



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

NOMBRE DE CONSEILLERS

- . EN EXERCICE : 13
- . PRESENTS : 11
- . VOTANTS : 11

DATE DE CONVOCATION :

MARDI 09 DECEMBRE 2025

DATE DE PUBLICATION

LUNDI 22 DECEMBRE 2025

D n° 145-2025

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

PRESENTS : Monsieur Pascal PUISAY, Monsieur Michel BAUCHET, Madame Christiane BRETONNEAU, Monsieur Joseph LIZEUL, adjoints.
Monsieur Gérard PICARD-BRETECHE, Monsieur Michel CRENN, Madame Isabelle HELLARD, Monsieur Karl VALLIERE, Monsieur Jean François VALLEE, Monsieur Bruno SICARD et Madame Ingrid BIZEUL.

ABSENT : Madame Jeanne GIRARD et Madame Sandrine LEQUITTE.

Secrétaire de séance : Madame Isabelle HELLARD.

4- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

4-1 APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PENESTIN.

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Cadre réglementaire :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

VU la délibération D117-2024 en date du 15 novembre 2024, actant l'avis défavorable de la commission d'enquête rendu sur le projet de PLU arrêté le 18 septembre 2023 en conseil municipal et prescrivant la reprise des études du PLU, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

VU la délibération D012-2025 en date du 20 janvier 2025, portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération D046-2025 en date du 24 mars 2025, portant deuxième bilan de la concertation et arrêt de projet ;

VU l'arrêté de Monsieur le maire n°D018.2025 en date du 29 juillet 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme communal ;

VU la tenue de l'enquête publique du 19 août 9h00 au 23 septembre 2025 16h45, l'ensemble des conclusions, le rapport et l'avis de la commission d'enquête ;

VU les avis des communes et des Personnes Publiques Associées ;

VU le projet de PLU annexé à la présente délibération ;

VU la convocation adressée aux conseillers municipaux le 09 décembre 2025 et les documents qui y étaient annexés dont la note explicative de synthèse.

Contexte :

Le projet initial

Par délibération D094-2015 en date du 29 juin 2015, le conseil municipal de Pénestin a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme communal. La révision du PLU approuvé le 11 octobre 2010 s'imposait par l'annulation partielle de celui-ci et par son adaptation au nouveau contexte législatif et réglementaire.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues le 11 juin 2019 en conseil municipal, elles étaient les suivantes :

- Axe 1 : Pénestin, l'authenticité à valoriser
 - Valoriser le cadre paysager et environnemental ;
 - Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable.
- Axe 2 : Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique ;

- Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maîtrisée permettant le renforcement des résidences principales ;
- Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité ;
- Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique ;
- Axe 3 : Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique et à l'érosion littorale.
 - Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques ;
 - Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation.

Le bilan de la concertation a été présenté et le projet arrêté en conseil municipal du 18 septembre 2023. La concertation avait été effectuée tout au long de la procédure de révision. Les moyens de concertation sont inscrits dans la délibération du 18 septembre 2023.

Le projet arrêté a fait l'objet d'une enquête publique, du 20 février au 3 avril 2024, à l'issue de laquelle un avis défavorable a été formulé par la commission d'enquête. La commune a choisi de respecter la démarche d'enquête publique et de prendre en compte l'avis rendu. L'actualisation du scénario démographique, la complétude des inventaires environnementaux et l'intégration des évolutions législatives et réglementaires ont été revus. Il est apparu nécessaire de reprendre également la concertation.

La reprise des études

Par délibération D111-2024 en date du 15 novembre 2024, le conseil municipal acte la reprise des études et de la concertation suite à l'avis défavorable de la commission d'enquête.

Les nouvelles modalités de concertation définies ont été les suivantes :

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

La reprise du scénario démographique et la mise à jour du PADD ont nécessité l'ouverture d'un nouveau débat en conseil municipal du 20 janvier 2025 (délibération n° D12-2025). Un troisième volet a été ajouté à l'orientation n°3 du PADD, ainsi modifié :

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

Le scénario démographique retenu permet de tenir compte des besoins et limite les incidences sur la capacité d'accueil du territoire tout en favorisant la réalisation de logements en résidence principale et limite ainsi la consommation foncière. Il prévoit la réalisation de 250 logements sur 10 ans, dont 75 logements sociaux minimum. La consommation foncière sur la période 2025-2035, hors projet porté par l'agglomération est estimé à 6,15 ha.

