

COMMUNE DE PENESTIT

Département du Morbihan



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE SYNTHESE

Evolutions apportées au PLU avant approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025
Pour la commune,
Le Maire

Sommaire

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	4
EVOLUTIONS APORTEES AUX PIECES DU PLU	6
1. EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	6
2. EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	8
3. EVOLUTIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
4. EVOLUTIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION	13

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 24 mars 2025.

Suite à la consultation de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées, des commissions départementales et suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 19 août au 23 septembre 2025, la commission d'enquête a émis un avis favorable sur le projet de PLU, 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).

Prise en compte par la commune : la mention relative à la réalisation de travaux préalables d'assainissement a été intégrée aux orientations d'aménagement et de programmation et conditionne ainsi la délivrance des autorisations d'urbanisme sur les secteurs concernés.

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.

Prise en compte par la commune : les indicateurs de suivis ont été complétés. La période de six ans pour l'évaluation est bien respectée.

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.

Prise en compte par la commune : des photographies des bâtiments susceptibles de changer de destination et des informations relatives au patrimoine vernaculaire ont été ajoutées au rapport de présentation.

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.

Prise en compte par la commune : une grille d'analyse détaillée de la capacité d'accueil du territoire a été ajoutée au rapport de présentation. Elle a été présentée en enquête publique.

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...).

Prise en compte par la commune : des dispositions relatives à la réutilisation des eaux pluviales ont été intégrées au règlement écrit du PLU.

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.

Prise en compte par la commune : les dispositions relatives à la production de logements sociaux ont été revues. Toute opération doit comporter au moins 30% de logements sociaux, dont 25% de logements en location.

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.

Prise en compte par la commune : les informations demandées ont été ajoutées au règlement écrit du PLU.

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.

Prise en compte par la commune : les éléments de réponse apportés au procès-verbal de synthèse ont été reversés dans le rapport de présentation du PLU.

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.

Prise en compte par la commune : chaque observation a l'objet d'une réponse, apportée dans le cadre du procès-verbal de synthèse. Ces informations sont disponibles sur le site internet de la mairie.

EVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

1. EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Origine de la demande	Observations
Préfet du Morbihan	Conserver en zone Nds la parcelle ZN0008 au Lomer.
Comité régional de la conchyliculture	Ajustement de la zone Ao au Logo, afin de correspondre au périmètre de la zone Ac.
	Ajustement de la zone Ac Pointe du Scal à l'usage et aux besoins de la profession.
Préfet du 56 / SAGE Vilaine / CRC / MRAe	Limiter l'urbanisation aux strict nécessaire, limiter la consommation d'espace, respecter la capacité de charge de la station d'épuration.
Chambre de commerce et d'industrie	Ne pas afficher le secteur de projet de l'Espace Océan comme secteur à vocation économique. La vocation commerciale ne serait pas compatible avec le volet commercial du SCoT. Classement Ubc au lieu de Uic.
	Réduction du périmètre de centralité commerciale, afin de conforter le cœur de bourg.
Cap Atlantique	Supprimer les espaces agricoles pérennes des plans
SAGE Vilaine	Supprimer la trame EBC aux abords des cours d'eau (distance retenue = 5m)
Observations formulées à l'enquête publique	Détourer les habitations situées en EBC
	Classer la parcelle ZR93 en NLc, elle appartient au centre de vacances
	Agrandissement de la zone Nst au Logui pour correspondre au périmètre existant
	Ajout d'une protection sur une haie située sur la parcelle ZO28
	Classer en zone Na et en zone U la parcelle YA36
	Casser en zone Uba les parcelles YA33 et 62, situées dans l'enveloppe urbaine de Tréhiguier
	Préserver le verger en zone Uba à Tréhiguier
	Agrandissement de la zone Upb pour correspondre à l'usage existant
	Création d'un emplacement réservé pour une aire naturelle de stationnement aux Pluviers
	Ajout d'un zonage Uba à la Mine d'Or, dans la continuité de la délimitation de la zone. Secteur concerné par le risque affaissement

	Création d'une zone Ab à l'Ouest du Toulprix, permettant d'envisager une urbanisation à long terme (post-PLU)
	Rectification du tracé de l'emplacement réservé n°1
	Extension de la zone Uba dans le secteur de Tremer, pour correspondre aux limites géographiques de la parcelle
	Extension de la zone Ula pour correspondre à l'existant
	Intégration d'un emplacement réservé pour la création de la piste cyclable Pénestin/Camoël
	Classement Uba de la parcelle ZE177, située dans la continuité de l'urbanisation
	Suppression de l'emplacement réservé n°7
	Extension de la zone Uab d'une partie des parcelles ZD58 et 86
	Agrandissement zone Ula pour correspondre à l'existant
	Reklasser en Na le Nord de la zone Nst de l'aire naturelle de stationnement de Loscolo
	Suppression de l'emplacement réservé n°8 et du zonage Nst correspondant, classement en zone Na
	Ajout d'un zonage Nds sur une parcelle à Kervro
	Classement en Aa des parcelles situées à Kervro
	Correction de la localisation du bâtiment susceptible de changer de destination
	Correction de la localisation d'un EBC à Kerséguin
	Ajout de chemins à préserver et à créer
	Classer en zone Aa la parcelle YD96, initialement classée Un

2. EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Origine de la demande	Observations/Modification apportées	Partie du règlement écrit
Cap Atlantique	Ajouter références aux dispositions applicables aux espaces naturels sensibles, au SCoT ainsi qu'au DAACL	Dispositions communes à toutes les zones
	Préciser que la reconstruction à l'identique n'est pas autorisée dans certaines zones concernées par les risques naturels	
	Améliorer la lisibilité des règles applicables aux ICPE, au stockage des déchets, au camping	
	Supprimer la référence aux attiques dans les définitions : ce type de toiture n'est pas autorisé par le règlement du PLU	
	Supprimer la référence aux constructions de second rang : ce terme n'est pas utilisé dans le règlement du PLU	
	Préciser que les tentes, yourtes et tipis constituent des HLL si elles comportent des équipements intérieurs	
	Préciser que dans les espaces de fonctionnement des cours d'eau, la création de plan d'eau est interdite, même pour les secours incendie	
	Revoir l'organisation des dispositions relatives aux toitures	
	Préciser que des informations relatives au risque inondation sont disponibles en mairie et sur le site internet de Cap Atlantique	
	Supprimer la mention relative aux ouvertures en cas d'implantation d'une construction en limite séparative	
	Intégrer une OAP thématique "énergie"	
	Modifier les dispositions applicables en matière de production de logements sociaux : toutes les opérations sont concernées et doivent comporter 30% de logements sociaux, dont 25% de logements locatifs sociaux	
	Préciser que les règles en matière de stationnement s'appliquent à tous types de véhicules	
	Préciser que les règles en matière de stationnement ne s'appliquent pas aux commerces de moins de 300m ² de surface de plancher situés dans le périmètre de centralité commerciale	

	Supprimer les règles relatives au calcul des places de stationnement pour les deux roues. Le code de la construction s'applique	Dispositions applicables aux zones urbanisées
	Préciser que la largeur des accès doit être d'au moins 3,50m.	
	Préciser que la largeur des voies peut être inférieure à 3,50m en cas d'impossibilité technique justifiée.	
	Préciser la nature de l'urbanisation des zones Ua, Ub, Uc, Un, Ui, UL	
	Préciser que les aménagements nécessaires à la gestion des réseaux est possible en zone Un et en zone Nst	
	Supprimer la mention relative aux PRL en zone UL : aucun PRL sur la commune	
	Préciser les sous-destination autorisées en zone UL : restauration et autres hébergements touristiques	
	Supprimer la mention du fibrociment dans les dispositions applicables aux toitures en zone Up	
Autorité environnementale	Préciser que les dispositions des articles L121-8 et L121-10 du code de l'urbanisme (loi Littoral) doivent être respectées en cas de projet de logement de fonction lié à une exploitation agricole	Dispositions applicables aux zones agricoles
	Préciser que les ouvrages techniques nécessaire à la station d'épuration peuvent être autorisés en zone Na	Dispositions applicables aux zones naturelles
	Mettre à jour le guide d'application de la circulaire Xynthia	Annexes
Conseil Départemental	Imposer un recul inconstructible similaire à l'ensemble des éléments du patrimoine arboré (arbres isolés, haies)	Dispositions communes à toutes les zones
	Préciser que toutes les zones humides sont préservées	
	Préciser les dispositions applicables pour la zone concernée par le risque d'affaissement	
	Création d'une zone 2AU sur la partie Sud du Toulprix : prise en compte des remarques sur les enjeux liés à l'assainissement des eaux usées et à la consommation d'espace	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
	Préciser que les plantations d'arbres et haies ne sont pas autorisé à moins de 2,00m du domaine public routier départemental	Dispositions communes à toutes les zones
	Préciser que les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation	

