compte les enjeux liés à la qualité des eaux de baignade en s'appuyant sur les profils de vulnérabilité de l'ensemble des sites</p> <p>Activités économiques</p> <p>2- Assurer une vigilance sur la proximité de la ZA du Closo avec la zone urbanisée du Yoquo dans sa limite Nord-Est (nuisances sonores, olfactives, atmosphériques, lumineuses)</p>	<p>RP</p> <p>RE et RG</p>	<p>1- Pris en compte, ajouter les profils de vulnérabilité. Cap-Atlantique pilote depuis 2003 des programmes d'amélioration de la qualité des eaux et des coquillages. Elle réalise des suivis sur les exutoires d'eaux pluviales, en temps sec et en temps de pluie, en collaboration avec les communes, pour identifier les exutoires qui rejettent des pollutions. En cas de détection de NH4+, elle effectue des remontées de réseaux pour identifier les tronçons contaminés et orienter des contrôles d'assainissement pour trouver les sources de pollution. (extrait de la notice de zonage d'assainissement pluvial de Pénestin)</p> <p>2- Déjà intégré dans l'OAP économique du Closo : "Réserver la partie Nord-Est pour des activités compatibles avec la proximité de l'habitat"</p> <p>3- Pris en compte, phrase à ajouter</p> <p>4- Déjà mentionnés dans le RP, possibilité de les ajouter au RG</p>

La même vigilance doit-êtré nécessaire sur les autres sites
Ui

5- Pris en compte

RP

Ressource en eau

3- Veiller à ce que la consommation d'eau potable des
nouveaux projets soit aussi réduite que possible et
compatible avec la disponibilité de la ressource

RG

Annexe

Anciens sites et sols pollués

4- Les mentionner

Allergènes

5- Inciter à recourir à des plantations produisant peu ou pas
de pollens ou graines allergisants

CRB

L'avis du Conseil Régional de Bretagne a été pris en compte (Cf. partie avant-propos). Avec ce projet faiblement consommateur d'espace, la commune montre son engagement aux côtés des collectivités et établissements publics de Bretagne au respect des objectifs de la loi Climat et Résilience.

SAGE

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Zones humides Eau potable, assainissement, eaux pluviales	Ajustement de la surface de ZH protégées entre le RP et le règlement	RP et RE	Pris en compte
	Assainissement	RP, RE, Annexe	1- La collectivité portant la compétence assainissement est Cap-Atlantique la Baule-Guérande Agglo
	1- Préciser la collectivité portant la compétence EU ;		
	2- Préciser la capacité actuelle et future en fonction des prévisions d'urbanisation (en tenant compte de la particularité estivale) permettant l'accueil des futures populations.		2- La capacité actuelle et future de la STEP selon les prévisions d'urbanisation est explicitée dans la partie 4.2.1.2 « Station d'épuration de Pénestin » du dernier rapport de présentation du zonage d'assainissement des eaux usées (qui sera annexé au PLU). Ce zonage fait l'objet d'une enquête publique qui se déroulera sur la même période que l'enquête publique relative au PLU de la commune.
	3- Vérifier la compatibilité à la disposition 125 du SAGE		
	Eaux pluviales		
	4- Verser en annexe le rapport explicatif précisant les différentes modalités d'application de la gestion des EP selon les secteurs ; Annexer le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial ;		
	Eau potable		
	5- Verser en annexe les éléments sur l'AEP ; Corriger au RP le point de prélèvement et l'acheminement en AEP de la commune.		3- La note, ainsi que le rapport du zonage EU, <i>" Le diagnostic territorial du PLU fait état pour le scénario retenu d'une augmentation des besoins sur la station d'épuration de Pénestin de l'ordre de 876 équivalent-habitants (840 EH pour la commune de Pénestin + 36 EH pour la commune d'Assérac).</i> <i>L'ensemble représente donc une charge potentielle de 876 EH à traiter sur la station d'épuration qui ajoutée à la charge moyenne actuelle est inférieur à la capacité nominale de la Station.</i> <i>Ceci est rappelé en page 40 de la notice de zonage. Selon les données affinées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique, la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).</i> <i>La station présente une capacité nominale de 12 000 E.H.</i>

Année 2022	Charge actuelle			Charge future		
	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale	Charge organique moyenne	Charge moyenne organique estivale	Charge de pointe organique estivale
Pourcentage	42 %	65 %	94 %	49.3%	72.3 %	102 %
Équivalents-Habitants	5040 EH	7800 EH	11 300 EH	5916 EH	8676 EH	12 176 EH

La station d'épuration apparaît donc largement suffisante pour accueillir le développement projeté de Pénestin et d'Assérac ainsi que les zones supplémentaires non raccordées et desservies à ce jour au réseau collectif."

montrent la compatibilité de la station avec les prévisions d'urbanisation future affichées au PLU.

4-

Ce zonage Eaux Pluviales fait l'objet d'une enquête publique qui se déroulera sur la même période que l'enquête publique relative au PLU de la commune. En concomitance de l'enquête publique du PLU, CAP Atlantique La Baule-Guérande Agglo va réaliser la mise en enquête publique des plans de zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées. A l'issue de l'enquête publique les zonages feront l'objet d'une délibération d'approbation au Conseil Communautaire de l'Agglo. Il sera alors demandé à la commune de délibérer pour intégrer ces zonages au PLU approuvé et les rendre ainsi opposables à tout pétitionnaire. La notice de zonage Eaux Pluviales provisoire (et qui sera soumise à enquête publique) est jointe en annexe.