Stratégie réglementaire :

Les orientations générales et les objectifs du PADD ont été traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement du PLU. Les dispositions réglementaires ont notamment été présentées aux personnes publiques associées avant arrêt et en réunion publique le 4 mars 2025. Elles se déclinent de la manière suivante :

- Outils réglementaires pour le logement
 - Zonage spécifique pour les agglomérations, villages et Secteur Déjà Urbanisé au sens de la loi Littoral, des noyaux bâtis dispersés considérés comme de l'urbanisation diffuse (Un), suppression de la zone 2AU de Tréhiguier et adaptation des OAP des zones 1AU ;
 - Dispositions en faveur de la mixité sociale ;
 - Dispositions en faveur de la densification ;
 - OAP thématiques : qualité urbaine et architecturale des projets ;
 - Volumétrie et implantation des constructions définies en fonction des tissus urbains existants ;
 - Dans les zones agricoles et naturelles : droit à construire pour les habitations existantes, localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Outils réglementaires pour les activités économiques
 - Suppression de la zone 1AUi du Clos ;
 - Définition d'un périmètre de centralité commerciale ;
 - Définition d'un périmètre d'implantation commerciale périphérique ;
 - Définition d'un linéaire commercial.
- Outils réglementaires pour l'hébergement touristique
 - Des nouvelles constructions nécessaires aux campings dans les seules zones ULa ;
 - Des zones de camping-caravaning inconstructibles ;
 - Dans les campings isolés, centres de vacances isolés seules des extensions limitées des constructions existantes sont possibles.
- Outils réglementaires pour les équipements
 - Réduction de la zone d'activités légères de loisirs du Petit-Breton et terrains de sport du Logo pour correspondre à l'existant ;
 - Transfert d'une partie des aires de stationnement en espace remarquable du littoral.
- Outils réglementaires pour les activités primaires
 - Recalage des zones naturelles par rapport aux Espaces Agricoles Pérennes du SCoT ;
 - Distinction des droits à construire en et hors espace proche du rivage ;
 - Les Espace Agricoles Pérennes du SCoT non classés agricoles sont situés dans les espaces remarquables du littoral ;
 - Projet de lotissement conchylicole de Loscolo classé en Espaces Agricoles Pérennes et Ac1 ;
 - Projet de Loscolo porté par l'agglomération ;
 - Ajustement des zones conchylicoles à terre et en mer selon les usages effectifs et les besoins.
- Outils réglementaires pour préserver les milieux naturels
 - Zonages ;
 - Prescriptions diverses ;
 - Règlement écrit : obligation de plantation, de compensation en cas de coupes et abattages, perméabilité des sols, coefficient de pleine terre, coefficient de biotope par surface ;
 - OAP « continuités écologiques » : gestion adaptée des différents milieux, transitions paysagères entre les milieux naturels, agricoles et urbains, perméabilité du territoire, développement de la nature en ville, préservation de la trame noire, lutte contre les EEE.
- Outils réglementaires pour gérer les risques
 - Submersion marine : circulaire Xynthia ;
 - Recul du trait de côte : données DDTM-CEREMA 2020 ;
 - Inondations terrestres : données CapAtlantique et chemin de pluie.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) :

Le PADD formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2035. Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Ces orientations s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et tiennent compte de l'évaluation environnementale réalisée. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux. Des projections et de l'ambition fixées doivent découler pour la décennie à venir les objectifs de constructions de logements, d'équipements, de services, etc. C'est à partir de ces données que la traduction spatiale est orientée.

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est le document explicatif et justificatif du PLU, il comprend :

- Le diagnostic du territoire et les enjeux, ainsi que l'état initial de l'environnement ;
- Les explications et justifications des choix opérés, des orientations générales d'aménagement retenues et de la stratégie réglementaire mise en place ;
- L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et l'exposé des dispositions favorisant la densification de ces espaces ;
- L'évaluation environnementale du PLU.

