

COMMUNE DE PENESTIN

Département du Morbihan



PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025

Pour la commune,

Le Maire

Sommaire

RESUME NON TECHNIQUE.....	4
I. Des constats.....	4
II. Et des documents cadres.....	6
III. Ayant fait émerger des enjeux.....	6
IV. Qui se sont traduits en orientations,	7
V. En obligations graphiques et réglementaires,	8
VI. Pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement.	12

RESUME NON TECHNIQUE

I. Des constats...

Avec une population de 2 084 habitants en 2022, la commune de Pénestin est une commune littorale située en limite des départements de de la Loire – Atlantique et du Morbihan.

D'une superficie de de 21,69 km², la commune fait partie intégrante depuis 2003 de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglomération..

Commune Littorale, soumise à un climat océanique tempéré, le territoire de Pénestin est localisé sur un substrat géologique imperméable.

La commune bénéficie d'un **patrimoine écologique riche et varié**, composé de nombreuses entités naturelles rares et dominé par les zones bocagères préservées, les zones humides et les milieux littoraux.

La qualité de l'eau sur la commune est qualifiée de moyenne. **La station d'épuration communale est performante** et 211 installations d'assainissement autonome sont recensés en 2023.

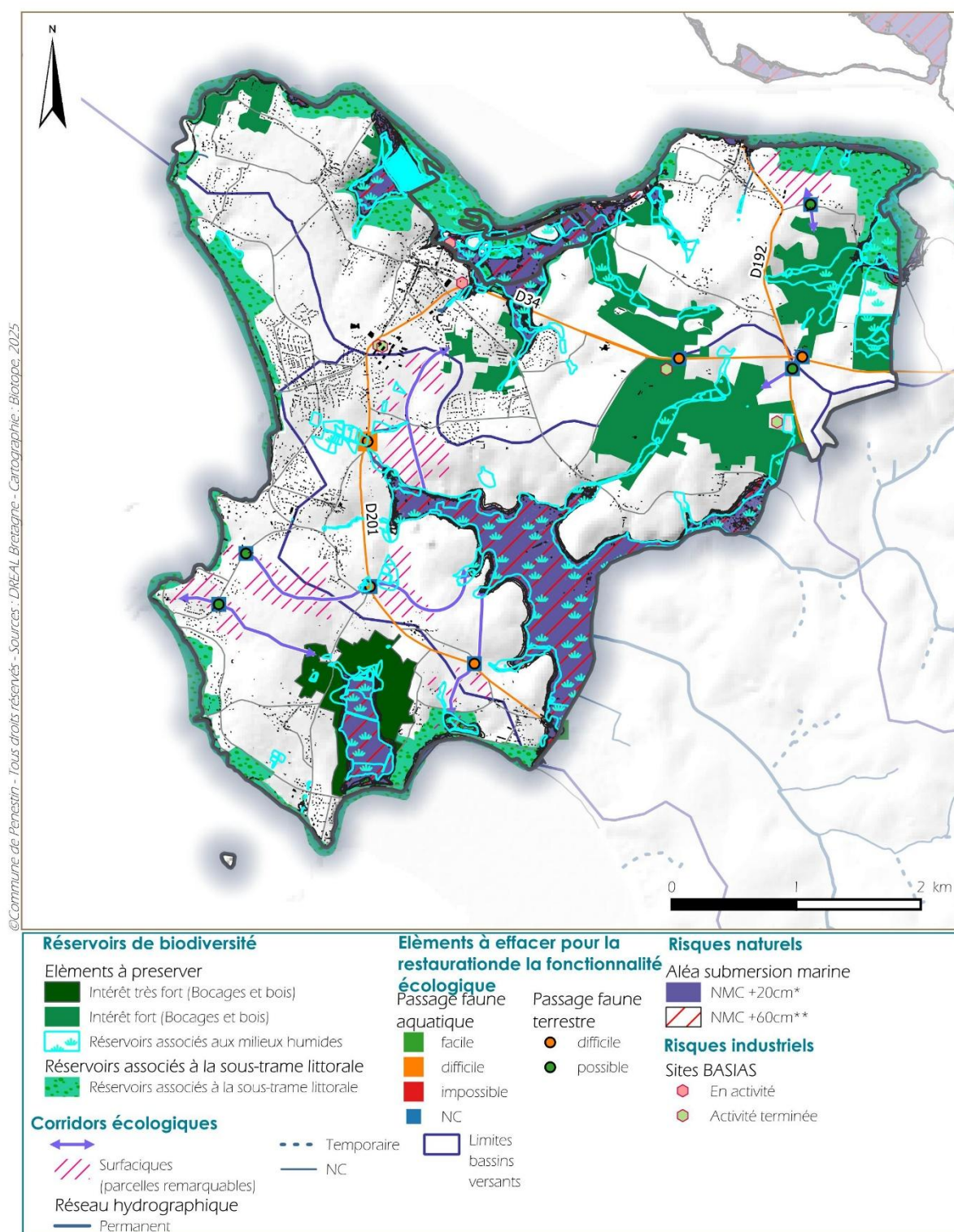
La commune est peu soumise aux risques naturels, à l'exception du risque de submersion marine, de retrait du trait de côte et ponctuellement à un risque d'aléas retrait / gonflement des argiles fort.