Concernant la gestion des eaux pluviales en fonction des secteurs, le chapitre 5.3, de la notice de zonage d'assainissement des eaux pluviales, présente les règlements par zone. Le principe est également rappelé sur la carte de zonage annexée à la notice et au PLU.

5-

L'eau potable distribuée sur le territoire provient de deux ressources (par ordre de priorité de production) que sont :

- L'usine de production de Férel située à proximité de la Vilaine propriété de l'Institut d'Aménagement de la Vilaine.
- L'usine de la nappe de Campbon, propriété de la CARENE

Le tableau ci-dessous présente quelques chiffres clés liés à l'alimentation en eau potable du territoire et de la commune de Pénestin.

Chiffres 2022 – Source Rapport Annuel du Délégué SEPI0 Atlantique	CAP ATLANTIQUE	PENESTIN	Rappel des consommations précédentes
Nombre de branchements	73 068	4 135	2019 : 250 052 m ³
Volume consommé (m ³)	6 894 710	304 845	2020 : 258 194 m ³
Linéaire de conduite (Km)	1 358	93	2021 : 285 266 m ³

L'alimentation en eau potable de la commune se fait prioritairement de l'usine de Férel via les comptages de Kerrouault sur la commune de Férel et le comptage de Pont d'Armes sur la commune d'Assérac. Au regard du dispositif de distribution actuelle, les ressources actuelles permettent une distribution fiable et sécurisée en condition normale de fonctionnement.

1- Indiquer pour toutes les zones du PLU une interdiction d'utilisation d'espèces invasives, en annexant la liste des espèces (CBNB ou synthèse EPTB Eaux & Vilaine).

RE, Annexe

1- Pris en compte

2- Vérifier la compatibilité à la disposition 141 du SAGE

2- Pris en compte "Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives"

CD 56

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Accès sur RD OAP	Assurer une cohérence dans la rédaction du règlement en matière d'accès OAP du Clido Devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie	RE OAP	A compléter (Cf. annexe 6 du RV) Pris en compte
Marge de recul	La commune demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme au sein des marges de recul	RE	Pris en compte, à ajouter
Règlement écrit	Rappeler les éléments suivants : Article 3.1 et suivants + annexe 6 du Règlement Départemental de Voirie Article 3.7 du RDV Article 3.15 du RDV	RE	Pris en compte
Schéma départemental des mobilités	Le département a inscrit comme liaison cyclable l'itinéraire PENESTIN-CAMOEL au schéma départemental	RP	Pris en compte
Espaces Boisés Classés	Privilégier un classement des premières rangées de massifs boisés situés à proximité immédiate de route en élément de paysage et de patrimoine au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (Cf. liaison cyclable PENESTIN-CAMOEL sur RD 34)	RG	Pris en compte
Espaces bocagers	S'assurer de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE ainsi que la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le CM et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU	RG	Des linéaires de haies ont été ajoutés et les haies existantes ont été précisées au regard des limites cadastrales en compatibilité avec les dispositions du SAGE et en cohérence avec l'inventaire bocager validé par le CM
Espaces Naturels Sensibles	Actualiser l'annexe des ZPENS rendue exécutoire le 3 juillet 2020 (Cf. annexe)	Annexe	Pris en compte

SCOT CAPA

Orientations	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Conforter et préserver l'armature écologique et paysagère	<p>1- Préciser que l'étude hydraulique amenée à augmenter ou réduire la marge de protection de 10 m de part et d'autre des cours d'eau est en cours de validation à Cap Atlantique et qu'il conviendra de s'appuyer dessus au moment de l'approbation du PLU</p> <p>2- Prendre en compte la présence de nombreuses espèces d'oiseaux protégées sur la zone 1AU du Pluviers, et 1AUi du Closo.</p> <p>3- Permettre les entretiens normaux qui nécessitent des coupes et abattages d'arbres. Indiquer que "tous travaux de coupe et abattage d'arbres sont soumis à autorisation page 10 des dispositions générales du règlement est trop restrictif. Il conviendrait de préciser "En dehors de leur entretien normal", les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation"</p> <p>4- Préciser également que "la suppression de ces haies ou de ces arbres n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour</p>	<p>1- Pris en compte, cf. avis MRAe (étude géorives)</p> <p>2- L'évaluation environnementale prend en compte la présence de la faune et de la flore en informant que ce secteur présente un enjeu moyen pour la faune et que des arbres d'intérêt ont été identifiés. Il est souhaité la préservation des zones de fourrés localisés potentiellement riches en biodiversité dans l'aménagement futur de ce secteur. Concernant la zone du 1AUi du Closo l'étude Ouest'Am réalisée en 2018 identifie les parcelles stratégiques en matière de stratégie ERC des impacts pour une espèce d'oiseau, le Rossignol Philomène. Ainsi la parcelle boisée ZI 177 doit-être maintenue en l'été, ce qui a été fait au projet de PLU puisque cette parcelle a été sortie de la zone 1AUi du Closo et classée en Espace Boisé Classé.</p>	<p>Carte des enjeux avifaune et plan masse du projet - Ouest'Am'</p> <p>EVITEMENT, REDUCTION, COMPENSATION DES IMPACTS POUR LE ROSSIGNOL PHILOMENE</p> <p>Site du Closo - Pénestin (56)</p> <p>juin 2018</p> <p>ZA du CLOSO - Note en réponse aux observations formulées sur le dossier tel sur l'eau - Oct. 2018</p>
			<p>3- Pris en compte</p> <p>4- Pris en compte</p> <p>5- Pris en compte</p>