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLU, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre des justifications figurant au rapport de présentation, argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs connaissant un développement particulier ou nécessitant une opération de restructuration. Elles peuvent également préciser les conditions d'aménagement et d'équipement de zones AU. Elles confèrent au PLU une portée plus opérationnelle et programmatique. Elles sont de plusieurs types :

- Les OAP sectorielles : elles définissent les conditions d'aménagement tout en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des secteurs identifiés. Six secteurs à vocation d'habitat ont été identifiés accompagnés d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (Moulin, Toulprieux, Pluviers, Clido, Poudrantais, Bihen) ;
- Les OAP thématiques : elles s'opposent à tous les projets dans un rapport de compatibilité et complètent les dispositions du règlement écrit. Deux types d'OAP thématiques sont proposées, l'OAP continuités écologiques (trame verte et bleue) au travers de six orientations et l'OAP performance énergétique et développement des énergies renouvelables au travers de quatre thématiques.

Le règlement écrit :

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire et peut définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (Art. L.151-9 du Code de l'urbanisme). Il est composé de dispositions générales, de dispositions communes à toutes les zones et de dispositions applicables à chaque zone.

Le règlement graphique :

Il divise le territoire en zones affectées à des occupations particulières ou dominantes. L'article L.151-9 du Code de l'urbanisme impose un découpage du territoire en plusieurs zones : les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il délimite les secteurs concernés par des OAP, ainsi qu'un certain nombre de dispositions diverses : les dispositions relatives à la préservation de la trame verte et bleue, les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti et paysager, les dispositions relatives à la prévention contre les risques naturels, les dispositions relatives aux servitudes, emplacements réservés ainsi qu'aux recul applicables le long des routes départementales.

Les annexes :

Elles ont pour but d'informer le public de l'existence de règles adoptées à travers d'autres procédures du Code de l'urbanisme ou d'autres polices administratives spéciales.

Le deuxième bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du PLU

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a fixé par délibération D117-2024 du 15 novembre 2024 les modalités de concertation préalable. Elles ont été mises en œuvre et ont permis au public d'accéder aux informations relatives au projet, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés. Les modalités de concertation inscrites dans la délibération du 15 novembre 2024 ont bien été respectées tout au long de la reprise du projet de révision jusqu'à la délibération tirant le présent bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU. La population a pu être informée régulièrement de l'avancée du projet et les avis et remarques ont été recueillis lors de la réunion publique.

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

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

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

Par délibération D046-2025 en date du 24 mars 2025, le conseil municipal a tiré bilan favorable de la concertation.

Avis des Personnes Publiques Associées et des Conseils Municipaux

A la suite de la délibération d'arrêt, le dossier arrêté a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) et aux personnes prévues par les textes en vigueur. Ainsi, durant les 3 mois de consultation des PPA, ceux-ci ont renvoyé leur avis sur le projet arrêté : L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le projet a reçu 13 avis favorables, dont certains avec réserves, notamment de la part de la chambre d'agriculture, du comité régional conchylicole et 1 avis défavorable du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux demandant de procéder à l'évitement d'impact sur la zone humide du Toulprix, des Pluviers et de respecter la capacité de la station d'épuration pour l'ouverture à l'urbanisation.

Enquête publique : déroulement, rapport et conclusions de la commission d'enquête

Conformément aux articles L153-19 et R153-8 du Code de l'Urbanisme et R123-9 du Code de l'Environnement, par arrêté du 29 juillet 2025, M. le maire a soumis le projet de PLU à enquête publique, qui s'est déroulée du 19 août 2025 9h00 au 23 septembre 2025 16h45, soit pendant 36 jours.

Par décision du 24 juillet 2025, le Président du Tribunal administratif de Rennes a désigné une commission d'enquête composée d'un Président M. Jean Luc PIROT et de deux membres titulaires M. Stéphane SIMON et M. Didier FERELLOC. 7 permanences ont été tenues en mairie de Pénestin, les 19 et 29 août 2025 et les 4, 8, 13, 17 et 23 septembre 2025.

Le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre papier mis à sa disposition en mairie de Pénestin. Il a pu également envoyer des courriers par voie postale à l'attention du Président de la commission d'enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse électronique spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé et accessible.