Concernant les sites et sols pollués, **un site d'Information des Sols (SIS)** est présent sur la commune, il s'agit d'un ancien lieu de collecte et de stockage de déchets, dont les ordures ménagères et les déchets industriels banals. Six sites BASIASⁱ dont 4 n'étant plus en activités sont identifiés sur la commune.

La qualité de l'air sur la commune est bonne. En matière de planification énergétique, Cap Atlantique a adopté son Plan Climat énergie Territorial le 9 décembre 2021.

ⁱ Sites BASIAS : Ancienne base de données nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement

Synthèse des enjeux



*Niveau Marin Centennal +20cm = NMR (Niveau Marin de Référence) actuel
**Niveau Marin Centennal +60cm = NMR (Niveau Marin de Référence) futur



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pénestin

II. Et des documents cadres...

Adopté le 29 mars 2018 sur 15 communes, le **SCoT de Cap Atlantique**, est intégrateur de l'ensemble des documents cadres supérieurs qui s'appliquent sur le territoire communal (article L151-4 du code de l'urbanisme).

La révision du PLU de Pénestin est compatible avec les orientations environnementales du SCoT.

Le PLU révisé est également compatible avec le **PCAET de Cap Atlantique** adopté le 9 décembre 2021.



III. Ayant fait émerger des enjeux...

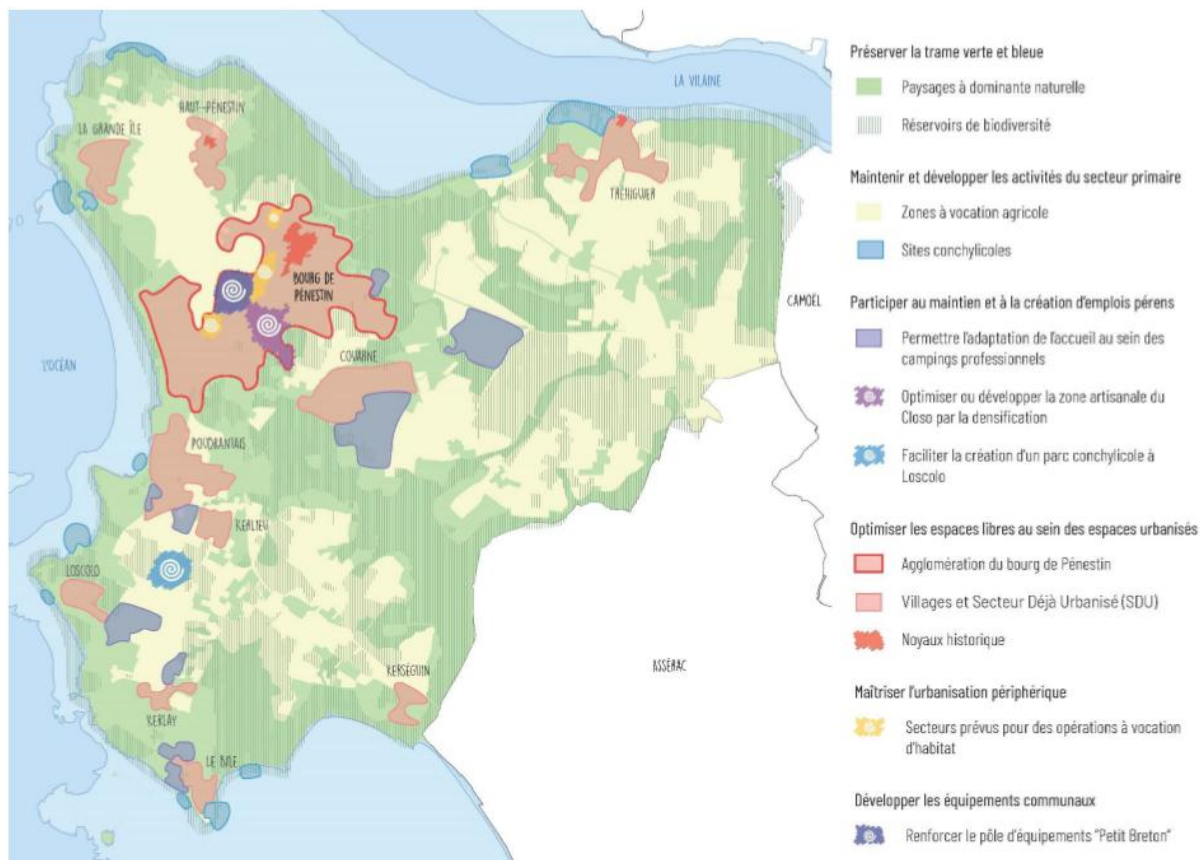
Les enjeux environnementaux sur la commune sont les suivants :