**Protéger et
valoriser l'espace
agricole**

- des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (accès agricole ou en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble) regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole"
- 5- Prendre en compte les remarques réglementaires de la direction technique en charge de l'assainissement relatives au règlement écrit et graphique (assainissement autonome, aménagements de 40 m², trop plein, station d'épuration ...)
- 1- Seules les parcelles libres de 300 m² ont été repérées pour un potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Prendre également en compte les possibilités de réhabilitation et de renouvellement urbain pour déterminer les capacités foncières.
- 2- Clarifier la délimitation des espaces agricoles pérennes dans le PLU. S'agit-il de l'ensemble de la zone Aa (685 ha) comme indiqué dans le chapeau introductif du règlement écrit ou s'agit-il de la trame indiquée au zonage
- 1- Les possibilités de réhabilitation et de renouvellement urbain ont été prises en compte. Il s'agit du site de l'ancienne boulangerie (OAP du Bihen) ainsi que l'ancienne friche située boulevard de l'Océan faisant l'objet d'un périmètre d'inconstructibilité de 5 ans, le temps de la réflexion sur un projet d'aménagement global.
- 2- Cf. avis CA. Les parties les plus naturelles du territoire ont été classées en zone N (forte densité du bocage), les zones N restent compatibles avec l'exploitation des terres agricoles. Précision de la surface des EAP et détournement des bâtiments (soit 777 ha pour 800 ha identifiés au SCoT, ce qui est cohérent). Ce chiffre pourra être consolidé.

**Mode
d'aménagement
littoral pour
pérenniser
l'authenticité**

graphique qui prend en compte une partie seulement du zonage Aa et une partie du zonage N (688 ha), sachant que le SCoT avait identifié plus de 800 ha sur Pénestin. Justifier le différentiel de plus de 100 hectares entre les EAP identifiés par la commune et ceux du SCoT (au delà de la suppression des zones Ao et Ac d'environ 30 ha).

- | | |
|---|---|
| <p>1- Délimiter la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT juste au Nord de Loscolo et qui n'apparaît pas sur le règlement graphique du PLU, alors qu'elle est bien en zone N.</p> <p>2- Réduire la zone U1a au sud d'Inly qui dépasse de l'enveloppe violette du SCoT de 3 ha alors qu'il est seulement possible de conforter l'urbanisation dans l'enveloppe maximale définie par un contour.</p> <p>3- D'autoriser uniquement des constructions à des fins exclusives de logements dans le SDU de Kerlay. Hors, en zone Ubb, les constructions destinées aux activités agricoles industrielles et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées. Il conviendrait à ce titre un zonage spécifique pour le SDU de Kerlay.</p> | <p>1- Pris en compte</p> <p>2- Pris en compte</p> <p>3- Pris en compte, un zonage Uc spécifique pour le SDU de Kerlay sera mis en place.</p> <p>4- Pris en compte. Le critère de distance de « 20 mètres maximal par rapport à la construction principale sera supprimé.</p> <p>5- Pris en compte</p> |
|---|---|

Développer les services et commerces de proximité	<p>4- Ne pas autoriser d'annexe non accolée en zone Un qui se situent en dehors des secteurs définis par le parti d'aménagement du SCoT.</p> <p>5- D'annexer au PLU les "Secteurs d'Information sur les Sols" créés par arrêté préfectoral du 30 novembre 2018 notamment concernant l'ancienne décharge de Barge à Pénestin.</p>	Pris en compte
Optimiser le parc de logement	<p>De préciser que les aires spécifiques pour les deux roues non motorisées prévus pour les commerces de taille significatives doivent être abritées.</p>	<p>1- Pris en compte, il s'agit d'une erreur de rédaction, celle-ci sera corrigée. Concernant l'OAP du Toulprix située en cœur de bourg, ce taux a été revu à 25%.</p> <p>2- Pris en compte</p> <p>3- Pris en compte</p> <p>4- Pris en compte</p>
	<p>1- Préciser, dans les OAP, qu'un minimum de 20% des logements programmés devra être réservé pour du "locatif social" plutôt que pour de "l'habitat à caractère social"</p> <p>2- Préciser dans les dispositions générales du règlement écrit, que les opérations d'aménagement et de constructions comporteront 20 % de logements locatifs sociaux</p> <p>3- Eviter la redondance de cette disposition qui se situe à la fois dans "les types d'occupation ou d'utilisation soumises à conditions particulière " B.1.b)" et dans l'article sur la "mixité fonctionnelle et sociale" B.2 pour les zonages Ua et Ub et 1AU du règlement écrit</p>	

Promouvoir les morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire
Développer une offre économique foncière et mobilière

4- Indiquer dans le règlement de la zone AU que les opérations d'aménagement et de constructions comporteront 20% de logements locatifs social minimum et de l'accession aidée, plutôt que d'écrire " 20% de logement à caractère social, en locatif ou accession aidée".
 L'accession aidée ne pouvant pas "remplacer" les 20% de locatifs sociaux.

1- Etudier la possibilité d'organiser la maîtrise et la mise en cohérence des supports de publicité extérieure.

1- Ce n'est pas l'objet du PLU mais plutôt d'un RLP. Pénestin est soumise au règlement national de publicité (Code de l'environnement).