Le bilan comptable de l'enquête publique est le suivant : 207 personnes reçues en entretien pendant les permanences, 7 370 visites sur le registre dématérialisé, 2 130 téléchargements de pièces du dossier disponible en ligne, 200 contributions déposées au total.
A la suite de l'enquête publique, la commission d'enquête publique a adressé son Procès-Verbal de synthèse des observations à la commune le 30 septembre 2025. Le 23 octobre 2025, la commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées. Ces documents ont été mis en ligne sans délai sur le site internet de la commune et mis à disposition du public en version papier en mairie.

La commission d'enquête a émis un avis favorable assorti de 2 réserves et 7 recommandations :

Réserve n°1 : en application de l'Art R.151-20 §2 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU sera conditionnée à la réalisation préalable des travaux d'assainissement permettant de garantir la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents en tout temps (capacité organique et hydraulique).

Réserve n°2 : le dispositif d'évaluation et de suivi du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) sera refondu pour assurer son efficacité et permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. La périodicité de mise à jour des indicateurs retenus ne pourra excéder six ans.

Recommandation 1 : la commune de Pénestin est invitée à inclure dans le rapport de présentation une liste et des photographies des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, ainsi qu'un inventaire détaillé du patrimoine vernaculaire. Ces différents éléments figurent sur les cartes du règlement graphique.

Recommandation 2 : la commune de Pénestin est invitée à améliorer sa justification de la capacité d'accueil de son territoire en complétant le projet par des données chiffrées concernant, notamment, l'assainissement, l'approvisionnement en eaux, les équipements, la prévention des risques littoraux.

Recommandation 3 : Dans le contexte de changement climatique, la commune de Pénestin est invitée à intégrer au règlement du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) la récupération et la réutilisation des eaux pluviales (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...).

Recommandation 4 : La commune de Pénestin est invitée à revoir son projet afin que le minimum de 20 % de locations sociales s'applique à toutes les opérations et ce, sans seuil minimal.

Recommandation 5 : La commune de Pénestin est invitée à préciser dans le dossier d'approbation (règlement et rapport de présentation) que le secteur ULa correspond aux campings et villages vacances professionnels existants en continuité d'urbanisation et ne peut inclure de parcelles privatives non professionnelles du tourisme.

Recommandation 6 : La commune de Pénestin est invitée à prendre en compte l'ensemble des évolutions proposées dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

Recommandation 7 : La commune de Pénestin est invitée à tenir informé chacun des déposants de la suite qu'elle entend réserver aux observations qu'il a déposées lors de la présente enquête. Cette information contiendra les motivations retenues.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont consultables sur le site internet de la commune et en mairie et ont été adressés préalablement aux conseillers municipaux en même temps que la convocation à la séance du Conseil municipal.

Prise en compte des avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées et des conclusions du commissaire enquêteur.

La commune a analysé et apporté une réponse à l'ensemble des avis reçus. L'analyse des avis et la réponse apportée par la commune est consultable dans le mémoire en réponse annexé au rapport du commissaire enquêteur, disponible sur le site internet de la commune et en mairie. Pour la bonne information des conseillers municipaux, une réunion de présentation des conclusions du commissaire enquêteur s'est tenue le 3 novembre 2025. Un tableau de suivi des modifications apportées au projet de PLU soumis à enquête publique est également annexé à la présente délibération.

La commune a levé les réserves formulées par la commission d'enquête en :

- Conditionnant les ouvertures à l'urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux capacitaires de la STEP inscrits au schéma directeur. Les travaux de lutte contre les eaux parasites sur le réseau sont en cours et vont se poursuivre dans les deux prochaines années, pour un montant de 5,8 millions d'euros HT. L'échéance du programme de travaux de génie-civil de renforcement de la capacité hydraulique de la station est fixée à 5 ans :
 - o Création d'un bassin tampon de 900 m³ (renforcement hydraulique pour STEP et réseau de collecte) ;
 - o Renouvellement des prétraitements en lien avec le début de désordre constaté sur certains bétons ;
 - o Construction d'une seconde filière clarification et ouvrages annexes pour permettre le traitement de 220 m³/h minimum ;
 - o Renforcement du traitement tertiaire en adéquation avec le dimensionnement des ouvrages de clarification.
- L'agglomération, gestionnaire des ouvrages d'assainissement assurent que jusqu'à présent les performances de la station sont largement atteintes au quotidien que ce soit en période de forte charge organique qu'en période de forte charge hydraulique.
- Réexaminant le dispositif permettant de suivre les effets du plan sur l'environnement (identification à un stade précoce des impacts négatifs imprévus et envisager si nécessaire les mesures appropriées).

La commune a pris en considération les recommandations de la commission d'enquête en :

- Effectuant les corrections qui s'imposent avant de soumettre le projet à approbation du conseil municipal ;
- Précisant que les 20% de locations sociales doivent s'appliquer à toutes les opérations de logements, sans seuil minimal ;
- Améliorant la grille d'analyse de la capacité d'accueil par des données chiffrées concernant l'assainissement, l'approvisionnement en eaux, les équipements, la prévention des risques littoraux ;
- Rappelant en chapeau du règlement écrit des zones UL et dans le rapport de présentation l'inconstructibilité des zones de loisirs classées ULd, à procéder à l'inventaire des éléments de patrimoine, de repérer cartographiquement la limite transversale de la mer permettant de délimiter les espaces proches du rivage ;
- Effectuant des sondages supplémentaires pour révéler l'éventuelle présence de zones humides sur le secteur du Toulprix ;
- Listant et en incluant des photographies des bâtiments concernés par les changements de destination ;
- Incluant des mesures prescriptives ou incitatives de récupération et de réutilisation des eaux pluviales dans le règlement écrit ;
- Limitant le débit de rejet des eaux pluviales à 3l/s/ha maximum lorsque l'infiltration n'est pas possible ;
- Inscrivant au rapport de présentation la déclaration d'intention de l'inscription de la commune sur le décret des collectivités impactées par la menace recul du trait de côte ;
- Réalisant une analyse paysagère complémentaire avec des prescriptions supplémentaires à celles déjà prévues au PLU ;
- Vérifiant l'emprise des zones Ao (zonage des activités aquacoles) par rapport aux zones de mouillage (ZMEL) pour éviter des conflits d'usage ;
- Permettant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ;
- S'assurant de recourir à l'avis des personnes concernées avant toute action sur le bâtiment actuel du Saint-James ;
- Rappelant que le PLU ne comporte aucune création de camping ou de zones dédiées ;
- Intégrant des emplacements réservés pour anticiper la mise en place des liaisons douces et la suppression d'aires de stationnement (Mine-d'Or, Loscolo).

Les évolutions apportées pour répondre aux observations de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées et du commissaire enquêteur permettent de compléter et d'améliorer le document d'urbanisme.

CONSIDERANT que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur a été analysé et pris en compte pour préciser le projet de PLU et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale. C'est dans ces circonstances que le conseil municipal est invité à approuver le PLU en application de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir entendu l'exposé ;

Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet de PLU modifié pour tenir compte des observations de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées et de la commission d'enquête, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **AUTORISE** Monsieur le maire à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération ;
- **PRECISE** que la présente délibération et le projet de PLU seront transmis à Monsieur le préfet du Morbihan au titre du contrôle de légalité ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune, fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **RAPPELLE** qu'en application de l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, dans les collectivités couvertes par un SCOT approuvé, le PLU et la délibération qui l'approuve deviennent exécutoires, après publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme et transmission au contrôle de légalité, étant précisé que c'est la plus tardive des deux dates, entre la publication et la transmission au préfet, qui détermine le caractère exécutoire ;
- **DIT** que cette délibération peut faire l'objet d'un recours soit gracieux auprès du maire de Pénestin, dans les deux mois après la date de l'adoption de la présente délibération, soit contentieux auprès du Tribunal administratif de Rennes, au moyen de la plateforme Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>), dans un délai de deux mois après le refus du recours gracieux, que ce refus ait été explicite ou soit né du silence gardé par la commune pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme
A Pénestin, le 15 décembre 2025

La Secrétaire,
Isabelle HELLARD

Le Maire,
Pascal PUISAY