Thématiques	Enjeux
Cadre physique	-
Qualité de l'eau et alimentation en eau potable	✓ Améliorer la qualité des masses d'eau par une gestion efficace de l'assainissement collectif et non collectif ✓ Protéger les haies pour améliorer la qualité des eaux de surface ✓ Anticiper les possibilités de raccordement au réseau d'eau potable pour les extensions d'urbanisation ✓ Préservation de la ressource en eau (quantitatif, qualitatif)
Assainissement des eaux usées	✓ S'assurer de l'adéquation entre le développement et les capacités épuratoires de la Station d'épuration
Assainissement pluvial	✓ Prendre en compte les préconisations du Schéma dans le nouveau PLU
Patrimoine naturels / Trame verte et bleue	✓ Préserver la richesse biologique de la commune : zones humides, boisements et réseaux bocagers, zones littorales ✓ Préservation de la biodiversité et de ses habitats ✓ Préservation du cadre naturel et paysager ✓ Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Risques naturels et technologiques	✓ Prise en compte de l'atlas des zones inondables et des autres risques pour permettre un développement sans risque pour les populations
Sites et sols pollués	✓ Prise en compte les secteurs recensés
Gestion des déchets	✓ Favoriser la poursuite de l'augmentation de la collecte sélective ✓ Favoriser la collecte des déchets dans les nouveaux projets
Énergie et qualité de l'air	✓ Privilégier la cohérence entre les nouvelles zones d'habitations et les biens et services pour un impact carbone moindre ✓ Agir sur la baisse globale de la consommation d'énergie les l'aménagement (rénovation du parc de logements, limitation de la précarité énergétique) ✓ Concevoir des habitations neuves sobres en énergie : favoriser les constructions denses et le recours au bio climatisme et accompagner la mise en œuvre de performances énergétiques élevées ✓ Encourager le développement des énergies renouvelables ✓ Développer les modes de déplacements doux
Archéologie	✓ Intégrer les demandes de la DRAC aux réflexions sur le PLU

IV. Qui se sont traduits en orientations, ...

Le PADD du PLU de Pénestin se traduit en trois orientations générales :

- Orientation 1 : Pénestin, l'authenticité à valoriser ;
- Orientation 2 : Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique ;
- Orientation 3 : Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique.



Le projet prévoit une augmentation de la population comprise entre 2 200 habitants, ainsi que la création de 250 logements supplémentaires sur une période de 10 ans.

Le projet de territoire consacre un axe dans son PADD pour la valorisation et la préservation de son environnement. Ce dernier conditionne également la poursuite de certains objectifs à une baisse de la consommation d'espace.

Le renforcement des mobilités douces est une ambition bien marquée dans le PADD de Pénestin, au même titre que la préservation du cadre de vie.

V. En obligations graphiques et réglementaires, ...

Le projet de planification urbaine de Pénestin se décompose classiquement en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : Les zones humides, les prescriptions linéaires, surfaciques, les zones de sources...

Les différentes zones et secteurs sont :

- **Les zones urbaines, zones U** : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Six types de zones U sont définies ;
- **Les zones 1AU**, qui correspondent zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat déclinées en un sous-secteurs spécifique ;
- **Les zones 2AU**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après la consommation des zones 1 AU ou une modification / révision du PLU (dans le cas de zones AU de plus de 6ans et non exploitées) ;
- **Les zones agricoles, zones A** : les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il existe quatre secteurs spécifiques ;
- **Les zones N** correspondent à la zone naturelle et forestière, destinées à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Il existe quatre secteurs spécifiques.

