



**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° 147-2025**

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**

**4-5 SOUMISSION A LA DECLARATION PREALABLE DES DIVISIONS FONCIERES  
DANS LES ZONES ULD CORRESPONDANT AUX ZONES DE CAMPING-CARAVANING  
SUR PARCELLES PRIVATIVES INSCRITES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Monsieur le maire informe le conseil municipal que l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme offre la possibilité à la commune de soumettre à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme les divisions foncières dans les zones nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à permis d'aménager.

Dès lors, la commune peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action de nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé par la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2025, reconnaît l'existence des zones de camping-caravaning équipées et desservies par les réseaux divers et prend en compte la réglementation applicable en la matière.

Considérant que ces zones situées hors espace urbanisé, sont insérées dans la trame verte et bleue communale et sont concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP Trame Verte et Bleue) inscrite au PLU approuvé.  
Considérant que l'OAP Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation.

Au titre de l'ancien article L.146-5 du Code de l'urbanisme, ces zones sont considérées comme incompatibles avec le principe de continuité et d'extension limitée de l'urbanisation en commune littorale. Elles possèdent en outre de nombreux éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au règlement graphique du PLU approuvé (voir ci-dessous).

**DELIB N° 147-2025 DU 15  
DECEMBRE 2025 – PAGE 2**

	Boisements à préserver L. 151-19 C.urb.	Espaces Boisés Classés	Haies à préserver	Zones humides à préserver
Lomer/Logui			X	
Maresclé				
Goulumer			X	
Kerandré		X	X	
Kerpré/Kernegr ou	X	X	X	
Brécéan			X	
Kerolivier	X	X	X	
Pradun			X	
Kerlieu	X	X	X	X
Bilaire			X	
Barges			X	
Landes de Barges		X		

Par conséquent, il convient de prendre les mesures nécessaires afin de préserver le patrimoine naturel présent dans ces zones inconstructibles en empêchant toute division foncière non justifiée pouvant engendrer une augmentation de la densité des installations dans ces zones et ainsi préserver un cadre de vie agréable et conforme à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère recherchée comme indiqué au règlement écrit du PLU approuvé.

Des divisions nouvelles, renforceraient la pratique du camping-caravanage sur ces zones avec des impacts non prévus sur le dimensionnement des réseaux en période estivale notamment et viendraient compromettre le caractère naturel des zones et leur qualité paysagère ou le maintien des équilibres biologiques et in fine renforcerait des installations dans ces zones inconstructibles.

Considérant qu'il est nécessaire de préserver les zones de camping-caravaning sur parcelles privatives ULd au regard de leur contraintes paysagères et/ou environnementales qui justifient le maintien d'un tissu urbain aéré. Dans ce cadre, l'une des priorités est de conserver un parcellaire et une densité compatible avec la préservation des éléments paysagers et naturels afin de s'inscrire dans le projet politique de reconnaissance de l'existence des zones de loisirs de camping-caravaning équipées et desservies par les réseaux divers et la prise en compte de la réglementation applicable en la matière (jugement de Tribunal Administratif de Rennes du 11 octobre 2010, arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 2 février 2015, décision du Conseil d'Etat du 16 décembre 2016).

Pour ces raisons, il est proposé au conseil municipal de soumettre à la déclaration préalable, les divisions parcellaires des zones ULd du PLU approuvé.

Après en avoir entendu l'exposé ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.115-3, R.151-52 et R.421-23 ;  
**VU** la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2025 approuvant le PLU communal de Pénestin ;

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

- **DECIDE** de soumettre à déclaration préalable toute division de parcelles se trouvant en zone ULd telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal, afin de pouvoir assurer leur protection ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.115-3 du Code de l'urbanisme ;
- **PRECISE** qu'en application de l'article R.115-1 du Code de l'urbanisme, une copie de cette décision sera adressée à Monsieur le préfet du Morbihan, au Directeur Départemental des Finances Publiques, à la chambre départementale des notaires, au barreau et au greffe du tribunal judiciaire de Vannes ;

**DELIB N° 147-2025 DU 15  
DECEMBRE 2025 – PAGE 3**

- **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