CRC	Permettre de surélever jusque 8,00m les constructions existantes dans les espaces de fonctionnement des cours d'eau, afin de permettre la mise aux normes des bâtiments d'activités	Dispositions communes à toutes les zones
	Préciser que le débit de fuite mentionné dans les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales est un maximum	
	Ne pas autoriser le changement de destination de bâtiments existants	Dispositions applicables aux zones agricoles
	Ne pas imposer le bois sur la structure des châssis des bassins conchyliques	
CCI	Modifier les références au zonage applicable au secteur concerné par la servitude d'attente de projet et préciser qu'un permis précaire a été délivré en octobre 2025	Dispositions communes à toutes les zones
	Préciser sous-destinations possibles dans le périmètre de centralité commerciale	
	Préciser les sous-destinations concernées par l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux	
	Compléter la règle d'extension des commerces existants en dehors des périmètres identifiés au règlement graphique : les extensions ne peuvent représenter plus de 50% de l'emprise au sol des bâtiments	
	Modifier le zonage du secteur concerné par la servitude d'attente de projet : préférer un zonage à vocation principale d'habitat	Dispositions applicables aux zones urbanisées
	Ne pas autoriser les ICPE dans la zone d'activité du Closò	
SAGE	Préciser que les assainissements individuels des eaux usées doivent se faire par le sol	Dispositions communes à toutes les zones
ARS	Intégrer des dispositions relatives à la réutilisation des eaux pluviales pour un usage domestique	Dispositions communes à toutes les zones
Préfecture du Morbihan	Modifier la date de référence pour le calcul des extensions des constructions existantes situées en dehors des zones U et AU : se référer à la date d'entrée en vigueur de la loi Littoral	Dispositions applicables aux zones urbanisées
	Ne pas autoriser les ouvrages techniques en zone Up	
	Ne pas autoriser les activités d'hébergement touristique en zone agricole	Dispositions applicables aux zones agricoles
Chambre d'Agriculture	Précision sur les constructions et installations autorisées en zone Aa : transformation, conditionnement et commercialisation possible	Dispositions applicables aux zones agricoles

	Préciser que pour changer de destination, le bâtiment doit être repéré sur le règlement graphique	
Enquête publique	Création d'une zone Ab préfigurant une urbanisation possible à long terme, post-PLU 2025	Dispositions applicables aux zones agricoles
	Préciser les types de clôtures autorisés dans la bande des 100m par rapport au rivage	

3. EVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Origine de la demande	Observations/Modification apportées	Partie des OAP
Autorité environnementale	Préciser que les liaisons douces doivent être connectées au réseau existant	OAP sectorielles
	Préciser la délimitation des zones humides sur les zones à urbaniser du Toulprix et des Pluviers	
	Création d'une zone 2AU sur la partie Sud du Toulprix : prise en compte des remarques sur les enjeux liés à l'assainissement des eaux usées et à la consommation d'espace	
	Préciser que l'urbanisation des zones à urbaniser est conditionnée à la réalisation préalable des travaux d'assainissement	
	Préciser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs couverts par des OAP	
	Intégrer une OAP thématique sur la consommation et la production d'énergie	OAP thématiques
Cap Atlantique	Préciser que les résidus de fauche pourront être exportés de la zone. Il n'est pas imposé de le faire systématiquement	OAP thématiques
ARS	Inciter à l'entretien des gouttières et des récupérateurs d'eau pour lutter contre la prolifération du moustique-tigre	OAP thématiques

4. EVOLUTIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Origine de la demande	Observations/Modification apportées	Partie du rapport de présentation
ARS, CCI, autorité environnementale	Préciser que le projet d'extension de la zone d'activité du Closos n'est pas prévu à court terme	1
Préfecture du Morbihan	Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique	1
	Supprimer la référence à l'extension de la zone Ac au Lomer : projet ayant recueilli un avis défavorable	2
CRC	Mise à jour des informations portant sur le projet de lotissement conchylicole à Loscolo	1
	Ajouter la zone Ac aux informations contenues dans les mesures mises en œuvre pour protéger les espaces d'exploitation aquacoles	2
CCI	Intégrer les informations relatives à l'emploi sur la commune	1
	Actualiser les informations relatives au zonage du secteur concerné par la servitude d'attente de projet	2
Autorité environnementale	Intégrer une analyse paysagère de la commune	1
	Préciser ce qui est entendu par "coup parti"	1
	Préciser le choix des secteurs de développement de l'urbanisation (soumis à OAP)	2
	Préciser vocation des zones NL	2
	Apporter informations complémentaires sur les zones naturelles de stationnement (Nst)	2
	Préciser les dispositions applicables dans les espaces proches du rivage en zone NL	2
Cap Atlantique	Modifier les dispositions applicables à la production de logements sociaux	2
Enquête publique	Intégrer les informations relatives au petit patrimoine	1
	Compléter les informations sur le scenario démographique retenu	2
	Explicitier la notion de "point mort"	2
	Expliquer les critères retenus pour délimiter le SDU de Kerlay-Kervraud	2
	Préciser que l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la réalisation des travaux préalables d'assainissement	2
	Approfondir les justifications relatives à la capacité d'accueil du territoire	2

Intégrer les réponses apporter au procès-verbal de synthèse en matière de consommation d'eau potable et d'assainissement des eaux usées	
Actualiser la liste des indicateurs de suivi et respectée l'échéance des 6 ans pour procéder à l'évaluation du PLU	4

L'ensemble des cartes et des surfaces figurant dans le rapport de présentation ont été mises à jour pour tenir compte des diverses évolutions apportées aux pièces du PLU avant son approbation.