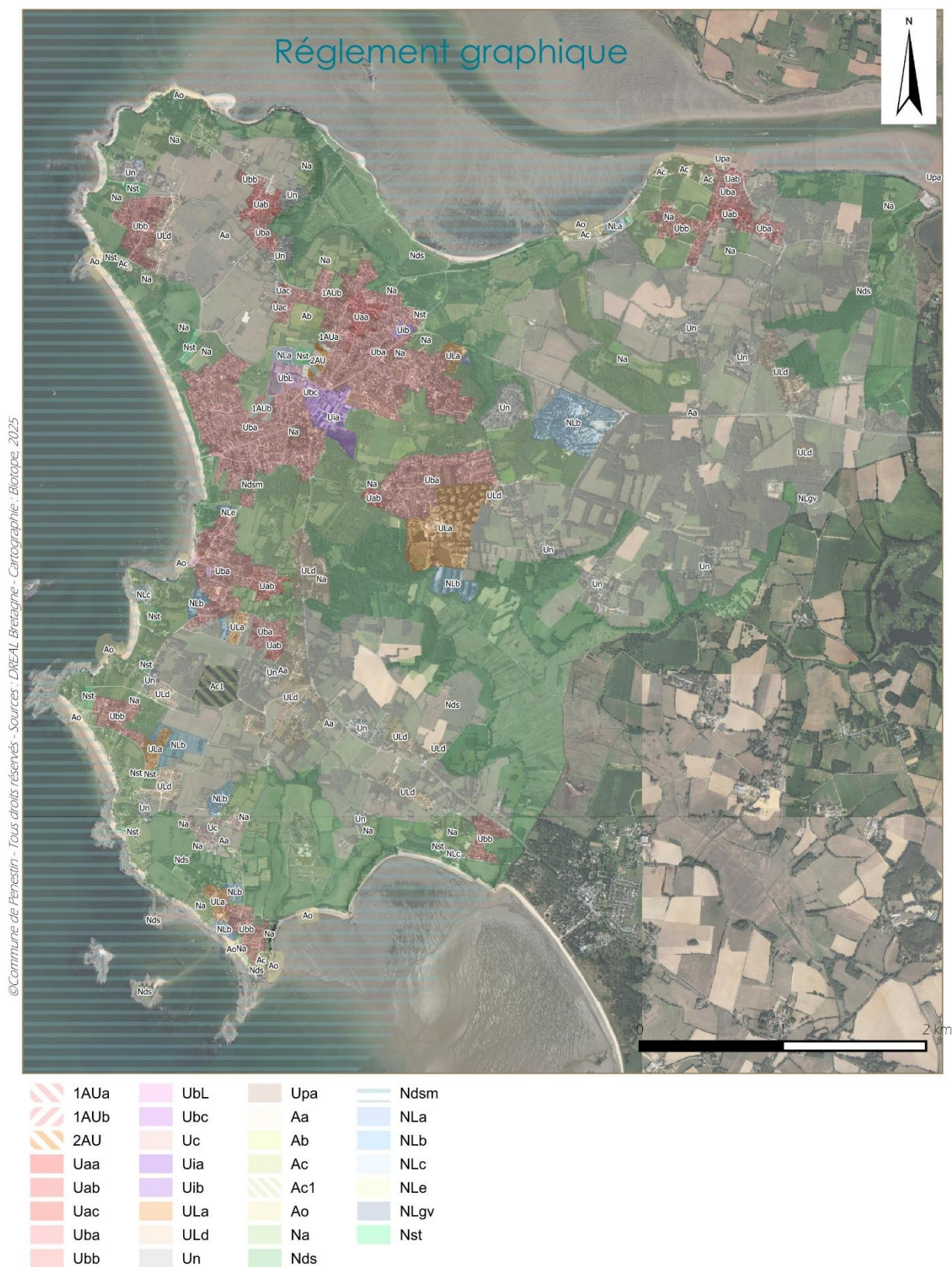
Le PLU révisé propose une zone U de 395 ha, soit une augmentation de 6 hectares par rapport au PLU en vigueur. Les zones à urbaniser se voient réduire drastiquement (-118,36 hectares) au profit des zones A et N. Ainsi, les zones AU du PLU représentent 6,78 ha soit une diminution de 5,43 % de la surface communale concernée par comparaison au PLU actuel, arrivant finalement à 0,31% de la surface totale communale. Les zones N augmentent fortement. 289 hectares supplémentaires sont classés en N par rapport au PLU applicable.

En sus, le PLU révisé propose la création d'une zone N de 2154 ha dans le domaine maritime.

Les EBC voient leur surface augmenter de plus de 56 hectares ainsi que le linéaire de haies protégées qui augmente de 82 km.

En plus d'être protégées pour une prescription surfacique, 94,3% des zones humides recensées sur la commune, soit 338,5 ha, bénéficient d'un zonage N. Le reste est distribué au sein de zonage A (5%) et de zonage U (0,7%).