1- Prendre en compte les recommandations réglementaires du service gestionnaire des parcs d'activités communautaires relatives au règlement écrit, graphique et l'OAP pour l'aménagement du parc d'activité du Closo (bureau autorisé en activité accessoire, hauteur supérieure autorisée pour répondre à des raisons techniques liées à l'activité, ne pas rendre les clôtures obligatoires entre limites séparatives, interdire le dépôt de véhicule, suppression de la haie à préserver dans l'axe de l'extrémité de l'impasse, organiser les

1- Pris en compte (Cf. enjeux opérationnels identifiés)
 2- Pris en compte (Cf. enjeux opérationnels identifiés)

	<p>stationnements au sein des parcelles privatisées, mettre à jour les éléments graphiques de l'OAP ...).</p> <p>2- Préciser le type d'activités attendues sur le parc d'activité du Clos en lien avec les vocations spécifiques du SCoT pour une offre lisible du nord du territoire.</p>	
<p>Valoriser les activités primaires</p>	<p>1- Ne pas interdire le pompage et le rejet des installations aquacoles et ouvrages techniques afférents au risque d'être dans l'incapacité de réaliser le projet Loscolo qui comporte des bassins collectifs d'alimentation et de rejet d'eaux de mer. Prendre également en compte les recommandations réglementaires du service gestionnaire des parcs d'activités communautaires relatives au règlement écrit et graphique en lien avec le site de Loscolo.</p>	<p>1- Pris en compte</p>
<p>Valoriser les ressources</p>	<p>1- Prendre en compte dans le règlement et les OAP les possibilités de mise en œuvre des besoins en bornes de recharge électrique.</p> <p>2- Favoriser ou imposer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour les grands bâtiments commerciaux ou grands stationnements.</p>	<p>1- Pris en compte. La commune est déjà engagée dans cette démarche.</p> <p>2- Pris en compte. L'étude des zones favorables à l'implantation d'une installation de production d'énergie renouvelable est en cours sur la commune.</p> <p>3- Pris en compte</p>

**Règlement
graphique
relatives à la
biodiversité
(Pluviers/Closo)**

- | | |
|---|--|
| <p>3- Permettre le petit éolien dans le tissu urbain, prioritairement dans les zones d'activités économiques et commerciales ou dans les exploitations agricoles.</p> | |
| <p>1- L'Atlas de Biodiversité Communale en cours d'élaboration par l'agglomération à la demande de la Commune a révélé sur la zone projetée la présence sur 550m² environ d'une prairie maigre de fauche de basse altitude, habitat d'intérêt européen (6510) en bon état de conservation. Les inventaires menés ont également révélé la présence de nombreuses espèces d'oiseaux protégées en période de nidification, dont la Fauvette des jardins, espèce figurant sur la liste rouge nationale des oiseaux nicheurs comme "Quasi-Menacée".</p> <p>2- Les suivis d'oiseaux nicheurs exigés par la DDTM dans le cadre de la réalisation de l'extension du Parc d'Activités du Closo ont mis en évidence depuis 2020 sur la zone 1 Aui d'extension du parc la présence de nombreuses espèces d'oiseaux protégées en période de nidification, dont la Fauvette des jardins, la</p> | <p>1- Pris en compte (Cf. orientation conforter et préserver l'armature paysagère)</p> <p>2- Pris en compte (Cf. orientation conforter et préserver l'armature paysagère). Pour information l'aménagement de ce secteur devra tenir compte de l'article L. 411-1 du Code de l'environnement et pourra nécessiter l'obtention d'une dérogation « espèces protégées » sauf si des mesures d'évitement ou de réduction permettent d'éviter ou de réduire les impacts, des mesures de compensation pourront-être mises en œuvre.</p> |

Bouscarle de Cetti et le Tarier pâtre, espèces figurant sur la liste rouge nationale des oiseaux nicheurs comme "Quasi-Menacée", ainsi que le Moineau domestique considéré comme "Vulnérable" sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de Bretagne publiée en octobre 2023. La Vipère péliade, espèce de reptile protégée depuis janvier 2021 et figurant comme "En danger" sur la liste rouge régionale, est également présente sur le secteur (au sein du PA existant).

**Règlement écrit
Remarques
relatives à
l'assainissement
(Général)**

- | | |
|---|--|
| <p>1- Ajouter un tiret complémentaire en dessous de "tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées" en y ajoutant l'assainissement autonome : "tout projet de création d'un assainissement autonome". en effet il y aussi un règlement SPANC de CAP pour l'assainissement autonome en plus de l'eau potable et de l'assainissement des eaux usées et pluviales. Comme nous sommes dans le chapitre qui renvoi aux règlements en fonction de l'usage, l'ajout de l'assainissement autonome semble important.</p> | <p>1- Pris en compte
2- Pris en compte
3- Pris en compte
4- Pris en compte
5- Pris en compte
6- Pris en compte</p> |
|---|--|

- 2- Modifier la phrase "Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m2 d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble .." par "Pour toute construction (nouvelle ou extension) ou aménagement de plus de 40 m2 d'emprise au sol, non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble ..." Nous avons rencontrés le cas de réalisation d'un parking et avons été confrontés à la difficulté de dire que c'était une construction de + de 40 m2 pour y opposer les règles de régulation du pluviale. A discuter ensemble cependant.
- 3- Attention au deuxième paragraphe ou il est écrit que le trop plein ne pourra rejoindre le réseau public. Dans les faits le code civil dans son article 681 écrit "Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin." La voie publique étant souvent dotée d'un collecteur d'eau pluviale, l'interdiction du Trop plein vers le réseau public n'est

pas possible dans les faits.
Renvoyer pour le trop plein
aux dispositions du code
civil.