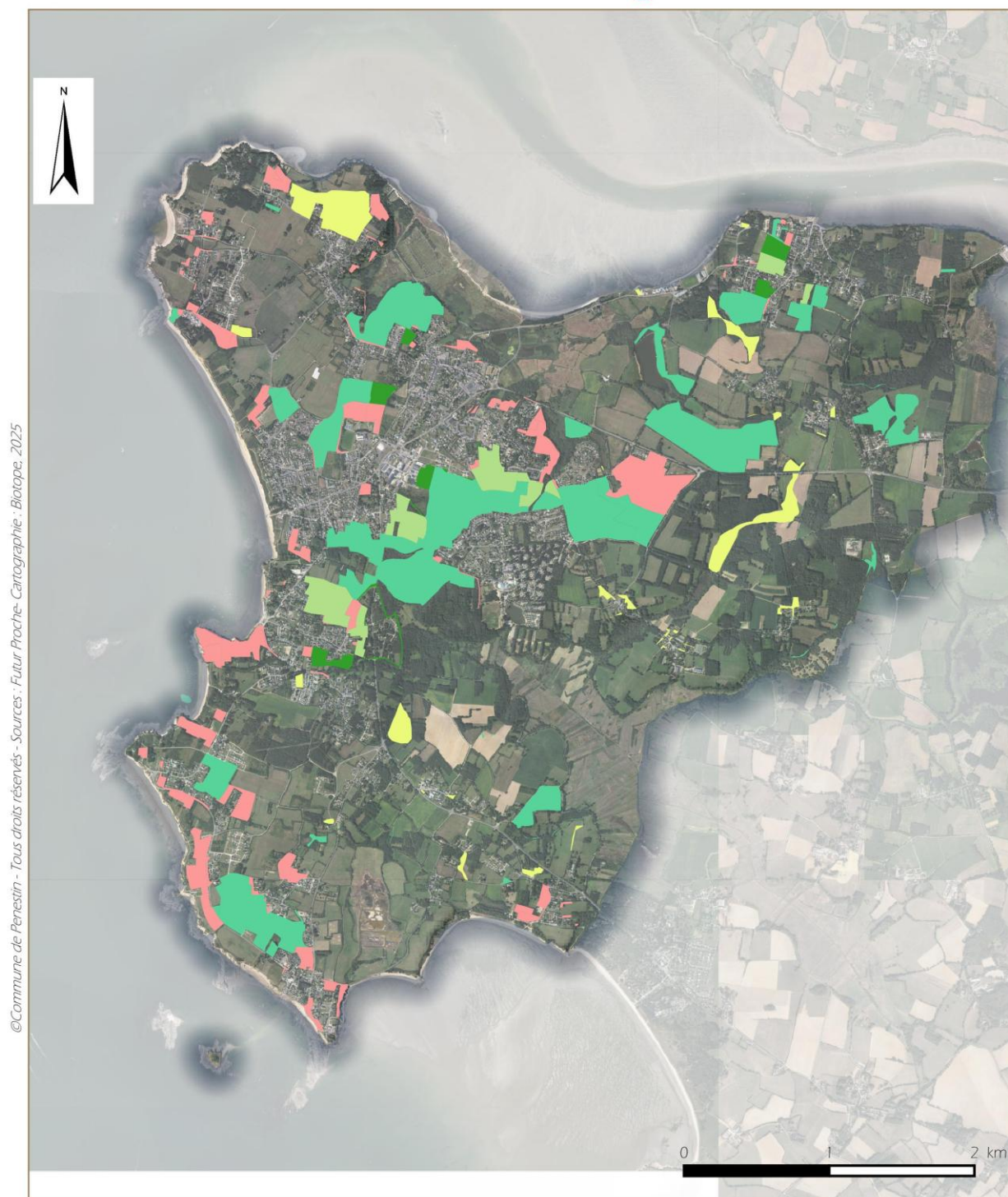
Les zones de source sont identifiées et protégées alors que cette donnée est inexistante dans le PLU en vigueur.



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pénestin



Evolution du zonage N



©Commune de Pénestin - Tous droits réservés - Sources : Futur Proche- Cartographie : biotope, 2025

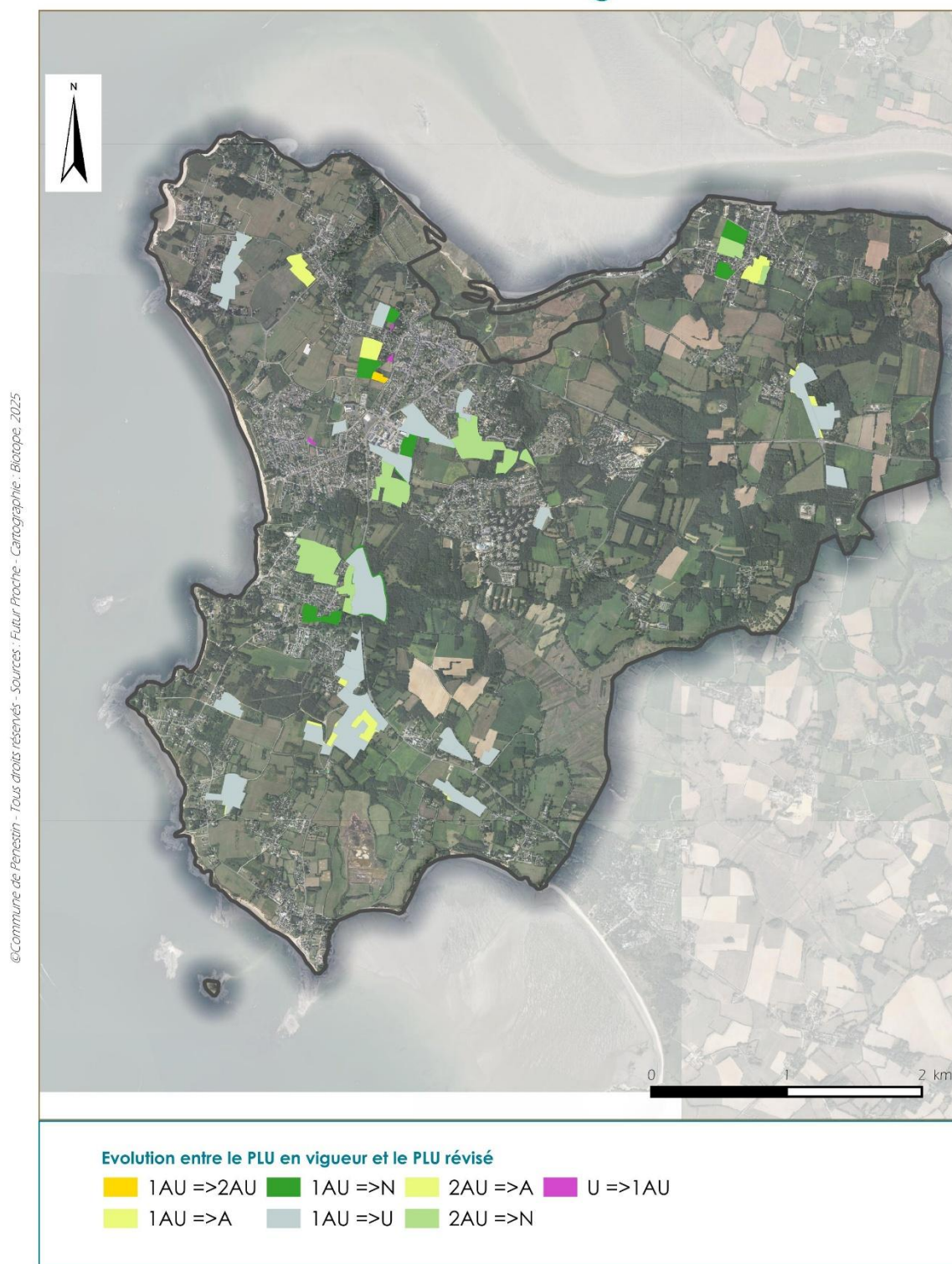
Evolution entre le PLU en vigueur et le PLU révisé

1AU =>N	A =>N	2AU =>N	N =>A
2AU =>N	N =>A	1AU =>N	A =>N
			U =>N



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pénestin

Evolution du zonage AU



VI. Pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement.

À travers la révision de son PLU, la commune de Pénestin a utilisé quelques leviers permettant de réduire les incidences prévisibles sur l'environnement. En effet, le projet se voit renforcé au travers de son zonage, se veut être le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles.