- 4- Dans le chapitre
stationnement - voirie
privée, je compléterai de
manière globale "Pour tous
les stationnements et
voiries privées d'accès , le
pétitionnaire privilégiera
des matériaux et/ou des
revêtements perméables
permettant l'infiltration des
eaux de pluies."
- 5- Pour les zones Na. Ajouter :
"la station d'épuration et
tous les aménagements
nécessaires au bon
fonctionnement du système
d'assainissement des eaux
usées et des eaux pluviales
dans la liste des ouvrages
techniques autorisés"
- 6- Pour les zones Np. Peut-on
rajouter : Sont autorisés,
les équipements d'intérêt
général nécessaires à la
sécurité des populations et
à la préservation des
espaces et milieux ainsi
que tous les
aménagements nécessaires
à la réalisation et à
l'exploitation de ces
équipements y compris les
chemins d'accès dès lors
qu'ils contribuent à
maintenir en service les
équipements qui assurent
la sécurité des populations
et à la préservation des
espaces et milieu

Règlement écrit
Closo

- | | |
|--|--|
| <p>1- U1 chapitre B1b 4ème alinéa autorise la sous-destination de bureau à l'exclusion des sous destinations entrepôt et industrie / Proposition de rattacher l'autorisation de bureau en activités accessoires ou annexes aux activités de production autorisées dans la zone (en les limitant par exemple à 30 % max. de la surface plancher créée)</p> <p>2- U1 chapitre C1b hauteur supérieure autorisée en vue d'harmoniser avec les hauteurs de bâtiments voisins / proposition de rajouter : hauteur supérieure autorisée également afin de répondre à des raisons techniques liées et justifiées par l'activité</p> <p>3- U1 chapitre C3b : proposition de rajouter (idem limite d'emprise publique), les clôtures ne sont pas obligatoires entre limite séparative, dès lors que leur absence est justifiée par une mutualisation des circulations ou des stationnements entre les activités riveraines</p> <p>4- U1 chapitre D1a Accès et voirie : redondance entre 2ème et dernier paragraphe</p> <p>5- 1AU chapitre B1a sont interdits "la création ou</p> | <p>1- Pris en compte</p> <p>2- Pris en compte</p> <p>3- Pris en compte</p> <p>4- Pris en compte</p> <p>5- Cf. enjeux opérationnels</p> <p>6- Une correction sera apportée sur ce point</p> |
|--|--|

**Règlement
graphique
Closos**

l'extension des dépôts de plus de dix véhicules" et "activités incompatibles avec l'habitat" : le dépôt de véhicule n'est pas souhaité dans le parc même lorsqu'il s'agit de moins de 10 véhicules, de plus les activités proposées en zone 1AUi sont justement celles qui ne sont pas compatibles avec l'habitat

- 6- 1AU chapitre B2 Mixité fonctionnelle et sociale / cette prescription ne s'applique pas à la zone 1 Aui à préciser svp

- 1- la zone Uia du Closos présente une haie continue à préserver dans l'axe de l'extrémité de l'impasse menant au dernier lot du parc existant (parcelle 662 au sud)- proposition de supprimer ce pastillage "haie à préserver" sur l'axe de la voie existante
- 2- Le zonage 1AUi propose une extension du parc d'activité actuel du Closos qui n'est pas en adéquation avec les orientations de la stratégie économique du territoire (extension des PA prioritairement en dorsale) en cours de validation

- 1- Cette haie est existante et est déjà inscrite au PLU en vigueur, il n'y aura donc pas de modification sur ce point.
- 2- Cf. enjeux opérationnels

**OAP
Closos**

- 1- Modifier : "ZAE existante" par Parc d'activités existant et ZAE en cours d'aménagement par parc d'activités en fin de
- 1- Pris en compte
2- Pris en compte
3- Pris en compte
4- Pris en compte
5- Pris en compte

- commercialisation (DAACT du PA déposée)
- 2- "voie de desserte à conforter ou créer" (blanc discontinu) cette voie existe déjà dans l'emprise du parc d'activités existant et récemment étendue
 - 3- "zone d'activités en cours d'aménagement" (hachuré rose pâle) l'extension du parc est déjà effective/ prévoir un hachurage violet "zone d'activités existante"
 - 4- "Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier" en périphérie du parc existant étendu zone hachuré rose pâle (au sud-Est) n'est plus aménageable lots cédés avec la haie existante
 - 5- 4ème alinéa "réaménager l'entrée de ville" à priori représenté par un contour continu rose n'est pas légendé sur le schéma de l'orientation
 - 6- 5ème alinéa : "réserver la partie Nord Est à aménager" ou zone 1 Aui "pour des activités compatibles avec la proximité de l'habitat" / Il serait préférable de réserver ces derniers fonciers aux activités incompatibles avec l'habitat et qui ne peuvent s'engager en mixité avec les zones urbaines ou à urbaniser

- 6- La proximité avec l'habitat oblige justement l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat
- 7- Pris en compte

**Règlement écrit
(Loscolo)**

7- dernier alinéa : "organiser les espaces de stationnement" à compléter par : au sein des parcelles privées afin d'optimiser le foncier

- 1- A chapitre C2b en secteur Ac : implantation des bâtiments en retrait de 5m. À remplacer svp par implantation des bâtiments en retrait en cohérence avec l'aménagement de la zone suivant permis d'aménager
- 2- A chapitre C3b en secteur Aa et c : utilisation de matériaux perméables hors des emprises de giration/circulation et de stationnement PL
- 3- A chapitre C3c : clôtures : les plaques bétons supérieures à 0,50 m. sont interdites. Les clôtures seront sans soubassement. Ces deux phrases sont antagonistes
- 4- A chapitre C3c : clôtures : en secteur Ac : "Les clôtures participent à la bonne intégration des projets bâtis, ..." proposition de rajouter, elles ne sont pour autant pas obligatoires dès lors que leur absence est justifiée en limite séparative par une mutualisation des circulations ou des stationnements entre les activités riveraines cf.