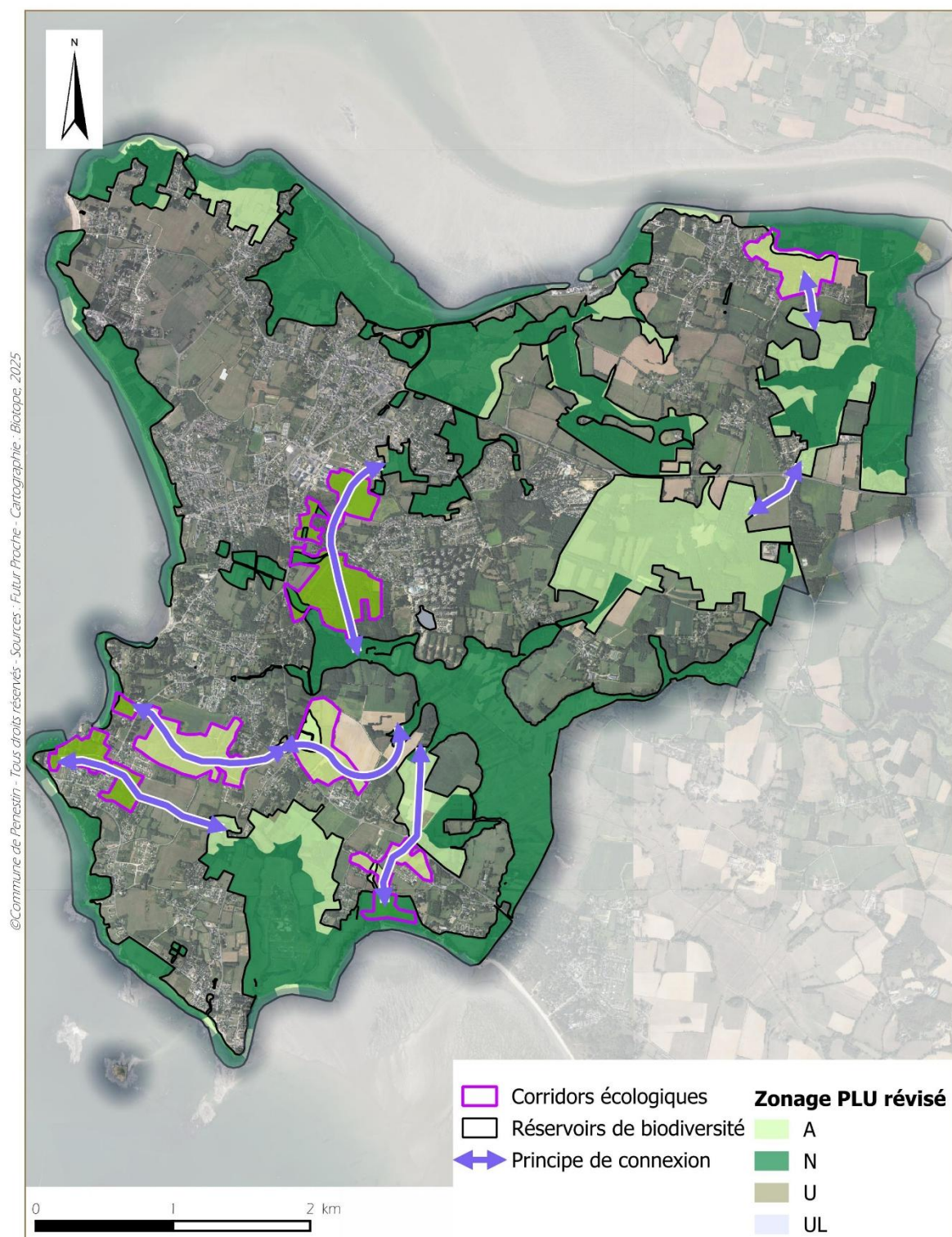
La consommation d'espace demeure maîtrisée comparée au PLU en vigueur. En effet, la reconversion d'espaces AU (118,36 hectares) en zones N et A permet, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le PLU intègre de manière satisfaisante la question paysagère. Les impacts des constructions sur le paysage sont limités par l'intermédiaire de multiples dispositions retenues dans le règlement (prescriptions relatives à la hauteur des bâtiments et à leur aspect extérieur) et OAP sectorielles. Ces prescriptions assurent notamment l'homogénéité des ensembles urbains en fonction de leur contexte. Par ailleurs, les inscriptions graphiques des éléments paysagers remarquables (notamment du petit patrimoine) mises en place participent à la préservation des paysages naturels, ruraux et urbains.

La prise en compte du paysage en lisière d'espaces naturels ou agricoles et en bordure de voie est effective dans les sites de projets à travers les OAP sectorielles. Elles imposent des mesures d'insertion paysagère des projets dans leur environnement : traitement des franges, intégration de la trame verte et bleue...

La trame verte et bleue fait l'objet d'une protection importante. Située principalement en zone A et N, la constructibilité dans les éléments la constituant est limitée. Elle se voit aussi confortée par le zonage en EBC ou au titre de l'article L151- 23 des espaces boisés et haies, ainsi que par la protection des zones de fonctionnement des cours d'eau, la matérialisation des chemins de pluie et des zones de sources.

Choix de zonage sur la trame verte et bleue communale



La préservation des zones humides recensées sur la commune via un zonage réglementaire conforte la préservation de la ressource.

La STEP de KERMOURAUD n'apparaît pas comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire, en effet elle supporte aujourd'hui les flux estivaux qui sont sans commune mesure face à l'évolution projetée de la démographie.