- 1- Pris en compte
2- Pris en compte
3- Les clôtures pourront admettre un soubassement
4- Pris en compte

**Règlement
graphique
(Loscolo)**

article suivant 4.
stationnement

- | | |
|--|---|
| <p>1- a zone Aca1 de Loscolo se voit diminuer de son secteur sud (au chem. des loups) le pastillage "haie à préserver" est continu sur le sud Ouest périphérique de la zone ce qui ne permet pas la desserte par les ouvrages "eaux de mer" / à interrompre au droit de la façade sud de la parcelle 130 et/ou 138</p> <p>2- la zone Na limitrophe à la zone Ao de pompage de Loscolo est à limiter (dans son extrémité Nord Ouest) aux parcelles privées afin de ne pas engager de prescriptions non compatibles avec la desserte par les réseaux "en eau de mer" dans le chemin / maintenir un gris jusqu'en extrémité ouest du chemin des loups</p> | <p>1- Pris en compte</p> <p>2- Pris en compte</p> |
|--|---|

CRC-BS

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
<p>Assurer une bonne qualité des eaux conchylicoles</p>	<p>1- Manque de donnée sur la capacité réelle du système à traiter les volumes d'eaux usées (notamment en été) (12000 EH pour des pics à 15000 EH)</p> <p>2- Assainissement individuel (64% de conformité) sans précision des actions menées pour résoudre les non-conformités. Inclure un bilan de suivi du SPANC</p> <p>3- Ajuster les infrastructures de traitement des effluents au développement démographique du territoire (période estivale)</p> <p>4- Retenir l'évolution de la qualité sanitaire des zones de production de coquillages comme indicateur de suivi du PLU</p>	<p>RP</p>	<p>1- Extrait du rapport de présentation du zonage EU :</p> <p><u>Conclusion et perspectives</u></p> <p>Les performances de la station sont bonnes et les normes de rejet sont respectées. Un Schéma Directeur des Eaux Usées est en cours à l'échelle de ce système d'assainissement. Il préconisera des actions afin de réduire les eaux parasites sur le réseau. Il sera approuvé fin 2023.</p> <p>Selon les données affinées de la semaine de pointe 2023 vis-à-vis de la charge organique (équivalent au percentile 95), la station d'épuration atteint 94% de sa capacité nominale en pointe, soit une disponibilité de 700 EH. Le taux de charge moyen pour l'été 2023 n'atteint en revanche que 65% (disponibilité de 4 200 EH) et le taux moyen annuel 42% (disponibilité de l'ordre de 7 000 EH).</p> <p>Ces éléments sont à comparer avec la charge supplémentaire relative aux zones d'urbanisation future (Paragraphe 3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les charges futures induites par le présent zonage, soit 840 Equivalent-Habitants ; ○ Ainsi que celles induites par la partie de la commune d'Assérac raccordée au réseau de Pénestin. Selon le PLU d'Assérac, les zones d'urbanisation raccordables couvrent 0,8 ha, soit potentiellement 36 EH. <p>Par conséquent, l'urbanisation à venir sur le bassin de collecte de la STEP de Pénestin (900 EH) sera tout à fait acceptable en situation moyenne annuelle (disponibilité d'environ 7 000 EH) ainsi qu'en moyenne estivale (4 200 EH). En situation de pointe, la capacité nominale sera légèrement dépassée (102%). Toutefois, l'occurrence de cette pointe estivale est faible. De plus, la température plus élevée des effluents durant l'été permet de meilleures performances de traitement. En effet, le rejet de la station respecte les normes en vigueur durant la semaine de pointe.</p> <p>2- Le suivi des non-conformités est réalisé conformément aux objectifs réglementaires issus de l'arrêté du 27 avril 2012, relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.</p> <p>3- La STEP est suffisamment dimensionnée, cf. rapport de présentation du zonage EU.</p> <p>4- Pris en compte</p>

**Protéger les
espaces
conchylicoles**

- 1- Interdire les changements de destination dans les zones Ao et Ac
- RG, RE,
OAP, RP

Zones Aca

- 2- Supprimer la lettre a pour une meilleure lisibilité des zones terrestres
- 3- Suppression (réduction) des zones (le Scal, le Lomer, le Bile)
- 4- Réduction de la zone de Loscolo à détailler et argumenter
- 5- Réduction de la zone du Lomer alors que volonté de la profession à l'étendre
- 6- Classer les parcelles suivantes en Aca : YA3, 8, 9, 10, 11 et ZN 8, 10, 15