Le PLU contribue à la prise en compte des risques naturels (submersion, inondation, retrait du trait de côte, retrait gonflement des argiles et radon) via plusieurs leviers d'action : un zonage favorisant la maîtrise de ce risque sur les zones qui y sont soumises, prescriptions surfaciques (chemin de pluie, zones de fonctionnement des cours d'eau) ou zonage informatif (risque submersion et retrait du trait de côte) et dans le choix des nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation afin de ne pas exposer de population supplémentaire. En effet, aucune zone AU n'est soumise à contrainte par l'un de ces risques (à l'exception de l'aléas moyen de retrait gonflement des argiles).

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant l'emprise au sol maximale sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales, complétée par un coefficient de pleine terre et donc le ruissellement. En ce sens, les OAP et les dispositions réglementaires intègrent aussi une présence du végétal contribuant à favoriser l'infiltration des eaux. La préservation de tout obstacles des chemins de pluie identifiés au règlement graphique renforce la volonté de mieux gérer ce dernier.

Les différentes problématiques de l'énergie et du climat ont été intégrées dans la mesure du possible dans les réflexions autour du PLU.

Des dispositions réglementaires comme la préservation de haies repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, concourront à limiter certains phénomènes induits par le changement climatique (ilots de chaleur urbains, accentuation des précipitations et donc de l'intensité des crues torrentielles, etc.) Le document contribue à la prise en compte du risque de submersion marine par son zonage, son règlement et via ses choix en matière d'ouverture à l'urbanisation.

Parmi les zones susceptibles de présenter une incidence négative sur l'environnement, notamment par l'intermédiaire des mesures édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentent des incidences négatives faibles. Les principales sensibilités mises en avant sont la présence de zones humides.

Les travaux du PLU ont permis d'éviter des incidences sur 5 secteurs, qui à l'issue du processus d'évaluation environnemental ne seront pas ouverts à l'urbanisation. Ces secteurs couvrent une superficie totale de 12,5 hectares.

Secteurs évités



Malgré les principes d'aménagements adaptés et une prise en compte des enjeux environnementaux lors de la conception du projet des points de vigilance demeurent :

- 3 emplacements réservés qui pourraient présenter des incidences négatives destruction de haies ou de boisement.

Le classement de la majorité du site Natura 2000 en zone Nds, Ndsm et Na (+ de 95%) ainsi que les dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue, espaces boisés classés et haies, sources) respectent les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;

La préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire est indirectement favorable aux habitats et aux espèces du site Natura 2000.

En conclusion, le PLU ne présente pas d'incidence avérée, directe ou indirecte, sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 présents sur le territoire.

Choix de zonage sur les sites Natura 2000



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Pénestin



Plusieurs mesures ont été intégrées au PLU pour éviter, réduire ses effets sur les différentes thématiques environnementales :

Thématique environnementale	Mesures
Consommation de l'espace	 Réflexion argumentée sur les besoins en nouveaux logements (objectifs de population cohérent avec les tendances, identification des potentiels en réinvestissement de l'existant). Resserrement du développement urbain autour des pôles déjà existants.
	 Délimitation précise des espaces qui seront nécessaires au développement du territoire à échéance du PLU. Limitation des possibilités d'extension de l'existant en zone A et N.
Paysage	 Restriction et encadrement important de toute nouvelle construction et/ou extension de l'existant au sein des espaces agricoles
Patrimoine naturel et continuités écologiques	 Maintien de grandes continuités naturelles sur la commune. Classement en A et N de plus 98 % de la trame verte et bleue Protection de 183 km de haies Protection des boisements en EBC (255 hectares) Préservation des zones humides par l'intermédiaire des prescriptions surfaciques. Promotion du traitement des espaces non bâtis via la plantation d'essences locales. La liste des espèces invasives à proscrire et des espèces locales à favoriser pour les plantations est annexée au règlement du PLU.
	 En cas de destruction de haie protégée le double du linéaire détruit doit être replanté dans le cas où plus de 5 arbres ont été abattus (1 pour 1 si moins de 5 arbres ont été abattus).
Ressource en eau potable	 Toutes les zones AU sont reliées à l'assainissement collectif
Sites et sols pollués	 Aucune zone AU ne concerne un site BASIAS ou SIS
Risques naturels	 Protection des éléments naturels (haies, boisements, zones humides, zone de fonctionnalité des cours d'eau) favorisant l'atténuation des risques.

Thématique environnementale	Mesures	
		Ces mesures sont complétées par l'ajout au zonage graphique des chemin de pluie permettant de ne pas aggraver le risque de ruissellement. Les aléas retrait de cote et submersion ont également été ajoutés à la couche d'information du PLU.
		Inscription de l'obligation (dans la mesure du possible) d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales pour toute construction.

Pour finir, afin de suivre l'efficacité de ces mesures 14 **indicateurs de suivis** sont proposés