Elargissement de la route du Logo

- 7- Spécifier la réservation de **places de stationnement** dans le projet de PLU (cale du Bile) + réfection de la cale
- 8- Identifier les **voies d'accès** desservant la zone de Loscolo
- 9- **Identifier les réseaux d'assainissement** du projet de Loscolo
- 10- Mise en place d'un assainissement collectif au Logo

Placer les zones Aca en
Espace Agricole Pérenne :
"Les zones Ac présentent un

- 1- Figure déjà pour tous secteurs
- 2- Pris en compte
- 3- Défavorable au vu de l'avis rendu par la MRAe "Risque de destruction des milieux naturels et de zones de nidification pour les oiseaux"
- 4- La surface réduite (zone Sud du chemin du Loup) correspond à la partie destinée à la future extension de la zone. Le permis d'aménager ne prend pas en compte cette future extension. Pour l'heure, il n'y a donc pas d'intérêt à faire figurer cette extension au règlement graphique.
- 5- Le milieu dunaire n'a jamais reçu d'installation conchylicole et n'a pas vocation à recevoir d'installation conchylicole, mais à être protégé au titre de la loi Littoral. Il sera donc classé en zonage Nds, adapté à ce type de milieu. Il en va de même pour les zones humides situées à proximité directe de la zone du Lomer classées dans un zonage Np adapté. Pour cette zone, seule la parcelle concernée par le milieu dunaire a été déclassée du zonage conchylicole (Il s'agissait d'une erreur matérielle sur le PLU opposable). Les autres parcelles étaient déjà classées dans un zonage naturel adapté.
- 6- Cf. point plus haut
- 7- L'élargissement de la voirie au Logo paraît-être en totale contradiction avec la préservation de la zone Natura 2000 des marais du Branzais. L'intérêt public majeur semble difficilement justifiable, la route étant déjà existante et permet l'accès aux chantiers mytilicoles. Le PLU n'a pas vocation à spécifier la réservation de places de stationnement spécifiquement aux mytiliculteurs. Il n'intégrera pas non plus la réfection des cales qui ne relève pas de son champ d'action. (Un arrêté de voirie permettra cette matérialisation)
- 8- Le projet de Loscolo a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, le PLU n'a pas vocation à reprendre les éléments contenus dans le permis d'aménager (actuellement contesté en justice)
- 9- Un réseau d'assainissement collectif dessert d'ores et déjà la route du Logo et le chemin du Clos Broga
- 10- Cette décision est du ressort de l'agglomération Cap-Atlantique. Actuellement, le réseau d'assainissement collectif dessert la route du Logo et le chemin du Clos Broga
- 11- Cf. arrêté préfectoral du 1er juillet 2015
- 12- Les points d'accès à l'estran ont été délimités par la DDTM

caractère d'espace agricole pérenne tant que des risques naturels avérés (érosion côtière et submersion marine) n'obligent pas l'activité conchylicole à être transférée

- 11- Ne pas limiter les **points de vente** directe dans la bande des 100 m
- 12- En zone Ao : ajouter dans **les installations nécessaires à l'activité aquacole autorisées** "les quais de chargement et déchargement avec les terre-pleins attenants" + autoriser les "extensions limitées pour des bassins insubmersibles"
- 13- **Emprise au sol** limitée à 75% et non à 50%
- 14- **Architecture** : retirer ce paragraphe. pour les châssis des bassins retirer le matériau bois non conseillé par la DDPP
- 15- En secteur Ac enlever le **retrait minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques**
- 16- Exclure l'obligation de **réalisation avec des matériaux perméables** (zones de manœuvres, chargement, déchargement



13- Pris en compte

14- Les grands principes du guide d'intégration paysagère et architecturale des établissements conchylicoles du golfe du Morbihan validés par Monsieur Philippe Le Gal ont été repris et adaptés au contexte territorial. Seuls les grands principes d'organisation bâtementaire, permettant une cohérence et une harmonie des différentes zones, ont été conservés. Cela permettra de valoriser le

et zones sensibles d'un point de vue sanitaire).

17- **Stationnement** : retirer les obligations en matière de stationnement

18- **Voirie** : passer d'une largeur minimale de 3,50 m à 5 m

patrimoine mytilicole de la commune et assurera une meilleure intégration des exploitations dans le paysage.

15- Pris en compte limiter en hauteur les extensions des bâtiments (4 m au maximum au point le plus haut) en front de route en préservant une protection végétale)

16- Pris en compte pour les zones de manœuvre, mais nous vous rappelons que dans la charte la mise en œuvre d'un revêtement perméable est demandée quel que soit le type d'activité. L'enjeu est d'autant plus important pour les exploitations conchylicoles situées à l'interface terre-mer. Les revêtements perméables atténuent le phénomène de ruissellement des eaux pluviales vers la mer, ce qui paraît-être de bon sens. Les zones sensibles d'un point de vue sanitaire pourront être imperméabilisées. Cette règle de limitation de l'imperméabilisation des parcelles s'applique aux autres secteurs de la commune.

17- Les exploitations conchylicoles étant situées à proximité des lieux de fréquentation touristique, il est important que le stationnement puisse se faire au maximum sur les parcelles. Cette règle s'applique aux autres secteurs de la commune.

18- Une largeur minimale de 3,50 m n'interdit pas la création d'un accès plus large

CCI

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse commune
Diagnostic socio-démographique et économique	Il aurait été intéressant d'actualiser le diagnostic avec les données de recensement de 2020 de l'INSEE et de présenter des données sur l'emploi et les établissements implantés	RP	Voir si des précisions peuvent-être apportées
Linéaire de diversité commerciale	<ol style="list-style-type: none"> 1- Evoquer plutôt le terme de "linéaire commercial protégé" 2- Identifier plus précisément les rez-de-chaussée commerciaux concernés en matérialisant le linéaire sur chaque côté de la rue et prendre en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève de la sous-destination "commerce et activités de services" (Article R. 151-27 du CU) 3- Préciser que les rez-de-chaussée identifiés ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que celle relevant des "commerces et activités de services" (Article R. 151-27 du CU) 	RG	<ol style="list-style-type: none"> 1- Pris en compte 2- Pris en compte 3- Pris en compte activités de services avec réception d'une clientèle/patientèle
Centralité commerciale	Mettre en place un périmètre de centralité commerciale (zonage Uaa et une partie du zonage Uba) (Article L. 151-16 du CU) Privilégier l'implantation des nouvelles activités au sein d'un ou plusieurs périmètres de diversité commerciale définis (Bourg, Mine-d'Or, Tréhiguier) zone Ub	RE et RG	Pas favorable
	Soumettre à cette disposition les nouvelles installations et constructions relevant des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" et "activités de services ou s'effectue l'accueil de clientèle" (Article R. 151-28 du CU)		
Zone Uic	La vocation commerciale de cet espace ne serait pas compatible avec le document supra-communal	RE et RG	Pris en compte. Le règlement précisera que le secteur Uic est mixte (économie/habitat)
Zone Uaa	Diminuer le coefficient de pleine terre pour favoriser l'optimisation foncière	RE	Cf. avis MRAe
Zone Ui et 1AUi	<ol style="list-style-type: none"> 1- Proscrire l'artisanat au sens des activités comportant une activité commerciale (boulangerie, boucherie, poissonnerie...) et interdire les "activités de services ou s'effectue l'accueil de clientèle" 2- En zone Uia il serait préférable d'autoriser la sous-destination "industrie" et autoriser la sous-destination "bureau" uniquement dans le cas où ces locaux seraient liés à une activité de production sur site 3- Abaisser le coefficient de pleine terre 4- Recommander la plantation des arbres de hautes tiges au sein des espaces de stationnement pour favoriser leur intégration paysagère 	RE	<ol style="list-style-type: none"> 1- Autoriser l'activité commerciale uniquement sur la façade boulevard de l'Océan en zone Uia. Les activités commerciales seront autorisées en zone Uib (actuel Carrefour Market) et zone Uic et interdites dans le reste de la zone Uia ainsi qu'en zone 1AUi. 2- Pris en compte 3- Cette demande peut être étudiée 4- Pris en compte sur les espaces de stationnements plutôt que sur le reste de la parcelle
Zone Up	Supprimer l'obligation de plantation d'arbres de hautes tiges et supprimer le coefficient de pleine terre	RE	Cf. remarque précédente

OAP du Closo

- 1- Retirer la prescription “réaménager l’entrée de ville, notamment en veillant à la qualité de l’effet vitrine des bâtiments s’installant sur la ZAE”
- 2- L’orientation relative à la mutualisation des espaces de stationnement doit être incitative et non prescriptive

OAP

- 1- Pris en compte
- 2- Pris en compte

CA

Thème	Détail	Doc. concerné	Réponse de la commune
Espaces Agricoles Pérennes	1- Les cartes des surfaces cultivées ne permettent pas d'apprécier la proportion de surfaces de prairies ou de marais valorisés (élevage)	RP	1- Un décompte des surfaces présentes au registre parcellaire graphique permet de quantifier 113 ha de marais valorisés et 419 ha de prairies. Ces chiffres pourront être consolidés.
	2- Les cartes ne permettent pas d'apprécier l'omni présence d'urbanisation résidentielle de part et d'autre des RD 34 et 201		2- Pris en compte
	3- Une partie non négligeable des espaces agricoles pérennes se trouvent en zone N (Trébestan Sud) A l'inverse des parcelles non agricoles et non agricoles pérennes en zone A	RG	3- Les parties les plus naturelles du territoire ont été classées en zone N (forte densité du bocage), les zones N restent compatibles avec l'exploitation des terres agricoles. Précision de la surface des EAP et détournement des bâtiments (soit 777 ha). Ce chiffre pourra être consolidé.
Règlement écrit	Retirer la notion de liaison concernant "l'interdiction de tout projet non lié à une exploitation agricole" (Cf. article R. 151-23 du CU)	RE	Pris en compte
	Préciser "bâtiment à usage d'habitation" pour l'interdiction des annexes non accolée au bâtiment principal		Pris en compte
	Retrait des signes d'identification pour les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination	RG	
	Pour les locaux nécessaires à la présence journalière, retirer "en l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation" et remplacer "faisant partie du corps principal" par "de l'exploitation agricole"	RE	Pris en compte (4), retrait des CD sur parcelles : YM 183 (2 au Lesté), 1 au Lomer, 1 à Kermouraud ZY104 (Cf. registre d'observation RP9 MME EZANNO) Pris en compte
	Remplacer "les constructions et installations permettant les activités de transformation, le conditionnement et le stockage sur place des produits de l'exploitation agricoles" par "les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production"		Pris en compte

LES AMIS DE CHEMINS DE RONDE

- Proposition d'interdire de construire dans la bande des 100 m du littoral même dans les espaces urbanisés de la Mine-d'Or, Poudrantais, le Bile
 - o Réponse : Article L. 121-16 du Code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement ».