

# COMMUNE DE PENESTIN

Département du Morbihan



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Rapport de présentation

Diagnostic de territoire et justifications des  
choix retenus

---

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 mars 2025

Pour la commune,

Le Maire



## Sommaire

<b>COMMUNE ET CONTEXTE .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I : ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL.....</b>	<b>9</b>
I. LE SCOT DE CAP ATLANTIQUE.....	9
A. Présentation générale.....	9
B. Les orientations et objectifs spécifiques à Pénestin .....	9
1. Armature et équilibre : capacité d'accueil et authenticité.....	9
2. Des services et fonctions métropolitains.....	11
3. Une économie littorale affirmée.....	11
II. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	11
<b>CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE .....</b>	<b>12</b>
I. LA POPULATION .....	12
A. L'évolution de la population.....	12
B. La structure par âge.....	13
C. La structure des ménages.....	14
II. LE PARC DE LOGEMENTS.....	15
III. L'ECONOMIE .....	17
A. Les activités économiques liées à la mer.....	17
1. La mytiliculture et la future zone d'activités mytilicoles de Loscolo.....	17
2. Le port de Tréhiguier.....	19
3. Le port à sec de la Vilaine maritime .....	19
B. La zone d'activités du Closo.....	20
C. L'armature touristique .....	21
D. L'armature commerciale.....	22
E. L'agriculture.....	23
1. Les données à disposition .....	23
2. Le diagnostic agricole.....	24
<b>CHAPITRE III : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL.....</b>	<b>31</b>
I. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE.....	31
A. L'histoire locale .....	31
B. Le patrimoine architectural.....	31
1. Le patrimoine historique et culturel du bourg.....	31
2. Le patrimoine historique de Tréhiguier.....	33
3. Le patrimoine historique sur le reste du territoire.....	33
C. L'archéologie .....	34
II. LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	35
A. L'évolution urbaine .....	35
B. L'architecture traditionnelle dans le paysage .....	36

C. Les nouvelles formes d'habitation .....	43
III. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER.....	44
IV. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L151-4).....	46
A. Les capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat .....	46
V. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS .....	48
A. La trame viaire.....	48
B. La circulation et le trafic .....	48
C. Les transports en commun.....	49
D. Le covoiturage.....	49
E. Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation .....	49
F. Les liaisons douces.....	51
G. Les communications électroniques et numériques.....	51
VI. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	52
A. Les équipements administratifs.....	52
B. Les équipements culturels.....	53
C. Les équipements scolaires et périscolaires .....	53
D. Les équipements de santé .....	53
E. Les équipements sportifs et de loisirs.....	53
F. Les équipements touristiques .....	54
<b>CHAPITRE IV : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU.....</b>	<b>55</b>
I. Choix retenus pour établir le PADD.....	56
II. Choix retenus pour établir le règlement .....	65
A. Traduction réglementaire du PADD : tableau synthétique des choix.....	65
B. La traduction réglementaire du PADD : la détermination des zones.....	72
1. La zone U .....	73
2. La zone AU .....	82
3. La zone A.....	89
4. La zone N .....	94
C. La traduction réglementaire du PADD : les prescriptions.....	97
1. Les emplacements réservés .....	97
2. Les espaces boisés classés existants ou à créer.....	98
3. Les éléments identifiés au titre du L151-19 .....	99
4. Les éléments identifiés au titre du L151-23 .....	100
5. Les éléments identifiés au titre du L151-38.....	104
6. Le patrimoine archéologique.....	105
7. Le changement de destination des bâtiments agricoles.....	106
8. La prévention contre le risque de submersion marine.....	107
9. La prévention contre le risque de recul du trait de côte et risque d'affaissement..	108

10. La prévention contre le risque inondation par débordement des cours d'eau et remontée de nappe .....	109
III. Choix retenus pour établir les OAP .....	110
A. La complémentarité des OAP avec le règlement .....	110
B. Le choix des secteurs d'OAP .....	111
1. Le choix des densités imposées .....	111
2. La déclinaison des secteurs d'OAP .....	111
3. La portée des schémas d'OAP .....	111
IV. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	114
A. Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	114
1. La définition de zones spécialisées .....	114
2. La non-extension des lieux-dits et hameaux constitués .....	114
3. La prise en compte du potentiel en enveloppe urbaine dans le dimensionnement des extension urbaines .....	114
B. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis .....	115
1. Au sein des OAP .....	115
2. Au sein du règlement graphique .....	115
3. Au sein du règlement écrit .....	115
V. TABLEAUX RECAPITULATIFS .....	116
A. La Production de logements .....	116
B. La consommation foncière et l'artificialisation des sols notamment au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience .....	117
VI. Tableau des surfaces AVANT / APRES .....	118
<b>CHAPITRES V : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>119</b>
I. Compatibilité avec les orientations supra communales .....	119
A. Contexte .....	119
B. Compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique .....	120
C. Compatibilité avec le PLH .....	128
II. Conformité du PLU avec la loi Littoral .....	129
A. Le mode de développement littoral fixé par le SCoT .....	129
B. L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (L121-8 à L121-12) ..	130
1. Ce que dit le SCOT .....	130
2. Le projet de PLU .....	130
C. Les espaces proches du rivage (L121-13 à L121-15) .....	131
1. Ce que dit le SCoT .....	131
2. Le projet de PLU .....	132
D. La bande littorale (L121-16 à L121-20) .....	143
1. Ce que dit le SCoT .....	143

2. Le projet de PLU .....	143
E. La capacité d'accueil (L121-21) .....	144
1. Ce que dit le SCoT.....	144
2. Le projet de PLU .....	144
F. Les coupures d'urbanisation (L121-22) .....	146
1. Ce que dit le SCoT.....	146
2. Le projet de PLU .....	147
G. L'exposition au recul du trait de côte et adaptation des documents d'urbanisme (L121-22) .....	148
1. Ce que dit le SCoT.....	148
2. Le projet de PLU .....	148
H. Les espaces naturels remarquables (L121-23).....	149
1. Ce que dit le SCoT.....	149
2. Le projet de PLU .....	150
I. Les espaces boisés classés et leurs évolutions.....	153
1. Ce que dit le SCoT.....	153
2. Le projet de PLU .....	153
J. L'aménagement des campings (L121-9).....	154
1. Rappel législatif.....	154
2. Le projet de PLU .....	154

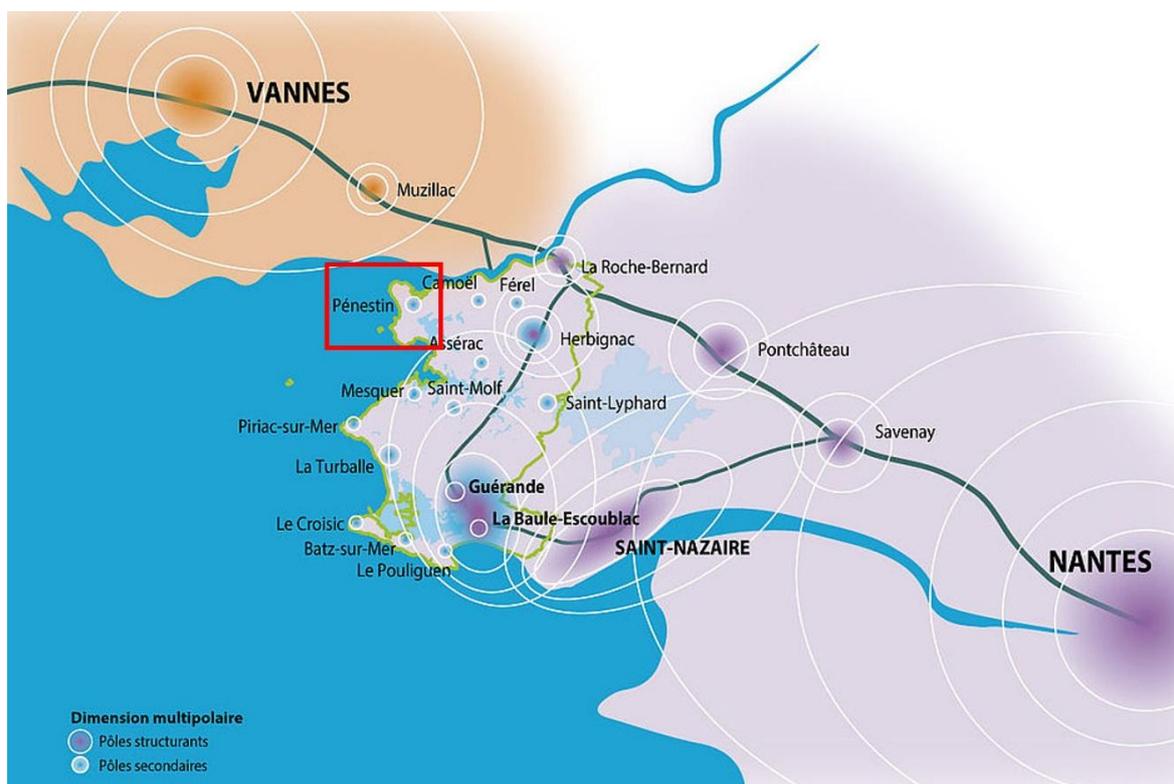
# COMMUNE ET CONTEXTE

La commune de Pénestin compte **2 084 habitants** en 2022 (INSEE) et s'étend sur 21,7 km<sup>2</sup>. Elle se situe au sud département du Morbihan, au sein de la région Bretagne, à la limite de la Loire-Atlantique et des Pays de la Loire.

Pénestin est considérée par l'INSEE comme une commune hors de la zone d'attraction des villes. Les pôles urbains les plus proches sont :

- Saint-Nazaire à environ 40 kilomètres au Sud-Est ;
- Vannes à environ 50 kilomètres au Nord-Ouest ;
- Nantes à environ 80 kilomètres au Sud-Est.

Le territoire communal compte **25 kilomètres de littoral** : il est bordé par l'estuaire de la Vilaine au Nord et par l'océan Atlantique à l'Ouest et au Sud.



*Pénestin, une commune hors des pôles d'influence, bordée par l'océan Atlantique et l'estuaire de la Vilaine – source : Cap Atlantique*

Pénestin est intégrée au périmètre de la **Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique**, regroupant 74 576 habitants en 2019, qui compte au total 15 communes de Loire-Atlantique et du Morbihan : La Baule-Escoublac, Guérande, Herbignac, Saint-Lyphard, La Turballe, Le Pouliguen, Le Croisic, Férel, Batz-sur-Mer, Saint-Molf, Piriac-sur-Mer, Pénestin, Mesquer, Assérac et Camoël.



Le territoire de Cap Atlantique Agglomération – source : Cap Atlantique

# CHAPITRE I : ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL

## I. LE SCOT DE CAP ATLANTIQUE

### A. Présentation générale

Le SCoT de Cap-Atlantique est un document stratégique élaboré pour et par les 15 communes du territoire de Cap Atlantique, approuvé en juillet 2011, révisé le 29 mars 2018 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 22 septembre 2022.

Depuis l'adoption du SCoT révisé en mars 2018, le contexte a connu plusieurs évolutions :

- L'émergence d'un nouveau projet de territoire,
- La nécessité de renforcer les conditions d'accueil du territoire (en particulier l'offre de logements pour tous les publics),
- La nécessité de réinterroger l'attractivité et la « capacité d'accueil » du territoire dans toutes ses dimensions, notamment économique,
- La nécessité d'une prise en compte plus fine des ressources et richesses du territoire et de la gestion des risques,
- La prégnance des enjeux climatiques et énergétiques et ceux liés de sobriété.

Au regard de ces évolutions, du cadre légal et d'une préanalyse des résultats au terme de 4 ans de mise en œuvre de l'application du SCoT, il s'avère nécessaire et opportun d'engager une 2ème révision du SCoT en vigueur, avec une approbation du nouveau document d'ici à 2025.

### B. Les orientations et objectifs spécifiques à Pénestin

Le DOO du SCoT de Cap Atlantique se décline en trois parties, retenues pour les politiques sectorielles du PADD. Ces parties sont elles-mêmes déclinées en 12 orientations, définies par différents objectifs que les documents d'urbanisme locaux devront mettre en œuvre.

#### 1. Armature et équilibre : capacité d'accueil et authenticité

Pénestin est identifiée comme un **pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique**, vis-à-vis de Camoël, Assérac et Férel. La commune constitue un espace économique moteur pour la valorisation et la transformation des productions halieutiques, incluant également le tourisme de découverte des activités halieutiques.

En appui sur cette armature de Cap Atlantique, les objectifs de construction de logements et de consommation d'espace à Pénestin sont précisés dans le tableau ci-dessous, issu du SCoT :

- **537 logements** à construire entre 2018 et 2035, soit un rythme de **26 logements par an** entre 2021 et 2035 ;
- **250 logements à construire dans l'enveloppe urbaine**, soit 47% du total ;
- **287 logements hors enveloppe urbaine** ;
- **18 logements/hectares en extension** ;
- **16 ha maximum à consommer à destination d'habitat** et 2 ha potentiel pour les équipements.

gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	objectifs 2035 RESIDENTIEL ( CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES )								
	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	densité en extension logt/ha VRO inclus	ha maxi à consommer /2035	+ potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements
<b>AXE STRUCTURANT</b>									
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>									
La Baule-Escoubiac	105	88	1 882	1 100	59%	782	24	32	10
Guérande	135	114	2 408	1 350	56%	1 058	24	44	10
HERBIGNAC	72	61	1 289	500	39%	789	20	39	9
<b>Littoral Sud</b>									
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
<b>Littoral Ouest</b>									
La Turballe	50	43	895	350	39%	545	20	27	8
<b>Pénestin</b>	<b>30</b>	<b>26</b>	<b>537</b>	<b>250</b>	<b>47%</b>	<b>287</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>2</b>
Pinac-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
<b>RETROLITTORAL</b>									
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
<b>Cap Atlantique</b>	<b>612</b>	<b>522</b>	<b>10 983</b>	<b>5 480</b>	<b>50%</b>	<b>5 503</b>	<b>20</b>	<b>278</b>	<b>46</b>

Le SCoT définit des **espaces agricoles pérennes** sur le territoire de Cap Atlantique à préserver, qui ne pourront accueillir les extensions urbaines des communes. Le PLU devra délimiter ces espaces à la parcelle. Sur le territoire de Pénestin, les espaces agricoles pérennes occupent les parties Nord-Ouest, Nord-Est et Sud de la commune, pour une superficie totale d'environ 920 hectares. Ils sont visibles sur la carte ci-dessous.



Les espaces agricoles pérennes – source : SCoT Cap Atlantique

## 2. Des services et fonctions métropolitains

Un **nœud de mobilités potentiel** est identifié par le SCoT à proximité de l'office de tourisme de Pénestin, déjà pourvu d'une aire de covoiturage et desservi par le réseau Lila Presqu'île. Les objectifs sont de :

- Faciliter les modes doux vers ce nœud et les changements de modes de transport ;
- Tenir compte des besoins de stationnement vélo et voiture.

Les documents d'urbanisme doivent **favoriser la mixité fonctionnelle** et prévoir les **possibilités d'implantation de commerce et d'équipements** dans les centres villes. A Pénestin, les commerces doivent permettre de **répondre aux besoins de proximité et touristiques**.

## 3. Une économie littorale affirmée

Le PLU devra traduire des objectifs pour **l'extension du parc d'activités du Closo** d'environ 1,5 hectares. Elle a pour objectif de répondre aux enjeux de développement économique du littoral du Nord-Ouest du territoire, pour l'artisanat et les activités liées à la valorisation des ressources primaires et sous-produits. Les lisières de transition avec les espaces résidentiels, agricoles et naturels devront être qualifiées.

Le PLU devra affirmer la vocation et prendre en compte les besoins de réalisation du transfert et de la réorganisation des chantiers aquacoles et la valorisation des sous-produits sur le **site de Loscolo**, d'environ 9 ha. Il devra anticiper et prévoir les possibilités d'implantation pour le développement nécessaire d'installations et de constructions relatives au stockage, à la transformation et au conditionnement des produits de l'aquaculture et de leurs dérivés.

# II. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de Pénestin est concernée par 5 servitudes d'utilité publique, recensées ci-dessous.

### **Servitude AC2 – relative à la protection des monuments naturels et sites**

- La commune est concernée par le site naturel de la falaise de la Mine d'or, classé le 28/09/1989.

### **Servitude AS2 – relative à la protection des établissements conchylicoles et des gisements coquilliers**

- Le territoire de Pénestin est concerné en totalité par le périmètre de protection des établissements conchylicoles et des gisements naturels coquilliers du golfe du Morbihan.

### **Servitude EL9 – relative au passage des piétons sur le littoral**

- La commune est concernée par le sentier littoral approuvé le 29/08/1993.

### **Servitudes I4 – relatives à l'établissement des canalisations de transports et de distribution électriques**

- Le tracé des lignes de distribution électriques doit figurer en annexe du document d'urbanisme, en s'assurant qu'aucune partie des couloirs des lignes existants ou à créer n'est couverte par une haie ou un espace boisé classé.

### **Servitude T7 – à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique**

- Le territoire communal est concerné en totalité par cette servitude et implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.

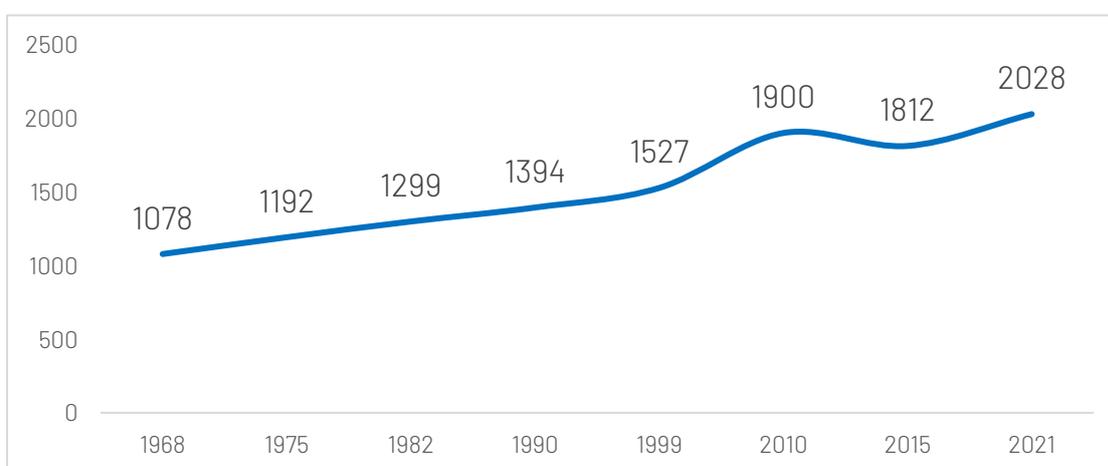
# CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

## I. LA POPULATION

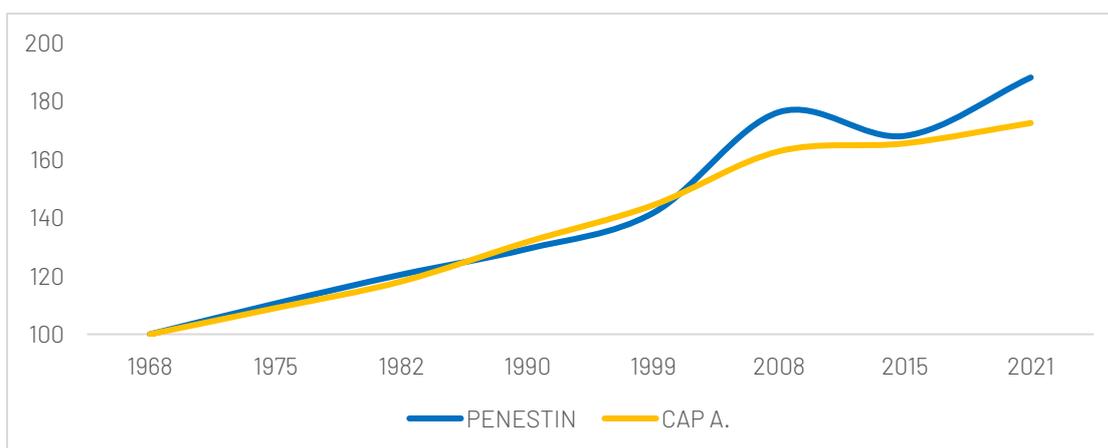
### A. L'évolution de la population

D'après l'INSEE, la commune compte 2084 habitants en 2022.

Les données utilisées ci-après sont celles de 2021 : ce sont les données détaillées disponibles au moment de l'actualisation du rapport.



Evolution de la population de Pénestin entre 1968 et 2021 – source : INSEE

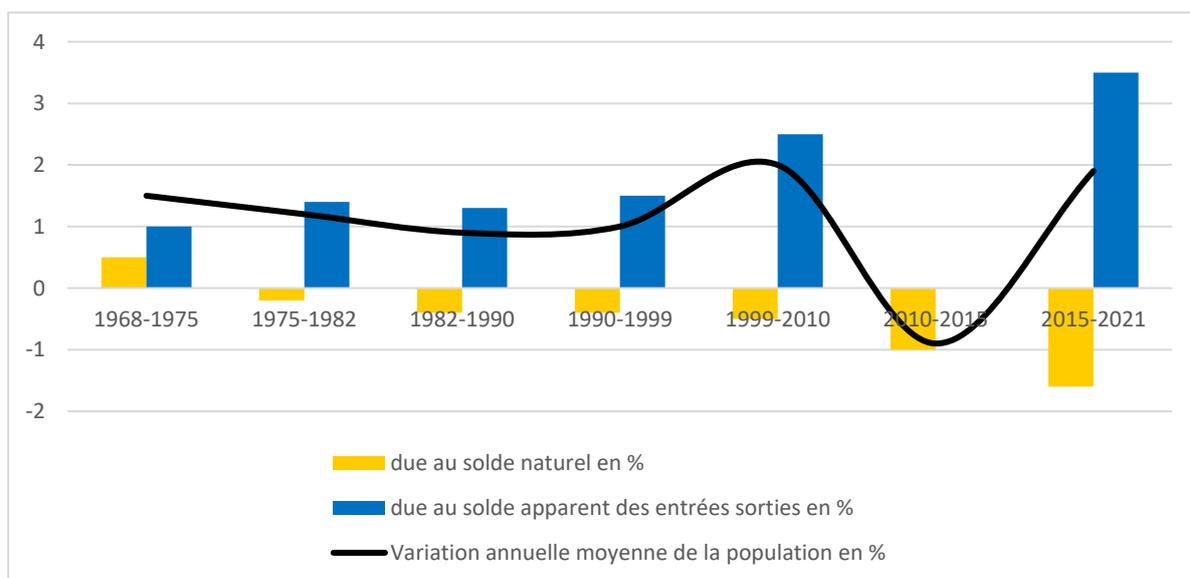


Comparaison de l'évolution de la population de Pénestin et de Cap Atlantique entre 1968 et 2021 – indice base 100 – source : INSEE

Les deux précédents graphiques montrent que Pénestin est une commune attractive, qui participe à la croissance démographique de Cap Atlantique. L'analyse de la croissance démographique montre que :

- Sur la tendance récente (2015-2021) : le taux de croissance annuel moyen est de +1,9%
- Sur la tendance moyenne (1999-2021) : il est de +1,3% par an
- Sur la tendance récente (1968-2021) : il est de +1,2% par an

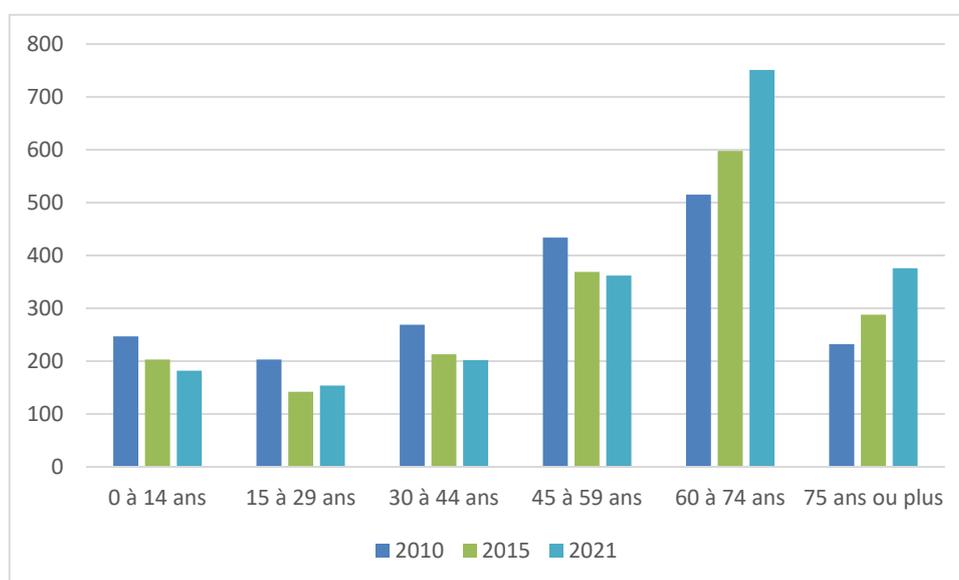
La croissance démographique annuelle moyenne entre 2015 et 2021 à Pénestin était supérieure aux moyennes locale et régionale.



Evolution des soldes naturel et migratoire à Pénestin – source : INSEE

Sur la période 2015-2021, le solde naturel était négatif (- 1,6 %), mais le solde migratoire est positif (+3,5%). Ce dernier est principalement dû à l'installation de ménages seniors en résidence principale au moment de la retraite. Ces ménages occupaient déjà leurs logements, en résidences secondaires.

## B. La structure par âge

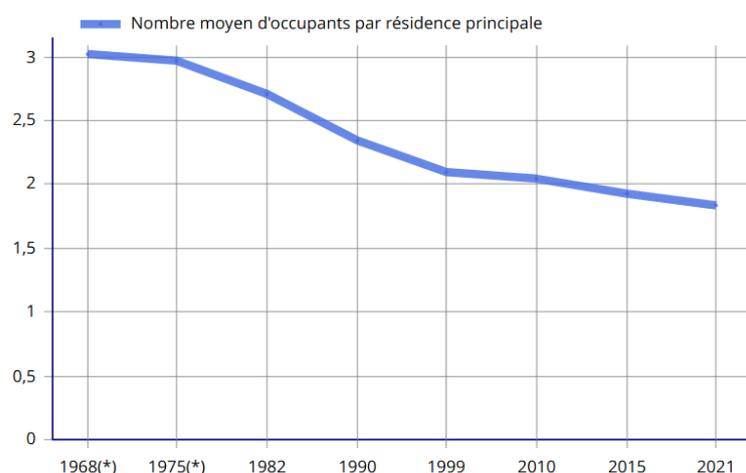


Population par tranches d'âge à Pénestin – source : INSEE

En 2015, la part des plus de 60 ans représente 48,9% de la population. Cette proportion passe à 55,5% en 2021, soit plus de la moitié de la population. La commune connaît un **vieillessement important** de sa population. Toutes les tranches d'âge inférieures connaissent une baisse de leur représentation dans la population communale entre 2010 et 2021.

Le **vieillessement de la population** a tendance à s'accroître et s'explique par l'attractivité exercée par les communes littorales françaises sur les retraités, qui viennent s'y installer définitivement. Il pose la question du renouvellement des générations et de la mixité sociale et générationnelle.

## C. La structure des ménages



Evolution de la taille des ménages depuis 1968 – source : INSEE

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse depuis les années 1970. Il est de **1,83 occupant en moyenne en 2021**. En 2021, la part des ménages de 1 personne est de 40,1% et la part des familles avec enfants de seulement 17,3%.

Ce phénomène de desserrement des ménages est national et s'explique par différents facteurs :

- Le nombre accru de divorces ;
- Le vieillissement de la population et donc l'augmentation du nombre de personnes dont le conjoint est décédé ;
- L'augmentation des ménages que les enfants ont quittés, encore une fois lié au vieillissement de la population.

A Pénestin, le nombre d'occupants moyen par logement est plus faible que la moyenne régionale de 2,12 occupants par logements. Le calcul du « point mort » montre que sur la période 2015-2021, sur les 50 logements réalisés, plus de la moitié répond aux besoins de personnes vivant déjà sur la commune. Les effets du desserrement des ménages et de l'occupation temporaire des logements ont donc une incidence majeure sur l'utilisation des logements réalisés.

### Calcul du « point mort » : combien de logements nécessaires à population équivalente ?

Période	RP	RS	LV	Lgt total	Construction neuve *	Pop ménages	Taille ménages	pop total
2021	1076	2768	48	3893		1980	1,83	2028
2015	909	2683	25	3617		1762	1,93	1812
2015-2021	+167	+85	+23	+115	299	+218		+216

lgt/an  
49,8 \* sitadel

#### Calcul du point mort :

Nombre de logements réalisés 2015-2021 : 50 lgt/an

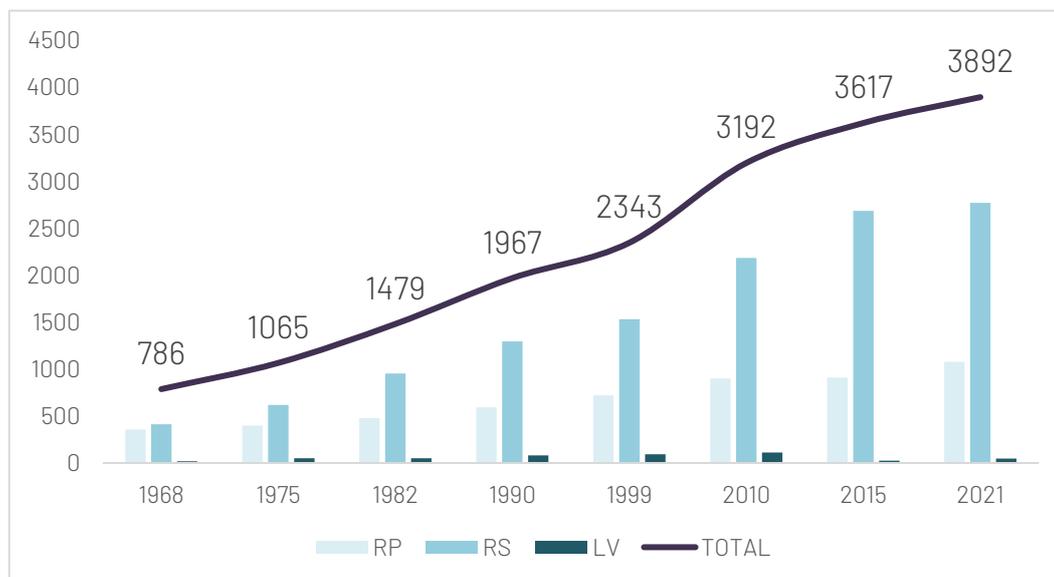
Besoins en logements liés au desserrement : 9 lgt/an  
(PopM2015/TMM2021) - RP2015

Besoins en logements liés à la variation RS/LV : 18 lgt/an  
(RS2015-2021 + LV2015-2021)

**Point mort : 27 logements par an sans effet démographique**

⇒ La moitié des nouveaux logements n'accueillent pas de nouveaux ménages

## II. LE PARC DE LOGEMENTS



Evolution du nombre de logements selon leur nature depuis 1968 à Pénestin - source : INSEE

Le parc de logements de Pénestin est caractérisé par une surreprésentation des résidences secondaires (>70%), qui rend le diagnostic de population complexe. En réalité, la population évolue très fortement de façon saisonnière : **en haute saison, Pénestin accueille en moyenne entre 25 000 et 35 000 personnes**. Les résidents secondaires à Pénestin jouent donc un rôle très important dans la vie économique et l'animation de la ville.

En 2021, **3892 logements** sont recensés par l'INSEE sur le territoire de Pénestin, dont :

- 2 768 résidences secondaires ;
- 1 076 résidences principales ;
- 48 logements vacants.

En moyenne, entre 2015 et 2021, le rythme de construction moyen annuel de logements s'élevait à **50 logements par an**. Le rythme de croissance annuelle des résidences secondaires est de +0,5% sur la période 2015-2021, contre +2,7% sur la période 1999-2021 et +3,7% sur la période 1968-2021. La proportion de logements occupés temporairement atteint un plafond haut.

Depuis 1968, le nombre de logements sur la commune de Pénestin a quasiment été multiplié par 5. Toutefois, ce sont les résidences secondaires qui ont connu l'évolution la plus importante puisque leur nombre a été multiplié par 6,5 depuis 1968. Le nombre de résidences principales a quant à lui été multiplié par 3 depuis 1968.

	2010	2015	2021
<b>Proportion des résidences secondaires</b>	68 %	74 %	71 %
<b>Proportion des résidences principales</b>	28 %	25 %	28 %
<b>Augmentation annuelle des résidences secondaires</b>	+3,3%	+4,2%	+0,5%
<b>Augmentation annuelle des résidences principales</b>	+2%	+0,2%	+2,9%

Proportion et évolution des résidences principales et secondaires à Pénestin – source : INSEE

Depuis 2013, un ralentissement de la croissance des résidences secondaires s'observe tandis que la croissance des résidences principales s'accélère :

- La proportion de résidences secondaires en 2021 est de 71%, tandis que les résidences principales représentent 28% du parc de logements.
- Sur la période 2010-2015, le nombre de résidences secondaires a beaucoup plus augmenté (+4,2% par an) que celui des résidences principales (+0,2% par an).
- Sur la période 2015-2021, **le nombre de résidences principales a augmenté de +2,9% par an** tandis que le nombre de résidences secondaires a augmenté de +0,5% par an.

Cet inversement des tendances est dû à l'installation en résidence principale de ménage occupant jusque là leur logement en tant que résidence secondaire.

Quant à la **vacance**, elle est très faible sur la commune de Pénestin et ne représente que **1% du parc de logements** en 2021, soit 48 logements. En France, la moyenne acceptable de la vacance est d'environ 5%. Ainsi, le taux de vacance à Pénestin témoigne d'un marché de l'immobilier tendu.

## III. L'ECONOMIE

### A. Les activités économiques liées à la mer

#### 1. La mytiliculture et la future zone d'activités mytilicoles de Loscolo

La mytiliculture est implantée depuis plus d'un siècle à Pénestin et est la **première activité primaire de la commune**. Ses retombées économiques locales et régionales sont importantes puisque cette activité est présente toute l'année, dans une région dont une autre grande source de revenus, le tourisme, est marquée par un fort caractère saisonnier. Cap Atlantique recense **34 entreprises** liées à cette activité, qui expédient environ 4000 tonnes de moules de bouchot chaque année. Ces exploitations sont implantées le long du littoral de Pénestin, à la fois **dans l'estuaire de la Vilaine et sur la façade atlantique**. Les chantiers d'expédition sont répartis sur trois sites : une dizaine au Scal, près du port de Tréhiguier, 11 au Logo (ces deux zones étant situées dans l'estuaire lui-même) et 9 au Lomer. Un autre est situé à la Pointe du Bile.

L'activité mytilicole fait aujourd'hui face à la désalinisation et l'envasement des eaux de la Vilaine, liés aux effets du barrage d'Arzal. D'autres problèmes sont partagés par leurs collègues implantés ailleurs :

- Congestion de l'espace, en mer et à terre, congestion d'autant plus ressentie dans ce dernier cas que la tendance à la mécanisation de l'activité suppose de pouvoir disposer d'un atelier suffisamment grand ;
- Prolifération d'algues toxiques qui entraînent des arrêts d'activité ;
- Durcissement des règles sanitaires en préparation, source d'incertitudes pour la profession.

Ces problématiques ont conduit Cap Atlantique à envisager la création d'un parc d'activités, d'intérêt communautaire, à vocation mytilicole afin de regrouper les exploitations sur le **site de Loscolo**. Ce site, d'une emprise foncière d'environ **8,5 hectares**, représente une opportunité par son accessibilité aisée par la RD201, son éloignement des zones urbaines, sa proximité du rivage et des eaux de bonne qualité. Il a pour objectif de :

- Centraliser l'ensemble des moyens de production sur un seul site ;
- Permettre aux professionnels d'exercer leurs activités de manière viable et durable ;
- Anticiper tout risque de déclassement en zone B pour les installations actuelles ;
- Réaliser avec et pour les professionnels, un parc d'activités innovant et de référence, respectueux de l'environnement et des conditions de travail ;
- Favoriser le renforcement de la filière culture marine et aquaculture ;
- Pérenniser une centaine d'emplois directs et en générer de nouveaux ;
- Libérer les bords de la Vilaine pour permettre la remise à l'état naturel des lieux.

Ce parc est voué à accueillir les activités de tri, de lavage, de purification, de vente et de conditionnement des coquillages, et permettra d'accroître la taille des ateliers et de moderniser les conditions de travail. L'eau de mer sera acheminée par un système de pompage et des canalisations jusqu'aux chantiers mytilicoles.

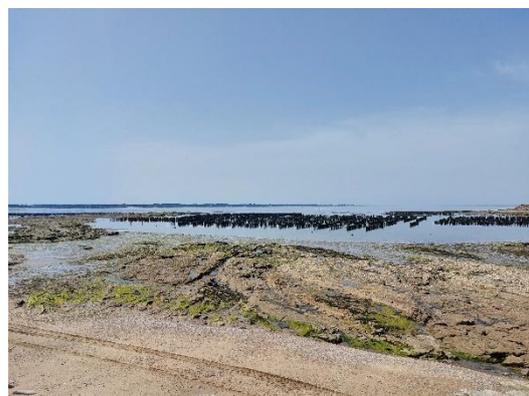
L'aménagement du parc se réalisera en **deux tranches**, et se composera de :

- L'aménagement des voiries internes et parkings ;
- La viabilisation des parcelles ;
- La gestion des eaux de pluies ;
- L'aménagement d'espaces verts ;
- L'aménagement d'un réseau d'eau de mer ;
- L'aménagement d'un espace de valorisation des sous-produits de la mytiliculture ;
- Une aire de lavage du matériel et des véhicules.

Une **volonté de respect de l'environnement** se concrétisera par :

- Un contrôle du rejet des eaux dans la mer ;
- Un assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- Une insertion paysagère des bâtiments et la conservation de haies et boisements existants ;
- Une continuité de circulation des espèces.

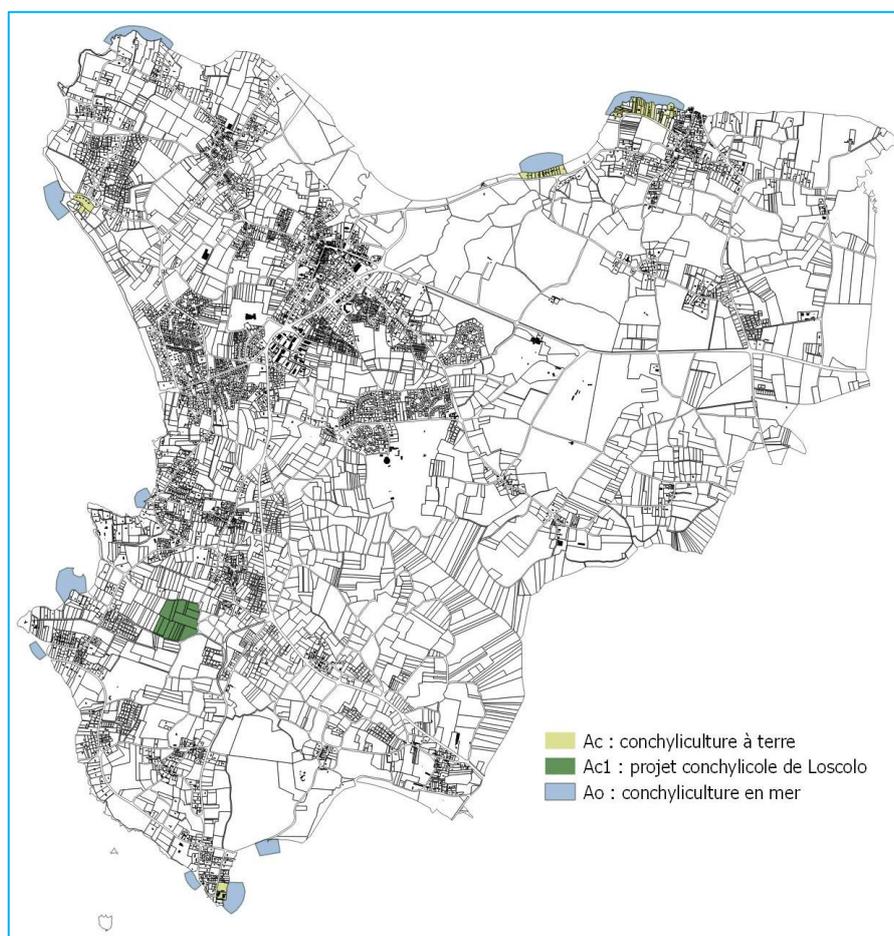
Ce projet s'inscrit aussi dans une logique de développement économique et d'aménagement du territoire.



Mytiliculture sur bouchots à la pointe du Bile

Plan d'aménagement du parc d'activités de Loscolo  
– source : TBM

La carte suivante présente la localisation actuelle des activités mytilicoles à terre et en mer (dont la surface n'est pas exhaustive, les exploitations s'étendant au large) ainsi que le futur parc d'activités de Loscolo.



L'activité mytilicole à Pénestin

## 2. Le port de Tréhiguier

Le **port de Tréhiguier** est intimement lié à l'activité mytilicole de l'estuaire de la Vilaine puisqu'il regroupe une partie des entreprises d'élevage des moules. Il accueille aussi des activités liées à la pêche.



*Barges mytilicoles dans le port de Tréhiguier*

## 3. Le port à sec de la Vilaine maritime

Le **port à sec de la Vilaine maritime**, situé au Nord-Est de la commune, procure un accès direct sur l'estuaire, en aval du barrage d'Arzal. Il a une capacité d'environ 180 places de stationnement à sec, sur une surface d'environ 16 000 m<sup>2</sup>. En plus de cette surface à terre, il dispose également d'un zonage adapté sur la Vilaine pour la manutention lors des sorties à l'eau des bateaux.

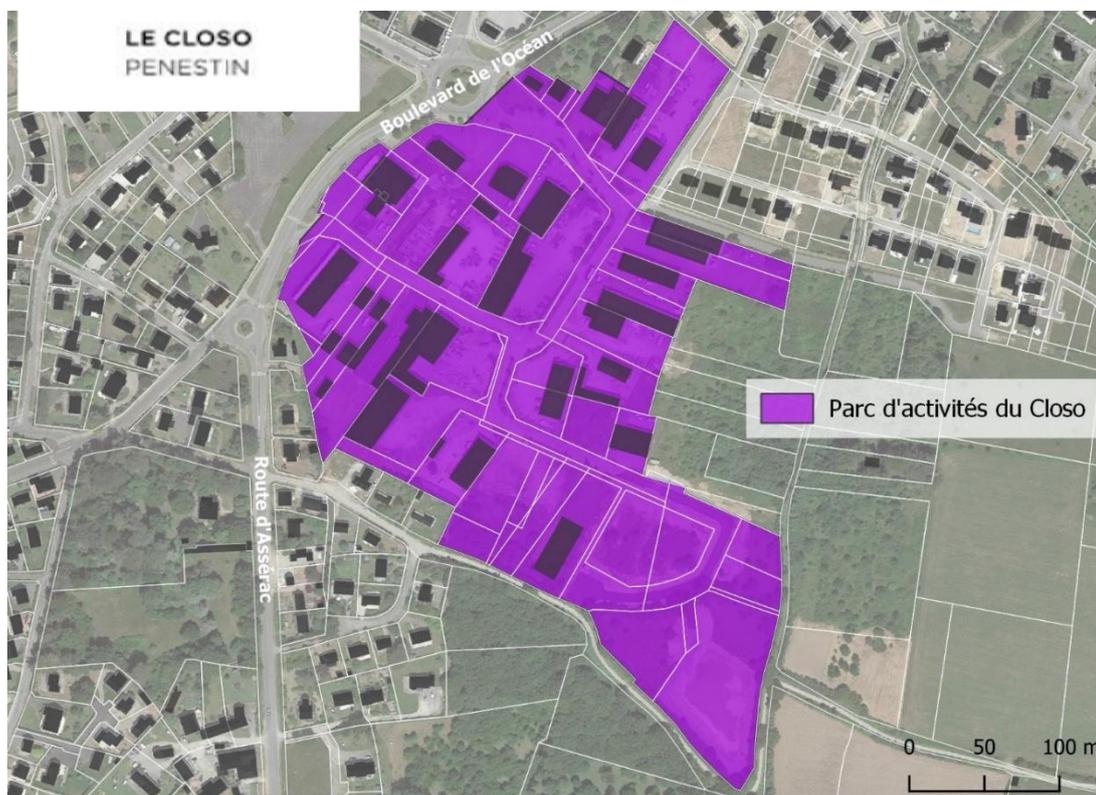


*Vue aérienne du port à sec*

## B. La zone d'activités du Closo

Parmi les 14 zones d'activités gérées par Cap Atlantique, la zone d'activités du Closo de Pénestin a une superficie d'environ **9 hectares**. Elle accueille des entreprises dont les vocations sont l'artisanat, les transports ou le commerce.

Située à la jonction entre le secteur de la Mine d'Or et le centre-ville, elle revêt des enjeux de développement économique pour le littoral Nord-Ouest du territoire de Cap Atlantique. La ZA du Closo fait ainsi l'objet d'un projet d'extension d'une surface de **1,5 hectares**.



Contour de la ZA du Closo – source : site internet de Cap Atlantique



Parc d'activités du Closo

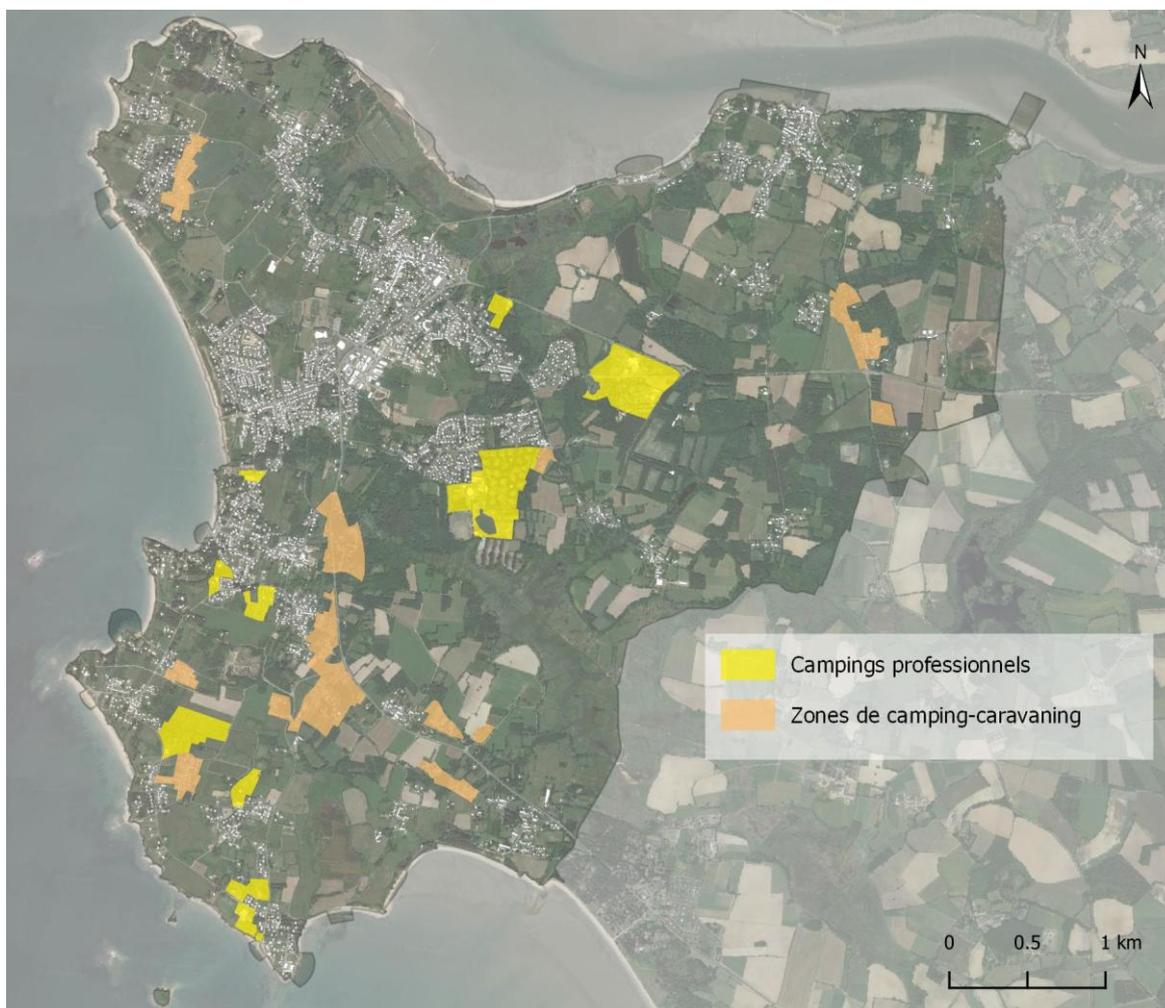
## C. L'armature touristique

Bénéficiant d'une situation littorale favorable, Pénestin accueille divers types d'hébergements touristiques, dont :

- 8 campings, pour une capacité d'environ 1750 emplacements, dont 550 au camping « Le Domaine d'Inly » et 544 au camping « Capfun Le Cénic » ;
- 4 aires de camping-cars ;
- Un hôtel à la Mine d'Or ;
- 4 centres d'hébergements de groupes ;
- Des locations, gîtes et chambres d'hôtes complètent cette offre.

Les **campings professionnels** occupent une superficie totale d'environ **60 hectares** sur le territoire communal, dont les emprises sont visibles sur la carte ci-après.

Par sa situation et son histoire, Pénestin a vu se développer sur son territoire une forme de tourisme particulière depuis les années 1970 : le **camping-caravaning** sur parcelle privée. Il s'est largement répandu, créant un important mitage de l'espace agricole et naturel. L'occupation de ses parcelles s'est « durcie » au fil du temps, par des installations implantées à l'année. Ces phénomènes concernent de nombreuses communes littorales en France, et posent des difficultés en termes d'accès et de protection. Le PLU approuvé en 2010 avait classé ces zones en 1AUe et 1Auer, pour une surface de **65 hectares**, visibles sur la carte ci-dessous.



*Emprises des campings professionnels et des zones de camping-caravaning à Pénestin*

## D. L'armature commerciale

Différents **commerces de proximité, permanents et saisonniers**, ainsi que des restaurants sont principalement répartis sur trois secteurs à Pénestin :

- Dans le centre-bourg, notamment dans les rues de l'Eglise et du Calvaire ;
- Dans le secteur de la Mine d'Or ;
- Le long du boulevard de l'Océan, au niveau de la zone d'activités du Closo.

D'autres secteurs, comme Tréhiguier ou Poudrantaïs, accueillent également quelques commerces.

Un **supermarché** se situe à l'entrée du centre-bourg.



*Rue de l'Eglise*



*Rue de la Plage, à la Mine d'Or*



*Boulevard de l'Océan*



*Tréhiguier*

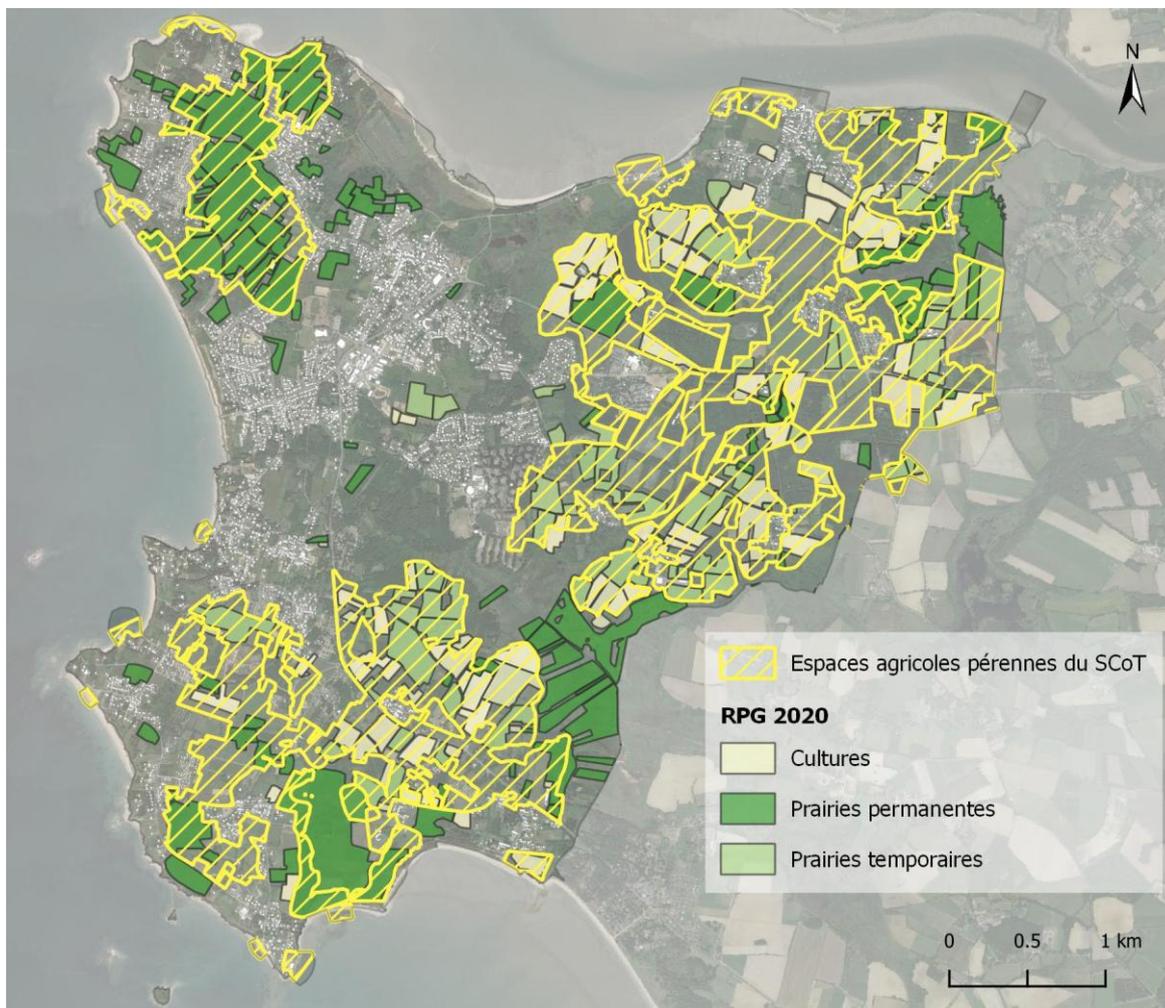
## E. L'agriculture

### 1. Les données à disposition

Trois sources de données sont disponibles concernant l'agriculture à Pénestin :

- Les **espaces agricoles pérennes du SCoT**, d'une surface totale de **920 hectares** sur le territoire communal ;
- Les données Agreste de 2020 (issues du ministère de l'Agriculture) précisent que les surfaces agricoles utilisées (SAU) représentent un total de 262 hectares, divisée en 8 exploitations ;
- Les données du registre parcellaire graphique de 2020 identifient 305 hectares de prairies permanentes, 138 hectares de prairies temporaires et 164 hectares de parcelles cultivées.

Parmi ces données, les espaces agricoles pérennes du SCoT et le registre parcellaire graphique sont cartographiés. En croisant ces données, les espaces agricoles pérennes ne recoupent pas forcément les parcelles actuellement cultivées ou en prairies. Toutefois, la carte ci-dessous permet de dégager **les principaux secteurs agricoles de la commune, au Nord-Ouest, au Nord-Est et au Sud.**



*L'agriculture à Pénestin – sources : Cap Atlantique, RPG2020*

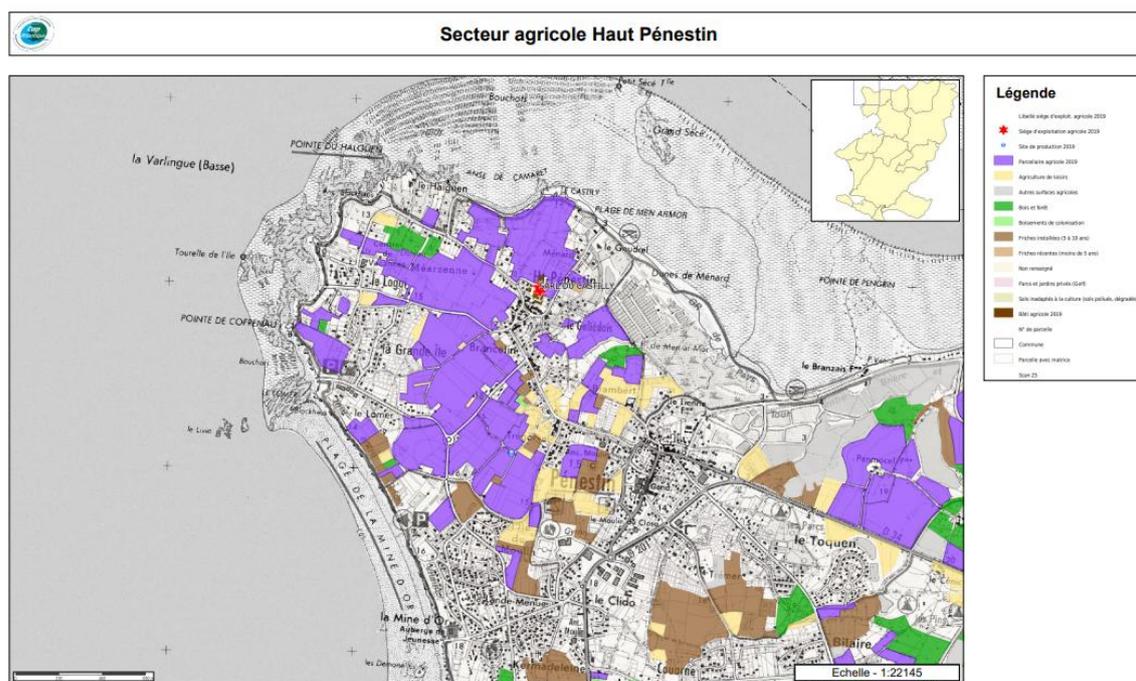
## 2. Le diagnostic agricole

Un diagnostic agricole a été mené en 2018/2019 par les Chambres d'agriculture 44 et 56 sous maîtrise d'ouvrage Cap Atlantique, ayant permis l'identification des sites d'exploitations agricoles, du parcellaire agricole et la nature du bâti sur le territoire de Pénestin.

Les données présentées sont issues de ce diagnostic.

### a) Les secteurs agricoles

- *Secteur agricole du Haut Pénestin*

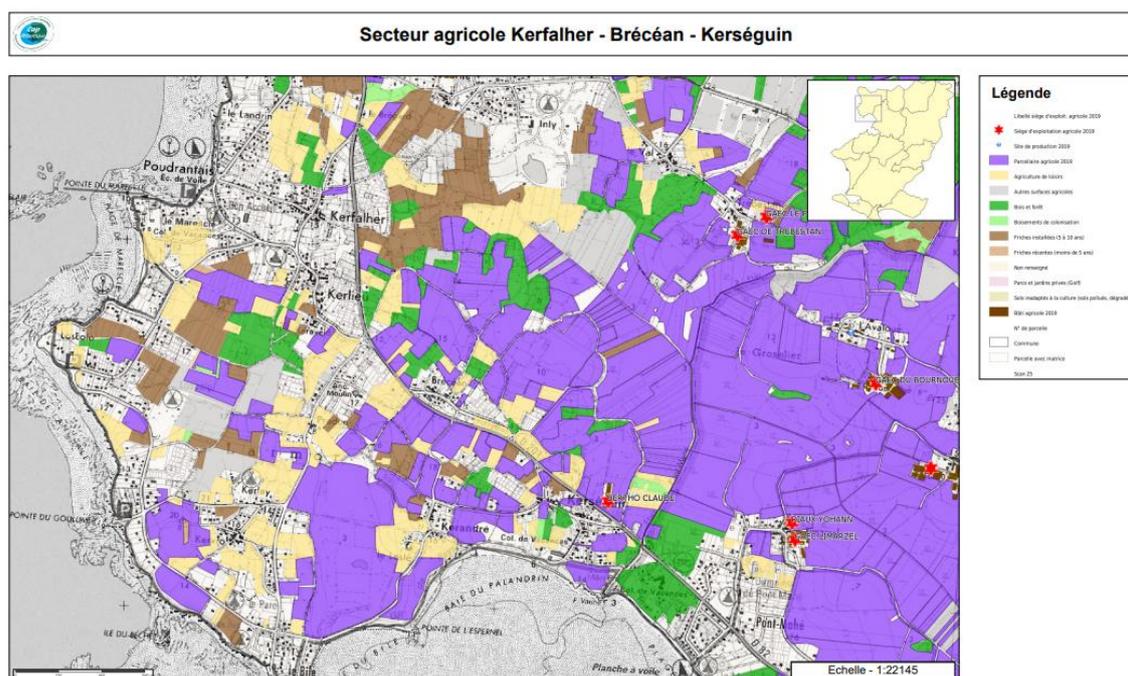


Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

### Enjeux :

- Préservation coupure verte agricole (production agricole, terres hautes/marais, paysage)
- Transmission du site d'élevage bovin viande (vente directe) : devenir du siège d'exploitation composé de 2 sites dont l'historique situé à proximité des tiers
- Protection de la structure foncière (ilots groupés en continuité pour chaque site d'exploitation)
- Friches et occupations de loisir à proximité du secteur urbanisé de la périphérie du bourg : niveau de rétention foncière fragilise un potentiel de reconquête foncière ?

- Secteur agricole Kerfalher - Brécéan - Kerséguin



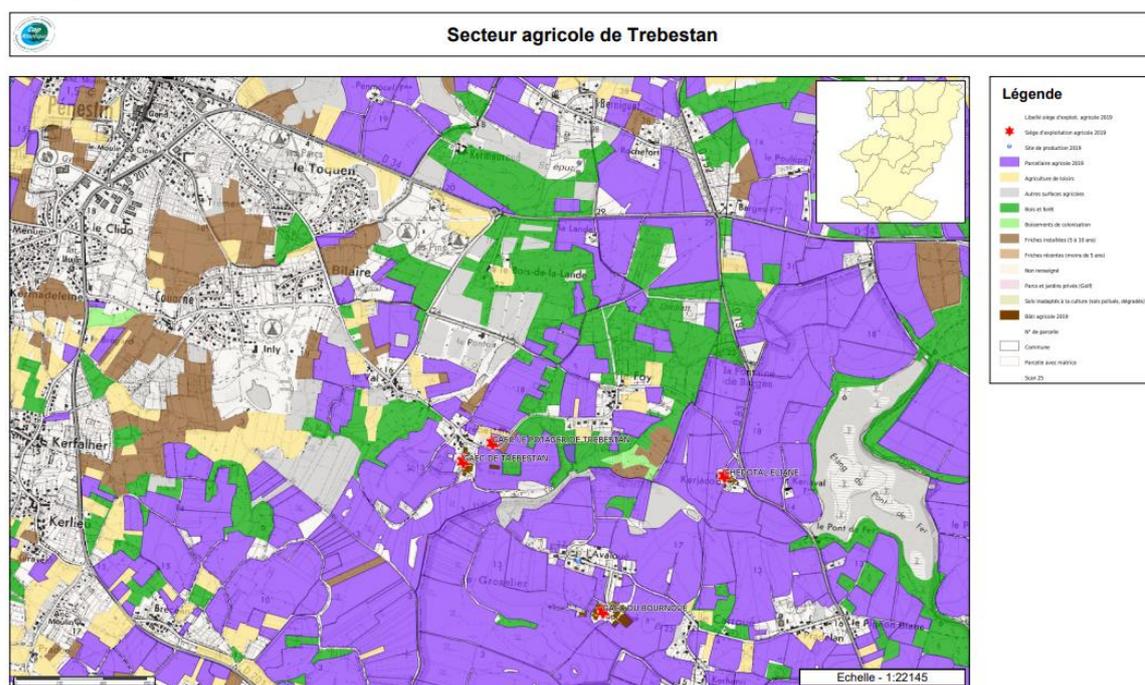
Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



#### Enjeux :

- Intérêt du site d'exploitation de Kerséguin, situé à distance de tiers et composé d'un bloc foncier intéressant dans la continuité des bâtiments (anciens).
- Devenir du siège d'exploitation : projet de reprise à vérifier ?
- Foncier exploité par des élevages d'Assérac
- Importance de la fonctionnalité terres hautes et marais
- Nombreux secteurs de friches et d'espace de loisirs sur ce secteur littoral urbanisé le long des routes et villages/hameaux : niveau de rétention foncière fragilise un potentiel de reconquête foncière ?

- Secteur agricole de Trebestan :



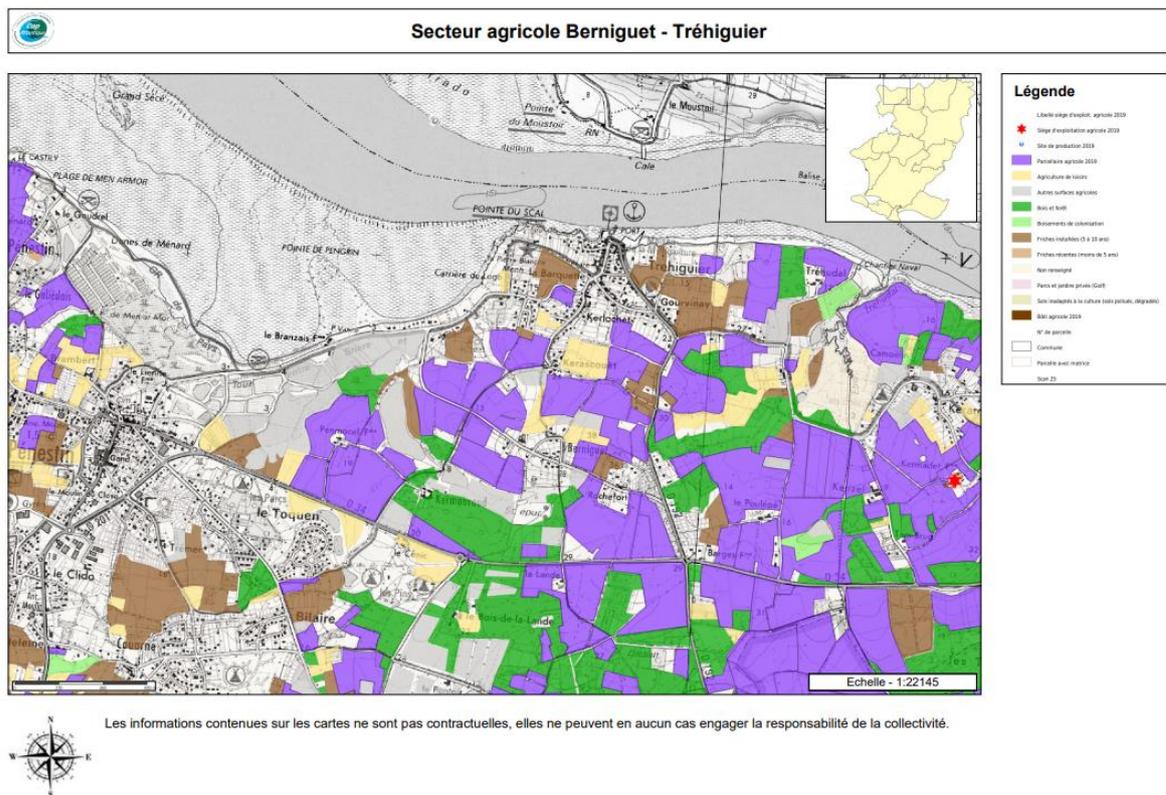
Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



#### Enjeux :

- 2 sièges d'exploitation situés à Trebestan : 1 jeune éleveur laitier + 2 jeunes maraîchers-vente directe
- Protéger la structure foncière des 2 exploitations groupée
- Au Nord Est foncier exploité par des éleveurs d'Assérac et de Camoël
- Importance de la fonctionnalité terres hautes et marais
- Plusieurs petits secteurs de friches et d'espaces de loisir : quel potentiel de reconquête agricole ?

▪ Secteur agricole Berniguet – Tréhiguier



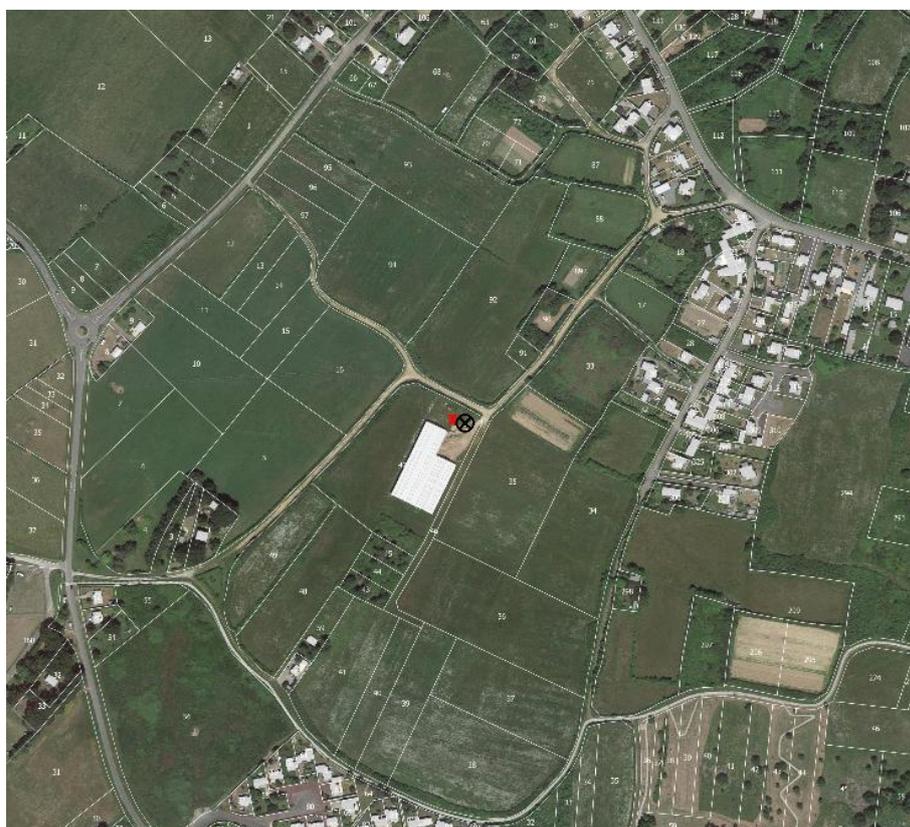
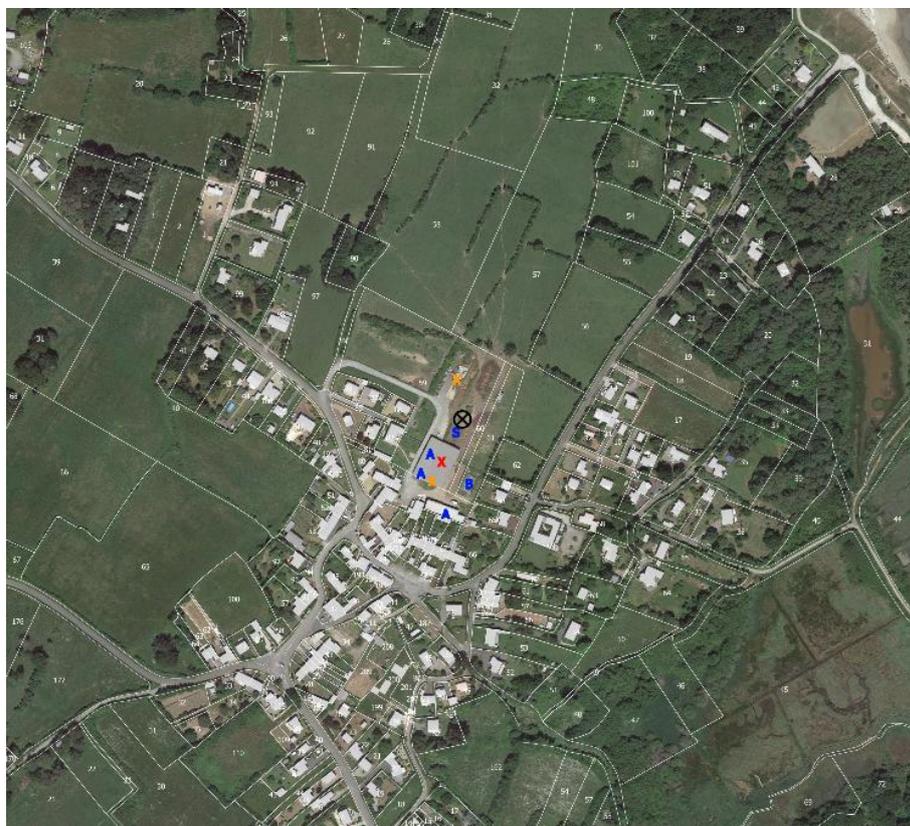
**Enjeux :**

- Secteur agricole plus à l'écart des espaces urbanisés
- Protéger les structures foncières groupées exploitées par des agriculteurs d'Assérac et de Camoël
- Hormis sur Tréhiguier, assez peu de friches et d'espaces de loisirs

## b) Les exploitations agricoles

La commune compte quatre exploitations agricoles dont les sites se trouvent sur Pénestin :

- Les sites 1 et 2, faisant partis d'une même exploitation, situés dans le Haut Pénestin ;
- Le site 3 et 4 situé à Trebestan ;
- Le site 5 situé à Kerseguin.





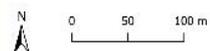
Site n° 3

Type de production :  
Maraichage

- ⊗ Site agricole
- S Siège agricole

Bâtiment agricole :

- X Bâtiment d'élevage
- X Annexes des bâtiments d'élevage (fumière, fosse, aire d'ensilage, salle de traite...)
- B Bâtiment serre maraichage / horticulture / pépinière
- A Autre
- N Projet bâtiment



Site n° 4

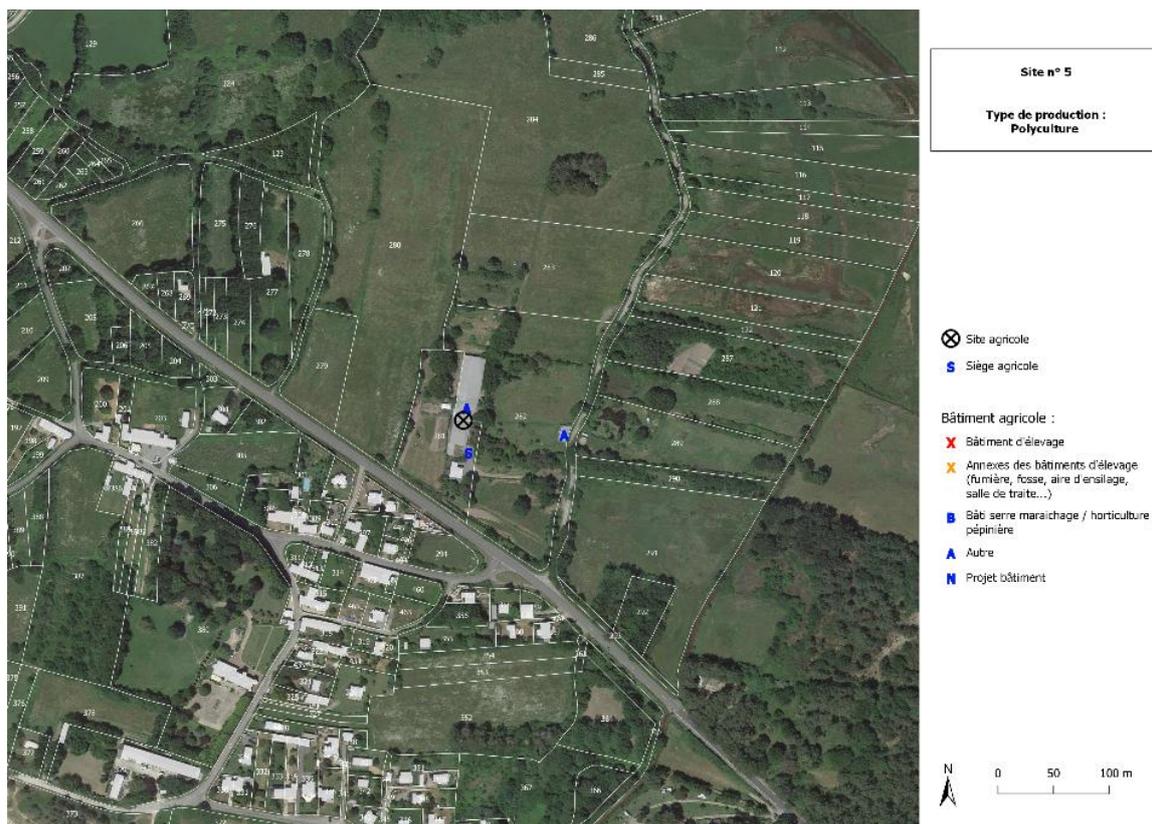
Type de production :  
Bovins viande-lait

- ⊗ Site agricole
- S Siège agricole

Bâtiment agricole :

- X Bâtiment d'élevage
- X Annexes des bâtiments d'élevage (fumière, fosse, aire d'ensilage, salle de traite...)
- B Bâtiment serre maraichage / horticulture / pépinière
- A Autre
- N Projet bâtiment





### c) Les enjeux relevés

- Conserver les 4 exploitations dont le site se situe sur Pénestin ;
- Protéger les terres exploitées (Espaces Agricoles Pérennes) et bien marquer les limites de l'urbanisation afin de maintenir le parcellaire agricole des exploitations :
  - o Terres utilisées par les exploitations de Pénestin
  - o Mais également par des exploitations de la commune voisine (Assérac)
- Reconquérir du foncier au bénéfice des exploitations agricoles, délimitation de territoires de projets agricoles sur des terrains délaissés par l'agriculture, en friches ou entretenus par les propriétaires.
- Engager une approche par territoire/secteur géographique :
  - o Inciter les propriétaires à louer leurs terres à des agriculteurs (démarche amiable)
  - o Faire émerger de nouveaux projets agricoles
  - o Veille foncière active (préemption SAFER)
  - o Affirmer la vocation agricole An des espaces en coupure d'urbanisation lorsque l'activité agricole est bien présente

# CHAPITRE III : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL

## I. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE

### A. L'histoire locale

Les toponymistes proposent que Pénestin est composé du breton *penn* (tête, bout, extrémité), de *staen* (étain), et de *Yestin* (petit fils de Erbin, qui a donné son nom à Herbignac).

Les premières traces d'occupation humaine mises à jour par l'archéologie à Pénestin datent de plus de 300 000 ans. Il y a également des vestiges de dolmens et menhirs, datant de 5 000 ans. Des fours à sels datant de l'âge du fer mettent en évidence l'occupation gauloise de la commune tandis que des pièces de monnaies témoignent de sa période romaine.

Ancienne trêve de la paroisse d'Assérac, la paroisse de Pénestin est créée en 1767. Elle est composée des frairies du bourg, de l'Armor et de Tréhiguier. Incluse dans la châtellenie d'Assérac, et anciennement rattachée à la sénéchaussée de Guérande jusqu'à la Révolution française, la commune est créée en 1790.

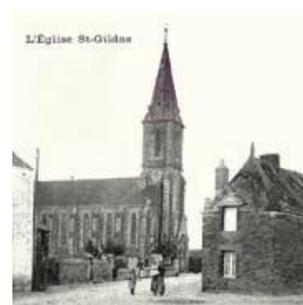
### B. Le patrimoine architectural

Aucun monument historique n'est classé ou inscrit sur le territoire de Pénestin.

#### 1. Le patrimoine historique et culturel du bourg

##### a) La nouvelle église

En 1878, l'église de Pénestin est devenue trop petite pour accueillir tous les paroissiens. Les travaux, débutés en 1880, sont achevés deux ans plus tard grâce à des dons des habitants de la paroisse. Les pierres de l'ancienne église ont été réemployées, ainsi que celles du moulin du bois de la Lande. Pendant la dernière guerre, le clocher servait de poste de surveillance des Allemands.



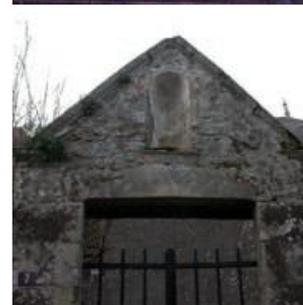
##### b) L'ancien cimetière

Avant 1882, l'ancienne église de Pénestin se trouvait dans ce lieu. La partie Est du cimetière est la plus ancienne. Elle abritait probablement une chapelle, placée au milieu des tombes, une tradition en Bretagne. Les seuls vestiges sont deux pierres tombales déposées au fond du cimetière.



##### c) L'ancien couvent

Il a été bâti en 1785 mais n'a été habité par les Filles de la Sagesse qu'à partir de 1815. Cette communauté, fondée au début du 18<sup>e</sup> siècle par Louis Grignon de Montfort et Marie Louise Trichet s'occupait notamment des malades et de l'éducation des jeunes filles.



d) La vigne

La culture de la vigne est attestée à Pénestin sous l'Ancien Régime. En 1834, 7% de la surface non bâtie de Pénestin était couverte de vignes. Depuis 2012, des cépages ont été réimplantés pour valoriser cette activité autrefois importante.



e) L'ancienne mairie

Ancien presbytère de la paroisse construit en 1769, les services administratifs de la mairie y ont été logés à partir des années 1970. Des rajouts progressifs d'annexes au fur et à mesure des rénovations ont agrandi le bâtiment.



f) Les moulins

Sept moulins à vent ont fonctionné jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Seuls deux existent encore aujourd'hui



Patrimoine historique et culturel dans le bourg – source : Livret de découverte du patrimoine, mairie de Pénestin

## 2. Le patrimoine historique de Tréhiguier

### a) Le phare

Construit en 1881 et mis en service l'année suivante, il est officiellement fermé en 1989 en raison de l'envasement de l'estuaire qui a dévié le chenal de navigation. Racheté en 1995 par la mairie, il abrite aujourd'hui la Maison de la Mytiliculture.



### b) Le port de Tréhiguier

Foyer mytilicole de la région, le port constitue le point de départ de l'élevage de moules à Pénestin, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. De nombreux capitaines au long cours résidaient à Tréhiguier. Avec leurs équipages, ils sillonnaient la route du cap Horn reliant l'Europe aux portes du Pacifique jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle.



### c) Le menhir du Scal

Le menhir dit « La Pierre Blanche » situé à la pointe du Scal en bordure de Vilaine est haut d'environ 3 mètres. Il est entièrement réalisé en quartz blanc. A quelques mètres gît une table de couverture en granite, vestige architectural de la présence d'une structure funéraire (dolmen).



*Patrimoine historique et culturel de Tréhiguier - source : Livret de découverte du patrimoine, mairie de Pénestin*

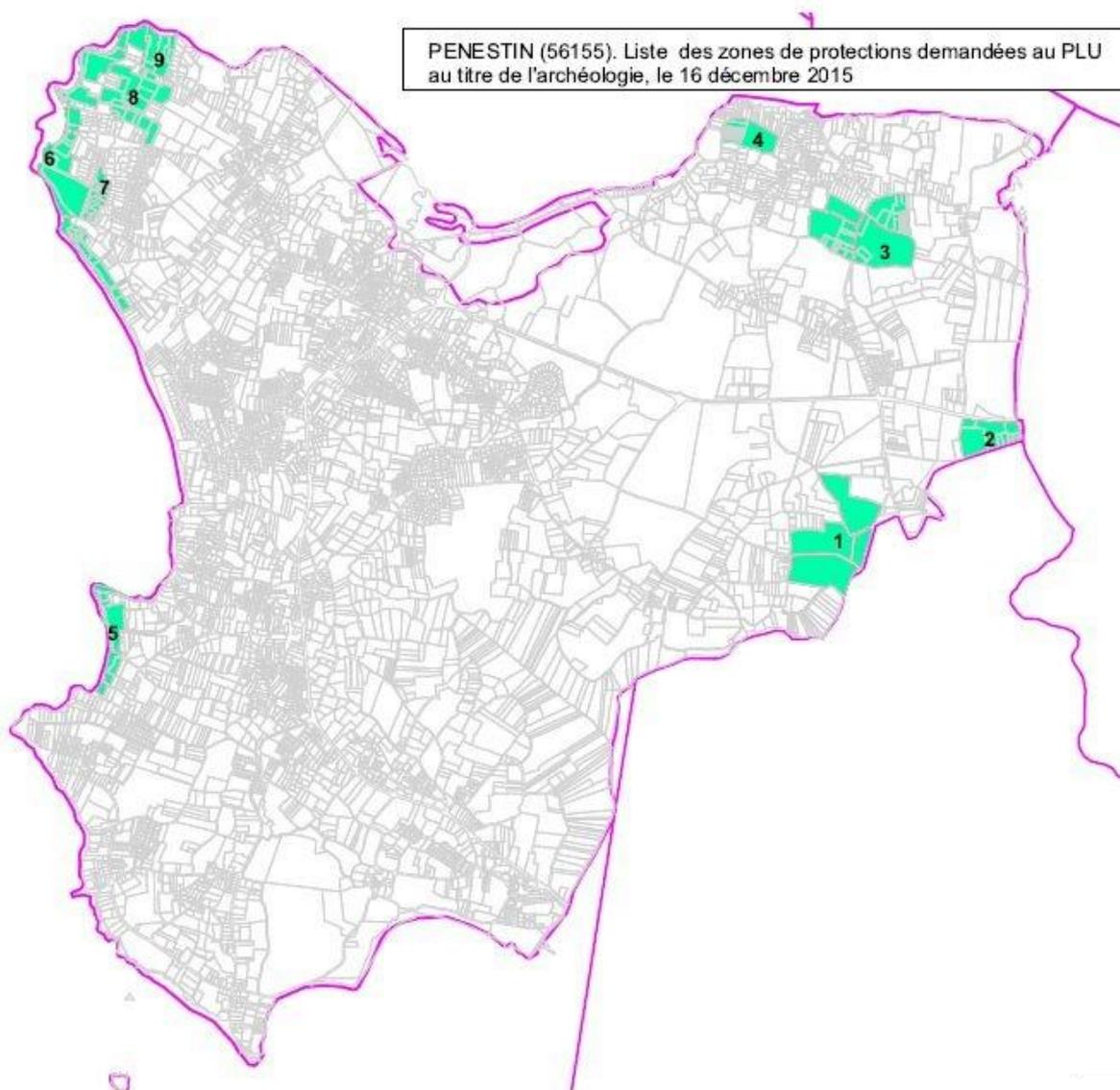
## 3. Le patrimoine historique sur le reste du territoire

Des fours à pain, fontaines, puits et lavoirs témoignent de l'activité rurale historique sur la commune de Pénestin. Ils sont disséminés un peu partout sur l'ensemble du territoire. Des croix et calvaires témoignent du patrimoine religieux.

Le littoral de Pénestin est également marqué par la présence du Mur de l'Atlantique, système de fortification construit par les Allemands lors de la Seconde Guerre mondiale.

## C. L'archéologie

Le porter à connaissance de la révision du PLU identifie **9 zones de protections** au titre de l'archéologie sur le territoire communal, recensées dans le tableau et localisées dans la carte ci-dessous.



*Zones de protection au titre de l'archéologie – source : PAC*

La zone n°4 relève d'une demande de zone N au titre de l'archéologie. Les autres correspondent à des zones de saisine du préfet de Région.

## II. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

### A. L'évolution urbaine

Avant 1946, trois secteurs bâtis principaux se distinguent :

Le secteur Nord-Est composé principalement du village de Tréhiguier. Quelques bâtis isolés sont également présents.

Le secteur Nord-Ouest, qui ne comprend pas de construction littorale, est composé de deux noyaux principaux : le bourg et le Haut-Pénestin. Il y a aussi des petits noyaux bâtis de moindre importance : Brancelin, Trégorvel, le Lienne, Couarne. Enfin, on retrouve quelques formations anciennes et dispersées.

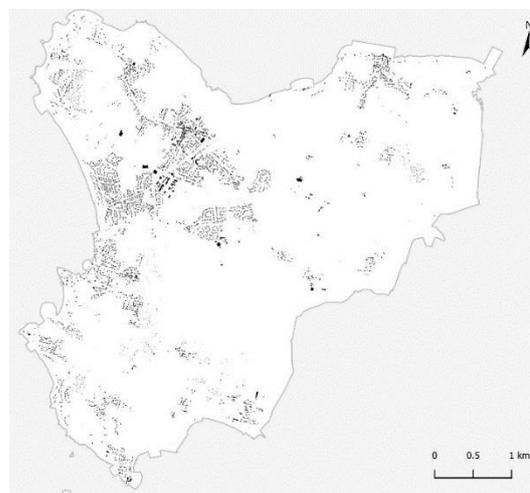
Le secteur Sud-Ouest, délimité par la façade atlantique au Sud, est composé de plusieurs noyaux : Kerfahler, Poudrantaïs et Kerlieu à l'Ouest. Dans la partie Sud et centrale du secteur se trouvent d'autres noyaux en retrait du littoral : Kerlay, Kervraud, Kerandré, Kerséguin et Brécéan.

Ainsi, jusqu'en 1946, le bâti est principalement dispersé en petits hameaux agricoles peu structurés. Seul le bourg fait exception en présentant une centralité accrue et une organisation sous forme de rues.

Aujourd'hui, la **tâche urbaine de Pénestin s'est élargie**. Le bourg s'est étendu vers le littoral avec le secteur de la Mine d'Or. D'autres secteurs urbanisés existants en 1946 se sont étendus tels que Tréhiguier, le Haut-Pénestin ou Poudrantaïs. De nombreuses constructions sont apparues de manière générale à proximité de la mer, notamment au Nord-Ouest avec le secteur de la Grande-Île, à l'Est avec le secteur de Loscolo et au sud sur la pointe du Bile.



La tâche urbaine avant 1946 – source : PLU opposable



La tâche urbaine en 2022 – source : cadastre 2022

## B. L'architecture traditionnelle dans le paysage

### Le Bourg et la Mine d'Or



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Maisons implantées majoritairement en limite d'emprise publique ;
- Egouts de toiture : 8 à 9 m ;
- Faîtages : 12 à 13 m.

#### Aspect :

- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales et toitures à 2 pans ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs et sables et couvertures en ardoises ;
- Quelques soubassements en parement pierre ou en enduit gris.

### Le Haut-Pénestin



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Maisons accolées et bâtiments de largeurs correspondantes à plusieurs maisons standards ;
- Egouts de toiture : 7 à 8 m ;
- Faîtages : 11 à 12 m.

#### Aspect :

- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales et toitures à 2 pans ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs ;
- Couvertures en ardoises.

### Brancelin



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Une dizaine de maisons accolées, en recul par rapport à l'emprise de voie ;
- Egouts de toiture : 4 m environ ;
- Faîtages : 9 m environ.

#### Aspect :

- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;
- Combles éclairés par des lucarnes de type gerbière ou passantes et toitures à 2 pans ;
- Appentis ou annexes sur la rue, plus bas ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs ou ciment gris ;
- Couvertures en ardoises.

### Port de Tréhiguier



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Majorité de maisons accolées en limite d'emprise publique ;
- Egouts de toiture : 6 à 7 m ;
- Faîtages : 10 à 11 m

#### Aspect :

- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales et toitures à 2 pans ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs, enduit ciment gris ou façade pierres. Parfois encadrement de fenêtre et chaînage en pierre ;
- Couvertures en ardoises.

### Berniguet



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Deux bandes de maisons accolées, implantées en biais et en recul par rapport à la limite d'emprise publique ;
- Egouts de toiture : 3 à 5 m ;
- Faîtages : 8 à 10 m.

#### Aspect :

- Ouvertures verticales ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, ou par des lucarnes de type gerbière et toitures à 2 pans ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs, enduit ciment gris ou façade pierres. Parfois linteau bois ;
- Couvertures en ardoises ;

### Tréhiguier



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Maisons accolées par 3 à 5 en recul de 1 à 3 m par rapport à la limite d'emprise publique ;
- Egouts de toiture : 4 à 6 m ;
- Faîtages : 8 à 11 m.

#### Aspect :

- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales et toitures à 2 pans ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs, ou façade en pierres ;
- Couvertures en ardoises.

Kerfahler	
	
<b>Gabarit :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pignons peu larges ;</li><li>- Maisons accolées par 3 à 5 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire ;</li><li>- Egouts de toiture : 5 à 8 m ;</li><li>- Faîtages : 9 à 12 m.</li></ul>	<b>Aspect :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;</li><li>- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales et toitures à 2 pans ;</li><li>- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;</li><li>- Enduits blancs, ou façade pierres ;</li><li>- Couvertures en ardoises ;</li><li>- Quelques anciens corps de ferme bien restaurés, aux proportions horizontales.</li></ul>

Kerlieu	
	
<b>Gabarit :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pignons peu larges ;</li><li>- Maisons accolées par 3 ou 5 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire ;</li><li>- Egouts de toiture : 5 à 6 m ;</li><li>- Faîtages : 9 à 11 m</li></ul>	<b>Aspect :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ouvertures verticales, fenêtres recoupées avec des petits bois ;</li><li>- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, une toiture en croupe, appentis ;</li><li>- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;</li><li>- Enduits blancs, ou façade pierres ;</li><li>- Couvertures en ardoises ;</li><li>- Anciens corps de ferme.</li></ul>

### Trégorvel



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Maisons isolées ou accolées par 2 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire ;
- Egouts de toiture : 5 m ;
- Faîtages : 9 m

#### Aspect :

- Ouvertures verticales ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs, ou façade pierres ;
- Couvertures en ardoises.

### Couarne



#### Gabarit :

- Pignons peu larges ;
- Maisons accolées par 3 à 6 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou en limite d'emprise publique ;
- Egouts de toiture : 3,5 à 6 m ;
- Faîtages : 7 à 11 m

#### Aspect :

- Ouvertures verticales ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, une toiture en croupe, appentis ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs, ou façade pierres ;
- Couvertures en ardoises.

### Kerséguin

**Gabarit :**

- Pignons peu larges ;
- Maisons isolées ou accolées par 2 ou 3 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire, de façon à être orientés Nord-Sud ;
- Egouts de toiture : 4 à 5 m ;
- Faîtages : 8 à 10 m

**Aspect :**

- Ouvertures verticales ;
- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs, ou façade pierres ;
- Couvertures en ardoises.

### Kerlay

**Gabarit :**

- Pignons peu larges ;
- Trois maisons accolées en biais par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire ;
- Egouts de toiture : 4 à 6 m ;
- Faîtages : 9 à 11 m.

**Aspect :**

- Ouvertures verticales ;
- Toitures à 2 pans, appentis ou dépendances ;
- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, emplacement correspondant à un mur de refend ;
- Enduits blancs ;
- Couvertures en ardoises.

Kervraud	
	
<b>Gabarit :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pignons peu larges ;</li><li>- Maisons isolées ou accolées par 2 ou 3 en recul par rapport à la limite d'emprise publique ou perpendiculaire, formant une cour ;</li><li>- Egouts de toiture : 4 m ;</li><li>- Faîtages : 9 m.</li></ul>	<b>Aspect :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ouvertures verticales ;</li><li>- Combles éclairés par des lucarnes passantes de proportions verticales, toitures à 2 pans, appentis ou dépendances ;</li><li>- Cheminées maçonnées dans l'axe du faîtage, dans le prolongement des pignons ;</li><li>- Enduits blancs, enduit ciment sable ou façade pierres ;</li><li>- Couvertures en ardoises.</li></ul>

a) Les bâtiments remarquables



*Manoir de Brambert*



*Manoir du Bois de la Lande*



*Manoir de Tréhudal*



*Manoir du Lesté*

## C. Les nouvelles formes d'habitation

La dispersion traditionnelle du bâti marque les soixante dernières années sous la forme de **pavillons de logements individuels**. Ce mouvement s'est réalisé sans reprendre les logiques d'implantation et de morphologie du bâti existant. Cette nouvelle forme de dispersion a contribué à déstructurer les paysages agricoles en y imposant des objets périurbains qui provoquent un fort sentiment de mitage. Ces nombreux bâtiments, éléments « impromptus » dans les paysages, perturbent leur lisibilité et leur cohérence, en appartenant à une autre catégorie de motifs, celle des périphéries urbaines. En règle générale, la maison située au milieu de sa parcelle est implantée sans relation avec l'espace public. Les relations au paysage ne sont jamais vraiment étudiées.



*Le Goulumer*



*La Mine d'Or*



*Poudrantaïs*



*Trégorvel*

Les modalités d'implantation n'ont rien de traditionnel. La situation du **pavillon au centre de sa parcelle**, sans mitoyenneté, n'a rien de spécifiquement typique de Pénestin. Traditionnellement, les maisons apparaissent souvent en bandes orientées au sud, desservies par une cour commune, et ont une façade donnant directement sur l'espace public. Le modèle du lotissement n'est en rien patrimonial et le manque de continuité avec les centres anciens apparaît nettement, comme un manque de structure.

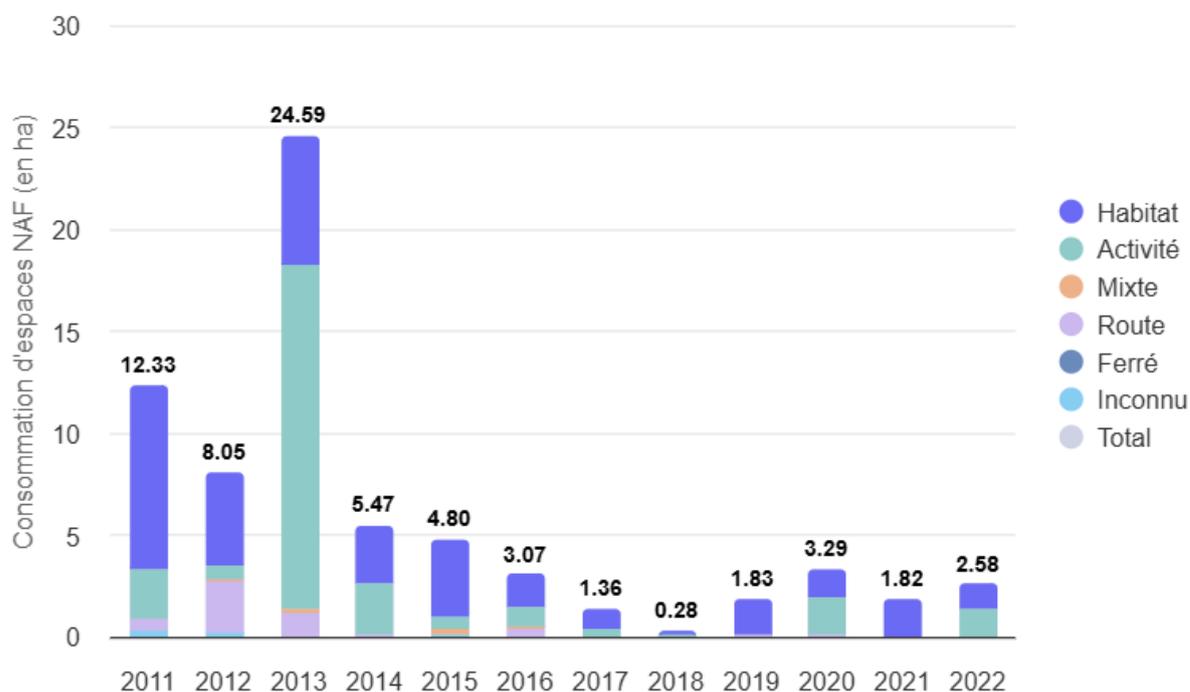
La forme traditionnelle des toitures à deux pans en ardoise est généralement utilisée dans les constructions les plus récentes. Les hauteurs des faîtages sont dues aux combles.

Les nouvelles habitations sont principalement de couleur blanche. L'effet du blanc est très important dans les paysages en se détachant particulièrement bien sur les fonds de végétation, ce qui accentue les effets d'accumulation et de répétition et renforce la présence visuelle des pavillons modernes. Par ailleurs, le matériau prédominant de ces constructions est le parpaing.

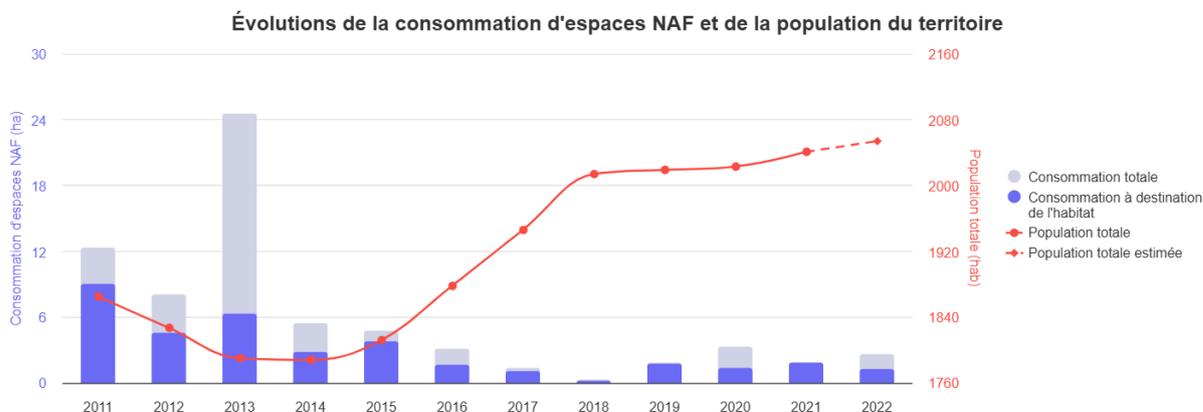
### III. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

Les données détaillées du portail de l'artificialisation des sols sont consultables ici : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/135736/tableau-de-bord/consommation>

Il est estimé que « la consommation d'espaces [naturels ou agricoles] entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2022 représente pour le territoire de Pénestin une surface de 69,47 hectares. ». C'est l'habitat qui est le principal facteur de consommation foncière, en lien avec le rôle résidentiel de la commune. Les activités économiques ont également consommé du foncier, notamment en 2013. Ces informations sont données à titre indicatif, elles sont complétées page suivante des données du MOS.



Consommation d'espaces NAF entre 2011 et 2022 à Pénestin – source : CEREMA



Evolution de la consommation d'espaces NAF et de la population du territoire – source : CEREMA

## Le Mode d'Occupation des Sols de la Région Bretagne

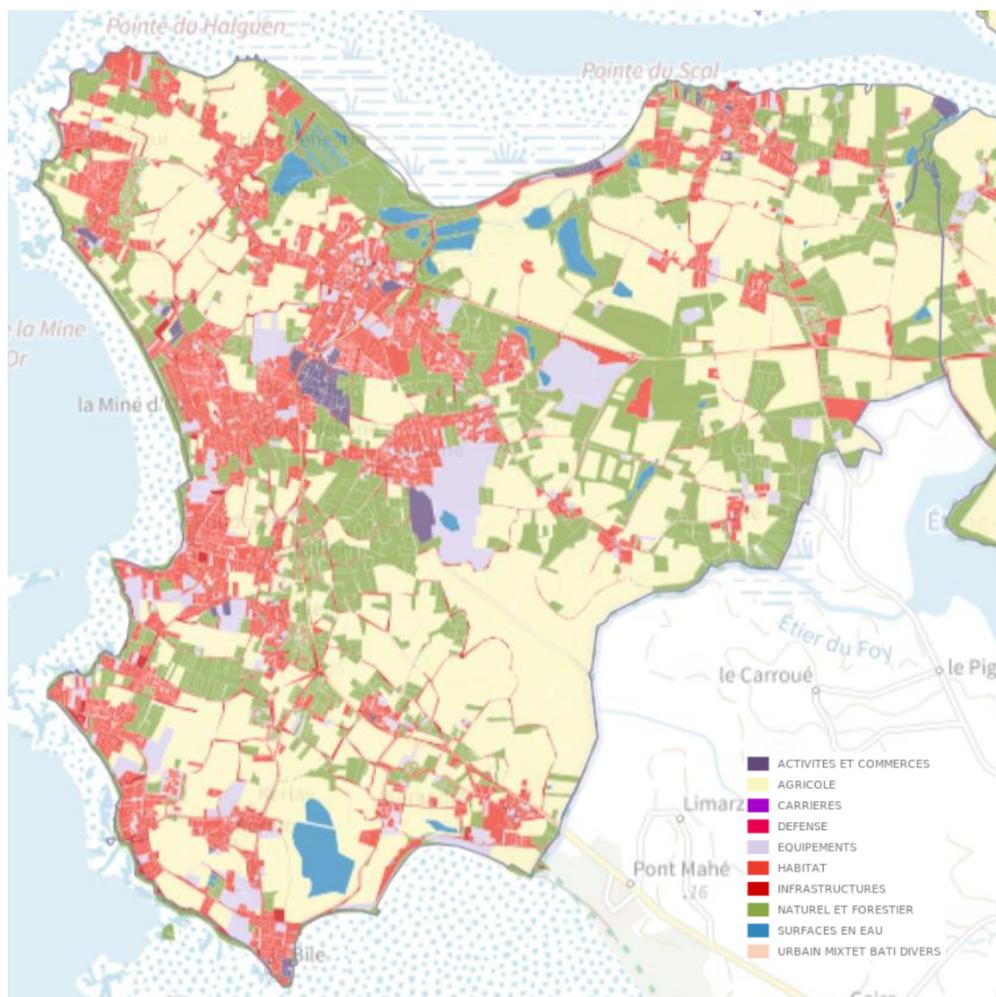
Si la réglementation prévoit de diviser par deux, à l'échelle nationale, la consommation foncière d'ici 2031 par rapport à 2011-2021, elle prévoit surtout que les objectifs de réduction et les enveloppes foncières correspondantes soient réparties par les collectivités, entre les collectivités. On parle de territorialisation des objectifs de sobriété foncière.

Ainsi, la Région Bretagne, par le biais de son document de planification (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires – SRADDET) a répartie les enveloppes foncières entre les territoires de SCoT. Le travail de déclinaison à l'échelle communale par le SCoT de Cap Atlantique est en cours.

La Région Bretagne utilise l'outil « MOS », mode d'occupation des sols, pour qualifier les terrains et quantifier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les données utilisées sont consultables au lien suivant : <https://geobretagne.fr/mviewer/?config=/apps/mos/config.xml>

Le MOS est la donnée de référence pour les travaux de planification en Bretagne. L'échelle d'analyse est plus fine que les données traitées par le CEREMA.

Ainsi, pour Pénestin, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ **24ha pour la période 2011-2021**, soit la période de référence pour l'application de la réglementation.



## IV. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L151-4)

Les espaces identifiés à l'échelle du SCOT ne sont pas limitatifs. Le rapport de présentation du PLU peut procéder à ses propres identifications et analyses en complément de l'identification opérée par le SCOT.

### A. Les capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat

Afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat a été menée sur le territoire communal. La ressource foncière, composée principalement de fonds de jardin et de dents creuses a été inventoriée. Elle figure sur la carte ci-dessous :



*Localisation de la ressource foncière dans les espaces urbanisés de la commune – EOL*

La ressource foncière représente au total 20,5ha, dont 6,8ha déjà mobilisés (« coups partis ») et 10,57ha de foncier non ENAF et non mobilisé. C'est une ressource importante. Il est décidé de pondérer cette surface dans le calcul de la programmation logements du PLU, considérant qu'il est peu probable que tous ces terrains soient mobilisés à horizon 2035. La proportion de 75% de ressource foncière mobilisée est retenue.

Potentiel foncier	ENAF	Non ENAF	TOTAL
Coups partis	2,8ha	4ha	6,8ha
Non mobilisé	3,1ha	10,57ha*	13,7ha
<b>TOTAL</b>	<b>5,58ha</b>	<b>14,56ha</b>	<b>20,5ha</b>

Ressource foncière pondérée :

Potentiel foncier	ENAF	Non ENAF	TOTAL
50%	1,55ha	5,28ha	6,83ha
<b>75%</b>	<b>2,33ha</b>	<b>7,93ha</b>	<b>10,3ha</b>

## V. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS

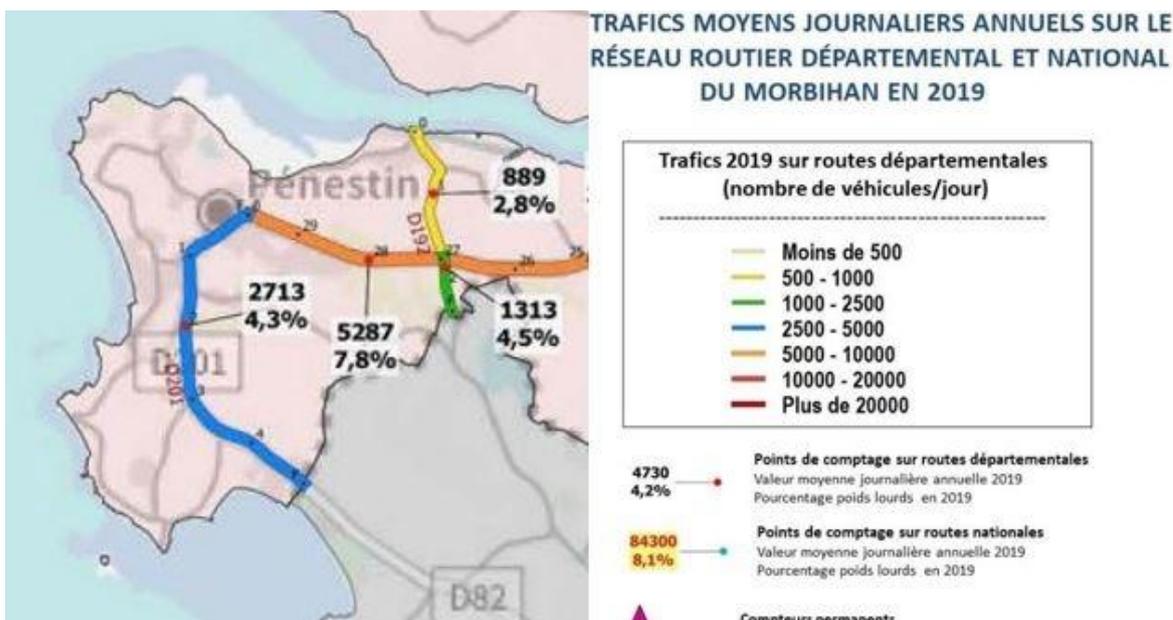
### A. La trame viaire



Carte routière de Pénestin – source : IGN

Pénestin est accessible à la fois depuis Camoël à l'Est par la RD34 et depuis Assérac au Sud par les RD201 et RD82. Pénestin n'est pas concernée par une route à grande circulation.

### B. La circulation et le trafic



Trafics moyens journaliers annuels sur le réseau routier de Pénestin en 2019 – source : Direction des routes et de l'aménagement du Morbihan

## C. Les transports en commun

Située à l'écart des axes ferroviaires, l'offre de transport en commun sur la commune de Pénestin est assurée par les cars de Lila Presqu'île, le réseau de la presqu'île de Guérande. Il existe une offre différenciée selon la saison (hiver ou été) :

Pendant la saison hivernale, la commune est desservie par la ligne 7 du réseau au niveau de 5 arrêts : Phare de Tréhuiguer, Office de tourisme, Kerfalher, Route du Bile et Kerséguin. Elle rejoint Assérac, Saint-Molf et Guérande, où des connexions avec le reste du réseau sont possibles. Il y a 6 passages de bus par jour dans les deux sens, et 5 le samedi. Le dimanche et les jours fériés, le transport est possible sur demande.

Pendant la saison estivale, la ligne 7 est complétée par la ligne 8 en direction d'Herbignac, en passant par Camoël et Férel.

Il y a également une offre de transports scolaires vers les écoles de la commune, ainsi qu'en direction d'Herbignac pour les collèges et Guérande pour les lycées.

## D. Le covoiturage

Une aire de covoiturage se trouve sur le parking de l'office de tourisme, avec un accès direct à la RD201.



## E. Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation

La commune dispose d'une offre de **stationnement le long des rues ou sur des espaces dédiés** au sein du centre-bourg, de la Mine d'Or et de Tréhuiguer principalement, afin de desservir les commerces. Certains commerces disposent d'espaces de stationnement privé, comme le supermarché. En comptabilisant les espaces de plus de 10 places, Pénestin comporte plus de 600 places de stationnement matérialisées sur son territoire, dont la moitié au sein du centre-bourg.

Les plages sont généralement desservies par des **aires naturelles de stationnement**, constituées d'aménagements légers et sans matérialisation des places par leur situation en zone naturelle. La commune a ainsi fait le choix d'utiliser des parcelles enherbées pour répondre à la demande estivale tout en les laissant à l'état naturel durant la période hivernale. Elles peuvent accueillir environ 3000 véhicules au total.

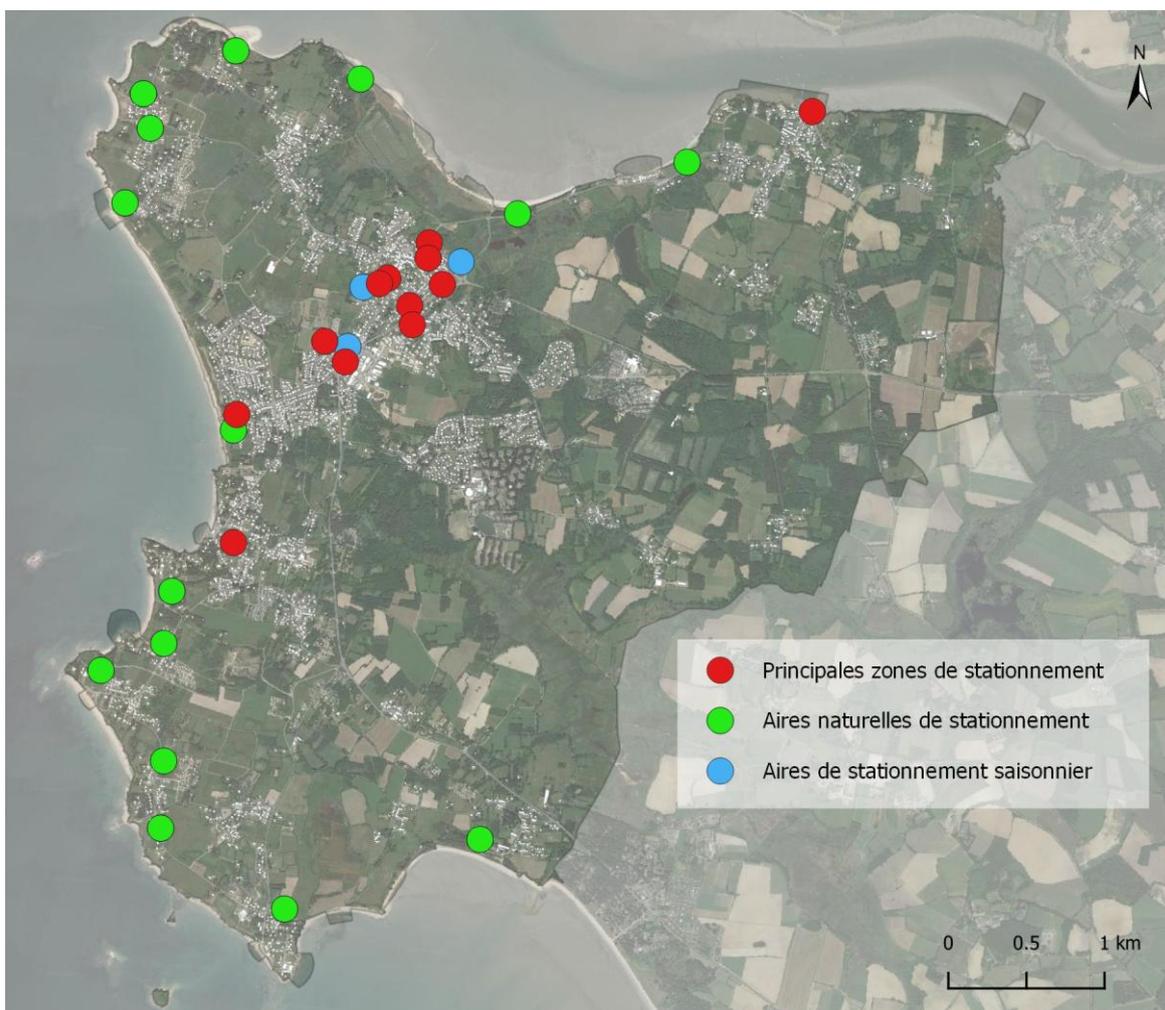


*Aire naturelle de stationnement de la Pointe du Bile*

Les problématiques liées au stationnement sur la commune de Pénestin se posent principalement **durant la saison estivale, et notamment les jours de marché** (mercredi et dimanche). Le stationnement étant interdit dans de nombreuses rues du centre-bourg, des **espaces de stationnement saisonniers enherbés**, situés aux abords du centre-bourg, ainsi que l'espace laissé vacant par l'ancien supermarché le long du Boulevard de l'Océan sont indiqués par des panneaux de circulation afin d'accueillir le public. De plus, le parking du complexe sportif Petit-Breton peut également être utilisé à ces fins, puisque les associations sportives et de loisirs fonctionnent à moindre régime durant cette période.



Parking du complexe sportif Petit-Breton



Principales zones de stationnement, aires naturelles de stationnement des plages et saisonnier

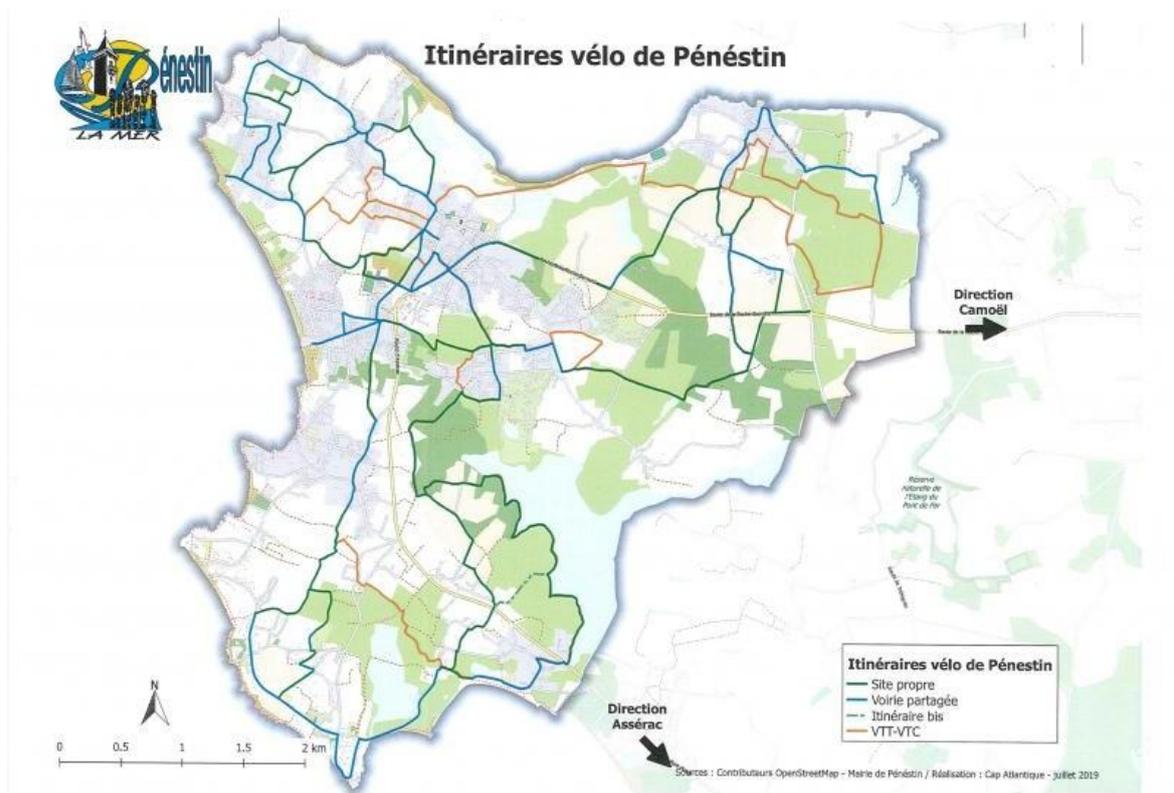
Il est à noter la présence d'une borne de recharge pour véhicules électriques le long du boulevard de l'Océan, à proximité du supermarché.

## F. Les liaisons douces

Pénestin possède un **réseau dense de sentiers et chemins** parcourant la commune à travers des milieux très variés (littoral, marais, bois, bocage). Ces chemins sont empruntés par les nombreux itinéraires balisés qui permettent de découvrir les différentes facettes de la commune. Les itinéraires recensés sont :

- Le GR34 ;
- Un circuit d'intérêt communautaire (Entre Mer et Vilaine) ;
- 7 circuits communaux.

La commune est traversée par l'itinéraire départemental (44) « Vélocéan » et un itinéraire intercommunal « Cap à Vélo ». Au total, environ 32 km **d'itinéraires vélo** ont été aménagés, répertoriés sur la carte ci-après, en site propre ou en voirie partagée.



*Itinéraires vélo de Pénestin – source : Mairie de Pénestin*

Les principales problématiques de circulation à vélo ont lieu l'été sur la liaison entre Tréguier et le bourg, entre Assérac et le bourg par la RD201, sur la RD34 en direction de Camoël et sur le bord de mer.

## G. Les communications électroniques et numériques

La commune de Pénestin est couverte par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Morbihan, approuvé en 2011, qui fixe une feuille de route du déploiement du très haut débit dans le département à horizon 2030.

## VI. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

En matière d'équipements et services, Pénestin est une commune bien dotée par rapport à la taille de sa population. La carte ci-dessous permet de visualiser ces équipements et services, concentrés dans le centre-ville de la commune.



*Equipements du centre-bourg de Pénestin*

### A. Les équipements administratifs

Sur la commune de Pénestin, les équipements administratifs principaux sont une **mairie**, le local de la **police municipale** et un **bureau de poste**.



*Mairie de Pénestin*

## B. Les équipements culturels

La commune de Pénestin dispose de différents équipements culturels :

La **médiathèque**, située à près de l'office du tourisme, permet l'emprunt de livres et autres supports ; elle accueille également l'espace **cybercommune** de Pénestin.

Une **salle de spectacle** au complexe polyvalent Petit-Breton ;

La **maison de la mytiliculture** est un musée, situé dans l'ancien phare de Tréhiguier, qui valorise et promeut l'activité mytilicole.



Médiathèque

## C. Les équipements scolaires et périscolaires

Deux **écoles maternelles et primaires** sont localisées à Pénestin, qui partagent par ailleurs le même restaurant scolaire :

- L'école publique Jean-Emile Laboureur ;
- L'école privée Sainte-Jeanne-d'Arc Saint-Gildas.

## D. Les équipements de santé

En matière de santé, les données INSEE indiquent que Pénestin accueille, en 2020 :

- Un médecin généraliste ;
- Un chirurgien-dentiste ;
- 4 infirmiers ;
- Un masseur-kinésithérapeute ;
- Une pharmacie.

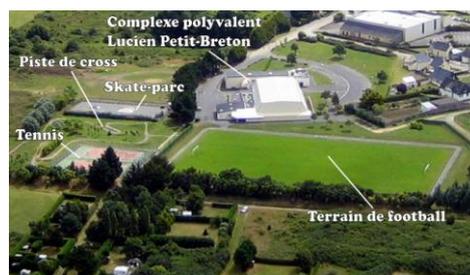
L'**EHPAD de Tremer** accueille les personnes âgées dépendantes et a une capacité de 60 places.

Un **centre d'incendie et de secours** des pompiers est également présent sur le territoire communal.

L'hôpital le plus proche se trouve à Guérande, qui ne dispose pas de services d'urgences. Il faut se rendre à Saint-Nazaire ou à Vannes pour les urgences.

## E. Les équipements sportifs et de loisirs

La plupart des équipements sportifs de la ville sont regroupés au **complexe polyvalent Lucien Petit-Breton**. Ce site propose notamment un terrain de football, un gymnase, deux terrains de tennis, une piste de cross et un skate-park. Un autre terrain de football se situe route du Logo, près de Tréhiguier.



Complexe sportif du Petit-Breton – Source : Mairie de Pénestin

La commune compte un city-park, des terrains de pétanque et de boules bretonnes, une aire de jeux, un club nautique, une aire de parapente et un parcours sportif.

## F. Les équipements touristiques

Pénestin accueille un **office de tourisme** ainsi que le **poste de secours SNSM** de la source.

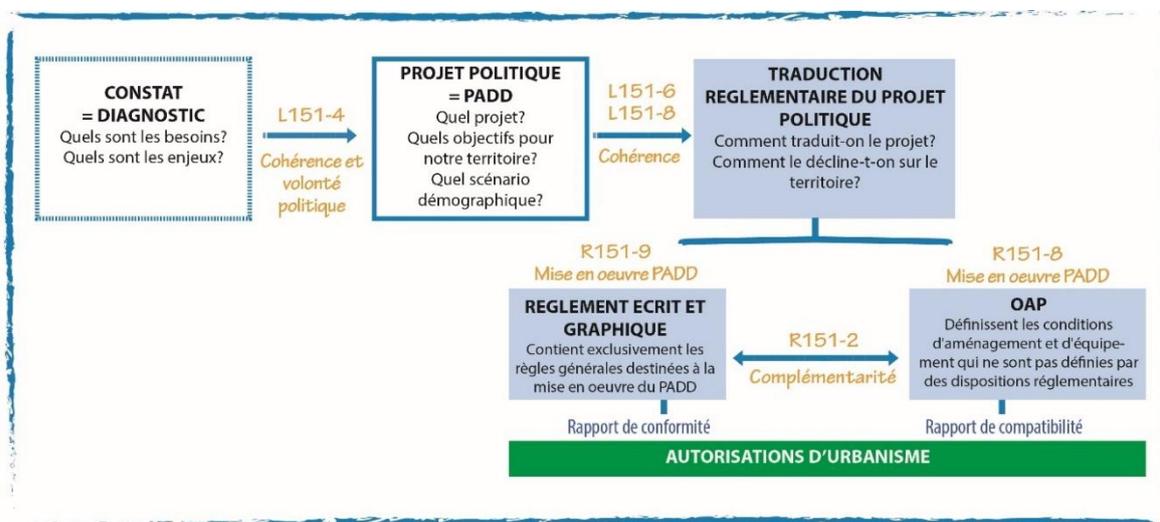


*Office de tourisme*

# CHAPITRE IV : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU

Le schéma ci-dessous illustre la démarche d'élaboration du PLU et les justifications qui sont explicitées dans le présent chapitre.

Pour chaque partie de ce chapitre, le pictogramme suivant :  sera localisé sur le schéma afin de guider le lecteur dans la compréhension des justifications des choix retenus, vis-à-vis des liens qui existent entre les différentes pièces du projet de PLU.



# I. Choix retenus pour établir le PADD

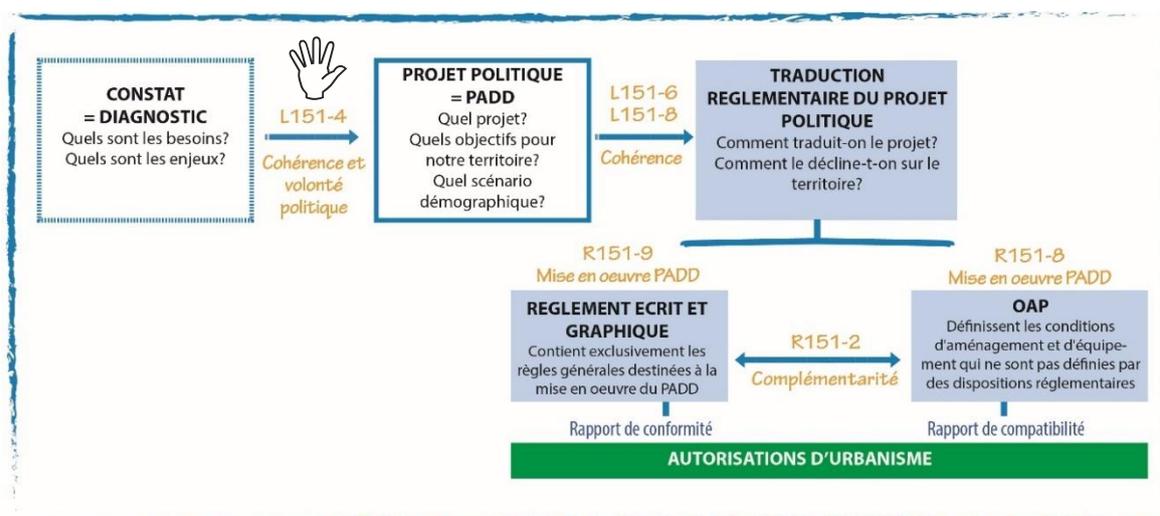
Le PADD réalisé fait écho aux enjeux issus du diagnostic de territoire et du SCOT. Ainsi, chaque orientation qu'il contient est le fruit d'un choix politique basé sur les dynamiques locales et les orientations supra communales.

Concernant la fixation des objectifs chiffrés :

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise : « Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, contenus dans le PADD, ont été fixés suite à une analyse croisée des dynamiques économiques/démographiques dévoilées dans le diagnostic, et des orientations supra communales (SCOT).

Les objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain sont principalement traduits via la fixation d'une enveloppe foncière maximale en extension concernant les besoins en habitat, équipements et activités.



Besoins issus du Diagnostic	Orientations générales PADD
<b>Population, Habitat</b>	
Définir un <b>scénario de croissance</b> qui soit en mesure de soutenir la politique de l'habitat et des équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La reprise des études en 2024 suite au premier arrêt a été l'occasion de revoir les scénarii démographiques, sur la base de données actualisés. Le PLU prévoit une population d'environ 2 200 habitants à horizon 2035.</li> <li>- Organiser l'accueil et le maintien d'une population au travers d'objectifs de croissance cohérents avec le SCOT et le PLH, afin de renforcer l'offre de service pour améliorer la qualité de vie à l'année et affirmer la vocation de pôle de Pénestin.</li> </ul>
Prendre en compte l'évolution des besoins de la population en termes <b>d'offres de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties dans une perspective de qualité et d'insertion paysagère.</li> <li>- Favoriser la production de logements qui permettent notamment l'installation d'habitants actifs et la mixité générationnelle :</li> <li>- Planifier la production d'environ 25 logements par an sur une dizaine d'année et développer la programmation urbaine entre les différents espaces de projet de la commune.</li> </ul>
Définir les <b>pôles d'accueil</b> des futurs logements en cohérence avec les dispositions du SCOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune.</li> <li>- Renforcer prioritairement l'urbanisation de l'agglomération du bourg-mine d'or, en privilégiant l'accueil de population nouvelle par la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées et en liaison avec les tissus urbains existants.</li> <li>- Permettre également l'accueil de population au sein des villages de Poudrantaïs et Tréhiguier, ainsi que dans les villages de Grande Ile, Haut Pénestin, Couarne, Kerlieu, Loscolo, Kerséguin et Le Bile et au sein du secteur déjà urbanisé de Kerlay-Kervraud.</li> </ul>

Sont présentés ci-après les scénarii démographiques étudiés par la commune. Ils sont fonction de plusieurs indicateurs, notamment le calcul du point mort (le nombre de logements nécessaires à population équivalente) :

Calcul du « point mort » : combien de logements nécessaires à population équivalente ?								
Période	RP	RS	LV	Lgt total	Construction neuve *	Pop ménages	Taille ménages	pop total
2021	1076	2768	48	3893		1980	1,83	2028
2015	909	2683	25	3617		1762	1,93	1812
2015-2021	+167	+85	+23	+115	299	+218		+216
				lgt/an 49,8	* sitadel			

**Calcul du point mort :**

Nombre de logements réalisés 2015-2021 : 50 lgt/an

Besoins en logements liés au desserrement : 9 lgt/an  
(PopM2015/TMM2021) - RP2015

Besoins en logements liés à la variation RS/LV : 18 lgt/an  
(RS2015-2021 + LV2015-2021)

**Point mort : 27 logements par an sans effet démographique**

⇒ La moitié des nouveaux logements n'accueillent pas de nouveaux ménages

4 scenarii démographiques ont été étudiés, selon les tendances récentes et longues et selon les objectifs de rééquilibrer la proportion de logements occupés à l'année.

### Scenario 1 : « au fil de l'eau – tendance récente »

Ce premier scenario tire sur la période 2025-2035 les tendances observées à l'INSEE sur la période 2015-2021

- Évolution démographique : +1,9% par an
- Evolution du nb de pers./mén : -0,9% par an
- Part des résidences secondaires : 70%

TABLEAU DÉTAILLÉ, LISSÉ SUR L'ENSEMBLE DE LA PÉRIODE

SCENARIO 1	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
POP ménages	1990	2018	2056	2095	2135	2175	2217	2259	2302	2345	2390	2435	2482	2529	2577
Desserment	1,83	1,81	1,80	1,78	1,77	1,75	1,73	1,72	1,70	1,69	1,67	1,66	1,64	1,63	1,61
Lgt total	3892	3984	4072	4163	4255	4349	4446	4545	4646	4749	4855	4963	5074	5187	5303
RP	1076	1113	1144	1176	1210	1244	1279	1315	1352	1390	1430	1470	1512	1554	1598
RS	2768	2823	2880	2937	2996	3056	3117	3180	3243	3308	3374	3442	3510	3581	3652
LV	48	48	49	49	49	49	50	50	50	51	51	51	52	52	52

#### ⇒ Effets démographiques du scenario 1 :

- + 442 habitants
- + 1048 logements
- +105 lgt/an, dont 77 pour le point mort

À horizon 2035, la commune compte 2500 à 2600 habitants et environ 5300 logements, dont 70% de résidences secondaires.

Sur la période 2025-2035, pour 10 logements construits la commune compte 4 habitants supplémentaires

#### Conclusion :

#### Scenario peu favorable au territoire

Creuse les inégalités d'accès au logement  
Impacte la capacité d'accueil du territoire  
Beaucoup de logements produits pour peu d'effets sociologiques

### Scenario 2 : « au fil de l'eau – tendance longue »

Ce second scenario tire sur la période 2025-2035 les tendances observées à l'INSEE sur la période 1968-2021

- Évolution démographique : +1,2% par an
- Evolution du nb de pers./mén : -0,9% par an
- Part des résidences secondaires : 70%

SCENARIO 2	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
POP ménages	1980	2004	2028	2052	2077	2102	2127	2152	2178	2204	2231	2258	2285	2312	2340
Desserment	1,83	1,81	1,80	1,78	1,77	1,75	1,73	1,72	1,70	1,69	1,67	1,66	1,64	1,63	1,61
Lgt total	3892	3963	4029	4096	4164	4233	4303	4375	4448	4522	4598	4674	4753	4832	4913
RP	1076	1105	1128	1152	1177	1202	1227	1253	1280	1307	1334	1363	1392	1421	1451
RS	2768	2810	2852	2894	2938	2982	3027	3072	3118	3165	3212	3261	3309	3359	3409
LV	48	48	49	49	49	49	50	50	50	51	51	51	52	52	52

#### ⇒ Effets démographiques du scenario 2 :

- + 263 habitants
- + 749 logements
- + 75 lgt/an, dont 59 pour le point mort

À horizon 2035, la commune compte 2300 à 2400 habitants et environ 5000 logements, dont 70% de résidences secondaires.

Sur la période 2025-2035, pour 10 logements construits la commune compte 3,5 habitants supplémentaires

#### Conclusion :

#### Scenario peu favorable au territoire

IDEM scenario 1 même si évolution mieux maîtrisée et plus réaliste

### Scenario 3 : « vers un rééquilibrage démographique »

Ce scenario met l'accent sur la production de logements aidés, ce qui permet de diminuer l'érosion du nombre de personnes par ménages et la part des résidences secondaires

- Évolution démographique : +1% par an
- Evolution du nb de pers./mén. : -0,6% par an
- Part des résidences secondaires : 67%

SCENARIO 3b	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
POP ménages	1980	2000	2020	2040	2060	2081	2102	2123	2144	2165	2187	2209	2231	2253	2276
Desserrement	1,83	1,82	1,81	1,80	1,79	1,78	1,77	1,75	1,74	1,73	1,72	1,71	1,70	1,69	1,68
Lgt total	3892	3930	3961	3994	4026	4059	4093	4126	4160	4195	4230	4265	4301	4337	4373
RP	1076	1099	1117	1135	1153	1172	1191	1210	1229	1249	1269	1290	1310	1332	1353
RS	2768	2782	2796	2810	2824	2838	2852	2866	2881	2895	2910	2924	2939	2953	2968
LV	48	48	49	49	49	49	50	50	50	51	51	51	52	52	52

#### ⇒ Effets démographiques du scenario 3 :

- + 216 habitants
- + 347 logements
- + 35 lgt/an, dont 22 pour le point mort

À horizon 2035, la commune compte 2200 à 2300 habitants et environ 5300 logements, dont 67% de résidences secondaires.

Sur la période 2025-2035, pour 10 logements construits la commune compte 6 habitants supplémentaires

#### Conclusion :

##### Scenario qui tient compte des besoins

Limite la capacité d'accueil du territoire ET favorise la réalisation de logements en résidences principales

Scenario aux effets sociologiques positifs, suppose l'investissement de la puissance publique dans la programmation logement

### Scenario 4 : maîtrise de la croissance et de la production de logements

Ce scenario limite la production de logements tout en accentuant la part de logements aidés. C'est un scenario de maîtrise de la croissance démographique et de l'urbanisation.

- Évolution démographique : +0,8% par an
- Evolution du nb de pers./mén. : -0,5% par an
- Part des résidences secondaires : 68%

SCENARIO 3b	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
POP ménages	1980	1996	2012	2028	2044	2060	2077	2094	2110	2127	2144	2161	2179	2196	2214
Desserrement	1,83	1,82	1,81	1,80	1,79	1,78	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74	1,73	1,72	1,71	1,71
Lgt total	3892	3921	3944	3967	3990	4014	4038	4062	4086	4110	4135	4160	4185	4211	4236
RP	1076	1096	1110	1125	1140	1155	1170	1185	1200	1216	1232	1248	1264	1281	1298
RS	2768	2776	2785	2793	2801	2810	2818	2827	2835	2844	2852	2861	2869	2878	2887
LV	48	48	49	49	49	49	50	50	50	51	51	51	52	52	52

#### ⇒ Effets démographiques du scenario 4 :

- + 170 habitants
- + 246 logements
- + 25 lgt/an, dont 15 pour le point mort

À horizon 2035, la commune compte environ 2200 habitants et environ 4200 logements, dont 68% de résidences secondaires.

Sur la période 2025-2035, pour 10 logements construits la commune compte 7 habitants supplémentaires

#### Conclusion :

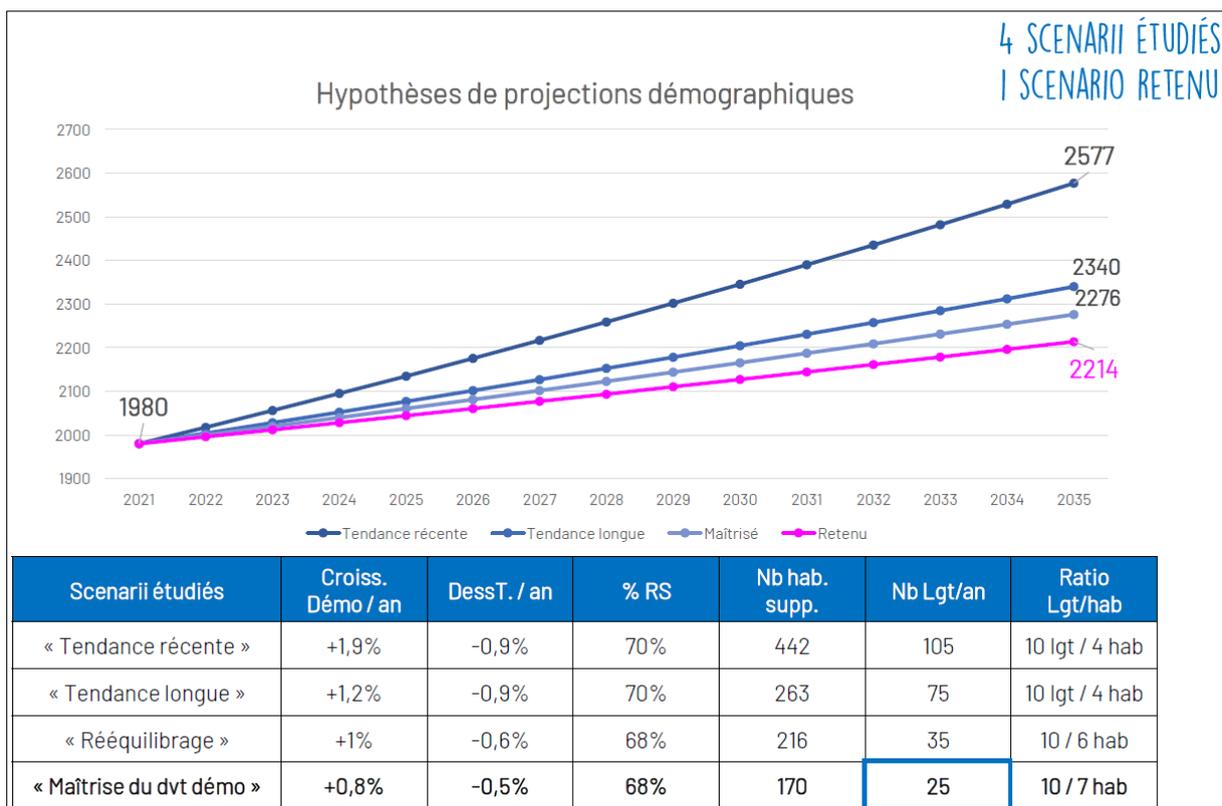
##### Scenario qui tient compte des besoins

Limite les incidences sur la capacité d'accueil du territoire, favorise la réalisation de logements en résidences principales, limite la consommation foncière.

Scenario vertueux sur le plan social et environnemental.

Le scenario 4 est le scenario retenu par la commune pour calibrer son document d'urbanisme. Il est mieux adapté à la sensibilité et à la capacité d'accueil du territoire. C'est un développement démographique mesuré qui est envisagé, en compatibilité avec le futur SCoT de Cap Atlantique. La commune considère que les objectifs de production de logements portés par le PLH en vigueur sont trop ambitieux et ne tiennent pas compte de la finitude des ressources. Pénestin, comme les autres communes du littoral guérandais, atteint sa limite de capacité d'accueil.

Le graphique page suivante permet d'illustrer les scenarii étudiés et de les comparer.



Economie	
Conforter les activités existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le commerce notamment dans le centre-ville, la Mine d'Or et à Tréhiguier. Conforter et dynamiser également les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les espaces de loisirs. Développer des équipements d'accueil du pôle sportif de plein air « Petit Breton » et notamment du stationnement à proximité de ces installations</li> </ul>
Renforcer la <b>capacité d'accueil économique</b> du territoire en compatibilité avec le SCOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Au-delà des activités primaires, Pénestin entend renforcer ses fonctions économiques au travers du tourisme, de l'artisanat et des fonctions tertiaires associées ou non à ces filières :</li> <li>- Permettre l'adaptation de l'accueil au sein des campings professionnels et l'amélioration de la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.</li> <li>- Conforter par une politique de densification et d'optimisation de l'espace le parc d'activité du Closo.</li> <li>- Favoriser par un règlement et des projets adaptés, l'implantation d'activités tertiaires notamment dans le tissu urbain</li> <li>- Permettre l'adaptation de l'accueil au sein des campings professionnels et l'amélioration de la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.</li> <li>- Reconnaître l'existence des zones de camping-caravaning équipées et desservies par les réseaux divers et prendre en compte la réglementation applicable en la matière.</li> </ul>
Agriculture	
<b>Protéger</b> les activités agricoles existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les espaces d'exploitations aquacoles et interdire les changements de destination des bâtiments érigés dans le cadre de ces activités.</li> </ul>
Permettre le <b>maintien et le développement</b> des activités agricoles, notamment conchyliques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien et le développement d'exploitations agricoles au travers d'espaces pérennes protégés qui préservent le potentiel de production agricole et veiller à la protection des bâtiments agricoles associés à ces exploitations.</li> <li>- Poursuivre le projet de Parc conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo afin d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé.</li> <li>- Reconnaître et veiller au bon fonctionnement des infrastructures marines (notamment, cales de mise à l'eau, pompes en mer, ...) et à la gestion des conflits d'usages.</li> <li>- Plus généralement limiter la consommation d'espace agricole.</li> </ul>
Assurer la <b>qualité de l'eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre appui sur la trame verte et bleue pour poursuivre la bonne gestion des écoulements hydraulique et préserver la qualité de l'eau qui constitue notamment un enjeu pour la conchyliculture et les eaux de baignade</li> </ul>
Aménagement de l'espace	
Anticiper le développement du territoire pour la prochaine décennie en cohérence avec le	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la sécurité des personnes et des biens au regard des risques naturels et notamment littoraux : risque de submersion marine et risque d'érosion</li> </ul>

<p>SCoT et les autres dispositions supracommunales</p>	<p>littorale. Intégrer le risque de recul du trait de côte, notamment sur certains secteurs de la Mine-d'Or, de Poudrantaïs et de Maresclé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etendre la bande de protection des 100 m dans les secteurs d'érosion.</li> <li>- Mettre en œuvre le parti d'aménagement littoral porté par le SCOT.</li> </ul>
<p>S'appuyer sur une <b>armature territoriale</b> apte à porter le projet communal et à le décliner</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune.</li> <li>- Renforcer prioritairement l'urbanisation de l'agglomération du bourg-mine d'or, en privilégiant l'accueil de population nouvelle par la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées et en liaison avec les tissus urbains existants.</li> <li>- Permettre également l'accueil de population au sein des villages de Poudrantaïs et Tréhiguier, ainsi que dans les villages de Grande Ile, Haut Pénestin, Couarne, Kerlieu, Loscolo, Kerséguin et Le Bile et au sein du secteur déjà urbanisé de Kerlay-Kervraud.</li> </ul>
<p>Assurer un <b>aménagement durable</b> tenant compte des spécificités du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc.</li> </ul>
<p><b>Mobilité, déplacements, communication</b></p>	
<p>Identifier les <b>besoins de la commune</b> en aménagements de voiries : élargissements de voie, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, stationnements, covoiturage, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité.</li> </ul>
<p>Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un <b>maillage cohérent de cheminements</b> à vocation de déplacements quotidiens, touristiques, et de loisirs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usages actuels/futurs</li> </ul>
<p><b>Equipements et services</b></p>	
<p>Pérenniser les <b>équipements existants</b> en cohérence avec les opérations en cours ou à venir</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter et dynamiser les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les espaces de loisirs,</li> <li>- Développer des équipements d'accueil du pôle sportif de plein air « Petit Breton » et notamment du stationnement à proximité de ces installations.</li> </ul>
<p>Anticiper le développement du territoire communal pour la prochaine décennie afin de déterminer <b>les besoins et les attentes</b> en termes d'équipements et de services</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer, dans les opérations d'urbanisation nouvelles, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques en relation avec les différents programmes de développement du haut débit sur le territoire.</li> </ul>
<p><b>Histoire et patrimoine</b></p>	
<p>Identifier les <b>bâtiments patrimoniaux</b> à protéger comme éléments du paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la protection des paysages de qualité qu'il s'agisse [notamment] : du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local,</li> </ul>

Valoriser le patrimoine du territoire	- Organiser l'accès au littoral pour mieux gérer la fréquentation des espaces côtiers en cohérence avec la stratégie de valorisation patrimoniale.
<b>Paysage</b>	
Préserver et valoriser les <b>éléments d'intérêt paysagers</b> participant au respect de l'identité et de l'attractivité du territoire (Landes, crêtes boisées, relief, bois et prairies)	Assurer la protection des paysages de qualité qu'il s'agisse : - des vues littorales y compris estuariennes au travers des coupures d'urbanisation et de la reconnaissance des espaces remarquables : - du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local,
<b>Patrimoine naturel</b>	
Préserver les éléments de <b>la trame verte et bleue</b>	Assurer la protection des paysages de qualité qu'il s'agisse : - des vues littorales, y compris estuariennes, au travers des coupures d'urbanisation et de la reconnaissance des espaces remarquables.
Préserver les <b>cours d'eau, les mares et les zones humides</b>	- du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local.
Garantir une bonne gestion <b>des boisements</b>	Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces naturels (pointes, landes, zones humides, cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement, estrans, haies, boisements), qu'ils soient constitutifs d'habitats naturels remarquables ou favorables à la biodiversité ordinaire. Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale connectée aux territoires voisins, et s'intégrant dans les espaces urbanisés. Organiser l'accès au littoral pour mieux gérer la fréquentation des espaces côtiers en cohérence avec la stratégie de valorisation patrimoniale. Organiser les limites de l'urbanisation pour améliorer la lisibilité des lisières urbaines. Assurer par l'aménagement un traitement qualitatif des entrées de villes et des franges de l'urbanisation.
Assurer un maintien de la qualité de vie	- Préserver la nature en ville et faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à l'augmentation de la biodiversité dans les espaces urbanisés (traitement des clôtures, préservation des sols, préservation et création d'espaces verts, ...).
<b>Les ressources naturelles - Les risques, les pollutions et les nuisances</b>	
S'interroger sur les éléments concourant à limiter le <b>ruissellement des eaux pluviales</b> et leur réception : milieux humides, haies...	- Développer l'hydraulique douce et l'infiltration en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâti au sein des parcelles.
Encourager la <b>gestion des eaux à la parcelle</b>	- Encourager le stockage des eaux pluviales pour la réutilisation. - Prendre appui sur la trame verte et bleue pour poursuivre la bonne gestion des écoulements hydraulique et préserver la qualité de l'eau qui constitue notamment un enjeu pour la conchyliculture et les eaux de baignade

L'énergie et les gaz à effet de serre	
Amplifier le développement <b>les liaisons douces</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Développer les liaisons douces et favoriser les modes actifs : marche, vélo, etc.</li><li>- Renforcer les services du pôle pour éviter les déplacements contraints.</li></ul>
Encourager le déploiement des <b>énergies renouvelables</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc.</li><li>- Favoriser la production d'énergies renouvelables mutualisée à l'échelle des projets d'aménagement mais aussi à l'échelle des constructions.</li></ul>

## II. Choix retenus pour établir le règlement

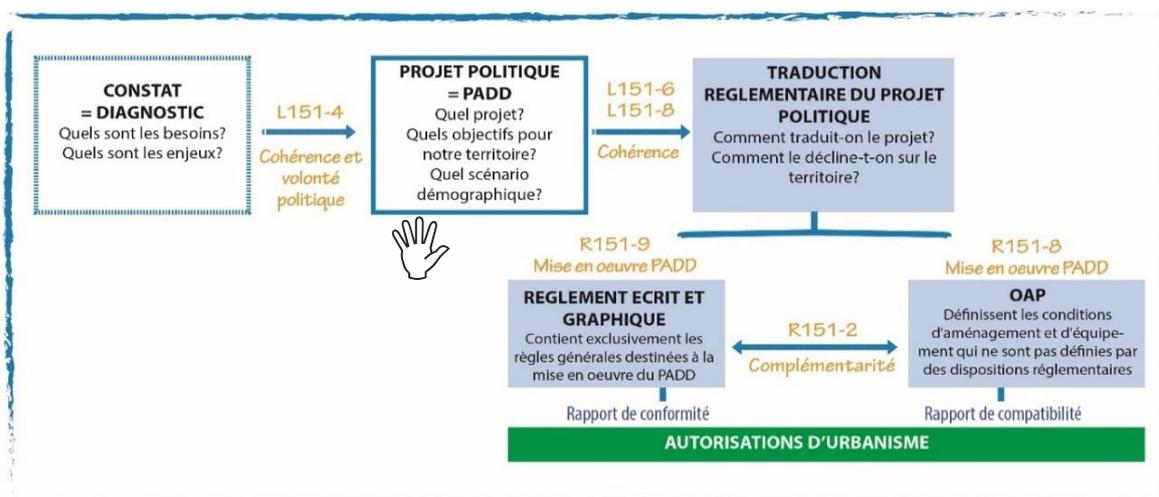
### A. Traduction réglementaire du PADD : tableau synthétique des choix

L'article **L151-8** du code de l'urbanisme précise que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

En tant que document de projet, servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique, ou aux OAP qui le complètent.

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise également que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone » ;*



Orientations générales PADD	Traduction au règlement graphique / écrit / OAP
<b>Pénestin, l'authenticité à valoriser</b>	
<b>A. Valoriser le cadre paysager et environnemental</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la protection des paysages de qualité</li> <li>- Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces naturels (pointes, landes, zones humides, cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement, estrans, haies, boisements), qu'ils soient constitutifs d'habitats naturels remarquables ou favorables à la biodiversité ordinaire.</li> <li>- Préserver la nature en ville et faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à l'augmentation de la biodiversité dans les espaces urbanisés (traitement des clôtures, préservation des sols, préservation et création d'espaces verts, ...).</li> <li>- Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale connectée aux territoires voisins, et s'intégrant dans les espaces urbanisés.</li> </ul>	<p>Le projet de PLU préserve et protège les paysages et la trame verte et bleu via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un zonage A et N sur les espaces d'intérêts (landes, marais, espaces agricoles pérennes) ;</li> <li>- Les espaces boisés classés ;</li> <li>- Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (haies, élément du paysager à préserver, zone de source, cours d'eau, zones humides) ;</li> <li>- Les arbres remarquables.</li> </ul> <p>En particulier, les éléments constitutifs de la trame verte et bleu sont majoritairement en zone N (en zone A à défaut).</p> <p>De plus, des sondages de sols ont été réalisés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Dans le cas de résultats positifs, ceux-ci figurent sur les schémas des OAP, afin d'assurer la prise en compte de ces milieux dans les projets d'aménagement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser l'accès au littoral pour mieux gérer la fréquentation des espaces côtiers en cohérence avec la stratégie de valorisation patrimoniale.</li> </ul>	<p>De même un zonage spécifique Nst a été créé, correspondant aux aires naturelles de stationnement dépourvues d'aménagement. Ces dernières, toutes situées sur le littoral, vise à y organiser son accès. Certaines sont classées Nds, lorsqu'elles sont situées au cœur des espaces remarquables du littoral.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser les limites de l'urbanisation pour améliorer la lisibilité des lisières urbaines.</li> </ul>	<p>Les zones d'extension de l'urbanisation sont limitées aux strictes besoins et localisées dans les prolongements naturels du bourg. Une trame végétale est à constituer en marge du secteur des Pluviers pour assurer l'intégration du futur quartier.</p>
<b>B. Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les espaces d'exploitations aquacoles et interdire les changements de destination des bâtiments érigés dans le cadre de ces activités.</li> </ul>	<p>Les espaces d'exploitations aquacoles font l'objet d'un zonage spécifique Ao au règlement écrit, où toute construction ou installation autre que celles nécessaires à l'activité sont interdites.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le projet de Parc conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo afin d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé.</li> </ul>	<p>Le parc conchylicole de Loscolo fait l'objet d'un zonage spécifique Ac1 au PLU. Le règlement écrit précise que ce secteur pourra être utilisé comme solution de repli pour permettre le déplacement des chantiers conchylicoles mis en danger pour un aléa naturel.</p>

Orientations générales PADD	Traduction au règlement graphique / écrit / OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaître et veiller au bon fonctionnement des infrastructures marines (notamment, cales de mise à l'eau, pompes en mer, ...) et à la gestion des conflits d'usages.</li> <li>- Permettre le maintien et le développement d'exploitations agricoles au travers d'espaces pérennes protégés qui préservent le potentiel de production agricole et veiller à la protection des bâtiments agricoles associés à ces exploitations.</li> <li>- Plus généralement limiter la consommation d'espace agricole.</li> </ul>	<p>Les Espaces Agricoles Pérennes identifiés par le SCOT ont été utilisés pour délimiter les zones agricoles. Ces espaces sont pour la plupart reportés en zone Aa, sauf lorsqu'ils sont situés dans les espaces remarquables du littoral. Un réservoir de biodiversité concerné par les EAP est également classé Np, dans le secteur de Berniguet. Ce zonage est plus adapté à la préservation des milieux naturels de ce secteur qu'un zonage A.</p> <p>Au sein de la zone Aa, l'édification de constructions à usage de logement de fonction doit strictement être liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement par des tiers, d'activités protégées par la zone.</p>
<p><b>Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique</b></p>	
<p><b>A. Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maîtrisée permettant le renforcement des résidences principales</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser l'accueil et le maintien d'une population au travers d'objectifs de croissance cohérents avec le SCOT, afin de renforcer l'offre de service pour améliorer la qualité de vie à l'année et affirmer la vocation de pôle de Pénestin.</li> <li>- D'après les estimations réalisées et le scénario démographique retenu, la commune vise une population d'environ 2200 habitants à horizon 2035. Cette perspective est établie à partir de simulations basées sur une croissance démographique d'environ 0,8% par an pour la période 2025-2035 et par un effort de production de logements occupés à l'année.</li> <li>- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties dans une perspective de qualité et d'insertion paysagère. L'objectif de la commune est de pouvoir assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire, de favoriser le soutien à domicile et de permettre la réalisation des projets.</li> <li>- Planifier la production d'environ 25 logements par an sur une dizaine d'année et développer la programmation urbaine entre les différents espaces de projet de la commune, principalement en périphérie du bourg.</li> <li>- Favoriser la production de logements qui permettent notamment l'installation d'habitants actifs et la mixité générationnelle</li> </ul>	<p>Les zones U et AU à vocation d'habitat ont été calibrées pour permettre la réalisation d'environ 250 logements sur la période 2025-2035 (soit 25 logements par an), en densification et en extension.</p> <p>Les zones classées 1AU et certaines zones U bénéficient d'OAP pour guider la densité de logements et la forme urbaine de chaque secteur.</p> <p>Toutes les OAP prévoient qu'un minimum de 30% de logements programmés devra être réservé pour de l'habitat à caractère social.</p> <p>Le règlement prévoit également que toute opération de 3 logements et plus comporte 30% de logements aidés (en location sociale ou en accession).</p>

Orientations générales PADD	Traduction au règlement graphique / écrit / OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune.</li> </ul>	<p>Le projet de PLU a mis en œuvre des OAP sur tous les secteurs concernés par des futures opérations. L'ensemble des OAP, et donc des futures opérations, est situé dans les espaces centraux, en liaison avec les espaces urbanisés du bourg et de Kerfalher. Les OAP définissent un échancier de réalisation des opérations, entre 0 et 3 ans à compter de l'approbation du PLU et entre 3 et 5 ans.</p>
<b>B. Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer prioritairement l'urbanisation de l'agglomération du bourg-mine d'or, en privilégiant l'accueil de population nouvelle par la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées et en liaison avec les tissus urbains existants.</li> <li>- Permettre également l'accueil de population au sein des villages de Poudrantais et Tréhiguier, ainsi que dans les villages de Grande Ile, Haut Pénestin, Couarne, Kerlieu, Loscolo, Kerséguin et Le Bile et au sein du secteur déjà urbanisé de Kerlay-Kervraud.</li> </ul>	<p>Le projet de PLU a mis en œuvre des OAP sur tous les secteurs concernés par des futures opérations. L'ensemble des OAP, et donc des futures opérations, est situé dans les espaces centraux, en liaison avec les espaces urbanisés du bourg et de Kerfalher. Les villages et le SDU de la commune peuvent accueillir de nouvelles constructions. Ils ne sont cependant pas identifiés comme secteurs stratégiques pour le développement urbain (pas de zone AU).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le commerce notamment dans le centre-ville, la Mine d'Or et à Tréhiguier. Conforter et dynamiser également les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les espaces de loisirs. Développer des équipements d'accueil du pôle sportif de plein air « Petit Breton » et notamment du stationnement à proximité de ces installations.</li> </ul>	<p>Le PLU prévoit des périmètres dans lesquels les nouveaux commerces doivent s'implanter en priorité : dans le bourg, à la Mine d'Or et à Tréhiguier. Ces périmètres correspondent aux centralités, là où se situent également la plupart des équipements.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité.</li> <li>- Conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usages actuels/futurs</li> </ul>	<p>Le règlement graphique du PLU identifie les voies de circulation à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Sont ainsi représentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 38 km de cheminements doux à préserver</li> <li>- 170 m de cheminements doux à créer.</li> </ul> <p>Toutes les OAP prévoient des liaisons douces à créer ou à aménager.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer, dans les opérations d'urbanisation nouvelles, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques en relation avec les différents programmes de développement du haut débit sur le territoire.</li> </ul>	<p>Le PLU prévoit que toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambres mutualisées en limite du Domaine Public), qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage</p>

<b>C. Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique</b>	
- Conforter par une politique de densification et d'optimisation de l'espace le parc d'activité du CLOSO.	Un zonage Uia est appliqué au parc d'activité du Closo existant. Cette zone est réservée aux activités économiques, notamment artisanales et industrielles. Des commerces peuvent être implantés dans la partie Ouest, le long du boulevard.
- Favoriser par un règlement et des projets adaptés, l'implantation d'activités tertiaires notamment dans le tissu urbain	Les zones U et AU à vocation principales d'habitat sont également ouvertes aux activités compatibles et notamment aux activités tertiaires. Ceci afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines.
- Permettre l'adaptation de l'accueil au sein des campings professionnels et l'amélioration de la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.	Le projet de PLU prévoit différents zonages visant à adapter l'accueil et organiser et gérer l'installation temporaire des hébergements de plein air : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ULa : zones de campings et de villages vacances accueillant tous types de constructions et d'aménagements associés au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative, y compris les parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>- ULd : zones naturelles de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles, issues de l'aménagement foncier dont l'aménagement et l'occupation ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme.</li> <li>- NLb : aires où seul le stationnement organisé des campings cars est autorisé</li> </ul>
- Reconnaître l'existence des zones de camping-caravaning équipées et desservies par les réseaux divers et prendre en compte la réglementation applicable en la matière.	
<b>Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique</b>	
<b>A. Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques</b>	
- Préserver la sécurité des personnes et des biens au regard des risques naturels et notamment littoraux : risque de submersion marine et risque d'érosion littorale. Intégrer le risque de recul du trait de côte, notamment sur certains secteurs de la Mine-d'Or, de Poudrantaïs et de Maresclé.	Le projet de PLU a pris en compte les risques auxquels la commune est exposée et notamment les risques naturels : submersion marine, érosion du trait de côte, inondations par débordement de cours d'eau. Des dispositions spécifiques s'appliquent aux secteurs concernés, pour éviter l'exposition des personnes et biens.  Le PLU prévoit un certain nombre de dispositions en faveur du développement durable.
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc.	
- Développer la nature en ville tout en optimisant l'espace déjà urbanisé, pour limiter la consommation d'espace.	Un coefficient de pleine terre minimal est défini sur les zones U et AU : 20 à 50% selon les secteurs.
- Développer les liaisons douces et favoriser les modes actifs : marche, vélo etc. - Renforcer les services du pôle pour éviter les déplacements contraints (cf. ci avant).	Le règlement graphique du PLU identifie les voies de circulation à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Sont ainsi représentés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 38 km de cheminements doux à préserver</li> <li>- 170 m de cheminements doux à créer.</li> </ul>

	<p>Toutes les OAP prévoies des liaisons douces à créer ou à aménager.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'hydraulique douce et l'infiltration en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâti au sein des parcelles.</li> <li>- Favoriser la production d'énergies renouvelables mutualisée à l'échelle des projets d'aménagement mais aussi à l'échelle des constructions.</li> </ul>	<p>Un coefficient de pleine terre minimal est défini sur les zones U et AU : 20 à 50% selon les secteurs.</p> <p>Pour les unités foncières présentant un coefficient de pleine terre avant-projet déjà dépassé, pour que ce dernier puisse être réalisable, il est demandé une remise en pleine terre de la surface excessivement consommée prenant en considération l'emprise au sol du projet.</p> <p>De plus, les dispositions suivantes s'appliquent à tous les projets dans les zones U et AU, et aux projets portant entraînant une imperméabilisation des sols supérieure à 1/3 d'ha dans les zones A et N :</p> <p>Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'échelle de l'opération.</p> <p>La gestion se fait prioritairement à la parcelle, l'unité foncière ou l'échelle de l'opération par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, ...), pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.</p> <p>En zone N et A, pour toute construction (nouvelle ou extension) ou projets d'aménagement d'ensemble de plus de 1/3 d'ha de surface imperméabilisée, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.</p>
<p><b>B. Assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire, en apportant une attention particulière à la ressource en eau</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité et la disponibilité de la ressource en eau sont des enjeux majeurs pour le territoire.</li> <li>- La commune s'engage à mettre en œuvre les outils dont elle dispose pour assurer la préservation de la ressource : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la desserte en eau potable du territoire et lutter contre la sécheresse.</li> <li>• Assurer l'assainissement des eaux usées.</li> </ul> </li> </ul> <p>La station d'épuration a aujourd'hui la capacité de traiter l'augmentation des effluents liés au projet de développement du territoire. La commune reste toutefois vigilante sur le fonctionnement et l'état de l'ouvrage et des réseaux. Des travaux seront programmés s'ils s'avèrent nécessaires. Les projets ne pourront être réalisés qu'à</p>	<p>L'adduction en eau potable n'est pas du ressort de la commune, mais le fait de modérer la croissance démographique permet de limiter la demande.</p> <p>Les prévisions démographiques sont cohérentes avec la capacité de la STEP, y compris en période estivale. Des travaux hydrauliques sont prévus, notamment pour limiter les entrées d'eaux parasites dans les réseaux.</p> <p>La gestion des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP). Le coefficient de pleine terre applicable par zone préserve les espaces verts tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et évite les risques d'inondation. Il correspond au rapport entre la surface de pleine terre (enherbée, plantée ou bêchée) à préserver et la surface de l'unité foncière du projet.</p>

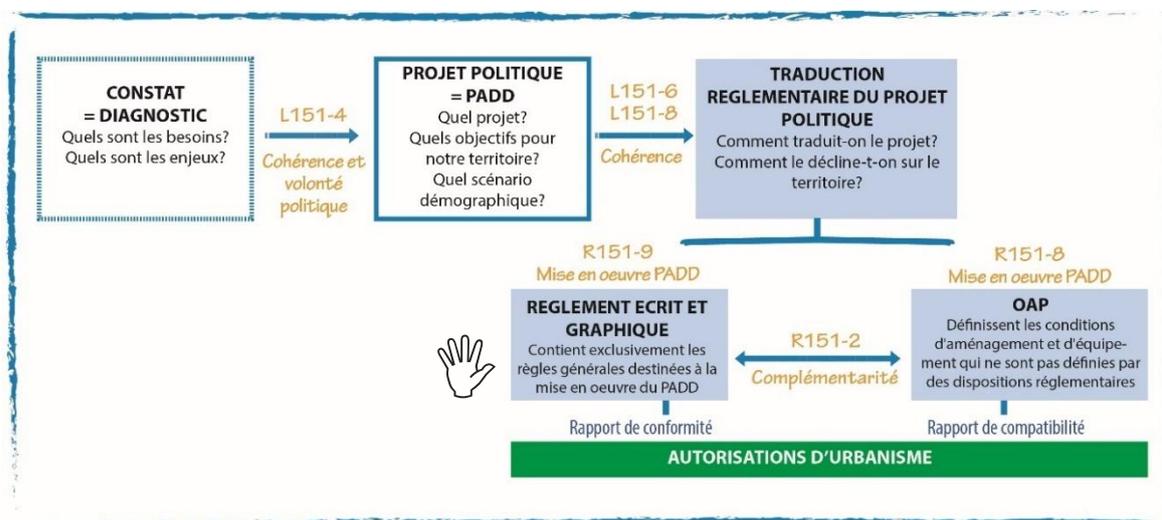
<p>condition que la station ait la capacité de traiter l'ensemble des nouveaux effluents.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prendre appui sur la trame verte et bleue pour poursuivre la bonne gestion des écoulements hydraulique et préserver la qualité de l'eau qui constitue notamment un enjeu pour la conchyliculture et les eaux de baignade.</li></ul>	
<p><b>C. Un aménagement qui prend en compte les enjeux de la consommation d'espace et d'artificialisation</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Décliner des orientations d'aménagement sur les espaces urbains stratégiques en mutation.</li><li>- Permettre le comblement des espaces libres par densification raisonnable des espaces urbanisés.</li><li>- Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée des espaces urbains préexistants, dans un souci de gestion économe du foncier.</li><li>- Diversifier les formes urbaines pour apporter un complément qualitatif indissociable de la politique de rééquilibrage du parc de logements avec l'appui des OAP.</li></ul>	<p>Le projet de PLU prévoit la valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés. Dans cet objectif, une étude des capacités de densification a été conduite afin d'estimer le nombre de dents creuses au sein de l'espace urbanisé.</p> <p>Trois des sept secteurs d'OAP habitat sont situés au sein de l'enveloppe urbaine. Toutes les OAP prévoient un minimum de production d'habitations à caractère social (30%) ainsi qu'une densité minimale de 20 logements / ha.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Associer dans une proportion équilibrée, pour la production de logements nouveaux. La valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés et au regard des besoins, l'extension d'urbanisation.</li><li>- Favoriser une densification adaptée des espaces urbanisés et mettre en œuvre un objectif minimum de 20 logements par hectare dans les extensions d'urbanisation.</li></ul> <p>La commune se fixe pour objectif de réduire d'au-moins de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observées sur la période 2011-2021. Pour rappel, celle-ci a été estimée à environ 25ha. L'objectif de sobriété foncière à horizon 2031 est donc de mobiliser au maximum une douzaine d'hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour répondre aux besoins du territoire.</p>	<p>Le projet de zonage (calibrage des zones) a été déterminé en U et AU pour permettre la production d'environ 185 logements en densification et environ 94 logements en extension.</p> <p>Un objectif minimum de densité est intégré aux OAP Habitat en zone U et 1AU : <b>20 logements/ha.</b></p> <p>Le projet de PLU prévoit la consommation d'environ 9ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2035. Il prévoit également 7ha supplémentaires pour la réalisation du projet de lotissement conchylicole à Loscolo.</p>

## B. La traduction réglementaire du PADD : la détermination des zones

L'article R151-9 du code de l'urbanisme précise que « 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 ». Ainsi, en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le règlement graphique du PLU de Pénestin délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » : urbanisées ;
- Des zones à urbaniser dites « AU » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « A » : agricoles ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral.



## 1. La zone U

**Les zones urbaines sont dites « zones U ».** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### a) Le secteur Ua

#### ▪ *Caractéristiques principales*

Zone urbanisée, destinée à l'habitat relativement dense, en ordre continu, et activités compatibles avec l'habitat dans le bourg et les villages. Pour des raisons de hauteurs de construction, elle comprend trois sous-secteurs :

- Uaa : correspondant aux parties anciennes du Bourg,
- Uab : correspondant aux parties anciennes de Tréhiquier, Haut Pénestin, , Kerfahler, Kerlieu, Couarne,
- Uac : correspondant aux parties anciennes de Brancelin, Trégorvel,

#### ▪ *Objectifs poursuivis*

Quel que soit le sous-secteur concerné, l'objectif est de préserver l'identité de ces espaces, son caractère multifonctionnel tout en maintenant les possibilités de densification offerte par le règlement.

#### Secteur Uaa



#### 1/ Caractéristiques urbaines

- Constructions à l'alignement
- Tissu continu
- Densité des constructions importantes
- Constructions mitoyennes
- Mixité des fonctions urbaines
- Le contact direct des façades avec l'espace public, l'absence de clôtures, même pour de petites maisons, signent parfois une « identité » très attachante, où l'espace « public » apparaît presque comme un « espace privé partagé ».
- Environnement minéral, peu de végétation.

#### 2/ Caractéristiques architecturales

- Constructions en R+1+combles
- Couverture en ardoises
- Constructions édifiées avant 1950
- Aspect architectural traditionnel

#### 3/ Dispositions spécifiques

Les hauteurs autorisées en zone Uaa sont plus importantes (9m au sommet de façade) que celles autorisées en zone Uab (7m au sommet de façade) et Uac (4m au sommet de façade) afin de garantir la cohérence architecturale de chaque secteur. De même, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions diffèrent que ce soit pour les nouvelles constructions ou pour la transformation de constructions existantes.

Un emplacement réservé (n°12) est créé au sein du secteur Uaa visant à aménager un espace public urbain.

Secteur Uab et Uac



1/ Caractéristiques urbaines

- Constructions en retrait
- Tissu discontinu
- Constructions mitoyennes

2/ Caractéristiques architecturales

- Constructions en R+1
- Couverture en ardoises
- Constructions édifiées avant 1950
- Aspect architectural traditionnel

3/ Dispositions spécifiques

Les hauteurs autorisées en zone Uaa sont plus importantes (9m au sommet de façade) que celles autorisées en zone Uab (7m au sommet de façade) et Uac (4m au sommet de façade) afin de garantir la cohérence architecturale de chaque secteur. De même, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions diffèrent que ce soit pour les nouvelles constructions ou pour la transformation de constructions existantes.

## b) Le secteur Ub

### - *Caractéristiques principales*

Zone urbanisée, destinée à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires agglomérés. Elle comprend trois sous-secteurs :

- Les secteurs d'habitat et activités compatibles avec l'habitat Uba et Ubb dont les règles de hauteur différente.
- Le secteur UbL destiné aux équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

Cette zone correspond aux zones d'extensions plus récentes (depuis les années 70) du noyau urbain ancien (zone d'habitat collectif et pavillonnaire). Elle englobe les dernières opérations d'habitat de la commune. Le potentiel de densification identifié dans le bourg et mobilisable est majoritairement localisé en secteur Ub.

### - *Objectifs poursuivis*

La zone Ub est délimitée afin de permettre **l'évolution des formes urbaines pavillonnaires** consommatrices d'espaces développées au cours des dernières décennies. Le règlement associé est sensiblement assoupli en vue de permettre la mise en œuvre de phénomènes de densification « spontanée » (division parcellaire) ou d'opérations de densification encadrées par une OAP.

Secteur Ub	
 	<h4>1/ Caractéristiques urbaines</h4> <p>Au sein des secteurs Uba et Ubb :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Constructions en retrait</li><li>- Tissu discontinu</li><li>- Mixité faible des fonctions urbaines (habitat à 95%)</li><li>- Tissu urbain moyennement dense (10 à 15 logements/ha)</li><li>- Délimitation des parcelles via des clôtures</li></ul> <p>Au sein du secteur UbL :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parcelles plutôt vastes occupées par des constructions, aménagements collectifs et des espaces de stationnement</li><li>- Ambiance minérale</li><li>- Hauteur variable répondant aux impératifs techniques de la destination du bâtiment.</li></ul>
	<h4>2/ Caractéristiques architecturales</h4> <p>Au sein des secteurs Uba et Ubb :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Couverture en ardoises</li><li>- Constructions édifiées depuis les années 70</li><li>- Constructions majoritairement en R+1</li><li>- Aspect architectural mêlant traditionnel et contemporain : pierres (granite) éventuellement pour les encadrements des ouvertures, toitures double pente, façade de couleur blanche.</li></ul> <p>Au sein du secteur UbL :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bâtiments présentant une emprise au sol pouvant être importante</li></ul>

c) Le secteur Uc

▪ *Caractéristiques principales*

Secteur déjà urbanisé (SDU) de Kerlay-Kervraud, destiné à l'habitat, l'hébergement et les services publics. Les nouvelles constructions ne sont autorisées que dans le périmètre bâti du SDU.

▪ *Objectifs poursuivis*

La zone Uc est délimitée afin de tenir compte des possibilités offertes par la loi Littoral (L121-8) et par le SCoT de Cap Atlantique. Les possibilités de construire sont très limitées. Les mêmes règles de constructions s'appliquent qu'en zone Ub, avec un gabarit de construction limité à 2 niveaux (R+C). Elle concerne également les secteurs en continuité des villages ou agglomération mais dont la densité est insuffisante pour les qualifier de secteur urbanisé au sens de la loi Littoral.

d) Le secteur Un

▪ *Caractéristiques principales*

Zone urbanisée, correspondant à des noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés au titre de la loi Littoral. Zone inconstructible, seules les extensions et annexes accolées aux habitations existantes sont autorisées.

▪ *Objectifs poursuivis*

La zone Un est délimitée afin de reconnaître l'existence de ces noyaux bâtis, qui se distinguent des zones à dominantes agricoles ou naturelles. Les extensions et les annexes accolées aux habitations existantes sont autorisées, à la condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Secteur Un	
	<p>1/ Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Constructions en retrait</li><li>- Tissu discontinu</li><li>- Délimitation des parcelles via des clôtures / haies</li><li>- Présence de clôtures en front de rue</li></ul>
	<p>2/ Caractéristiques architecturales</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Constructions majoritairement en R+1</li><li>- Couverture en ardoises</li><li>- Constructions édifiées avant 1950.</li><li>- Aspect architectural traditionnel</li></ul>

e) Le secteur Uia

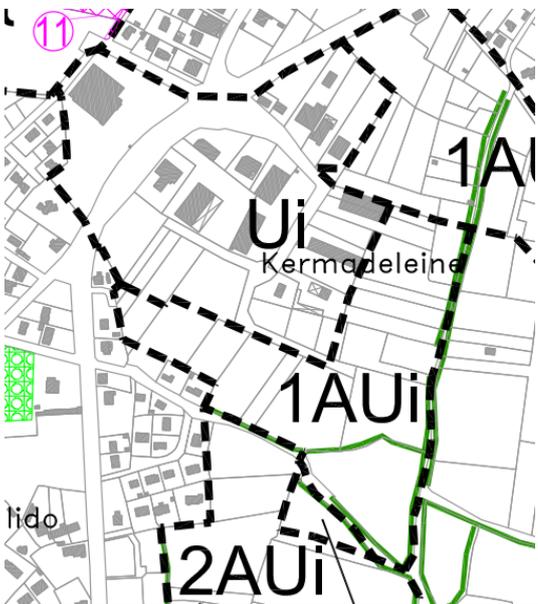
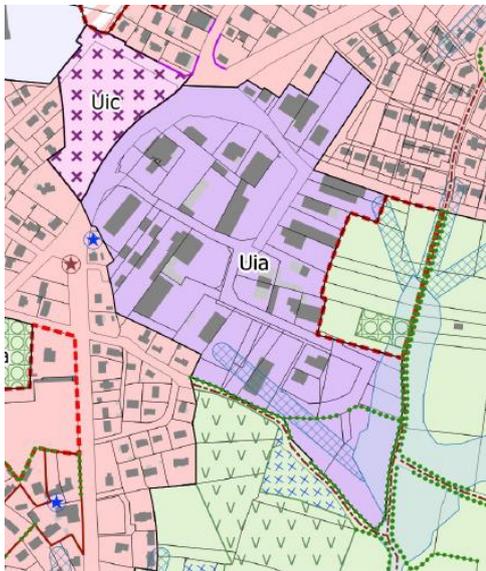
• *Caractéristiques principales*

Zone urbanisée, destinée aux activités économiques. Elle correspond à la zone d'activités économiques du Closo à vocation principale d'artisanat et de services. Certains commerces sont autorisés dans la partie Ouest, sous réserve de respecter les dispositions spécifiques en matière de gestion des implantations commerciales.

Occupant une superficie d'environ 9 hectares, la ZA du Closo fait partie des 14 zones d'activités gérées par Cap Atlantique.

• *Objectifs poursuivis*

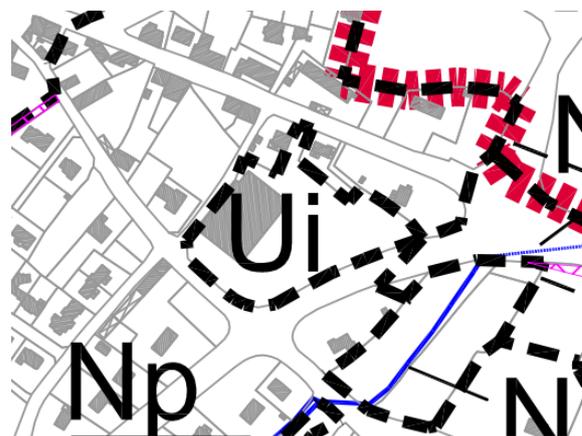
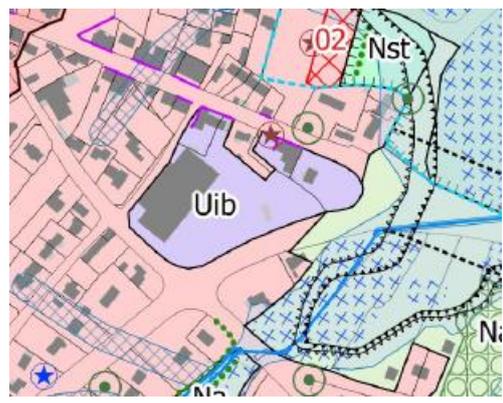
La délimitation de cette zone traduit la volonté de Cap Atlantique de répondre aux enjeux propres au développement économique du littoral nord-ouest du territoire, pour l'artisanat et les activités liées à la valorisation des ressources primaires et sous-produits (déchets coquillers etc.). Le développement de la zone ne pourra se faire à horizon 2035 que par requalification, densification et optimisation du foncier. Le PLU ne prévoit d'extension de la ZA, conformément à la politique de développement économique menée par Cap Atlantique.

Secteur Uia – ZA du Closo	
Zonage PLU précédent	Zonage PLU révisé
	
	<p><b>Caractéristiques nouveau zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie Ouest de l'ancienne zone Ui fait l'objet d'un zonage spécifique Uic et est couvert par une servitude d'attente de projet. La commune souhaite voir s'y réaliser un projet mixte habitat/activités économiques au rez-de-chaussée.</li> </ul>

f) Le secteur Uib

- *Caractéristiques principales*

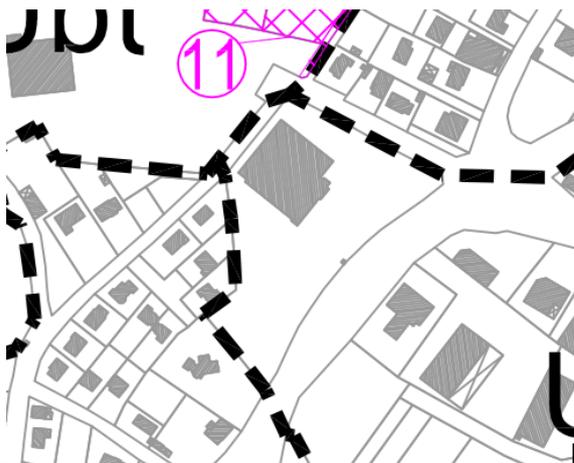
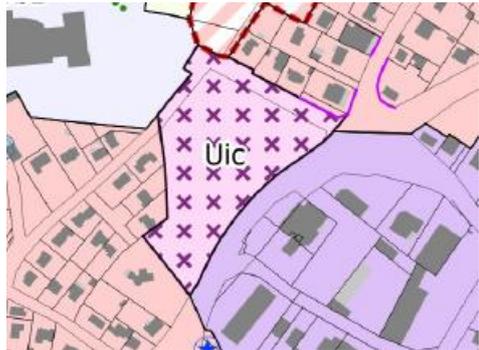
Zone urbanisée, destinée aux activités économiques. Elle correspond à un site économique accueillant des activités commerciales (supermarché notamment).

Secteur Uib	
Zonage PLU précédent	Zonage PLU révisé
	
	<p><b>Caractéristiques nouveau zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zonage semblable au PLU approuvé en 2016, mais secteur spécifique à ce site économique.</li><li>- Extension du zonage au Nord du site économique afin d'y intégrer l'entrée de bourg.</li></ul>

g) Le secteur Uic

- *Caractéristiques principales*

Zone correspondant à un ancien site d'activité commerciale sur lequel la commune souhaite avoir une démarche de projet spécifique. En conséquence ce secteur est concerné, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, par une servitude au titre du L 151-41 du code de l'urbanisme.

Secteur Uic	
Zonage PLU précédent	Zonage PLU révisé:
	
	<b>Caractéristiques nouveau zonage :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zonage spécifique correspondant à l'ancien centre commercial.</li><li>- Une servitude d'attente de projet s'applique.</li></ul>

## h) Les secteurs ULa, ULb et ULd

### ▪ *Caractéristiques principales*

Zone urbanisée, ou bien des secteurs dont les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Dans quelques rares cas, l'assainissement individuel pourra perdurer. La zone **UL** correspond aux hébergements de loisirs. Elle comprend :

- Le secteur **ULa** correspond aux zones de camping-caravaning accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.
- Le secteur **ULd** correspond aux zones de camping caravaning sur parcelle privative, issue de l'aménagement foncier dont l'aménagement et l'occupation ont fait l'objet d'autorisation dans le cadre des zones 1AUe du précédent PLU. Aucune installation nouvelle ne sera autorisée et l'occupation des terrains est limitée à la période du 1<sup>er</sup> juin au 30 septembre.

### ▪ *Objectifs poursuivis*

Il s'agit de ne pas entraver le fonctionnement des campings en zone ULa, tout en les intégrant harmonieusement dans leur environnement et de reconnaître l'existence des zones de campings-caravaning (sans pour autant leur conférer des droits à construire).

Secteur ULa	
	<p>1/ Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parcelles vastes occupées par tous types de constructions et installations</li><li>- Parcelles monofonctionnelles.</li></ul> <p>2/ Caractéristiques architecturales</p>
Secteur ULd	
	<p>1/ Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parcelles monofonctionnelles, de tailles réduites</li><li>- Mobil-home répartis régulièrement sur l'ensemble du secteur</li><li>- Tissu discontinu</li><li>- Hauteur variable répondant aux impératifs techniques de la destination du bâtiment.</li></ul>

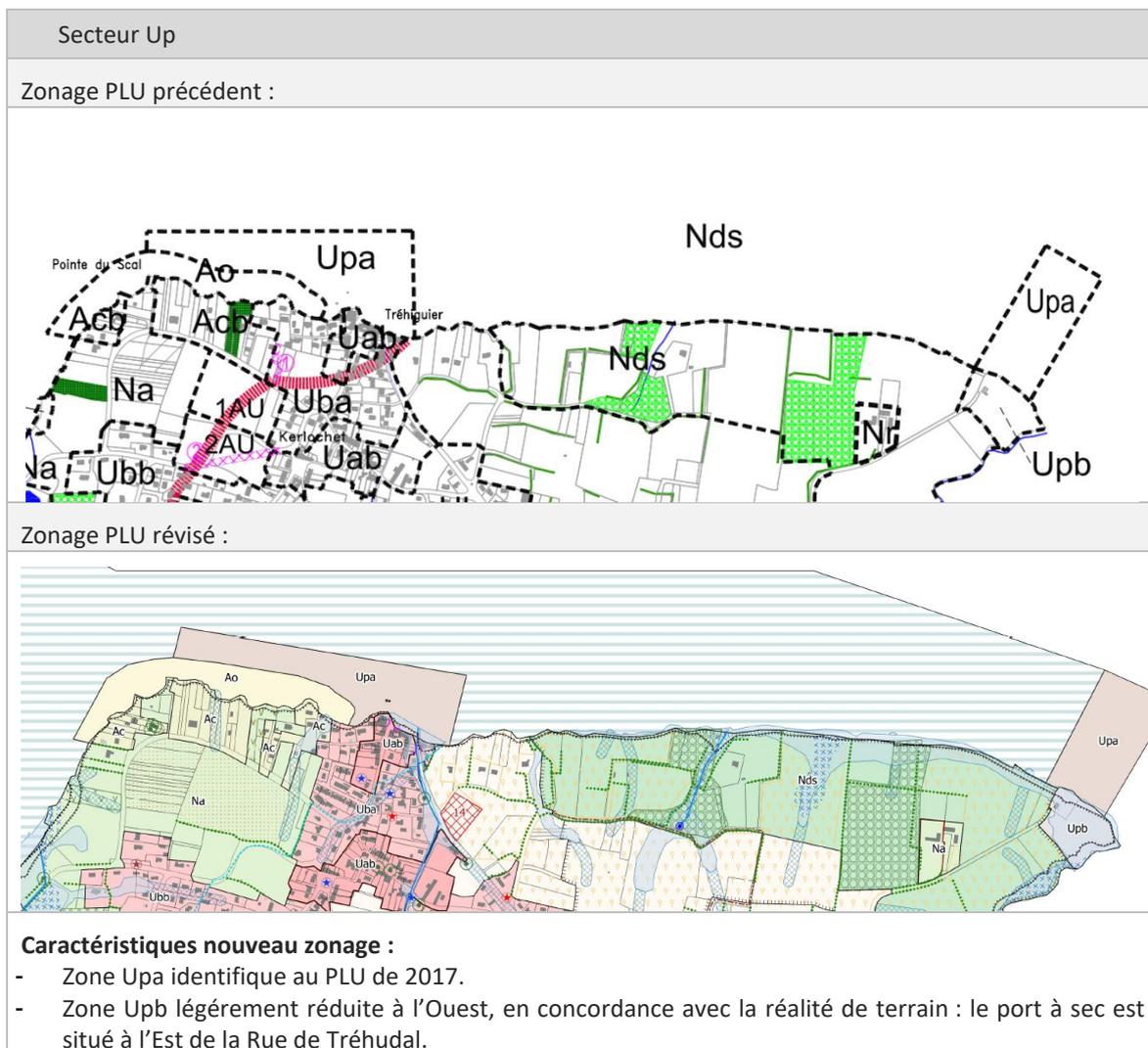
i) Les secteurs Upa et Upb

▪ *Caractéristiques principales*

La zone Up correspond aux secteurs d'activités portuaires. Elle comprend :

- La zone Upa : activités portuaires à terre et sur la Vilaine
- La zone Upb : activités portuaires et stockage existant à Tréhudal

▪ *Objectifs poursuivis*



## 2. La zone AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### a) Les secteurs 1AU

#### ▪ *Caractéristiques principales*

**Secteurs 1AU** : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Le projet de PLU prévoit 3 secteurs 1AU habitat, identifiés sur la carte ci-dessous : Moulin, Toulprix et Les Pluviers. L'ensemble des secteurs 1AU comporte des OAP.



Zones 1AU au PLU

#### ▪ *Objectifs poursuivis en 1AU*

Ces secteurs **bénéficiant d'OAP** répondent aux objectifs suivants :

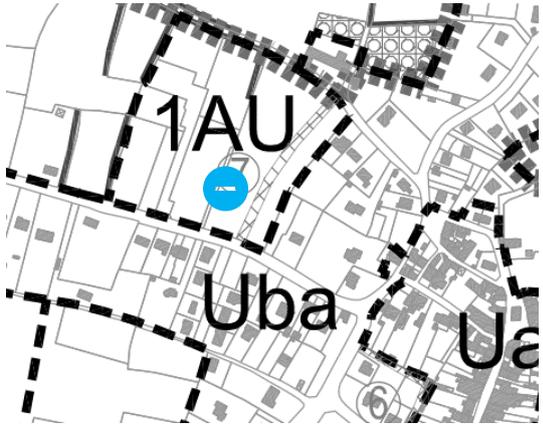
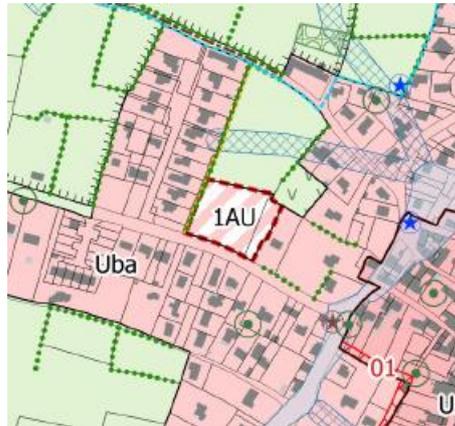
- Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace ;
- Production de logements ;
- Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines ;

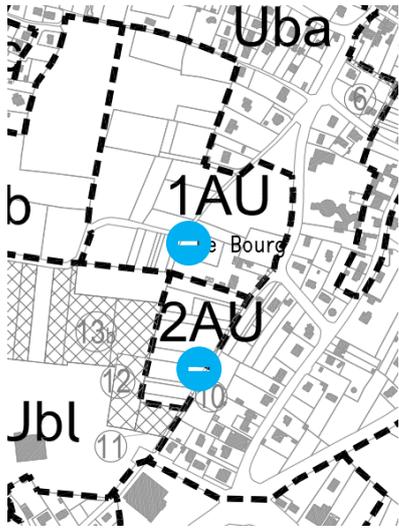
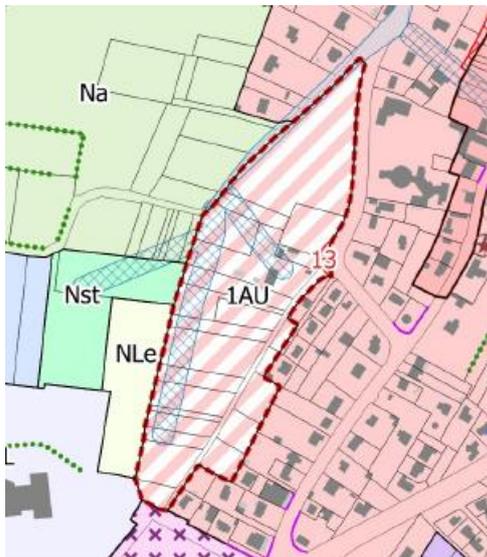
Les règles édictées en zone 1AU renvoient à **celles de la zone Ub** dans la mesure où :

- Les zones 1AU ont vocation à être transférées en U une fois construites ;
- Les zones 1AU doivent s'intégrer harmonieusement au sein d'espaces résidentiels intégrés en zone U.





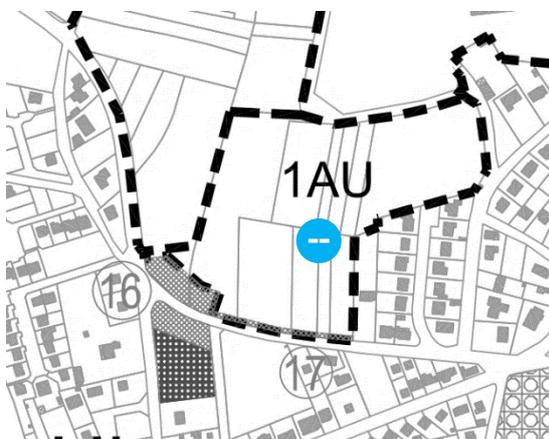
1AU Moulin	
Zonage PLU précédent	Zonage PLU révisé
	
Schéma OAP projet de PLU	
	
<p>Le secteur est une <b>propriété communale</b>.</p> <p><b>Caractéristiques nouveau zonage : 0,4 ha</b></p> <p>Avec le projet de PLU, le secteur 1AU associé au secteur du Moulin est refondu :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'Ouest du secteur ayant été urbanisé, est repassé en zone U</li><li>- Le périmètre Est de l'ancienne zone 1AU est quant à lui réduit de plus de 50 % au présent projet de PLU, dans un objectif de préservation des zones humides ayant été relevés plus au Nord. Le secteur concerné est de fait repassé en zone N.</li><li>- De même, l'emplacement réservé n°7 est supprimé : la création d'une nouvelle voie de desserte du bourg de paraissait pas en concordance avec des objectifs de préservation de ces milieux humides.</li></ul> <p>L'OAP prévoit sur ce secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une opération d'habitat individuel sur la base d'une densité de <b>20 logements/ha</b> soit environ 8 logements.</li><li>- D'orienter les constructions d'habitat individuel, plus élevées, autour de l'ilôt naturel boisé afin d'adoucir la perspective bâtie (meilleure acceptabilité de la densité bâtie).</li><li>- La création d'un cheminement doux permettant de joindre le Nord et Sud du secteur.</li></ul>	

1AU Toulprix	
Zonage PLU précédent	Zonage PLU révisé
	
Schéma OAP projet de PLU	
	
<p>Le secteur est en partie une <b>propriété communale</b>.</p> <p><b>Caractéristiques nouveau zonage : 4 ha</b></p> <p>Avec le projet de PLU, l'extension prévue sur le secteur de Toulprix est réduite sur une surface de près de 50 % ; le reste du secteur AU étant reclassé en zone N. L'emplacement réservé n°10 est supprimé, la voirie étant suffisamment dimensionnée. Un emplacement réservé n°15 est toutefois créé afin d'aménager un carrefour, qui assurera la bonne desserte du nouveau lotissement.</p> <p>L'OAP prévoit sur ce secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une opération d'habitat sur la base d'une densité de <b>20 logements/ha</b> soit environ 80 logements.</li><li>- Trois tranches, afin d'assurer un développement optimisé de l'urbanisation sur le secteur</li><li>- La création d'une frange paysagère au Sud du secteur, et le classement de haies au règlement graphique du PLU, dans un objectif de préservation de ces éléments et de meilleure intégration paysagère du site.</li><li>- Une expertise « zones humides » est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone. Les principes d'aménagement doivent être adaptés à la présence de zone humide, dans une logique d'évitement des incidences sur ces milieux naturels. Le programme de logement est à</li></ul>	

définir en fonction de la surface opérationnelle, au prorata des objectifs de densité de logements affichés dans le tableau précédent.

### 1AU Pluviers

Zonage PLU précédent



Zonage PLU révisé



Schéma OAP projet de PLU



Le secteur est composé de propriétés privées.

#### Caractéristiques nouveau zonage : 2,5 ha

Avec le projet de PLU, le secteur 1AU associé au secteur de Pluviers est refoudu :

- L'Est du secteur ayant été urbanisé, est passé en zone U

Le périmètre Est de l'ancienne zone 1AU est quant à réduite de plus de 50 % au présent projet de PLU, dans un objectif de préservation des zones humides ayant été relevés plus au Nord, qui est de faire repassée en zone N.

L'emplacement réservé n°17 est supprimé, dans un objectif de présevation de la haie située au Sud du secteur.

L'OAP prévoit sur ce secteur :

- Une opération d'habitat individuel sur la base d'une densité de **20 logements/ha** soit environ 50 logements.

- La préservation d'une bande à caractère naturelle à l'Ouest du secteur, accompagné de liaisons douces qui traverseront l'ensemble du nouveau lotissement.
- Le création d'une haie au Sud du secteur, afin de limiter les covisibilités depuis la route, au Sud du secteur.
- Une expertise « zones humides » est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone. Les principes d'aménagement doivent être adapté à la présence de zone humide, dans une logique d'évitement des incidences sur ces milieux naturels. Le programme de logement est à définir en fonction de la surface opérationnelle, au prorata des objectifs de densité de logements affichés dans le tableau précédent.

### 3. La zone A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou des installations mytilicoles.

La zone A de Pénestin est décomposée en zones à vocation agricoles (Aa) et zones à vocation conchylicoles (Ac, Ac1 et Ao).

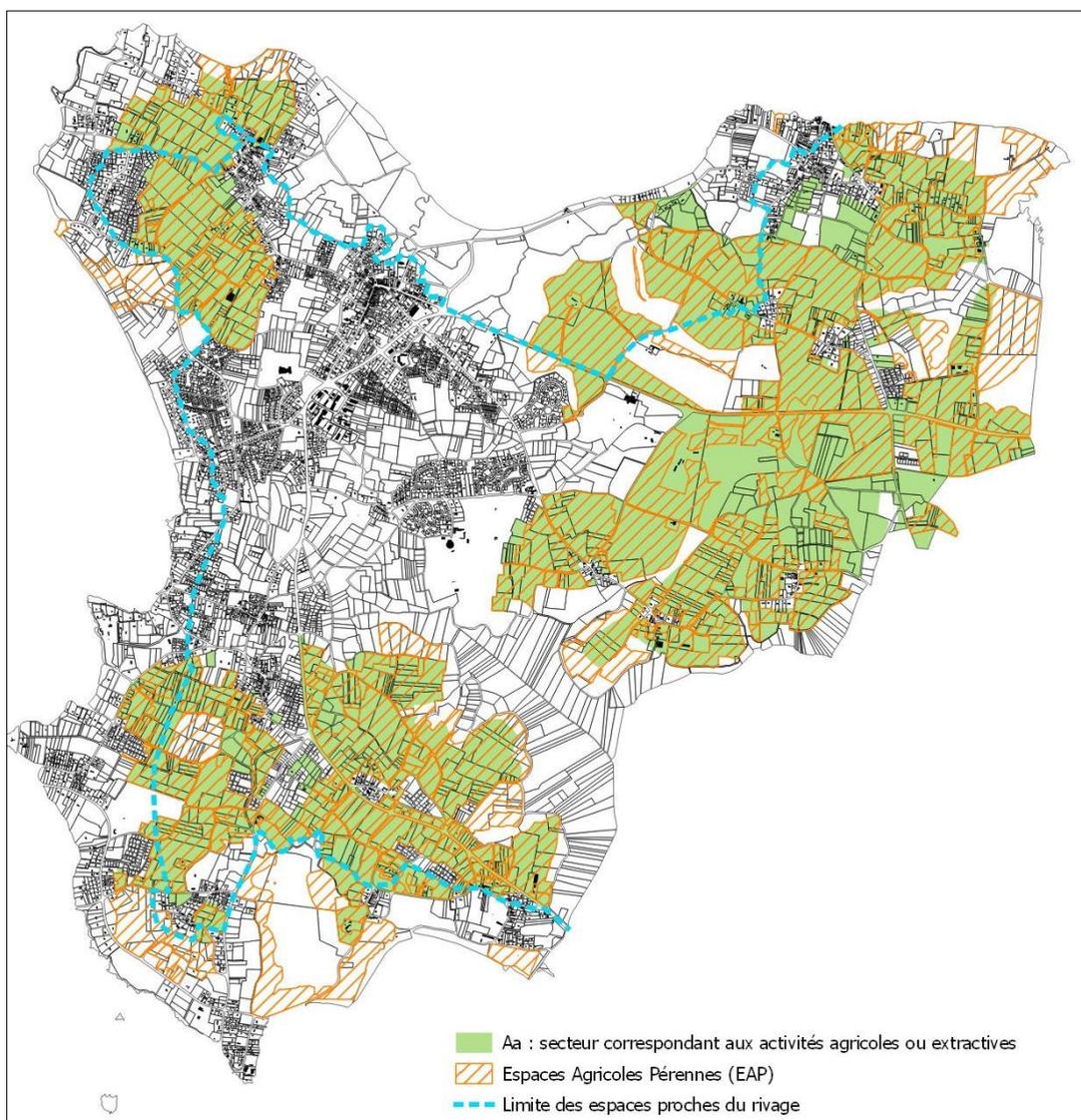
#### a) Le secteur Aa

##### • *Caractéristiques principales*

Zone agricole, affectée aux activités agricoles ou extractives. Elle correspond aux zones agricoles stables et pérennes. Sont classés en zones Aa les espaces agricoles pérennes identifiés par le SCoT, sauf ceux repérés dans les espaces remarquables du littoral (qui sont classés Nds). Une partie des zones agricoles est située en espaces proche du rivage : le règlement écrit précise que seules les extensions de bâtiments agricoles est autorisée lorsqu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage.

##### • *Objectifs poursuivis*

- Préserver l'activité agricole, permettre son développement et sa valorisation.
- Favoriser l'agriculture traditionnelle d'élevage



## b) Les secteurs Ac et Ac1

### - *Caractéristiques principales*

La zone Ac correspond aux zones conchylicoles situées sur le domaine terrestre. La délimitation de certaines zones Ac a été revue pour tenir compte de l'usage des parcelles. Les détails sont donnés dans le tableau ci-dessous.

La zone Ac1 constitue un zonage spécifique, délimitant l'emprise du projet de lotissement conchylicole de Loscolo.

Par un jugement rendu le 15 septembre 2023 n°2100774, 2100779, le tribunal administratif de RENNES a annulé le permis d'aménager délivré par arrêté municipal du 13 août 2020 au motif que l'ensemble dans lequel s'inscrit le secteur Ac1 se situait dans le prolongement des espaces proches du rivage identifiés par le SCoT 2018-2035 et qu'il formait une entité paysagère cohérente justifiant qu'il soit regardé comme étant lui-même inclus dans les espaces proches du rivage. La commune a formé appel de ce jugement qui est actuellement pendant devant la cour administrative d'appel de Nantes.

Le travail de délimitation des espaces proches du rivage effectué dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme a permis d'affiner la limite des espaces à l'échelle du territoire communal.

En ce qui concerne le secteur du projet de lotissement conchylicole du Loscolo, ce dernier se situe après analyse en dehors de la limite des espaces proches du rivage délimitée par le présent document (v. p.84 secteur 19).

En tout état de cause, l'article L.121-13 du code de l'urbanisme dispose que :

*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »*

A s'en tenir au jugement rendu, les auteurs du plan local d'urbanisme considèrent néanmoins que le projet de lotissement conchylicole, et donc le classement en zone Ac1 du secteur dédié, constituerait de toute façon une extension limitée de l'urbanisation rendue nécessaire par une activité économique qui exige la proximité immédiate de l'eau.

En effet, l'activité autorisée par le règlement dans le secteur est exclusivement et intégralement dédiée à l'aquaculture.

Le projet nécessite un approvisionnement et des rejets en eaux de mer après filtration, qui suppose de ne pas être éloigné du littoral pour assurer une eau de qualité pompée en mer.

La réalisation de ce lotissement est par ailleurs rendue nécessaire par le retrait du trait de côte qui va venir fragiliser les installations mytilicoles existantes sur le secteur de Pénestin.

Il s'agit également d'assurer la pérennité de l'activité conchylicole sur la commune en modernisant les installations, en assurant la qualité des apports et rejets en eaux de mer, et de soustraire l'activité à l'envasement du littoral, permettant par ailleurs d'assurer la sécurité des produits mis sur le marché.

Le choix du site se justifie également par la configuration des lieux puisqu'il était nécessaire de trouver une zone d'un seul tenant de 6 ha, avec une accessibilité aisée par la RD 201, même en période estivale pour assurer la desserte du lotissement, et suffisamment éloigné des zones urbaines, tout en ayant un site localisé à proximité du rivage, assurant la qualité de l'eau propice au pompage direct en mer.

Il s'explique également par la configuration du territoire pénestinois, largement impacté par des falaises.

Le site retenu permet donc d'éviter un impact sur les habitats rocheux.

Pour rappel, le maintien de ce secteur Ac1 poursuit l'orientation du SCoT 2018-2035 3-3-2 qui prévoit de « créer les conditions de l'aquaculture et de la pêche » et l'orientation 3-1-4 « Soutenir les spécificités locales

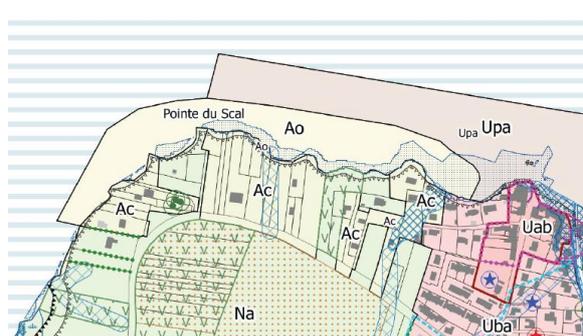
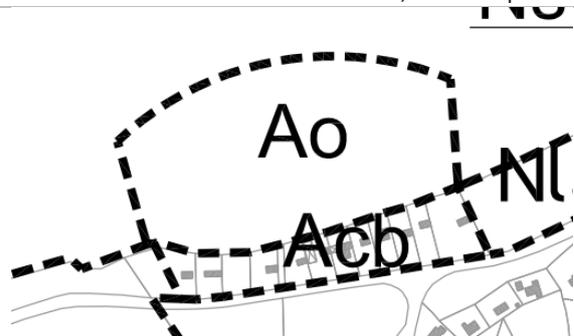
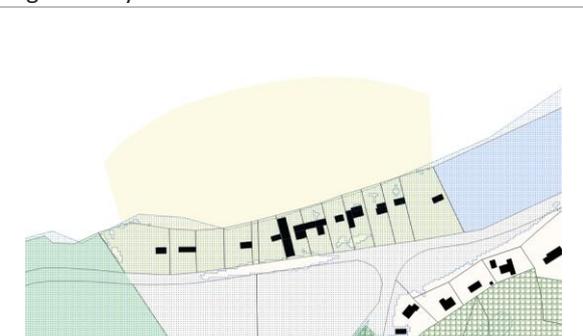
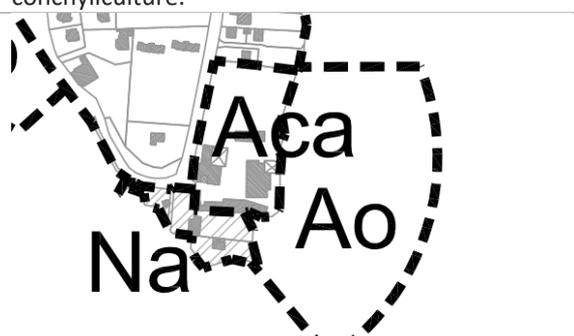
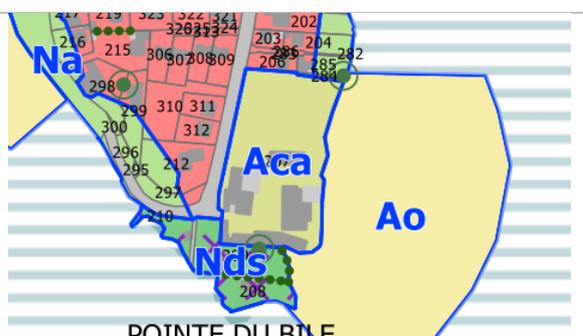
liées aux activités marines sur des secteurs littoraux proches des accès à l'eau », lesquelles prévoient expressément la réalisation du lotissement.

Le caractère limité de cette exploitation agricole est assuré par le règlement de la zone Ac1 qui n'autorise que des constructions agricoles en lien direct avec l'aquaculture, en limitant également la surface de plancher des locaux de permanence et des bâtiments d'accueil et de vente pouvant être réalisés.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% et la hauteur est encadrée.

▪ Objectifs poursuivis

Préserver et valoriser l'activité identitaire conchylicole du territoire.

Secteur Ac	
Zonage PLU précédent	Zonage futur PLU
	
<p><b>Caractéristique de la zone – pointe du Scal :</b></p> <p>La zone Ac a été ajustée sur certains terrains afin de correspondre à l'usage conchylicole des terrains : dans la partie Ouest pour tenir compte de l'accès au chantier. Dans la partie Est, les terrains boisés et une habitation existante sont classés Na, ils n'ont pas d'usage conchylicole.</p>	
	
<p><b>Caractéristique de la zone – Le Logo :</b></p> <p>La zone Ac a été ajustée dans la partie Ouest, afin d'intégrer une partie de terrain utilisée pour la conchyliculture.</p>	
	
<p><b>Caractéristique de la zone – Pointe du Bile :</b></p>	

Le tracé de la zone Aca reprend celle du PLU opposable



**Caractéristique de la zone – Le Loer :**

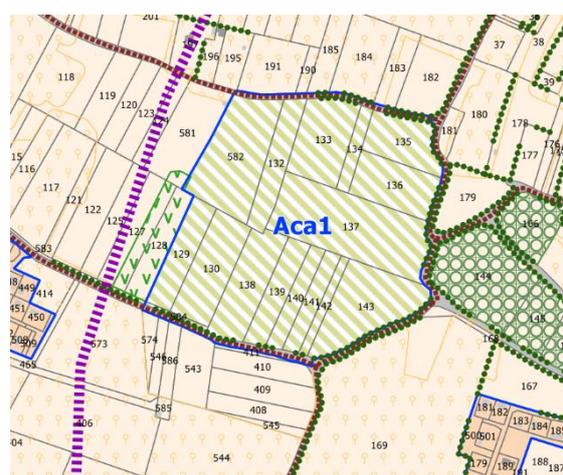
La zone Ac a été ajustée dans la partie Sud, afin d'intégrer une partie de terrain utilisée pour la conchyliculture.

**Secteur Aca1**

**Zonage PLU précédent**



**Zonage PLU révisé**



**Caractéristique de la zone :**

La zone Ac1 reprend le tracé Nord de la zone Ac au PLU opposable afin de préserver les activités agricoles au Sud.

c) Le secteur Ao

▪ *Caractéristiques principales*

Le projet de PLU prend acte de l'activité aquacole existante et maintien la vocation du zonage actuellement en vigueur sur le secteur concerné.

Zone agricole, située sur le domaine public maritime ou fluvial et affectée aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

▪ *Objectifs poursuivis*

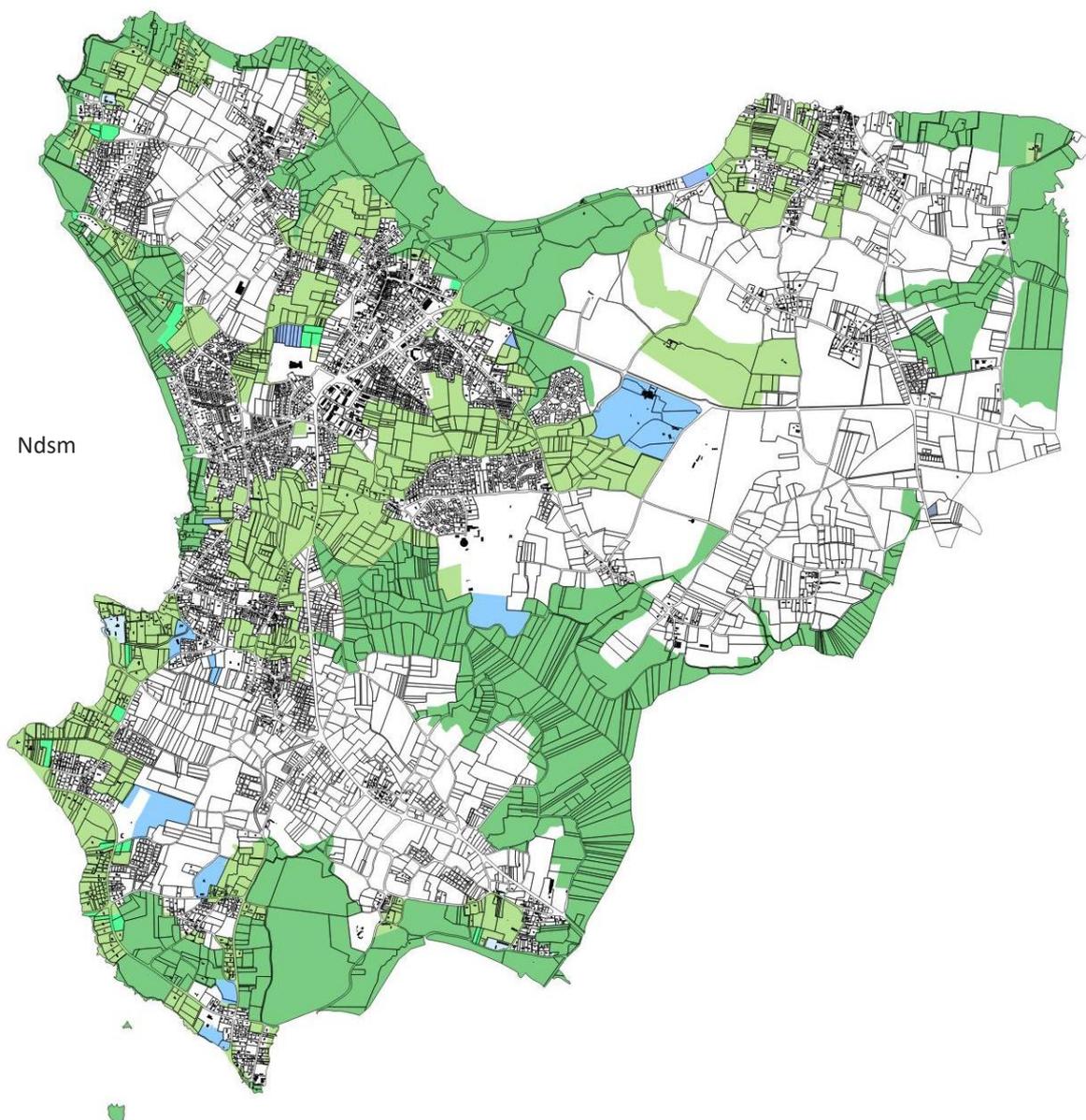
Préserver et valoriser l'activité identitaire aquacole du territoire. Les zones reportées sont identiques à celles du PLU opposable.



#### 4. La zone N

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend les secteurs suivants :



- Na : secteur correspondant à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages
- Nds : secteur correspondant à l'espace naturel terrestre au titre de loi littoral
- Nj : secteur destiné à accueillir un espace de jardins partagés
- NLa : secteur correspondant aux activités légères de loisirs et sportives
- NLb : secteur correspondant aux terrains aménagés pour le camping et le caravanage
- NLc : secteur correspondant aux centres de vacances
- NLe : secteur correspondant aux aires organisées de camping-cars
- NLgv : secteur correspond à une aire d'accueil pour les gens du voyage
- Nst : secteur correspondant aux aires naturelles de stationnement dépourvues d'aménagement

a) Le secteur Na

▪ *Caractéristiques principales*

Le secteur Na délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Ainsi, toute construction, même ne comportant pas de fondation est interdite. De même, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain et tout aménagement sont proscrits, afin d'assurer la préservation de ces espaces.

▪ *Objectifs poursuivis*

Ce secteur, situé en continuité du secteur Nds, permet d'assurer une continuité des espaces naturels et d'assurer la protection stricte de ces sites.

b) Le secteur Nds et Ndsm

▪ *Caractéristiques principales*

Les secteurs Nds et Ndsm 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. Ce secteur assure en particulier la protection des sites Natura 2000 du territoire.

Ainsi, toute construction, même ne comportant pas de fondation est interdite. De même, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain et tout aménagement sont proscrits, afin d'assurer la préservation de ces espaces. Des aménagements légers peuvent être envisagés s'ils concourent à la mise en valeur ou à la gestion du site.

▪ *Objectifs poursuivis*

Assurer la protection des espaces d'intérêts, identifiés au titre des dispositions de la Loi Littoral.

c) Les secteurs NLa, NLb, NLc, NLd, NLgv

▪ *Caractéristiques principales*

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Cette zone est déclinée en 5 secteurs :

- Le secteur NLa délimite les activités légères de loisirs et sportives ;
- Le secteur NLb délimite les campings isolés, situés en discontinuité d'urbanisation
- Le secteur NLc délimite les centres de vacances isolés, situés en discontinuité d'urbanisation
- Le secteur NLe délimite es aires organisées pour le stationnement des camping-cars
- Le secteur NLgv délimite une aire d'accueil pour les gens du voyage.

En tout secteur de la zone, l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées est interdites, de même que l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs. De plus, les affouillements et exhaussements de sol y sont proscrits.

▪ *Objectifs poursuivis*

La création de la zone NL vise à encadrer les activités légères de loisirs, et notamment les hébergements associés dans un objectif de préservation de l'environnement. Elle vise également à garantir dans les cas des zones NLa, NLb et NLc le bon fonctionnement d'activités économiques ou de loisirs existantes ou dans le cas de la zone NLgv d'accueil de publics spécifiques. La zone NLe ne requiert pas de nouvelle construction et les aires de stationnement des camping-cars sont déjà équipée.

Les zones NL constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) : conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLU délimite, à titre exceptionnel, des secteurs dans lesquels les projets sont autorisés pour des vocations autres que celles prévues par le code pour les zones agricoles et naturelles.

Le caractère exceptionnel de ces STECAL réside dans le fait que leur nombre est limité et correspond aux usages déjà existants : 4 zones NLa, 8 zones NLb (dont 4 situées en continuité de campings classés ULa), 3 zones NLc, 2 zones NLe et 1 zone NLgv.

Le règlement écrit du PLU autorise en NLa uniquement les aménagements légers dédiés aux activités de loisirs, il ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions.

Il autorise en zone NLb, NLc et NLgv l'extension des bâtiments existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu et sans changement de destination. Les installations et ouvrages liés et nécessaires aux activités de la zone sont également permis. Il ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions.

Enfin, il autorise en NLe les installations et ouvrages nécessaires au stationnement des camping-cars. Il ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions.

Le règlement écrit précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Elles sont rappelées ci-dessous :

- Les extensions doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants. Les règles d'implantations sont donc souples, compte-tenu du fait que seuls les projets d'extension sont autorisés.
- L'emprise au sol est limitée à +50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, ce qui permet de définir des densités de construction qui respectent le cadre réglementaire.
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur des bâtiments étendus, calculée au sommet de façade, à l'acrotère et au point le plus haut.

d) Le secteur Nst

▪ *Caractéristiques principales*

Le secteur Nst correspond aux aires naturelles de stationnement.

▪ *Objectifs poursuivis*

L'objectif poursuivi vise à permettre l'accès aux sites d'intérêts de la commune, notamment en période estivale.

## C. La traduction réglementaire du PADD : les prescriptions

### 1. Les emplacements réservés

#### a) Choix retenu

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
01	Création de voirie	Commune	962
02	Extension du cimetière	Commune	1695
03	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Cap Atlantique	1260
04	Aménagement de carrefour	Commune	1175
05	Aménagement de carrefour	Commune	2077
06	Aménagement d'un espace public urbain	Commune	453
07	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement	Commune	3185
08	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement	Commune	4410
09	Aménagement de carrefour	Commune	557
10	Aménagement de carrefour	Commune	2077
11	Aménagement d'un espace public urbain	Commune	92
12	Aménagement de carrefour	Commune	1748
13	Aménagement de carrefour	Commune	202
14	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement y compris remorques bateaux	Commune	4320
15	Aménagement d'un passage à faune aquatique sur la D34	Commune	3467

Le projet de PLU prévoit **des emplacements réservés** dont la grande majorité visent à anticiper des aménagements routiers de sécurité et de stationnement.



Localisation des emplacements réservés

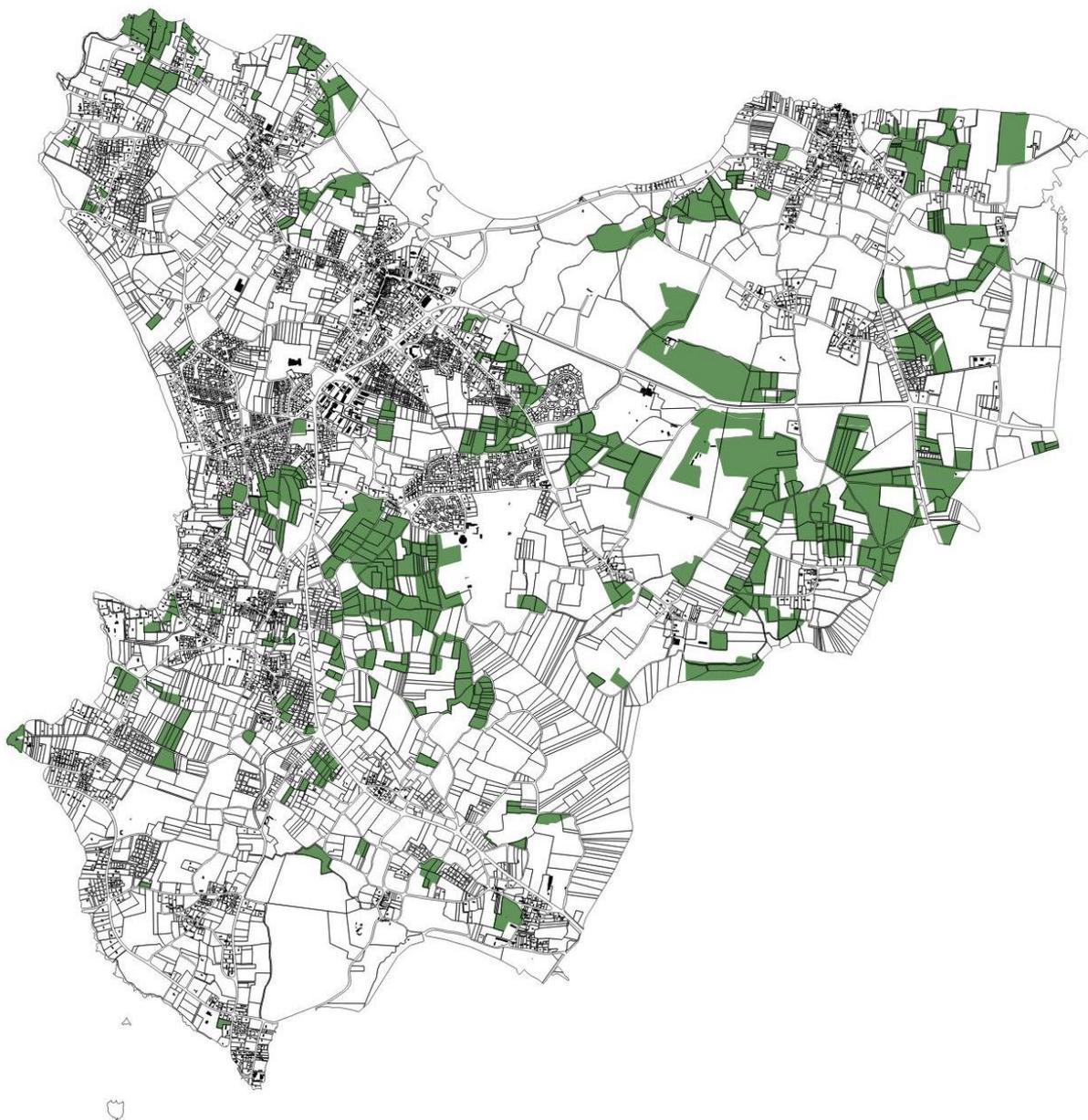
## 2. Les espaces boisés classés existants ou à créer

En application de l'article L113-1 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.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. En application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le **rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue par le Code Forestier.

Le projet de PLU préserve 260ha de boisements au titre des EBC. En complément, le PLU prévoit de classer **81 arbres remarquables**, en tant qu'EBC.



*Localisation des boisements préservés au titre des EBC*

### 3. Les éléments identifiés au titre du L151-19

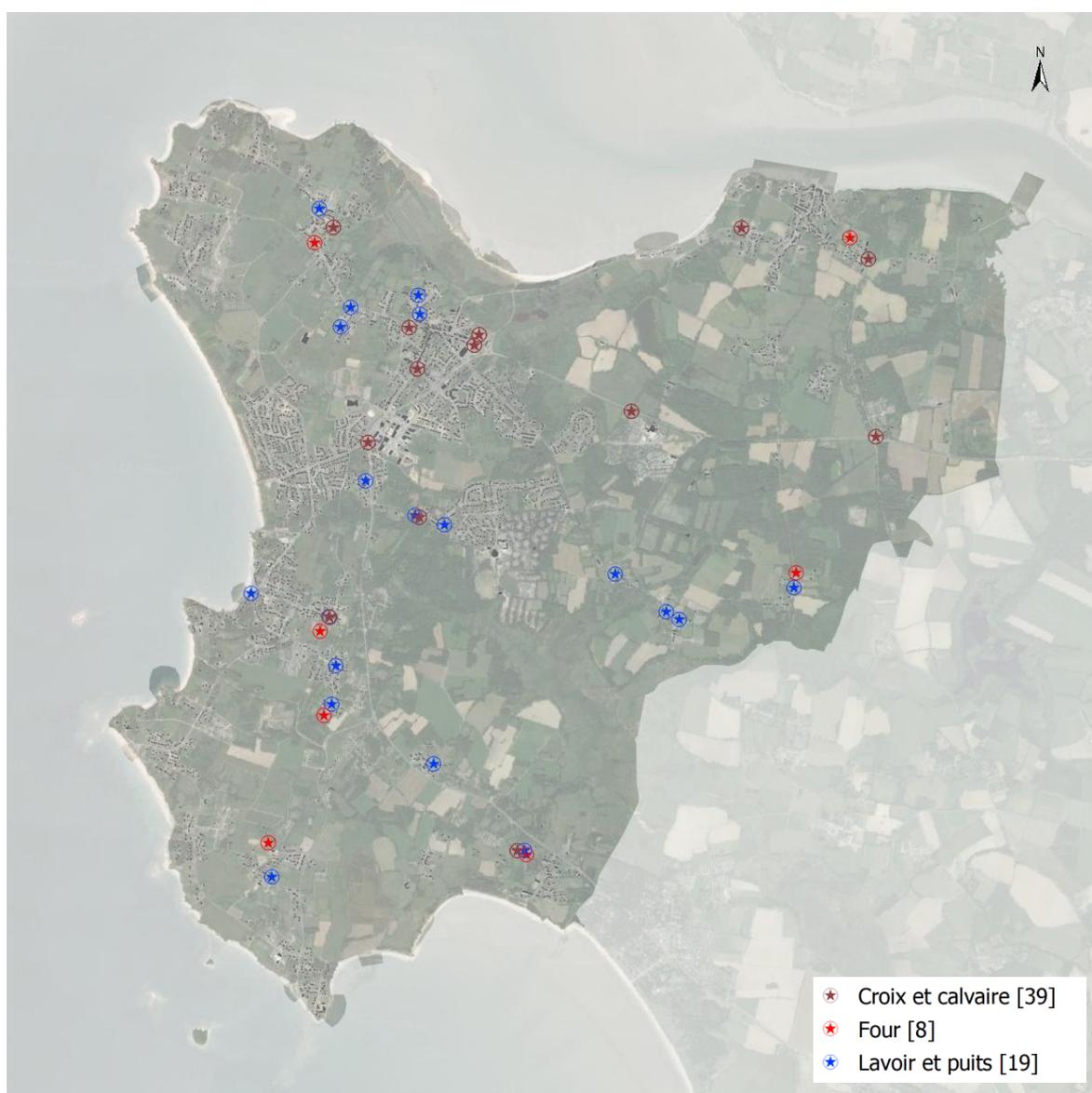
En application de l'article L151-19, le règlement peut « identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ces éléments ont été inventoriés sur la base de leurs **qualités paysagères ou patrimoniales**.

Ainsi, les éléments identifiés au titre du L151-19 correspondent aux :

- Éléments de « petit » patrimoine : croix et calvaire, four, lavoir et puit,
- Patrimoine bâti rural,

**Lorsqu'il s'agit de patrimoine bâti**, la démolition des éléments identifiés au titre du patrimoine figurant aux documents graphiques du règlement est interdite.



#### 4. Les éléments identifiés au titre du L151-23

En application de l'article L151-23, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ces éléments ont été inventoriés sur la base de leurs **qualités écologiques**.

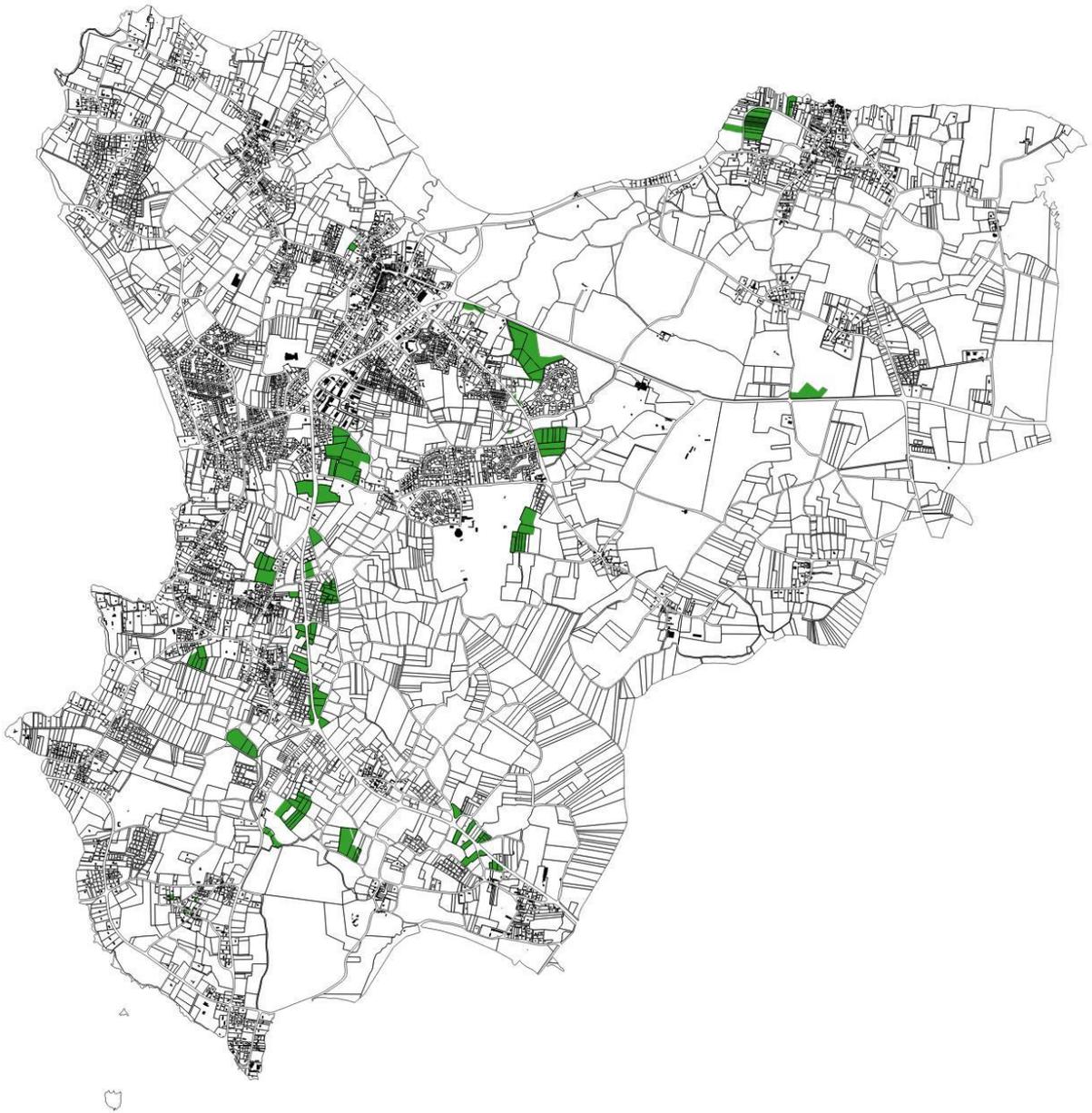
##### a) Haies

Le projet de PLU prévoit de préserver **183 km de haies** au titre de l'article L151-23.



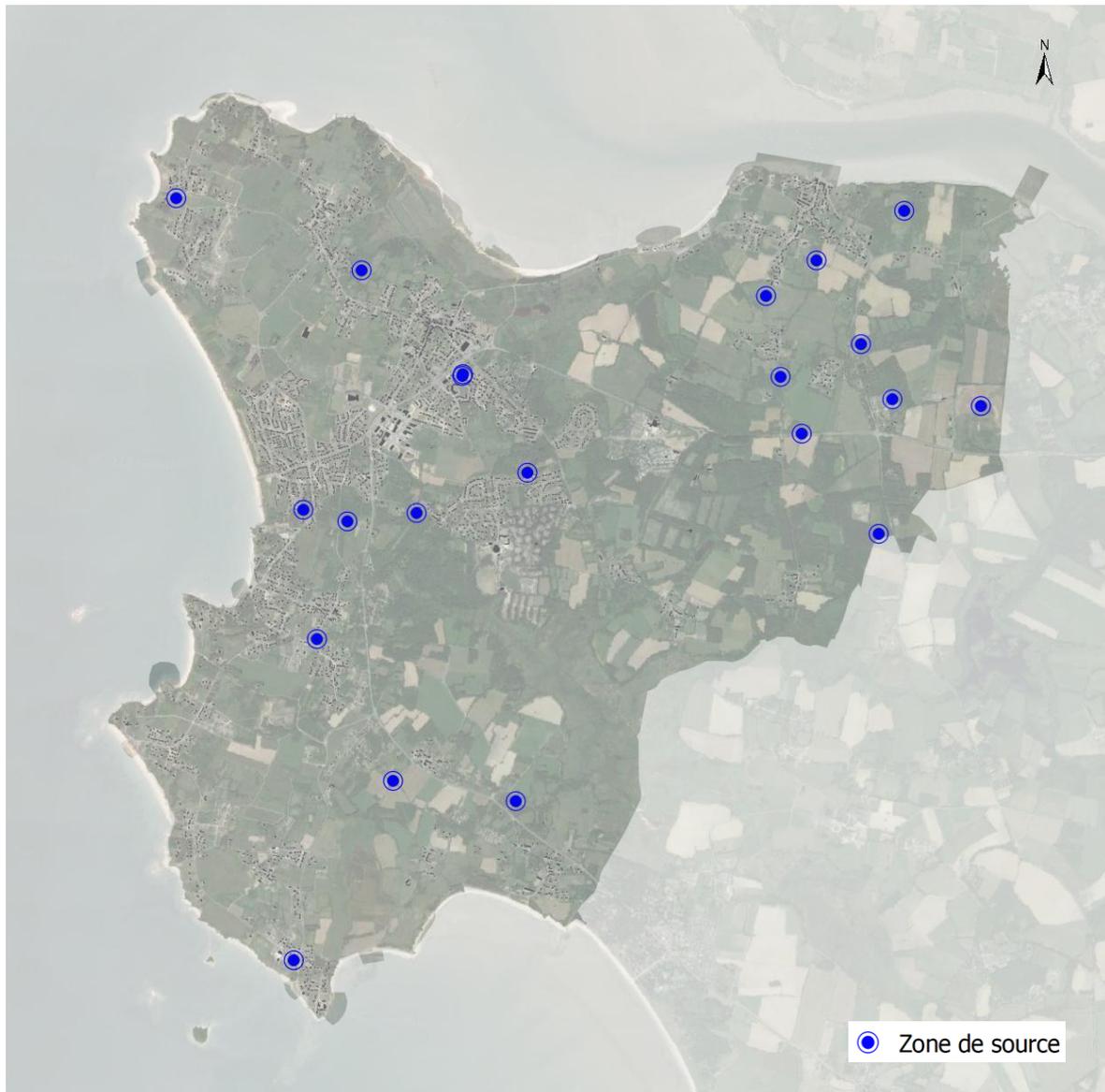
b) Eléments du paysage à préserver

Le projet de PLU prévoit de préserver **57,5 ha d'éléments du paysage** au titre de l'article L151-23.



c) Zones de source

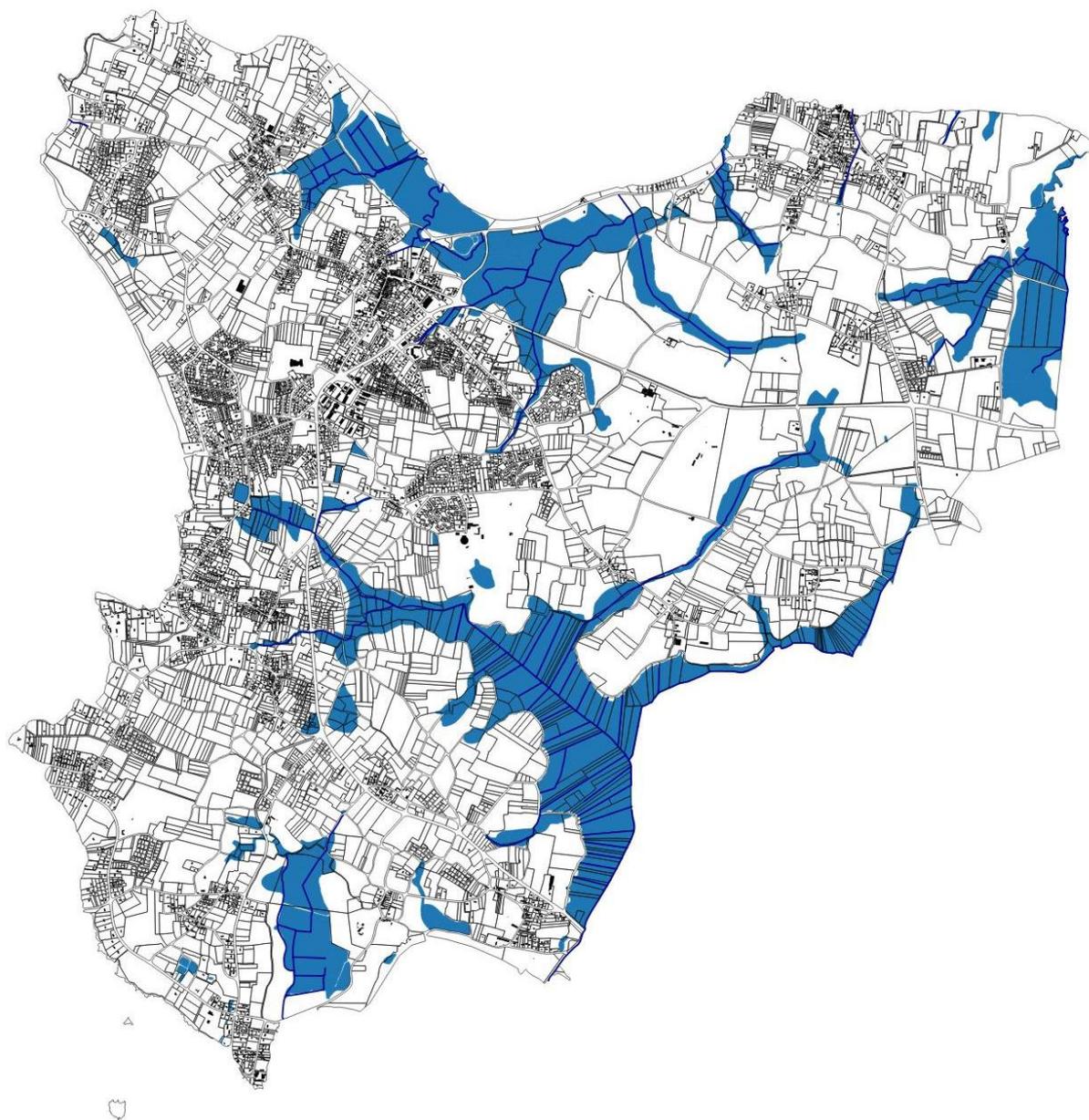
Le projet de PLU prévoit de préserver **21 zones de source** au titre de l'article L151-23.



#### d) Zones humides et cours d'eau

Le projet de PLU prévoit de préserver au titre de cet article :

- **338,5 ha de zones humides** (correspondant aux zones humides inventoriées par la commune en 2016). Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.
- **33,6km de cours d'eau** sont répertoriés au règlement graphique. Cap Atlantique a mené une étude spécifique sur les espaces de fonctionnement des cours d'eau. Ces informations figurent ci-après.



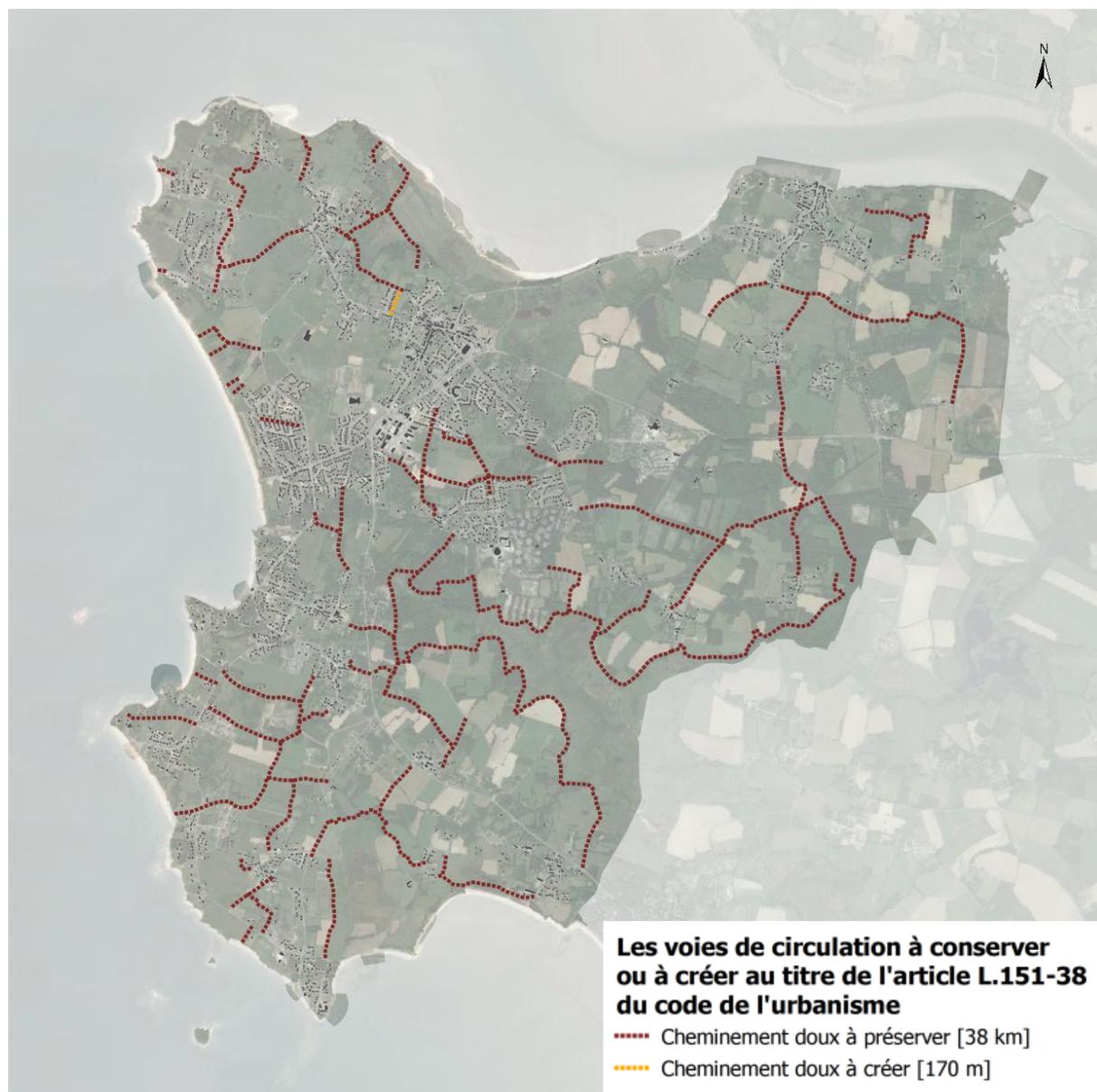
*Localisation des zones humides inventoriées et des cours d'eau*

## 5. Les éléments identifiés au titre du L151-38

En application de l'article L151-38, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Dans ce cadre, il a été reporté sur le règlement graphique :

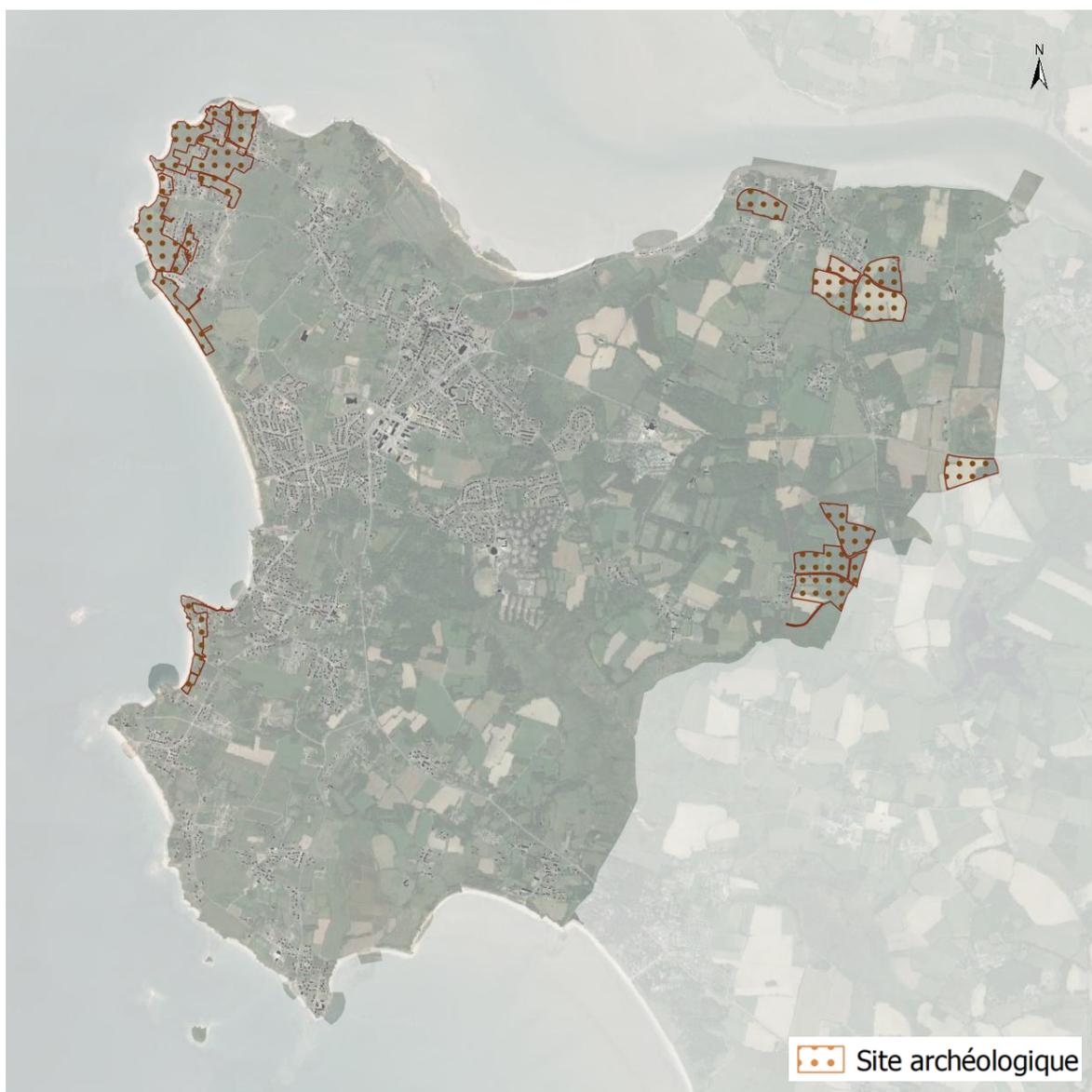
- **38 km de cheminements doux à préserver ;**
- **170 m de cheminements doux à créer**



## 6. Le patrimoine archéologique

Les dispositions générales du règlement écrit prévoient que : « *Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004)* ».

Les zones de présomption archéologique concernées sont identifiées au règlement graphique du PLU. Il s'agit de **9 secteurs** majoritairement situés sur le littoral, pour une surface totale de **92 ha**.



## 7. Le changement de destination des bâtiments agricoles

En application de l'article R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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.

### Démarche de sélection des bâtiments :

- Mise au point d'une fiche à remplir pour chaque bâtiment potentiel. Ces fiches sont consultables en mairie mais ne sont pas présentées dans le rapport de présentation pour des raisons de confidentialité liées à la prise de photographies.
- Travail communal et travail de terrain (photographies)
- Analyse de chaque fiche en comité de pilotage. Validation des bâtiments retenus.
- Sélection de plusieurs bâtiments.

Le changement de destination sera définitivement autorisé **sous réserve d'un avis conforme** délivré soit par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**) pour les bâtiments identifiés en zone A, soit par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (**CDNPS**) pour les bâtiments identifiés en zone N.

Le PLU identifie **6 bâtiments** dont le changement de destination est autorisé.



## 8. La prévention contre le risque de submersion marine

Pénestin est concerné par le risque de submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte des zones basses qui représentent les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Ces secteurs sont délimités au règlement graphique du présent PLU. Le niveau de référence correspond au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal, augmenté de 60cm d'élévation du niveau de la mer.



En fonction des niveaux d'aléa, des prescriptions s'imposent aux projets, allant de l'obligation d'adapter le bâti existant (création d'un niveau refuge par exemple) à l'interdiction de construction.

## 9. La prévention contre le risque de recul du trait de côte et risque d'affaissement

Pénestin est également concerné par l'évolution du trait de côte, avec des zones d'érosion côté océan et d'accrétion côté baie.

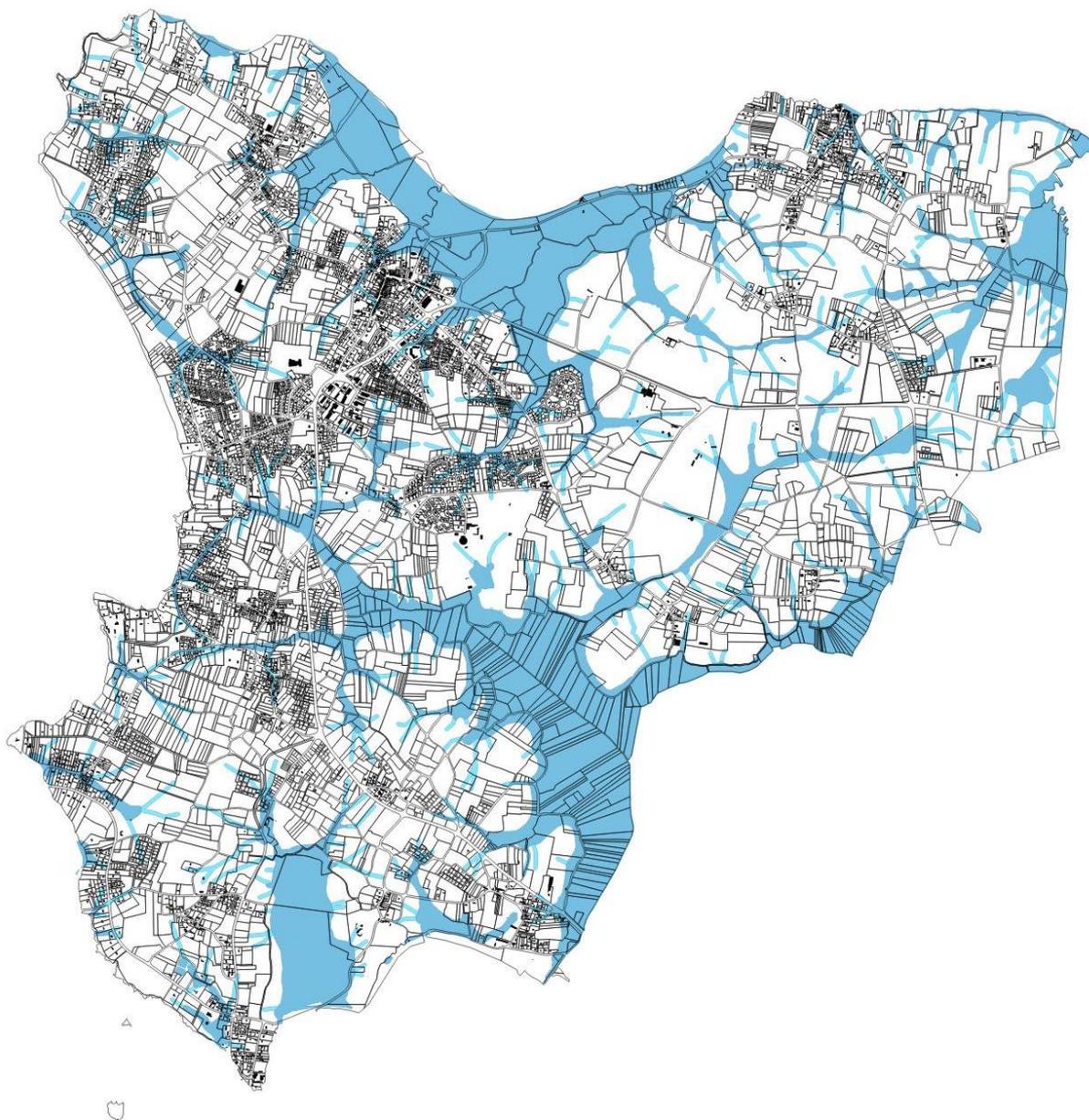
Des études sont en cours pour déterminer localement le risque de recul du trait de côte à 30 ans et à 100 ans. Lorsque ces informations seront connues, elles seront intégrées au PLU. Dans l'attente, considérant qu'au titre de l'article L101-2 et R111-2 du code de l'urbanisme les risques doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme, la commune utilise la donnée produite par la DDTM et le CEREMA en 2020 (SGTC56).

Figurent au règlement graphique deux niveaux d'aléas. Dans les zones soumises au risque érosion à horizon 2050, aucune nouvelle construction qui viendrait augmenter le nombre de personnes exposées au risque ne peut être autorisée.



## 10. La prévention contre le risque inondation par débordement des cours d'eau et remontée de nappe

Dans le cadre de la prévention contre les inondations, Cap Atlantique a mené des études permettant d'identifier précisément les espaces de fonctionnement des cours d'eau (zones d'expansion de crue) et le circuit de l'eau. Ces informations figurent au règlement graphique et des prescriptions spéciales s'appliquent afin de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.



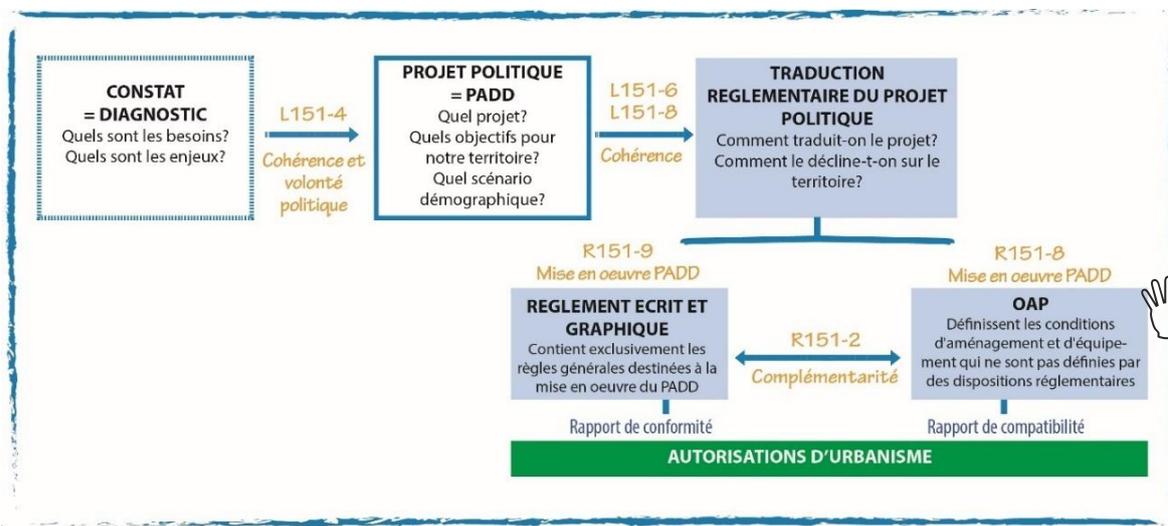
### III. Choix retenus pour établir les OAP

L'article L151-6 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la **cohérence des projets** d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (...) »

Selon une interprétation et une démarche, identiques à celles qui ont guidées la réalisation du PADD, à savoir la nécessité de pouvoir traduire chaque orientation générale du PADD réglementairement, les OAP proposées dans le PLU font écho de manière opérationnelle aux choix transcrits dans le PADD.



#### A. La complémentarité des OAP avec le règlement

L'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que « le rapport de présentation comporte les justifications de (...) la complémentarité de ces dispositions (éditées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables) avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 (...) ».

Qu'elles soient thématiques ou sectorielles, les OAP symbolisent l'urbanisme de projet porté par le PADD. Bénéficiant d'un rapport de compatibilité et non de conformité (comme c'est le cas avec le règlement) avec les opérations envisagées, elles pallient aux prescriptions du règlement écrit et/ou graphique qui ne tiennent pas compte des particularités de certains secteurs. D'une manière générale, les OAP ont ainsi été élaborées pour :

- Encourager une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques pour l'aménagement et le développement de la commune.
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et donner des pistes pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par la collectivité et que les aménageurs, porteurs de projets, devront respecter.

## B. Le choix des secteurs d'OAP

### 1. Le choix des densités imposées

**Concernant les OAP sur des secteurs U (densification)**, les opérations doivent s'insérer dans un tissu urbain existant relativement peu dense (une moyenne de 10 à 12 logements/ha dans les opérations de lotissements réalisées ces 20 dernières années). La commune a donc choisi d'intensifier légèrement la densité dans les bourgs en imposant une densité minimale de **20 logements/ha**.

**Concernant les OAP sur des secteurs AU (extension)**, la commune a souhaité imposer une densité minimale globalisée à l'échelle des secteurs d'urbanisation future : **20 logements/ha**.

Un des objectifs est de diversifier les formes urbaines en proposant des opérations mixtes, composées de terrains à bâtir mais aussi de logements intermédiaires et/ou collectifs. L'optimisation de l'utilisation de l'espace et la diversification du parc de logement sont des enjeux majeurs pour la commune. Ils doivent permettre d'une part de lutter contre la consommation foncière et d'autre part d'améliorer la mixité sociale et l'occupation à l'année des logements.

### 2. La déclinaison des secteurs d'OAP

Le projet de PLU prévoit des secteurs d'OAP Habitat et Economie répartis ainsi :

- 6 secteurs habitat ;

### 3. La portée des schémas d'OAP

Les OAP sectorielles exploitent une suite d'informations graphiques correspondant à la légende ci-dessous. Les OAP sectorielles, délimitées graphiquement, sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des **principes tels que définis ci-dessous**. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

<b>AFFECTATIONS &amp; VOCATIONS DES ESPACES</b>	
 Zone d'activités existante  Zone d'activités en cours d'aménagement  Espace économique à développer  Secteur patrimonial  Dominante économique  Dominante naturelle ou paysagère  Dominante résidentielle / logements individuels	
Dominante résidentielle / logements individuels Dominante économique / Dominante naturelle ou paysagère /	<i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i>
Implantation préférentielle d'activités / de commerces / d'équipements	<i>Les localisations préférentielles à vocation d'activités, de commerces ou d'équipements sont déclinées pour chaque secteur à vocation mixte. Les constructions relevant des destinations précitées s'implantent préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement sous réserve d'être compatibles avec la destination principale du secteur, mais la création d'activités, de commerces ou d'équipements n'est pas obligatoire.</i>
Secteur patrimonial	<i>Secteur concerné par un élément patrimonial à prendre en compte.</i>

<p>Zone d'activités existante Zone d'activités en cours d'aménagement Espace économique à développer</p>	<p><i>Secteur concerné par des activités économiques, ayant vocation à être maintenues et/ou développées.</i></p>
<p><b>QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur</li> <li> Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager</li> <li> Haie ou alignement d'arbres à maintenir</li> <li> Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier</li> </ul>	
<p>Cône de vue ou perspective à préserver ou à mettre en valeur</p> <p>Boisement et arbre remarquable à maintenir</p> <p>Haie ou alignement d'arbres à maintenir</p> <p>Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager</p>	<p><i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêts sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p>
<p>Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier</p>	<p><i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction, etc. Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p>  <p><i>Intégration d'un lotissement dans le paysage</i></p>

## ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Carrefour à créer ou à aménager
-  Liaison douce à créer ou à aménager

Accès principal à créer

Accès secondaire à créer

Carrefour à créer ou à aménager

Liaison douce à créer ou à aménager

Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les voies structurantes peuvent être complétées par un réseau de voiries secondaires. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif.

Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).

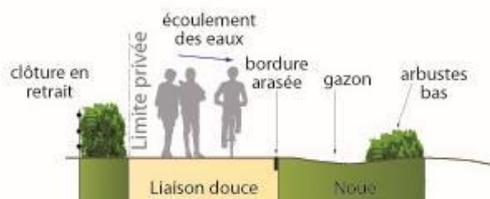
Une hiérarchisation des voies peut se mettre en place :

- une largeur de voie importante et des flux de voitures séparés des flux piétons et cyclistes.
- une largeur de voie moins importante : voirie partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes.

Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Le schéma ci-dessous propose un profil de voirie à titre indicatif.



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



## IV. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### A. Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

#### 1. La définition de zones spécialisées

Au plan réglementaire, le meilleur rempart à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est la protection de la vocation de ces espaces, via un zonage dédié A et N, en faisant des zones spécialisées dans lesquelles les usages autres que l'activité agricole et forestière ou la mise en valeur des sites sont soit interdits, soit fortement limités.

#### 2. La non-extension des lieux-dits et hameaux constitués

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passe également par l'inconstructibilité des noyaux bâtis qui ne sont pas identifiés comme agglomération, village ou secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCoT de Cap Atlantique.

#### 3. La prise en compte du potentiel en enveloppe urbaine dans le dimensionnement des extension urbaines

Le projet spatial affiché par le PADD en matière de logements, a été défini au regard de l'analyse des capacités d'optimisation, de densification et de renouvellement à l'intérieur des enveloppes urbaines. La proportion de logements vacants étant très faible (1% du parc de logements), elle ne constitue pas un gisement significatif pour le renouvellement urbain. Il n'existe pas non plus de friche urbaine sur la commune, en dehors de l'Espace Océan.

L'identification des capacités constructibles dans le tissu urbain **précède** le dimensionnement des extensions urbaines. C'est pourquoi, ont été évaluées les différentes capacités constructibles au sein des enveloppes urbaines. Se référer à la partie « diagnostic » du présent rapport pour connaître le détail des données.

La production de logements est portée par :

- La production par optimisation, densification et renouvellement urbain « spontané » des tissus. Il s'agit, à travers le choix du règlement graphique, écrit et les OAP, de tirer le meilleur parti possible des disponibilités foncières dans les centralités. Cette production de logements peut être qualifiée de production « au fil de l'eau » ;
- La production dans les opérations « encadrées » par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) :
  - ✓ Dans le cadre d'opérations d'ensemble ayant déjà fait l'objet d'étude d'opportunité ou de faisabilité, dont il s'agit de poursuivre la mise en œuvre ;
  - ✓ A court, moyen et long terme sur les zones 1AU pour lesquelles des OAP ont été systématiquement établies.

## B. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Conjointement à la maîtrise de l'étalement urbain, le règlement prend des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis tout en garantissant la qualité urbaine et la prise en compte des richesses environnementales.

### 1. Au sein des OAP

- Application d'une densité minimum pour les secteurs d'OAP Habitat : 20 logements par hectare minimum. L'objectif est de favoriser des opérations mixtes, composées de logements collectif et intermédiaires, de logements individuels et de terrains à bâtir.

### 2. Au sein du règlement graphique

- Délimitation des zones U au plus près du périmètre actuellement urbanisé.
- Délimitation des zones AU au plus près des besoins.
- Identification de quelques bâtiments pouvant changer de destination (absence de consommation d'espace).

### 3. Au sein du règlement écrit

- Optimisation de la largeur des voies et accès au sein des zones U et AU.
- Implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives au sein des zones U et AU.
- Fixation de hauteurs qui permettent d'autoriser des extensions verticales.
- Fixation de conditions de hauteur, implantation et densité pour les SDU.

## V. TABLEAUX RECAPITULATIFS

### A. La Production de logements

Le tableau ci-dessous synthétise la production de logement prévue par le PLU : 185 logements sont réalisables en densification des tissus urbains déjà existants (« potentiel foncier ») et 124 logements sont réalisables dans les secteurs soumis à OAP, soit en U soit en AU. Le tableau permet de voir également que 60% des futurs logements n'entraînent pas une consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

secteur					surface	densité	NB Lgt	LS
RESSOURCE HORS ENAF			CHGT D				7	
			LGT VACANTS				48	
			<b>POTENTIEL FONCIER (75%)</b>	<b>7,93</b>	18		<b>143</b>	43
	DONT U+OAP		LE CLIDO*	0,6	20		12	4
			POUDRANTAIS	0,7	20		14	4
			BIHEN*	0,2	20		4	1
			<b>TOULPRIX (en partie)</b>	<b>1,1</b>	20		<b>22</b>	7
		<i>SOUS-TOTAL OAP</i>	<i>2,6</i>			<i>52</i>	<i>16</i>	
<b>TOTAL HORS ENAF</b>				<b>9</b>		<b>165</b>		
CONSO ENAF			<b>POTENTIEL FONCIER</b>	<b>2,33</b>	18		<b>42</b>	13
	1AU		TOULPRIX (en partie)*	1,78	20		36	11
			MOULIN	0,4	20		8	2
			LES PLUVIERS*	1,4	20		28	8
			<i>SOUS-TOTAL OAP</i>	<i>3,58</i>			<i>72</i>	<i>21</i>
<b>TOTAL CONSO ENAF</b>				<b>5,91</b>		<b>114</b>		
<b>TOTAL</b>				<b>14,9</b>		<b>278</b>		
<i>TOTAL OAP</i>						<i>124</i>	<i>34</i>	

*\*Surfaces mises à jour pour tenir compte des expertises zones humides réalisées.*

Ce tableau montre également que la commune respecte bien les objectifs fixés en matière de production de logements et d'accueil de population : environ 250 logements sur la période 2025-2035, dont 30% de logements aidés. La moitié des logements aidés sera réalisée par les projets situés dans les secteurs soumis à OAP (colonne « LS » du tableau).

Ces données témoignent de la volonté de la commune de Pénestin de maîtriser son évolution :

- **Face aux enjeux démographiques** : la commune porte une volonté forte d'atténuer la proportion de résidences secondaires en favorisant le logement à l'année. L'objectif est de permettre à tout type de ménage de pouvoir se loger sur le territoire et d'attirer les actifs et les familles. Les effectifs scolaires sont notamment en jeu.  
Cette volonté passe par la production de logements aidés (locatifs sociaux ou accession abordable). La commune prévoit que toute opération de 3 logements et plus comprenne 30% de logements aidés. C'est un outil fort, qui devrait porter ses fruits dans les secteurs soumis à OAP et par densification des tissus urbains. A noter que des programmes en cours de réalisation comprennent déjà une part de logements aidés.
- **Face aux enjeux de capacité d'accueil du territoire** : la commune limite volontairement le volume de logements à produire sur la prochaine décennie, afin de tempérer les pressions sur les ressources et sur les milieux naturels.
- **Face aux enjeux de sobriété foncière** : la majeure partie des futurs programme se fera sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## B. La consommation foncière et l'artificialisation des sols notamment au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience

Rappel :

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience fixe les principes suivants :

- ▶ **OBJECTIF A LONG TERME** : en 2050, absence de toute artificialisation nette
- ▶ **OBJECTIF A COURT TERME** : consommer moitié moins d'espace entre 2021 et 2031 que sur les 10 dernières années (2012/2021)

Les données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier sont présentées dans la partie « diagnostic » du présent rapport. Le tableau ci-dessous liste les projets qui consomment des ENAF, sur la période 2025-2035. Les projets réalisés depuis 2021 ou en cours sont également comptés.

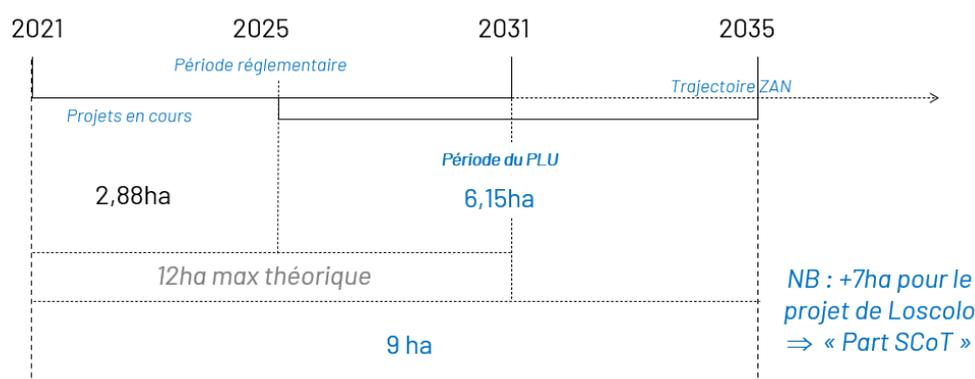
Secteur	Zonage	Vocation principale	Surface totale Hors ZH	Surface ENAF ha	Priorité	Échéance
<i>Projets en cours</i>	U	habitat		2,88	<i>coups partis</i>	2025
Potentiel foncier (75%)	U	habitat et activités compatibles	10,3	2,33		2035
MOULIN	1AU	habitat	0,4	0,4		2035
TOULPRIX - 1,12ha ZH	1AU	habitat	2,78	1,78		2035
LES PLUVIERS - 1ha ZH	1AU	habitat	1,5	1,5		2035
Camping	ULa	camping		0,14		2035
<b>TOTAL</b>			<b>14,98</b>	<b>9,03</b>		

C'est donc bien la production de logement qui entraîne une consommation d'ENAF, et un camping dans une moindre mesure. Les activités économiques étant circonscrites à la partie existante de la ZA du Closo, elles n'entraînent pas de consommation foncière. En dehors des espaces urbanisés, seules les extensions de construction existantes sont autorisées dans certaines zones (NLa ou NLb pour les campings et les centres de vacances par exemple). Dans ces cas aussi il n'y a pas de consommation foncière.

Le schéma ci-dessous détaille la répartition de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon les périodes : 2021-2031 qui correspond à la période de la loi Climat et Résilience et 2025-2035 qui correspond à la période du PLU.

A noter que ces chiffres ne tiennent pas compte des incidences du projet de lotissement conchylicole à Loscolo, qui couvre environ 7ha d'espaces naturels et agricoles. Ce projet est porté par Cap Atlantique, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. Les 7ha seront donc attribué par le SCoT de Cap Atlantique à l'enveloppe « intercommunale ».

### Consommation ENAF prévue pour la commune de Pénestin :



## VI. Tableau des surfaces AVANT / APRES

PLU de 2010		PLU révisé		Evolution
<i>Surfaces en ha</i>				
<b>ZONES URBANISEES</b>				
Uaa	9,4	Uaa	5,1	-4,3
Uab	12,7	Uab	15,4	+2,8
Uac	7,3	Uac	1,7	-5,6
Uba	179,7	Uba	174,2	-5,5
Ubb	63,5	Ubb	39,1	-24,3
Ubl	9,4	Ubl	5,3	-4,2
Ud	32,0			-32,0
		Uc	4,2	+4,2
Ui	8,1	Uia	9,3	+1,2
		Uib	1,2	+1,2
		Uic	1,3	+1,3
Ula	44,2	Ula	31,4	-12,8
Ulb	7,5			-7,5
Ulc	3,4			-3,4
		Uld	57,6	+57,6
		Un	35,6	+35,6
Upa	8,3	Upa	8,3	0,0
Upb	1,6	Upb	1,4	-0,2
Ust	2,0			-2,0
<b>TOTAL</b>	<b>388,9</b>	<b>TOTAL</b>	<b>391</b>	<b>+2</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>				
1AU	24,6	1AUa	3,8	-20,7
		1AUb	2,9	2,9
1AUe	32,6			-32,6
1AUer	29,1			-29,1
1AUi	5,1			-5,1
2AU	28,3			-28,3
2AUi	5,3			-5,3
<b>TOTAL</b>	<b>124,9</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6,7</b>	<b>-118,1</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>				
Aa	796,0	Aa	783,4	-12,6
Ab	110,2			-110,2
Aca	10,9	Ac	6,9	-4,0
Acb	4,9	Ac1	7,3	2,4
Ao	22,0	Ao	21,7	-0,3
<b>TOTAL</b>	<b>944,1</b>	<b>TOTAL</b>	<b>819,3</b>	<b>-124,8</b>
<b>ZONES NATURELLES</b>				
Na	134,8	Na	337,8	+203,0
Nds	485,9	Nds	570,3	+84,4
		Ndsm	2150,8	
Nh	20,7			-20,7
Nla	4,6	NLa	3,6	-1,0
Nlb	8,7	NLb	35,9	+27,2
Nlb2	5,6			-5,6
Nlc	0,9	NLc	2,8	+1,8
		NLe	0,8	+0,8
Nlgv	0,3	NLgv	0,3	0
Np	47,4			-47,4
Nr	0,9			-0,9
Nst	9,6	Nst	8,7	-0,9
<b>TOTAL</b>	<b>719,6</b>	<b>TOTAL</b>	<b>960,2</b>	<b>+240,7</b>

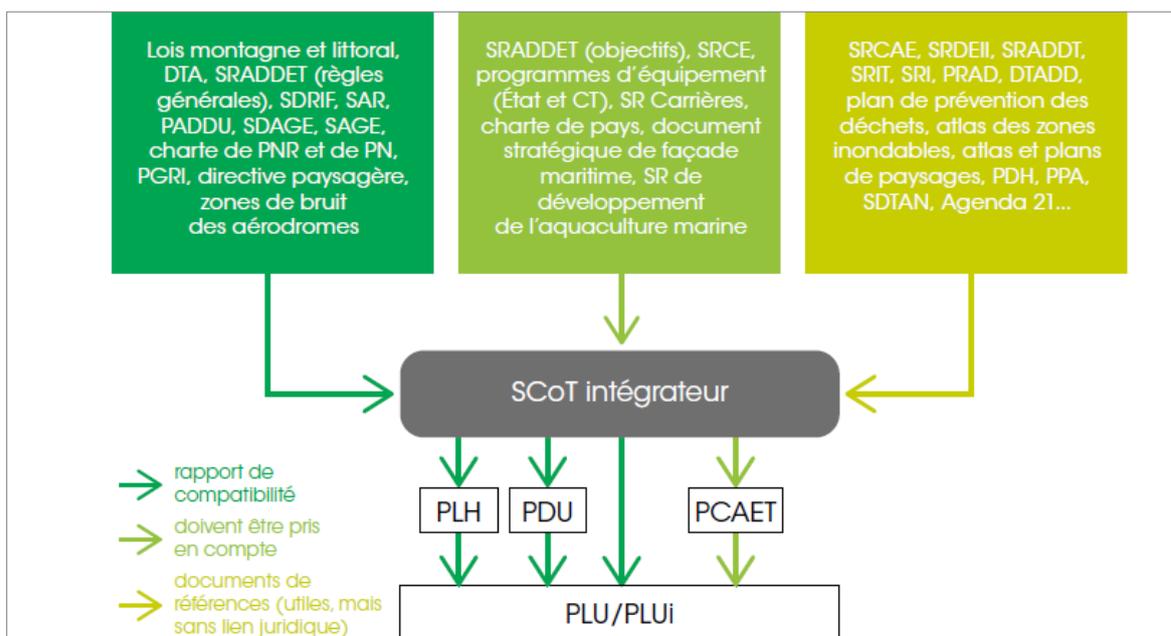
# CHAPITRES V : LE PROJET DE PLU ET LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

## I. Compatibilité avec les orientations supra communales

### A. Contexte

La commune dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap-Atlantique, approuvé en juillet 2011, révisé le 29 mars 2018 et modifié le 22 septembre 2022.

Avec la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modifié l'article L131-1 et suivants du code de l'urbanisme, le SCoT est désormais un « **SCoT intégrateur** » selon le principe expliqué dans le schéma ci-dessous. Dans ce cas de figure, il s'agit de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT approuvé.



## B. Compatibilité avec le SCoT de Cap Atlantique

<b>Assurer les grands équilibres entre les différents espaces pour une capacité d'accueil renouvelée et une authenticité valorisée</b>		
<b>Assumer l'armature urbaine connectée au sein de l'espace métropolitain</b>		
Respect de l'armature territoriale	PADD	Le PADD, au travers de ses trois axes, permet de traduire l'implantation de Pénestin en tant pôle d'attraction locale résidentielle, économique et touristique.
Respect des objectifs de constructions	PADD	Les objectifs en termes de production de logements s'inscrivent dans ceux définis par le futur SCoT, qui visent à limiter le développement démographique sur le littoral pour bien tenir compte de la capacité d'accueil du territoire. Le PADD prévoit la réalisation d'environ 25 logements par an sur la période 2025-2035.
Développement des infrastructures physiques (routières, ferrées et aéroportuaires)	PADD Règlement graphique Règlement écrit	Le PADD entend « <i>Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité</i> ».  Pour ce faire, plusieurs emplacements réservés ont été définis, afin de sécuriser les parcours et pacifier les différents usages.
Développement des infrastructures numériques	PADD	Le PADD formule un objectif explicite en matière de développement des infrastructures numériques :  « <i>Intégrer, dans les opérations d'urbanisation nouvelles, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques en relation avec les différents programmes de développement du haut débit sur le territoire</i> ».
<b>Conforter et préserver l'armature écologique et paysagère</b>		
Prise en compte des réservoirs de biodiversité	PADD  Règlement graphique  Règlement écrit	Dans son axe I.A., le PADD développe une orientation visant à « Assurer la protection des paysages de qualité » : pour cela, il entend préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces naturels de qualité (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements).  Ainsi, zones humides, boisements, haies et cours d'eau (et leurs espaces de fonctionnement) sont protégés au règlement graphique par un zonage N, en tant qu'EBC ou au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme.
Prise en compte des milieux humides et abords des cours d'eau	Règlement graphique  Règlement écrit	Les zones humides sont délimitées au règlement graphique et font l'objet d'une trame spécifique. Elles sont strictement protégées au titre des éléments du paysage (L151-23 du code de l'urbanisme).  Les dispositions générales du règlement écrit précise que sont interdits « toutes constructions et tout aménagement à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à leur conservation, leur restauration, leur mise en valeur ou leur mise en sécurité. Pour pouvoir bénéficier du caractère d'exception les affouillements ou exhaussements

		<p>devront répondre à une nécessité technique impérative. »</p> <p>De la même façon, les cours d'eau sont repérés au règlement graphique et sont strictement protégées au titre des éléments du paysage (L151-23 du code de l'urbanisme). Les zones d'expansion de crue ou « espaces de fonctionnement des cours d'eau » sont également affichées au règlement graphique et font l'objet de prescription spécifiques notamment pour lutter contre le risque inondation.</p>
Prise en compte de la gestion des eaux pluviales et du fonctionnement hydraulique	Règlement écrit	<p>Le règlement écrit du PLU reprend les éléments portés en matière de gestion des eaux pluviales par Cap Atlantique.</p> <p>Le règlement écrit du PLU prescrit qu'au sein et à proximité des zones de source : « Sont interdit : les exhaussements et affouillements de terrain dans un périmètre de 10 m de large par rapport à la localisation figurant sur le plan »</p>
Prise en compte de l'authenticité paysagère	PADD Règlement OAP	<p>Dans son axe I.A., le PADD vise explicitement la valorisation du cadre paysager de Pénestin.</p> <p>Les règlements graphique et littéral traduisent ensuite ces intentions à travers des prescriptions surfaciques qui sont précisées et déclinées à la fois en termes de biodiversité, de paysage et de patrimoine.</p> <p>Les OAP portent également une attention particulière à la bonne intégration paysagère des futurs projets. Elles s'attachent à conserver les qualités de l'armature végétale en présence sur chacun des secteurs concernés afin de développer des opérations tenant compte de cette authenticité paysagère.</p>
<b>Protéger et valoriser l'espace agricole</b>		
Privilégier l'enveloppe urbaine	PADD	<p>Au travers de son axe III.B., le PADD assure un aménagement tenant compte de la consommation d'espace et de l'artificialisation.</p> <p>En ce sens, la production de logements nouveaux sera faite à 60% en dehors des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Sur les 278 logements futurs estimés, 64% seront réalisés au sein des enveloppes urbaines. Les zones AU représentent un potentiel de moins de 100 logements.</p> <p>Ceci témoigne de la volonté de la commune de circonscrire au maximum l'urbanisation et de limiter l'étalement urbain.</p>

<p>Modération et maîtrise dans le temps de la consommation d'espaces</p>	<p>PADD  Règlement graphique</p>	<p>Les études menées dans le cadre du présent PLU ont permis de réinterroger l'ensemble des secteurs à urbaniser identifiés par le PLU en vigueur.</p> <p>En complément, afin de limiter la consommation d'espaces, un objectif minimum de 20 logements par hectare dans les extensions d'urbanisation est fixé.</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation d'espace inscrits dans le PLU sont finalement limités à environ 9ha (principalement pour l'habitat) : ce chiffre concorde avec les 16 ha maximums fixés par le DOO du SCoT à l'horizon 2035.</p> <p><i>A noter que le projet de lotissement conchylicole de Loscolo est compté à part : 7ha qui seront portés dans le futur SCoT par Cap Atlantique dans le cadre de sa politique économique.</i></p>
<p>Protection et valorisation de l'espace agricole (PEAN, HNIE, EAP etc.)</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>Les Espaces Agricoles Pérennes identifiés par le SCoT ont été utilisés pour délimiter les zones agricoles du PLU. La quasi-totalité des EAP sont couverts par un zonage Aa. Les seuls secteurs pour lesquels ce n'est pas le cas sont situés dans les espaces remarquables du littoral. Un zonage Nds s'applique.</p>
<p><b>Mode d'aménagement littoral pour pérenniser l'authenticité</b></p>		
<p>Préservation de l'espace littoral</p>	<p>PADD  Règlement graphique  Règlement écrit</p>	<p>Les espaces remarquables délimités par le SCoT sont repris et complétés le cas échéant : ils sont pris en compte au travers d'un zonage spécifique Nds au règlement graphique, visant à assurer leur préservation. Ce zonage vise à délimiter « <i>au titre des dispositions de loi littoral du 3 janvier 1986, les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), 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</i> ».</p> <p>Concernant les espaces proches du rivage, et ce afin d'à la fois assurer une prise en compte du DOO du SCoT et de la volonté de la commune, la délimitation des espaces proches du rivage a été retravaillée. Ce nouveau tracé s'est appuyé sur une étude par portion, se basant sur 3 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance au rivage</li> <li>- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer</li> <li>- L'existence d'une covisibilité.</li> </ul> <p>Enfin, les coupures d'urbanisation délimitées par le SCoT ont été reprises et affinées à l'échelle parcellaire. Elles figurent au règlement graphique.</p> <p><b>Des compléments d'informations au sujet des points précédents sont apportés dans la partie spécifique à la compatibilité du projet de PLU avec la loi Littoral.</b></p>

Prise en compte des risques et vulnérabilités	Règlement écrit Règlement graphique	La commune est concernée par un certain nombre de risque, notamment naturels et notamment littoraux.  Le PLU prévoit des dispositions spécifiques afin de lutter contre l'exposition des personnes et des biens face aux risques de submersion marine, de recul du trait de côte et d'inondation par débordement des cours d'eau et remontée de nappe.  Les secteurs concernés par ces risques sont identifiés au règlement graphique.
<b>Des services et fonctions métropolitaines "autrement" pour un territoire "authentique", "touristique" et "métropolitain"</b>		
<b>Déployer les mobilités pour une accessibilité 2.0</b>		
Prise en compte de l'intermodalité (nœuds de modalité)	PADD	Le DOO du SCoT n'identifie pas de nœuds de mobilités structurants sur la commune de Pénestin.  A contrario, il identifie un nœud de mobilité d'irrigation potentiel, au niveau de l'office de tourisme. Ce nœud présente la particularité d'être situé dans ou à proximité d'un centre-ville sur le passage d'une ligne TC, à proximité d'une voie cyclable avec parfois un site de covoiturage.  Dans cette optique, l'axe II.B. du PADD entend affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité : pour cela, il entend sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et de saisonnalité.
Développement des modes doux	PADD Règlement graphique Règlement écrit	L'axe II.B. du PADD entend affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité. Pour cela, il entend sécuriser la circulation automobile, et conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usages actuels / futurs. Ces nouveaux itinéraires piétons intègrent les déplacements dans les espaces urbaines, côtiers et rétro-littoraux.  Le règlement graphique du PLU identifie plusieurs kilomètres de cheminements doux à conserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. En complément, plusieurs OAP ont prévues la création et/ou l'aménagement de liaisons douces.  Des aires spécifiques pour les deux roues sont à prévoir pour les constructions à destination des commerces.
<b>Hiérarchiser et diffuser les services et le commerce de proximité pour valoriser le réseau multipolaire, et des espaces de vie dynamiques et actifs</b>		
Equipements	PADD OAP	Au travers de son axe II.B., le PADD entend répondre spécifiquement à la nécessité de conforter son rôle de pôle d'attraction. Il vise ainsi à pérenniser et dynamiser les équipements en place (publics, d'intérêt collectif), tout en développant les équipements d'accueil du pôle sportif de plein air « Petit Breton », et notamment du stationnement à proximité de ces installations.

Commerces et services	Règlement	Le PLU identifie trois périmètres dans lesquels les nouveaux commerces doivent s'implanter, conformément au projet de SCoT. Ces périmètres correspondent aux centralités du bourg, de la Mine d'Or et de Tréhiguier.
Qualification des espaces commerciaux de périphérie	Règlement	Le PLU identifie également un périmètre d'implantation commerciale périphérique, dans lesquels les nouveaux commerces peuvent s'implanter, sous réserve de démontrer que leur implantation dans les périmètres de centralité n'est pas possible et sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400m <sup>2</sup> .
<b>Développer une politique du logement qui facilite l'optimisation du parc existant, l'accès au parc pour les actifs et l'évolution des usages</b>		
Mixité sociale et logements sociaux	OAP	Le PLU prévoit que toute opération de 3 à 9 logements comprenne 30% de logements aidés (en location ou en accession) et que toute opération de 10 logements et plus comprenne 30% de logements aidés dont 20% de logements locatifs sociaux. Cela concerne notamment les secteurs soumis à OAP.
Rénovation et adaptation des logements	Règlement écrit	Les dispositions générales du règlement écrit du PLU place la consommation d'énergie en tant qu'enjeu majeur. Il propose 4 pistes de réflexions : <ul style="list-style-type: none"><li>- Choix des formes architecturales et urbaines évitant la déperdition ;</li><li>- Favoriser les apports solaires ;</li><li>- Favoriser les énergies renouvelables ;</li><li>- Optimiser les déplacements.</li></ul> Les prescriptions en termes de production d'énergie sont ensuite déclinées par zone.
Publics spécifiques		La commune porte une politique de diversification de son parc de logements, vers des formes urbaines autres que l'habitat pavillonnaire. C'est la diversité qui fait la mixité. Ces principes doivent également permettre de générer une offre en logement pour les publics spécifiques.

<b>Promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire</b>		
Patrimoine bâti et entrée de ville	Règlement graphique  OAP	<p>Le PLU mobilise les outils adaptés afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti : le patrimoine vernaculaire (croix et calvaires, four, lavoirs et puits) et un périmètre assurant la protection du patrimoine bâti rural est ainsi identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19.</p> <p>Pénestin est couvert par de nombreuses prescriptions, qu'elles soient liées à la préservation de la qualité des paysages ou à l'application de la loi littoral. Une attention particulière est de fait portée à la bonne intégration paysagère des entités urbanisées.</p> <p>Les extensions (zone 1AU du projet de PLU) se feront strictement en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, assurant de fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une liaison directe au centre-bourg (intégration des principes de la trame viaire et des liaisons douces) ;</li> <li>- Une intégration paysagère des futurs projets grâce à la mise en place d'OAP pour chacun des secteurs</li> </ul>
<b>Une économie littorale axée sur le bien-être et le numérique</b>		
<b>Renouveler et développer une offre immobilière et foncière maîtrisée</b>		
Tertiaire et bureaux		La commune de Pénestin n'est pas concernée par les espaces économiques ciblés dans le DOO du SCoT.
Parcs d'activités	PADD  OAP	<p>Le PLU reprend les orientations définies par le SCoT pour le secteur du Parc du Closo :</p> <p>Au travers de son axe I.B., le PADD entend « Poursuivre le projet de Parc conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo afin d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé ».</p> <p>Au travers de son axe II.C., le PADD vise à renforcer ses fonctions économiques, en permettant notamment le développement du parc d'activités du Closo.</p> <p>Conformément à la politique menée par Cap Atlantique en matière de développement économique, il n'est pas prévu d'extension de la ZA du Closo. Ce projet n'est pas prioritaire à horizon 2025.</p>
Entreprises artisanales et industrielles		
Activités marines	Règlement écrit	<p>Dans son axe I.B., le PADD entend « <i>Poursuivre le projet de Parc conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo afin d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé</i> ».</p> <p>A cet effet, un zonage spécifique Ac1 a été délimité sur l'emprise du projet de lotissement conchylicole de Loscolo, pouvant être utilisé comme solution de repli afin de permettre le déplacement des chantiers conchylicoles.</p>

<b>Favoriser le développement du tourisme dans tout le territoire, pour des expériences authentiques multiples</b>		
Activités touristiques et hébergement	Règlement écrit	Afin d'assurer une desserte optimale des sites touristiques, notamment pendant la période estivale, un zonage spécifique 'Nst' a été créé, correspondant aux zones naturelles de stationnement situées en dehors des espaces remarquables du littoral. Au sein de ce secteur, les aires de stationnement ne pourront ni être cimentées, ni bitumées et ne pourront accueillir que des aménagements légers et réversibles afin de ne pas dénaturer le caractère du site.
Sites et points d'intérêts	PADD Règlement graphique	Les éléments de petit patrimoine (croix, calvaires, fours, lavoirs et puits) ont été identifiés et reportés sur le règlement graphique afin d'assurer leur préservation. Les vues littorales, y compris estuariennes, sont protégées au travers des coupures d'urbanisation, retravaillées afin d'assurer un aménagement cohérent (partie qui sera développée davantage dans la compatibilité du projet au regard de la loi littoral). Les espaces de stationnements ont également été localisés et identifiés au règlement graphique au travers d'un zonage spécifique 'Nst' (cf point précédent).
Caractère maritime du territoire et tourisme vert	Règlement graphique Règlement écrit	Un zonage spécifique UL est créé à destination des hébergements de loisirs. Ce dernier est différencié en deux sous-secteurs, permettant de qualifier les différentes typologies des hébergements de plein air. Les zones ULa correspondent aux campings existants, installés en continuité d'urbanisation. Les zones ULd correspondent aux zones de camping-caravaning sur parcelles privatives, créées par l'aménagement foncier et pour lesquelles certaines autorisations d'urbanisme ont été obtenues. Au PLU ces zones ne sont pas constructibles et aucune nouvelle autorisation ne pourra être accordée.
<b>Créer les conditions pour valoriser la qualité des productions primaires et développer la valeur ajoutée liée aux activités de transformation</b>		
Protection	PADD Règlement graphique Règlement écrit	Dans son axe I.B., le PADD vise à protéger les exploitations aquacoles et interdire les changements de destination des bâtiments érigés dans le cadre de ces activités. Ces espaces sont délimités au PLU au travers d'un zonage Ac et Ao : les changements de destination y sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les milieux humides sont identifiés au règlement graphique par une trame spécifique.
Valorisation	PADD Règlement écrit	Le PADD prévoit le maintien et le développement d'exploitations agricoles au travers d'espaces pérennes protégés, tels que définis par le SCoT. Le règlement écrit de la zone A du PLU prévoit la possibilité de diversifier les activités d'une exploitation

		<p>agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.).</p> <p>De plus, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, certains secteurs en zone N offrent la possibilité de travaux relatifs à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve de ne pas perturber l'écosystème.</p>
<p><b>Valoriser les ressources environnementales au profit d'une économie circulaire (déchets, carrières, énergie)</b></p>		
Transition énergétique	<p>PADD</p> <p>Règlement écrit</p> <p>OAP</p>	<p>Au travers de son axe III.A., le PADD tient compte des prescriptions du SCoT puisqu'il entend « favoriser la production d'énergies renouvelables mutualisée à l'échelle des projets d'aménagement mais aussi à l'échelle des constructions ».</p> <p>Dans ses dispositions générales, le règlement écrit indique que l'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est recherchée.</p> <p>En zone A, le règlement écrit recommande fortement de concevoir des toitures pouvant accueillir des panneaux solaires photovoltaïques.</p> <p>Enfin, le règlement offre la possibilité d'implanter des éoliennes au sein du secteur Aa, sous réserve d'en assurer une bonne insertion paysagère.</p> <p>L'ensembles des OAP prévoit une incitation au mode doux (représentation des liaisons à prévoir sur le schéma d'OAP).</p>
Cycle des matières	Règlement écrit	<p>Le PLU entend intégrer de façon adaptée les systèmes de collecte des déchets dans les futures opérations.</p> <p>Il est précisé dans le règlement écrit que « Dans le cas où la situation de l'assiette foncière de l'opération ne permettrait pas une prise en compte satisfaisante de l'aménagement durable, le pétitionnaire s'attachera à démontrer les difficultés et les impossibilités. »</p>

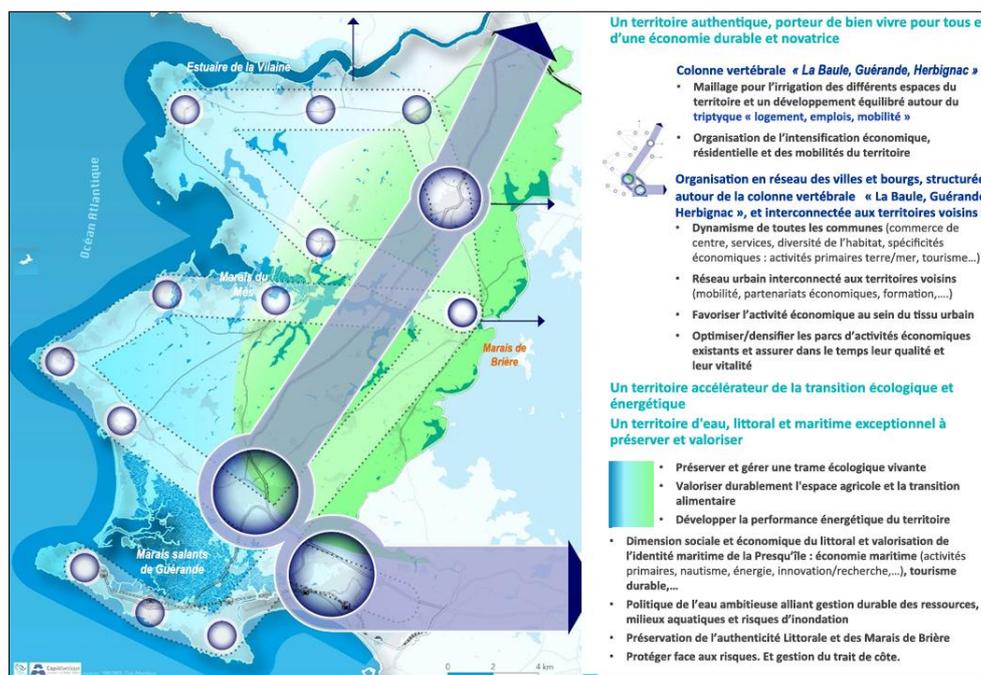
## C. Compatibilité avec le PLH

Le territoire de Cap Atlantique est doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 20 juin 2024 pour la période 2024-2030.

Le PLH prévoit pour la commune de Pénestin la réalisation d'environ 40 logements par an dont 18 logements sociaux (45%). Ces objectifs, bien que fixés récemment, sont ambitieux et peu en adéquation avec la capacité d'accueil du territoire.

Rythmes annuels	Objectifs PLH 2024-2030		Poids dans le développement de l'agglomération
	Fourchette basse	Fourchette haute	
<b>Axe structurant</b>			
La Baule-Escoublac	125	131	22%
Guérande	167	175	25%
Herbignac	51	54	9%
<b>Littoral sud</b>			
Batz-sur-Mer	13	14	1%
Le Croisic	29	31	4%
Le Pouliguen	25	26	4%
<b>Littoral ouest</b>			
Assérac	10	10	1%
Mesquer	11	11	2%
La Turballe	66	69	11%
Camoël	17	18	2%
Piriac-sur-Mer	15	15	3%
Pénestin	39	41	5%
<b>Rétro-littoral</b>			
Saint-Lyphard	27	29	5%
Saint-Molf	15	16	2%
Férel	14	15	3%

En concertation avec Cap Atlantique, il a donc été décidé de revoir à la baisse la production de logements annuelle prévue par le PLU, en compatibilité avec le futur SCoT et afin de tenir compte de la finitude des ressources du territoire. Le PLU est calibré sur une estimation d'environ 25 logements par an. Ci-dessous la carte de synthèse des orientations du futur SCoT. On y voit que Pénestin n'est pas identifié comme pôle majeur de développement, à l'instar des communes de la côte Ouest.



## II. Conformité du PLU avec la loi Littoral

Pénestin étant une commune riveraine des mers et des océans au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement, elle est soumise aux dispositions des articles L 121-1 à 27 et R 121-1 à 6 du code de l'urbanisme issues de la loi Littoral du 3 janvier 1986.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'Urbanisme dans les articles L121-1 et suivants, ont pour objet :

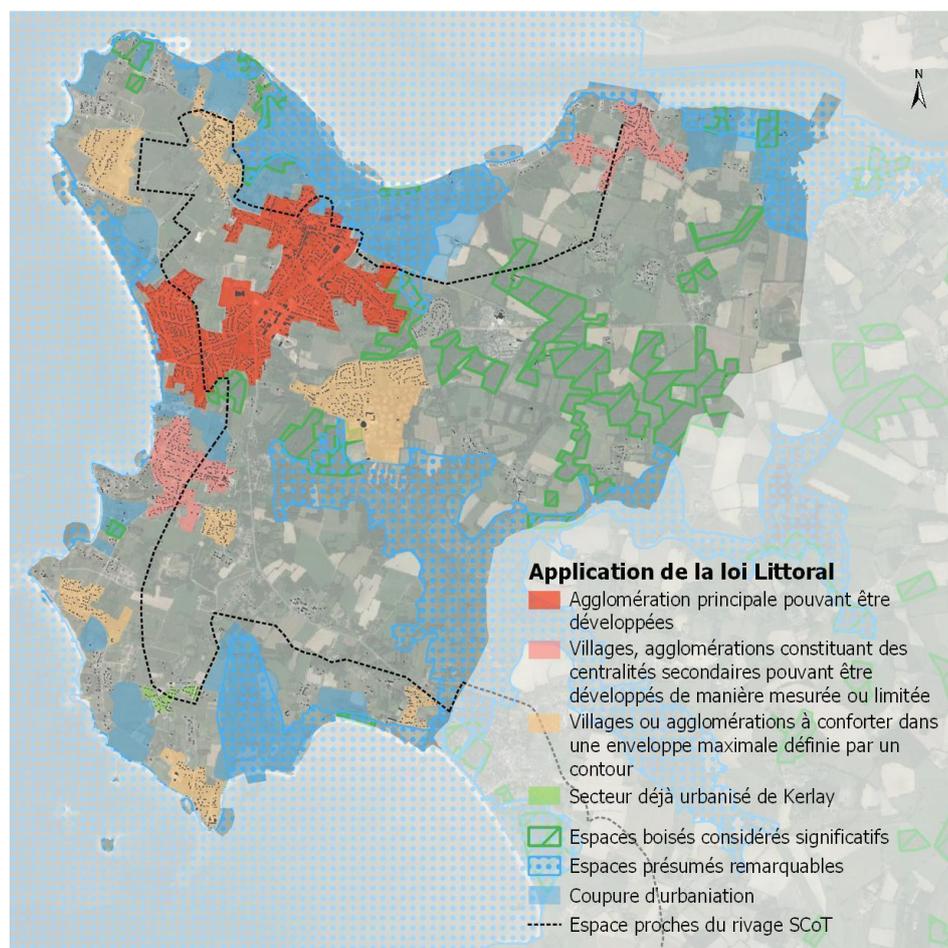
- De déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes ;
- De renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- De préserver les sites et paysages ;
- D'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

**Le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui lui-même doit être conforme aux dispositions du code de l'urbanisme relatives au littoral**, et dans cette hypothèse, l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol n'aura plus à s'assurer de la conformité du projet directement avec les dispositions de la « Loi Littoral ».

Ces précisions de lecture étant apportées, le Plan Local d'Urbanisme de Pénestin traduit les dispositions de la loi Littoral par le prisme du SCoT de Cap Atlantique.

### A. Le mode de développement littoral fixé par le SCoT

Les justifications qui suivent sont basées sur la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la loi Littoral, telles qu'elles sont cartographiées dans la carte du SCoT « application de la loi Littoral » dont un extrait figure ci-dessous.



Mode de développement littoral sur Pénestin – Extrait du SCoT approuvé le 22 septembre 2022.

## B. L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (L121-8 à L121-12)

Le SCoT définit quatre catégories d'espaces cohérents avec la loi Littoral, auquel il attribue des modes de développement différenciés :

- **Les agglomérations principales** pouvant être développées ;
- **Les villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires** pouvant être développés de manière mesurée ou limitée ;
- **Les villages ou agglomérations** à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.
- **Les Secteurs déjà Urbanisés**

1. Ce que dit le SCOT	2. Le projet de PLU
<p>La détermination des agglomérations</p> <p>Le DOO du SCOT donne une définition des agglomérations principales pouvant être développés en page 36 : « <i>Agglomérations principales pouvant être développées (espaces en brun) sous réserves d'autres dispositions de protection du SCOT, telles que les EAP, les espaces de biodiversité, les espaces remarquables et coupures d'urbanisation</i> »</p>	<p>La détermination des agglomérations</p> <p>Le projet de PLU identifie <b>une agglomération</b> constituée du bourg et de l'espace urbanisé de la Mine d'Or, Kermadeleine, Le Clido et le Sud le Brancelin.</p>
<p>La détermination des villages constituant des centralités secondaires</p> <p>Le DOO du SCOT <b>donne une définition des villages</b> « <i>Villages ou agglomérations constituant des centralités secondaires, pouvant être développés de manière mesurée dans les mêmes conditions que ci-dessus</i> »</p>	<p>La détermination des villages</p> <p>Le projet de PLU identifie <b>2 villages constituant des centralités secondaires</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poudrantaïs ;</li> <li>- Tréhiguier</li> </ul>
<p>La détermination des espaces urbanisés à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour</p> <p>Le DOO du SCoT les définit comme des :</p> <p>« <i>Espaces urbanisés que le SCOT choisit de ne pas étendre mais de conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour (Ces espaces constituent des agglomérations, villages, ou secteurs de taille et de densité significatives au sens de la loi littoral)</i> »</p>	<p>La détermination des espaces urbanisés</p> <p>Le projet de PLU identifie <b>6 espaces urbanisés à conforter</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Grande-île ;</li> <li>- Brancelin et le Haut-Pénestin ;</li> <li>- Couarne ;</li> <li>- Kerlieu ;</li> <li>- Loscolo ;</li> <li>- Le Bile ;</li> <li>- Kerséguin</li> </ul>
<p>La détermination des SDU</p> <p>Le SCOT identifié <b>1 SDU</b> sur le territoire de Pénestin : Kerlay.</p>	<p>La détermination des SDU</p> <p>Le projet de PLU identifie <b>1 SDU</b> sur le territoire de Pénestin : Kerlay-Kervraud.</p>
<p>Extensions urbaines</p> <p>Elles doivent se réaliser en continuité des agglomérations et des villages afin d'éviter le mitage des territoires littoraux, estuariens, ou riverains des grands lacs</p>	<p>Extensions urbaines</p> <p>Le projet de PLU prévoit des extensions urbaines <b>toutes situées en continuité de l'agglomération.</b></p>

## C. Les espaces proches du rivage (L121-13 à L121-15)

### 1. Ce que dit le SCoT

Le SCOT a défini la limite des espaces proches du rivage (EPR) de Pénestin au sein de ses annexes cartographiques (voir point A).

Le DOO précise en pages 44 et 45 que :

« Dans les espaces proches du rivage les documents d'urbanisme locaux gèrent le caractère limité de l'extension en :

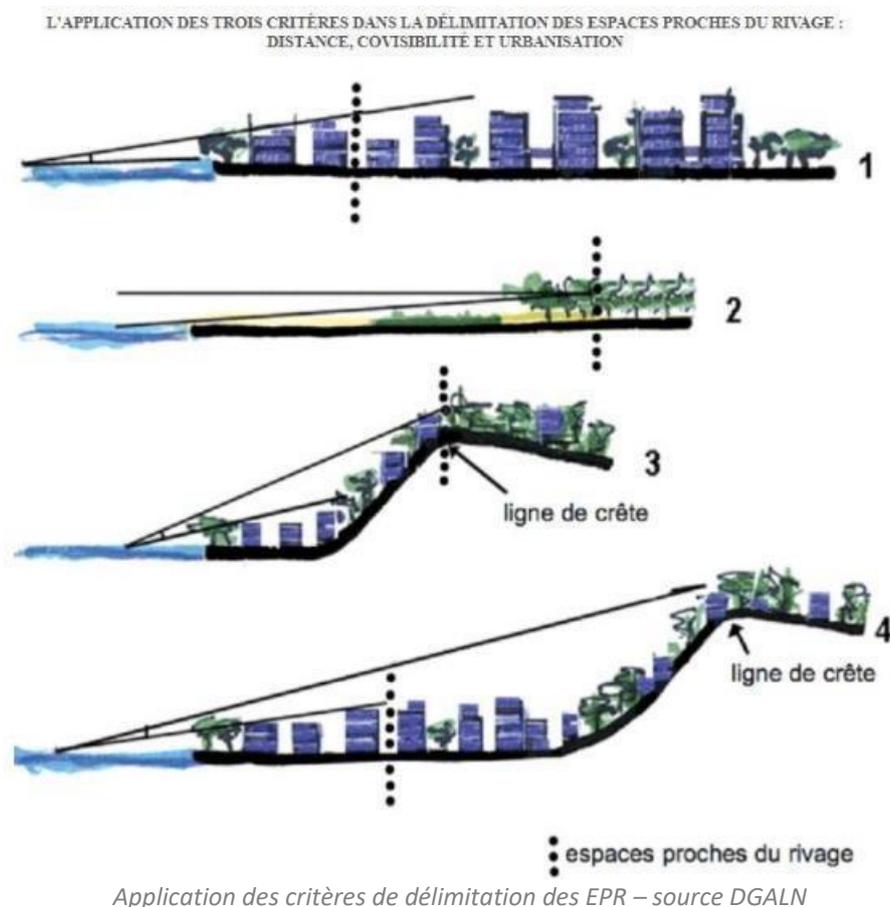
- Organisant le caractère limité de l'extension des espaces proches du rivage en gérant de manière différenciée les secteurs :
  - En articulation avec la gestion des risques, les problématiques de ruissellement et de limitation de l'imperméabilisation et la nature en ville (cf objectif 1-4-3) ;
  - Pour mieux organiser la densification/extension sur des espaces moins soumis à ces pressions ;
  - Favorisant l'implantation d'une partie des hébergements touristiques, notamment hôteliers, nécessaires à la stratégie du SCOT en relation avec la capacité d'accueil et dans le cadre d'une gestion globale à l'échelle de la commune ;
  - Evitant le cloisonnement des activités résidentielles et économiques tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que de la mixité sociale ;
  - Répondant à l'enjeu urbanistique d'amélioration des franges urbaines au travers d'une morphologie plus lisible et présentant une meilleure insertion paysagère ;
  - Prenant en compte la réalisation d'aménagements indispensables tels que des parkings paysagés et non imperméabilisés évitant le stationnement sauvage près du rivage lorsque le stationnement et la gestion des flux automobiles n'ont pu être réglés en amont ou pour les parkings nécessaires au fonctionnement d'ouvrages de mise à l'eau des bateaux ;
  - Définissant pour les nouvelles urbanisations, un plan d'aménagement favorisant la perméabilité aux flux de déplacements inter-quartiers.

La mise en œuvre des prescriptions ci-avant, impliquera que les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces proches du rivage localisés par le SCOT à son échelle, en fonction des critères de co-visibilité, de distance par rapport rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace (critères émanant de la jurisprudence). »

Ainsi, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation se fait en continuité et doit être limitée, comme le rappelle le diagramme ci-dessous à gauche. Leur délimitation est alors définie à partir des critères suivants, issus de la jurisprudence :

- La distance au rivage
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (route, voie ferrée, ...), relief et configuration des lieux.
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer, à la fois depuis le rivage et depuis l'intérieur des terres.

Le schéma ci-après, réalisé par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), présente l'application de chacun des trois critères. Dans le premier cas, l'espace proche du rivage est peu étendu en raison de la présence de d'une espace urbanisé en bord de mer. Dans le deuxième cas, le critère de co-visibilité depuis l'intérieur des terres et inversement implique un espace proche du rivage plu étendu. Dans le troisième cas, la ligne de crêt à proximité du rivage représente une coupure physique qui limite la co-visibilité et par conséquent l'espace proche du rivage. Enfin, dans le quatrième cas, la ligne de crête est plus éloignée mais la présence d'une espace urbanisé limite la profondeur de l'espace proche du rivage.



## 2. Le projet de PLU

### a) Traduction sur le règlement graphique

A son échelle, le projet de PLU a précisé les espaces proches du rivage, en fonction :

- De critères de covisibilité ;
- De distance par rapport au rivage ;
- De la nature et de l'occupation de l'espace.

Le SCoT de Cap Atlantique ayant été approuvé après le PLU opposable, les limites des espaces proches du rivage définies par ces deux documents présentent quelques différences.

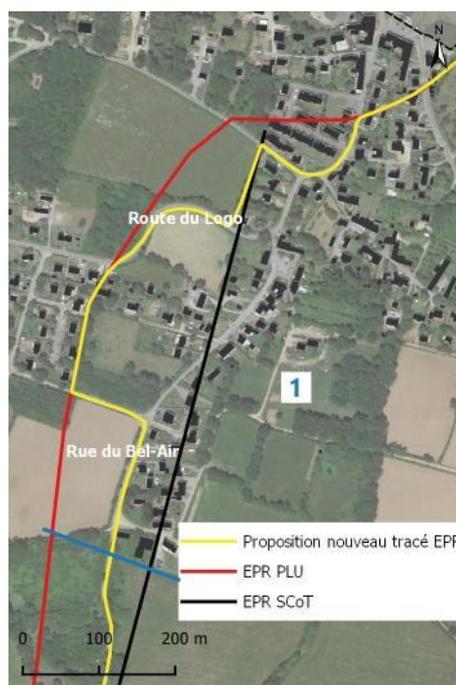
Ainsi, des travaux complémentaires ont été menés afin d'ajuster ce tracé, basés sur la même sectorisation, soit 30 secteurs, que celle du PLU approuvé en 2010. Le détail de l'analyse figure en pages suivantes.

	<b>1</b>		Secteur d'analyse
			Proposition de nouveau tracé des EPR
			EPR du PLU opposable
			EPR définis par le SCoT

▪ *Analyse sectorielle*

**Secteur 1 :**

- Bordé par l'estuaire de la Vilaine, le village de Tréhiguier constitue le début des espaces proches du rivage sur la commune de Pénestin, avec la limite de l'estuaire de la Vilaine. La topographie est marquée par une pente vers la mer, offrant des vues sur cette dernière, avec une distance au rivage oscillant entre 150 et 300m.
- Dans la partie Ouest du village, le SCoT présente une limite plus reculée contrairement à celle du PLU. Une légère pente offre une co-visibilité sur l'estuaire, visible sur la photo ci-dessous. Néanmoins, le virage de la route du Logo empêche toute co-visibilité à l'est de celui-ci.
- Ainsi, dans ce secteur, la limite des espaces proches du rivage pourrait s'appuyer sur la route du Logo jusqu'au virage pour ensuite rejoindre la rue du Bel-Air, marquant la limite de l'espace bâti. En effet, ces voiries constituent des coupures physiques.

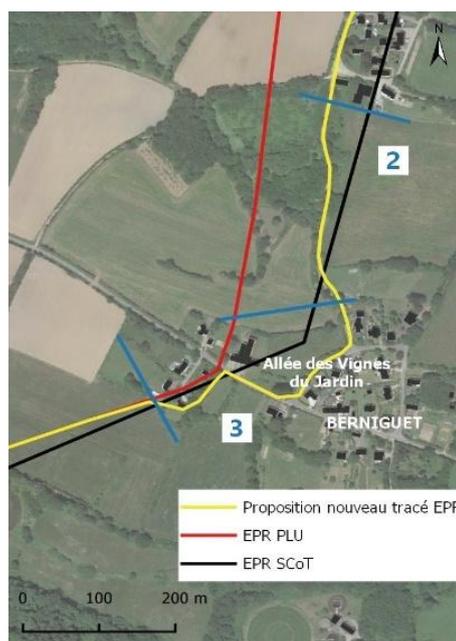


**Secteur 2 :**

Ce secteur de boisement et de champ est marqué par une forte pente vers le rivage. Entre les limites du PLU et du SCoT, figure un chemin, dans la continuité de la rue du Bel-Air, jusqu'au hameau de Berniguet qui pourrait définir la limite des EPR.

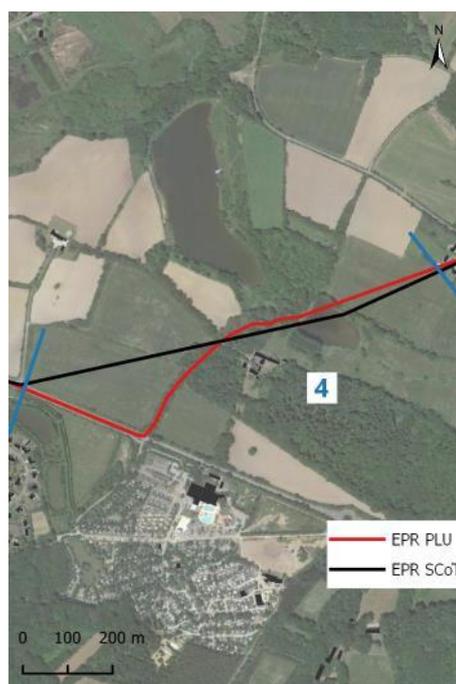
**Secteur 3 :**

En continuité du secteur précédent, la limite des EPR pourrait s'appuyer sur l'allée des Vignes du Jardin dans le hameau de Berniguet, qui constitue le point haut du secteur. Depuis cette rue, il n'y a aucune co-visibilité vers le rivage. Néanmoins, dans la partie ouest du hameau, une co-visibilité existe.



**Secteur 4 :**

Les limites définies par le SCoT et le PLU sont quasiment confondues sur ce secteur. Néanmoins, la limite du PLU s'appuie sur une limite de pente, un chemin et enfin sur la route départementale 34, constituant des coupures physiques cohérentes.



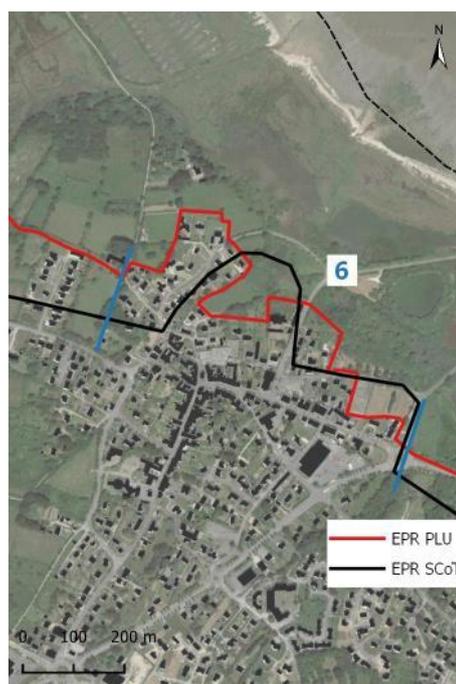
**Secteur 5 :**

En continuité du secteur précédent, la route départementale 34 fait office de limite des espaces proches du rivage définis par le PLU et constitue une coupure physique cohérente sur ce secteur.



**Secteur 6 :**

Sur ce secteur, le PLU détermine la limite des espaces proches du rivage en s'appuyant sur la limite de l'espace bâti du bourg, séparé d'environ 500 mètres du rivage. Les co-visibilités sont rares du fait d'une topographie très peu marquée. Ainsi, avec les critères de distance, de co-visibilité et de topographie, la limite des EPR définie par le PLU semble cohérente sur ce secteur.



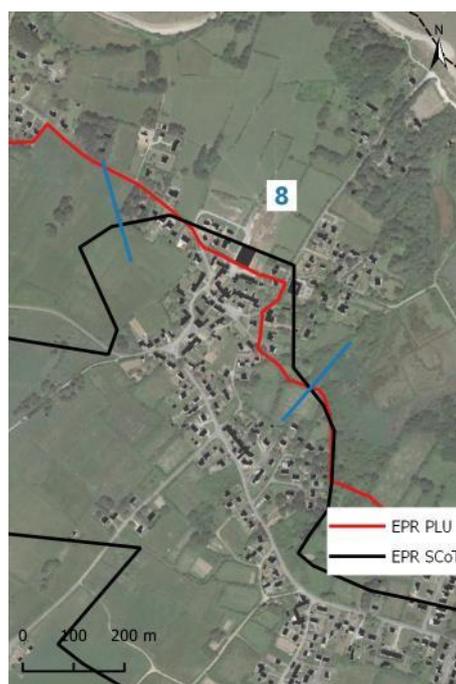
**Secteur 7 :**

La limite définie par le PLU à cet endroit correspond à un chemin encaissé bordé de haies, distant d'environ 500 mètres du rivage et n'offrant pas de co-visibilité avec celui-ci.



**Secteur 8 :**

Le secteur du Haut-Pénestin présente des limites définies par le SCoT et par le PLU quasiment confondues. La limite du PLU s'appuie notamment sur la voirie existante ainsi que la rupture de pente. La limite du PLU étant plus restrictive que celle du SCoT, elle semble alors pertinente sur ce secteur.

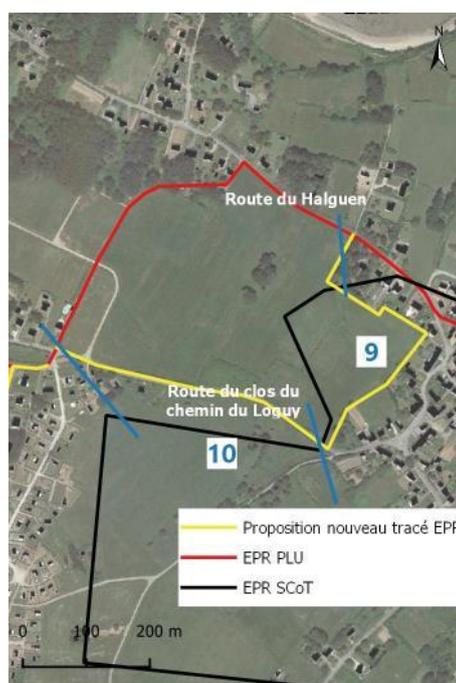


**Secteur 9 :**

Sur ce secteur, les limites du SCoT et du PLU varient fortement. La limite définie par le SCoT s'appuie grossièrement sur la limite de l'espace bâti du secteur du Haut-Pénestin. Quant à la limite du PLU, elle s'appuie, plus à l'ouest, dans la continuité de la route du Halguen, sur la limite de l'espace bâti. Néanmoins, entre les deux limites se trouve un champ sans enjeu. C'est pourquoi, la limite de l'EPR pourrait s'appuyer ici sur la limite de l'espace bâti du Haut-Pénestin.

**Secteur 10 :**

Dans la continuité du secteur 9, la limite de l'EPR sur celui-ci pourrait intégralement s'appuyer sur la route du clos du chemin du Loguy.



**Secteur 11 :**

Sur le secteur de la Grande-Île, la limite des espaces proches du rivage définie par le SCoT est plus reculée que celle définie par le PLU. Le SCoT considère en effet que l'intégralité du secteur urbanisé de la Grande-Île se situe en zone d'espaces proches du rivage tandis que le PLU ne considère uniquement la partie bâtie la plus proche du rivage comme tel.

La topographie est très peu marquée réduisant la co-visibilité dans cet espace urbanisé. De plus, depuis le rivage, les espaces bâtis ne sont pas visibles.

Néanmoins, la limite des EPR dans ce secteur pourrait s'appuyer sur l'allée de la Grande-Île, voirie marquant une coupure physique au sein de l'espace bâti.



**Secteur 12 :**

Sur ce secteur, la route du Lomer fait office de limite des espaces proches du rivage définie par le PLU. Cette coupure physique semble cohérente puisqu'elle n'offre aucune co-visibilité avec le rivage

**Secteur 13 :**

Dans la continuité du secteur précédent, la limite du PLU s'appuie sur la route du Lomer puis l'allée du Maro. Elle s'appuie ensuite sur un chemin et la limite de l'espace bâti. Depuis ces coupures physiques, il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage.



**Secteur 14 :**

Le secteur de la Mine d'Or, en continuité de l'urbanisation du centre-bourg de Pénestin, présente une différence majeure entre le SCoT et le PLU pour la définition des espaces proches du rivage.

En effet, le SCoT englobe quasiment toute la zone urbanisée, en s'appuyant sur l'allée de la Lande, tandis que le PLU ne considère que la partie la plus proche du rivage comme tel, en s'appuyant sur l'allée des Pins comme limite.

La topographie étant peu marquée, il n'y a pas de co-visibilité derrière cette voirie. Il n'y a donc pas non plus de co-visibilité depuis l'allée de la Lande. C'est pourquoi la limite définie par le PLU est cohérente puisqu'elle s'appuie sur la voirie traversant cet espace urbanisé comme coupure physique. Elle s'appuie ensuite sur l'allée des Vanneaux et l'allée des Tennis.



**Secteur 15 :**

Sur ce secteur, la limite définie par le PLU s'appuie sur l'allée des Coquelicots, constituant une coupure physique cohérente, depuis laquelle il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage.

**Secteur 16 :**

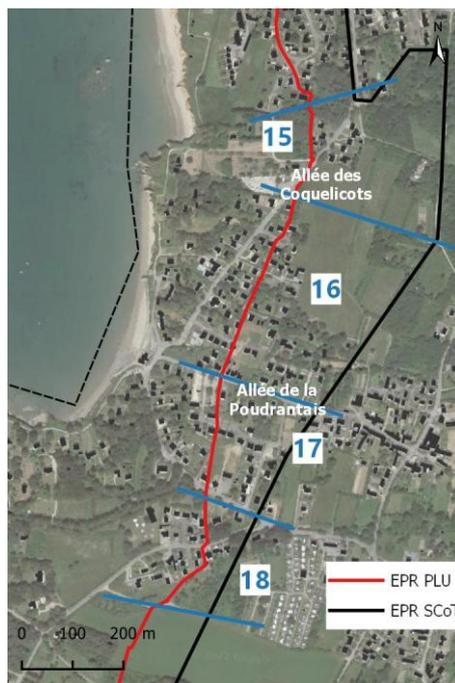
Sur ce secteur, à proximité de la plage de Poudrantaïs, la limite du SCoT englobe la majeure partie de la zone bâtie, tandis que la limite du PLU traverse cette zone. Cette zone est marquée par une proximité avec le rivage et une pente vers la plage. Des co-visibilités depuis l'allée de la Poudrantaïs sont présentes, visibles sur la photo ci-contre. Le PLU s'appuie sur ce critère pour définir sa limite qui semble pertinente.

**Secteur 17 :**

Ce secteur se situe dans la continuité de l'espace bâti du secteur précédent. Ainsi, la co-visibilité depuis l'allée de la Poudrantaïs marque un point de repère pour définir la limite des EPR de façon continue avec le secteur précédent et semble ici aussi cohérente.

**Secteur 18 :**

Sur ce secteur, la topographie est peu marquée et il n'y a aucune co-visibilité. Ainsi, la limite définie par le PLU est cohérente.



**Secteur 19 :**

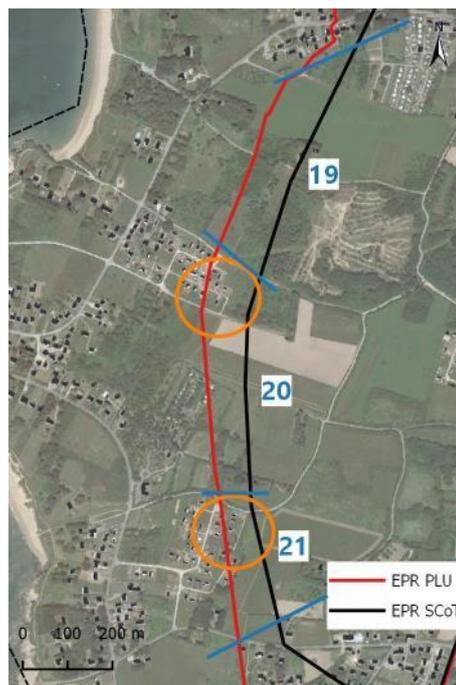
Sur ce secteur, entre les limites du PLU et du SCoT, il n'y a aucun enjeu. Néanmoins, sur les secteurs suivants, la limite du SCoT est la plus cohérente. Ainsi, la limite des EPR pourrait se baser sur le SCoT sur ce secteur. A noter que, si le tribunal administratif de Rennes a jugé dans son jugement du 15 septembre 2023, que la limite des EPR pouvait intégrer l'espace plus à l'ouest, incluant le site du futur lotissement conchylicole, le travail de délimitation réalisé dans le cadre de la révision du PLU ne va pas en ce sens. En effet, aucune covisibilité de ce secteur avec le rivage ne peut être constaté. Cet espace s'inscrit clairement en rupture avec l'ambiance maritime que l'on trouve plus à l'est. La végétation importante, qui ne relève pas d'une végétation maritime, crée une rupture marquée avec les espaces plus à l'est. Pour cette raison, les auteurs du Plan ont décidé de maintenir la délimitation des EPR telle qu'elle figure au SCoT.

**Secteur 20 :**

Sur ce secteur, les limites du SCoT et du PLU sont très proches. Cependant, la limite du SCoT semble plus cohérente puisqu'elle prend en compte tout l'espace bâti.

**Secteur 21 :**

Dans la continuité du secteur précédent, la limite définie par le SCoT présente un intérêt puisqu'elle englobe toute la partie urbanisée.

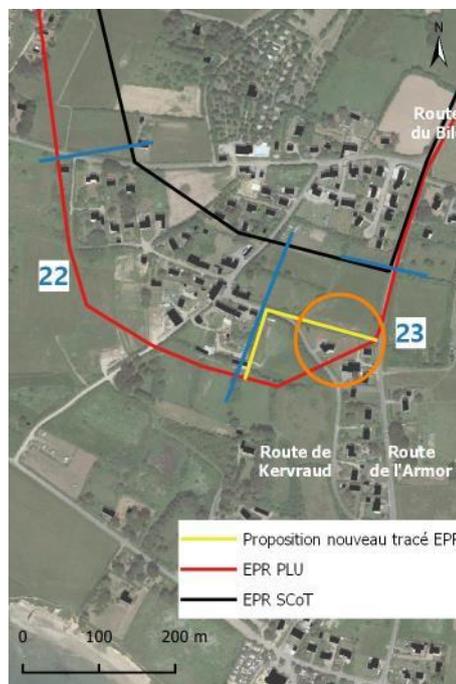


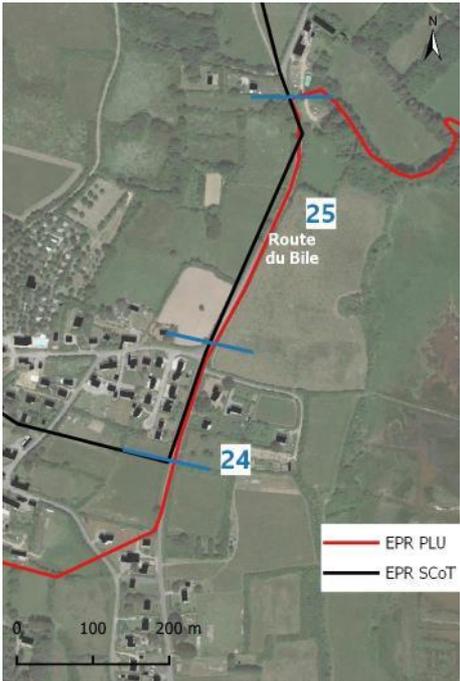
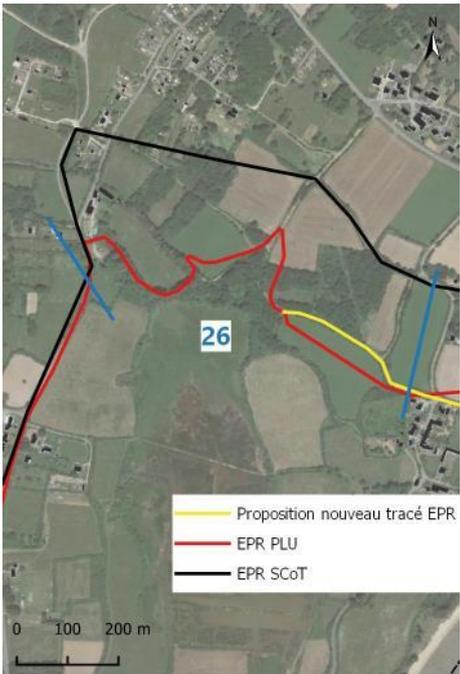
**Secteur 22 :**

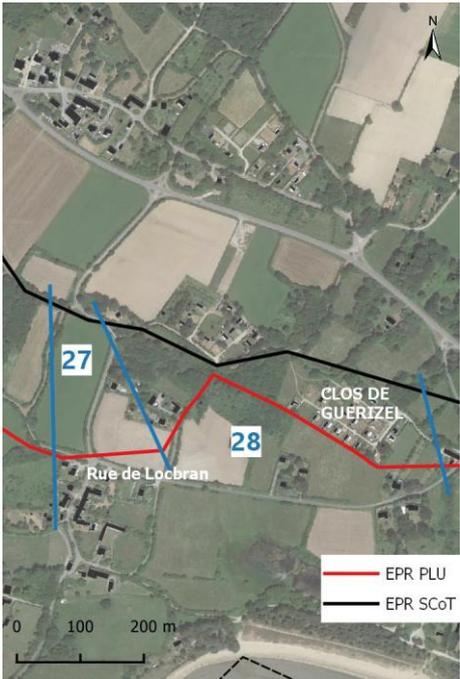
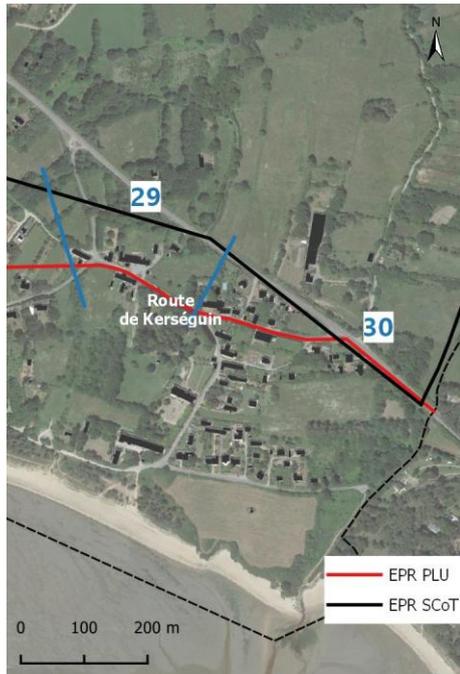
Dans le secteur de Kerlay-Kervraud, la limite du PLU s'appuie sur la limite de l'espace bâti. Ce secteur n'offre aucune co-visibilité avec le rivage.

**Secteur 23 :**

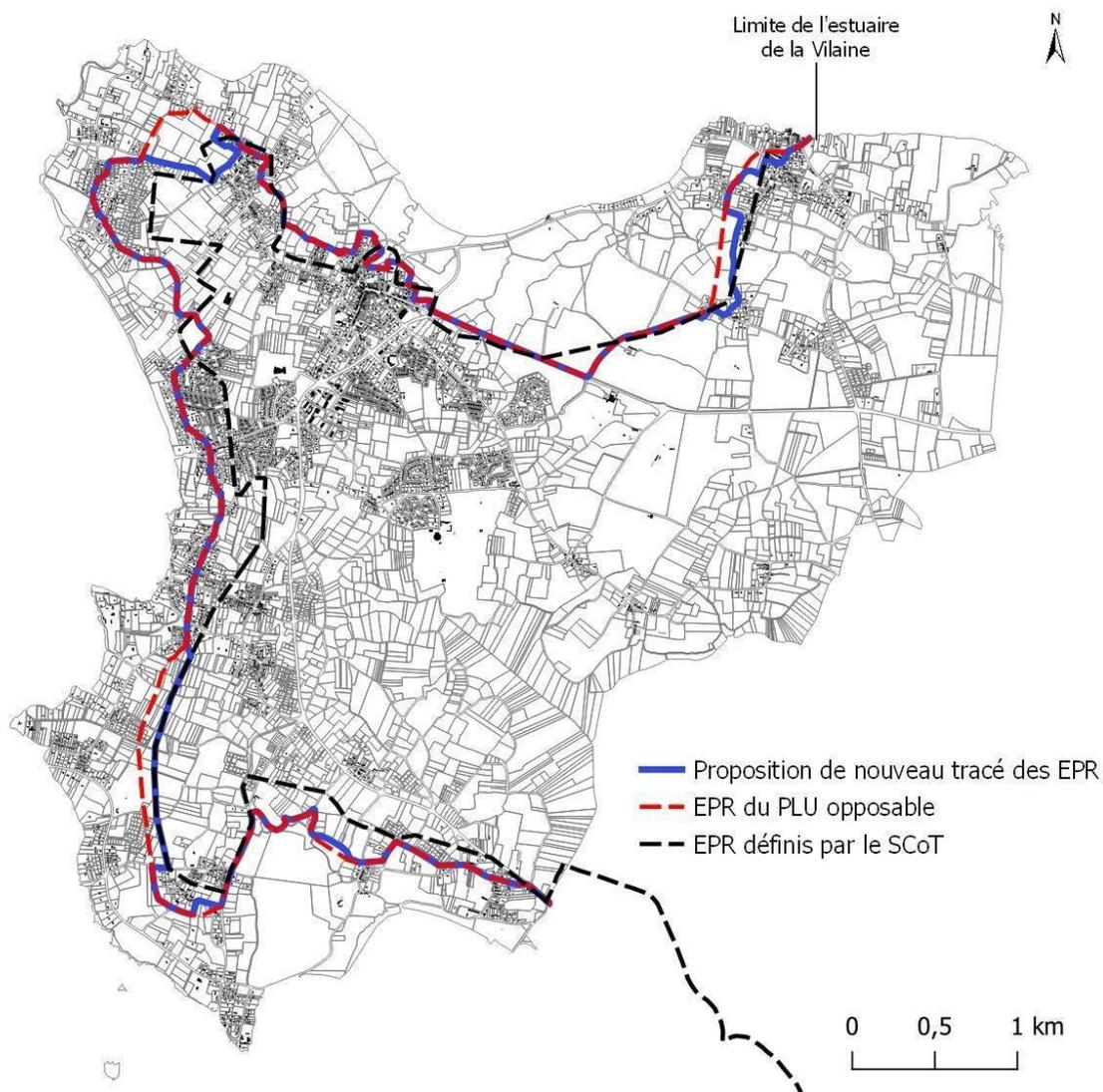
Sur ce secteur, la limite définie par le PLU paraît plus cohérente. Néanmoins, elle n'englobe pas tout le bâti au sud, entre la route de Kervraud et la route de l'Armor. Elle pourrait alors englober ce bâtiment avant de rejoindre la route du Bile.



<p><b>Secteur 24 :</b> Sur ce secteur, le SCoT et le PLU définissent les espaces proches du rivage de la même façon en s'appuyant sur la route du Bile.</p> <p><b>Secteur 25 :</b> Dans la continuité du secteur précédent, le SCoT et le PLU définissent les espaces proches du rivage de la même façon en s'appuyant sur la route du Bile.</p>	 <p>The map shows two sectors, 24 and 25, along the 'Route du Bile'. A red line represents the 'EPR PLU' (PLU EPR) and a black line represents the 'EPR SCoT' (SCoT EPR). The route is labeled 'Route du Bile' with a blue box containing the number '25'. A scale bar at the bottom indicates 0, 100, and 200 meters. A north arrow is in the top right corner.</p>
<p><b>Secteur 26 :</b> Sur ce secteur, la limite définie par le PLU s'appuie sur le zonage de celui-ci, entre une zone classée A et une zone classée Nds. Toutefois, sur la partie est du secteur, la limite des EPR pourrait s'appuyer sur un chemin, constituant une coupure physique cohérente.</p>	 <p>The map shows sector 26. A red line represents the 'EPR PLU' and a black line represents the 'EPR SCoT'. A yellow line indicates a 'Proposition nouveau tracé EPR' (proposed new EPR trace). A scale bar at the bottom indicates 0, 100, and 200 meters. A north arrow is in the top right corner.</p>

<p><b>Secteur 27 :</b> Sur ce secteur, la limite des EPR définie par le PLU s'appuie sur la rue de Locbran, traversant le hameau de Kerandré. Depuis ce secteur, il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage.</p> <p><b>Secteur 28 :</b> Ici, la limite définie par le PLU s'appuie sur une impasse depuis laquelle il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage. Ensuite, elle s'appuie sur la limite de l'espace bâti du Clos de Guérizel.</p>	
<p><b>Secteur 29 :</b> Sur ce secteur, le PLU s'appuie sur la route de Kerséguin, depuis laquelle il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage.</p> <p><b>Secteur 30 :</b> Dans la continuité du secteur précédent, le PLU définit la limite des EPR en se basant sur la route de Kerséguin traversant le hameau, avant de rejoindre la route départementale 201 en direction d'Assérac. Au sein du hameau, il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage depuis la route.</p>	

▪ *Délimitation du nouveau tracé des EPR*



*Nouvelle délimitation des EPR*

b) Traduction sur le règlement écrit

Afin d'organiser le caractère limité de l'extension sur ces espaces, le règlement écrit du PLU prévoit :

- En zone Uba, Ubb : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % en EPR, contre 50 % hors EPR et le gabarit des constructions est limité à 2 niveaux (R+C) en EPR, contre 3 niveaux hors EPR ;
- En zone A : seules les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisées en EPR.

## D. La bande littorale (L121-16 à L121-20)

### 1. Ce que dit le SCoT

Le DOO du SCoT ne cartographie pas la bande des 100 mètres. Il indique en page 44 :

« Dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements dans la bande des 100 m dans le cadre des prescriptions légales doit s'accompagner d'une réflexion globale sur la mutualisation des services et des équipements.

- La localisation des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau se fera au travers d'une recherche globale d'optimisation du foncier consommé. Dans cet esprit, ces activités peuvent s'accompagner de mesures compensatrices et prévoir des installations permettant la récupération des eaux grises et des platins de carénage.
- **Dans les espaces urbanisés**, les constructions devront permettre d'optimiser le fonctionnement de ces espaces et/ou être justifiées par la nécessité d'améliorer la qualité de l'accès du public au rivage. Elles devront être conçues avec la préoccupation d'améliorer l'insertion paysagère de l'ensemble et de la restauration de la typicité de ces espaces de bord de mer.
- **En dehors des espaces urbanisés** ne pourront être autorisés, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions / installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCOT et qui sont les suivantes :
  - o Les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture (les ateliers de mareyage ...);
  - o Les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (poste de secours);
  - o Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite au service des baignades.

La réalisation de ces constructions est subordonnée à la réalisation préalable d'une enquête publique. »

### 2. Le projet de PLU

Le projet de PLU ne cartographie pas, sur le règlement graphique, la bande des 100 m. En dehors des espaces urbanisés, la bande des 100m est inconstructibles sauf pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le règlement écrit du PLU prévoit que :

- En zone Un (secteur de la Mine d'Or) : l'emprise au sol autorisée est nulle dans la bande des 100 m ;
- En zone A : sont interdites, toute construction dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage, hors espaces urbanisés et hors celles exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- En zone Nds :
  - Pour les constructions situées dans la bande des 100 m :
  - La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et, pour les constructions situées dans la zone à risques identifiée au plan graphique du PLU, à condition que leur destruction ou démolition ne soit pas due aux risques d'éboulement justifiant la mise en place de cette zone à risques.
- En zone Na : l'emprise au sol autorisée est nulle dans la bande des 100 m.

## E. La capacité d'accueil (L121-21)

### Art. L.121-21 du code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ;

1° bis De l'existence des risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Cette disposition permet d'évaluer la capacité de la commune de Pénestin à accueillir de nouveaux habitants, et des activités économiques ou de loisirs. Elle se fonde sur la recherche d'un équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels.

### 1. Ce que dit le SCoT

En conformité avec la loi Littoral, le DOO du SCoT indique en page 44 :

« Afin de maîtriser la capacité d'accueil du territoire et de la gérer dans le temps, les collectivités mettent en œuvre les objectifs concernant :

- la reconnaissance et la protection d'une trame écologique fonctionnelle (objectifs 1-2-1 à 1-2-4),
- la gestion de l'eau (objectif 1-2-5)
- la gestion des risques (objectif 1-4-4)
- la protection de l'espace agricole avec la création d'espaces agricoles pérennes (objectifs 1-1 à 1-3) ,
- la limitation forte des extensions de l'urbanisation et l'organisation des espaces à développer ou conforter (objectif 1-3-3 et 1-4-2):
- la protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation (objectif 1-4-1) .

### 2. Le projet de PLU

#### a) La capacité d'accueil résidentiel

La commune a validé, dans son PADD, un objectif de croissance démographique raisonné, correspondant à la volonté de relancer la croissance démographique sur la commune, tout en permettant une bonne intégration des nouveaux habitants. La population communale devrait atteindre environ 2 200 habitants à l'horizon 2035 (soit un taux de croissance annuelle de +0,8% par an en moyenne). Ce choix implique la construction d'environ 25 logements par an sur une dizaine d'années.

Comme cela a été présenté dans la partie diagnostic du présent rapport de présentation, les équipements communaux sont adaptés à la taille et aux besoins de la commune, et pourront répondre aux besoins de la population nouvelle projetée. En effet, le développement projeté de nouvelles populations est compatible :

- Avec le tissu d'équipements existants, assurant de nombreux services à la population : équipements sportifs, scolaires, socioculturels, offre de commerces et de services de proximité. Ces équipements répondent aux besoins de la population actuelle, et ont la capacité de pouvoir s'adapter à la population future ;
- Avec des réseaux performants : les réseaux d'eau potable et d'eau usée sont suffisamment dimensionnés pour permettre le raccordement des futures habitations à produire.

Toutes les zones à urbaniser prévues au présent PLU sont soit raccordées soit raccordables au réseau collectif, soit aptes à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

Toutes les zones à urbaniser prévues au présent PLU sont soit raccordées soit raccordables au réseau collectif, soit aptes à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

L'actualisation du zonage d'assainissement des **eaux usées** - réalisée parallèlement au PLU - montre que la station d'épuration permet de raccorder à l'assainissement collectif tous les secteurs prévus constructibles dans le PLU.

Concernant la gestion des **eaux pluviales**, un zonage et un schéma directeur d'assainissement pluvial ont également été réalisés parallèlement au présent PLU, afin de gérer les écoulements existants et futurs pour limiter l'impact des eaux de ruissellement sur le milieu récepteur.

Concernant l'alimentation en **eau potable**, le territoire de Cap Atlantique, dispose d'une retenue d'eau, alimentant l'usine de production d'eau potable.

De plus, la capacité d'accueil envisagée par la commune ne remet pas en cause la protection envisagée à l'échelle des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'urbanisme.

#### b) La capacité d'accueil touristique

Les variations saisonnières de la population, avec la fréquentation des touristes et des résidents secondaires ont également été intégrées dans le développement communal.

Cet apport de population durant l'été a un impact important sur la commune. Mais si cet afflux de population crée certains engorgements du réseau routier et des stationnements en agglomération, il ne pose pas de problème en termes de fonctionnement communal, ni en termes de capacité de réseaux (les réseaux, et équipements étant suffisamment dimensionnés), ou de fréquentation des espaces naturels, suffisamment vastes pour permettre une certaine dilution des flux touristiques.

#### c) La capacité d'accueil d'activités économiques

Le potentiel de développement d'activités économiques se situe au niveau :

- De la zone d'activités du Closo Uia ;
- Et de la zone de renouvellement urbain de l'ancien centre commercial Uic.

De plus, la commune souhaite assurer la pérennité et le développement des activités liées à la mer. Les activités conchyliques jouent un rôle important tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

Le projet de PLU soutient donc ces activités par la définition de zonages appropriés et de prescriptions adaptées. Ainsi, les secteurs concernés bénéficient d'un zonage spécifique Aca. En complément, afin d'assurer la « réalisation du transfert et de la réorganisation des chantiers aquacoles et la valorisation des sous-produits à Pénestin (Loscolo) », un zonage spécifique Ac1 a été inscrit au PLU.

## F. Les coupures d'urbanisation (L121-22)

### 1. Ce que dit le SCoT

Le SCOT localise à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral (cf. carte aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation).

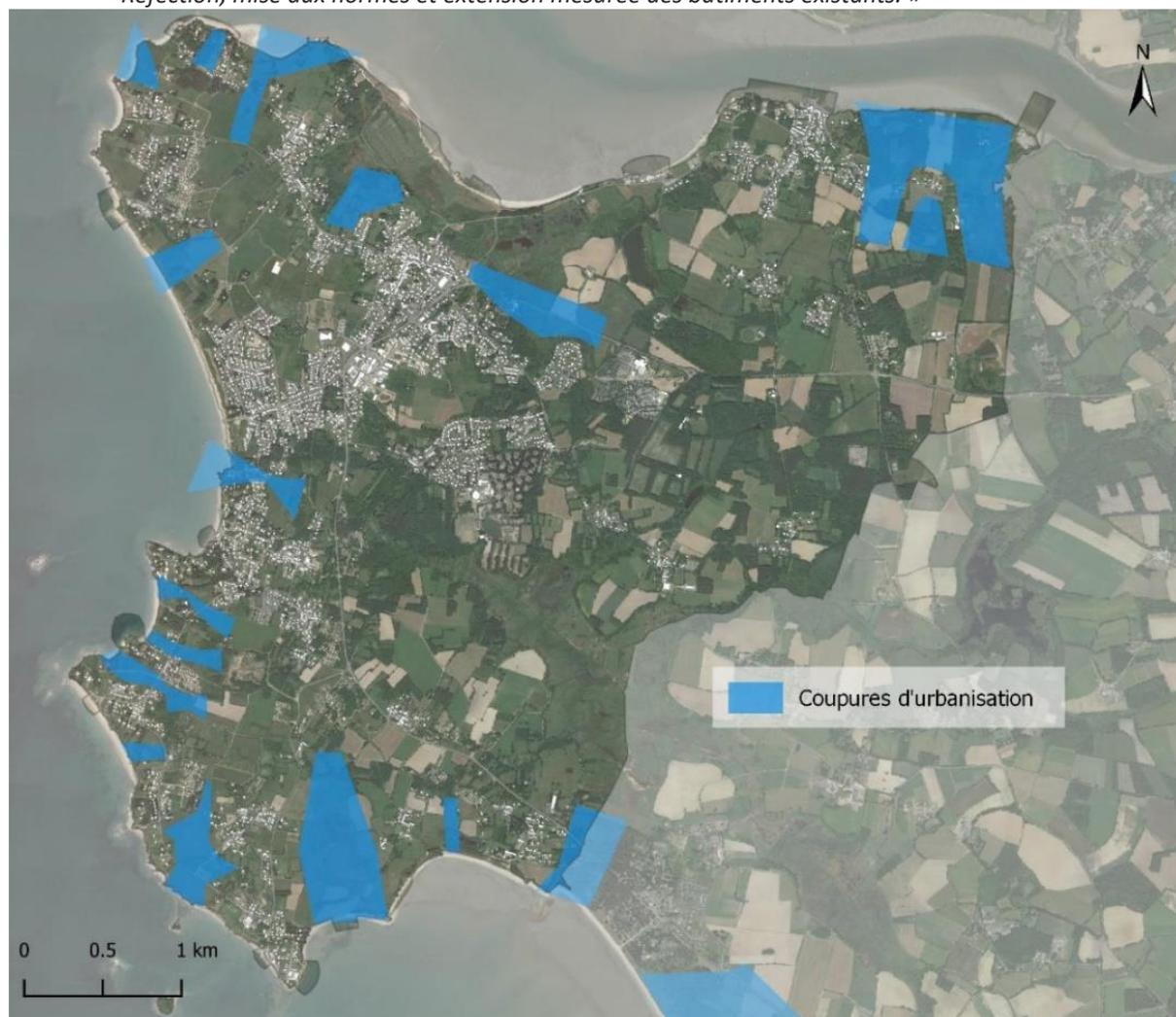
« Les documents d'urbanisme les délimitent et peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Pour affiner cette délimitation, les PLU prennent également en compte les enjeux de reconquête agricole littorale concernant notamment les sièges d'exploitation qui ne pourraient entrer dans le cadre des occupations admises ci-dessous (cf. objectif 1-3-2 ci avant).

Enfin, il appartient au PLU de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le Scot définit à l'échelle du territoire.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

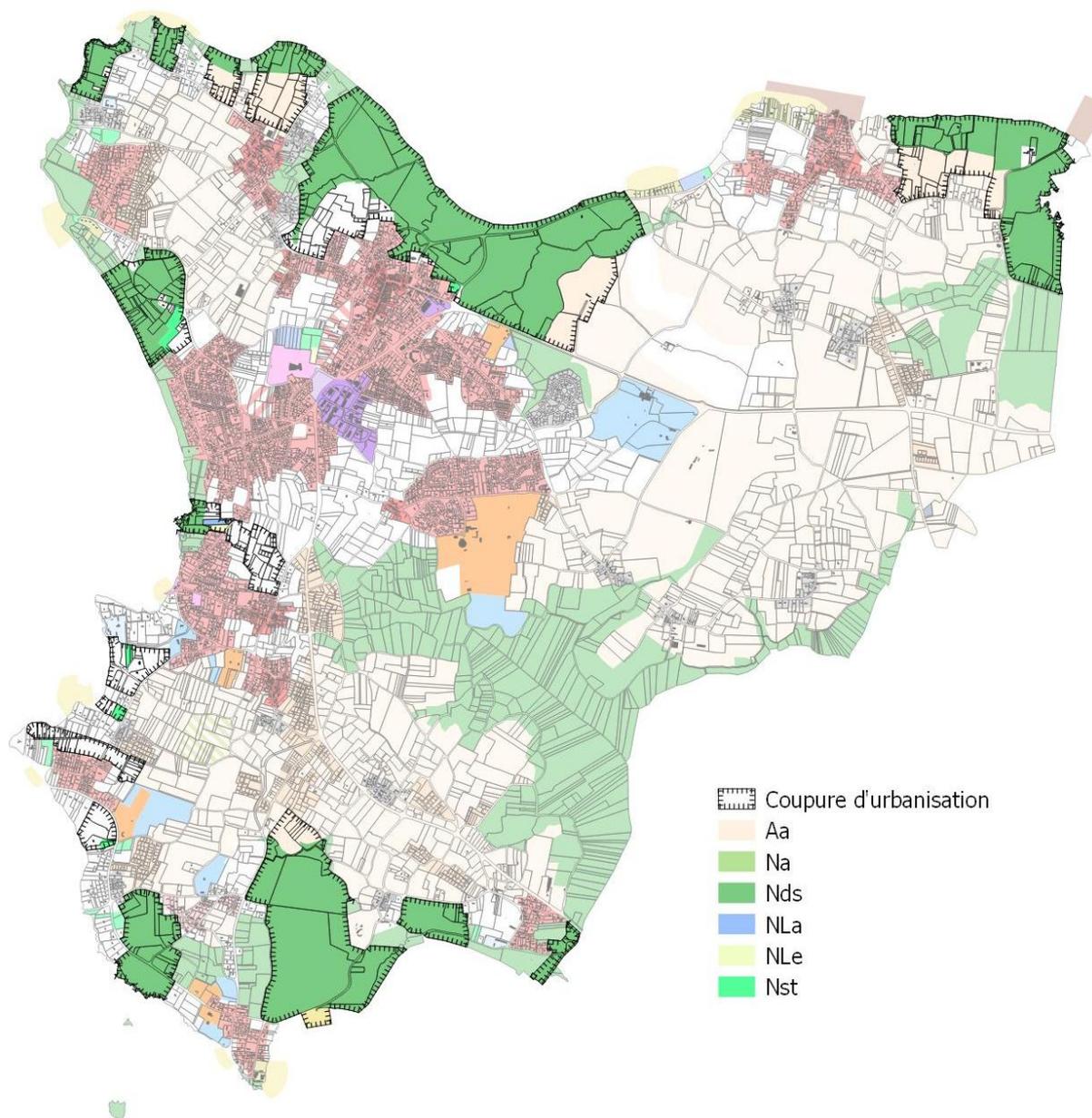
- Équipements légers de sport et de loisirs,
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.),
- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants. »



Les coupures d'urbanisation du SCoT – Cap Atlantique

## 2. Le projet de PLU

Le projet de PLU veille à préserver les 16 coupures d'urbanisation identifiées dans le cadre du SCOT. Elles sont identifiées au sein de zonages inconstructibles A ou N comme l'illustre la carte ci-dessous.



*Localisation des coupures d'urbanisation préservées par le PLU*

## G. L'exposition au recul du trait de côte et adaptation des documents d'urbanisme (L121-22)

### 1. Ce que dit le SCoT

Cette disposition étant créée par la loi Climat & Résilience du 22/08/2021, elle **n'a pas encore été intégrée dans le SCOT**.

### 2. Le projet de PLU

La commune de Pénestin est concernée par le recul du trait de côte. Les cartes locales d'exposition du recul du trait de côte sont en cours de réalisation (article 239 de la loi Climat et Résilience). Dans l'attente de ces informations, les données issues de l'étude de stratégie de gestion du trait de côte menée par la DDTM56 et le CEREMA en 2020 sont intégrées au PLU.

Les zones soumises au recul du trait de côte figurent au règlement graphique. Deux types de zones existantes : celles concernées par un recul à horizon 2050 et celles concernées par un recul à horizon 2100.

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2050, conformément à l'article L121-22-1, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées (notamment dans les espaces remarquables du littoral). Aucun espace urbanisé de la commune n'est concerné par le recul du trait de côte.

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2100, le PLU ne prévoit pas de disposition particulière. La délimitation de ces zones est donnée à titre d'information.

La commune envisage de faire la demande auprès des services de l'Etat pour être inscrite sur le décret mentionné par la loi.



*Délimitation des zones exposées au recul du trait de côte*

## H. Les espaces naturels remarquables (L121-23)

### 1. Ce que dit le SCoT

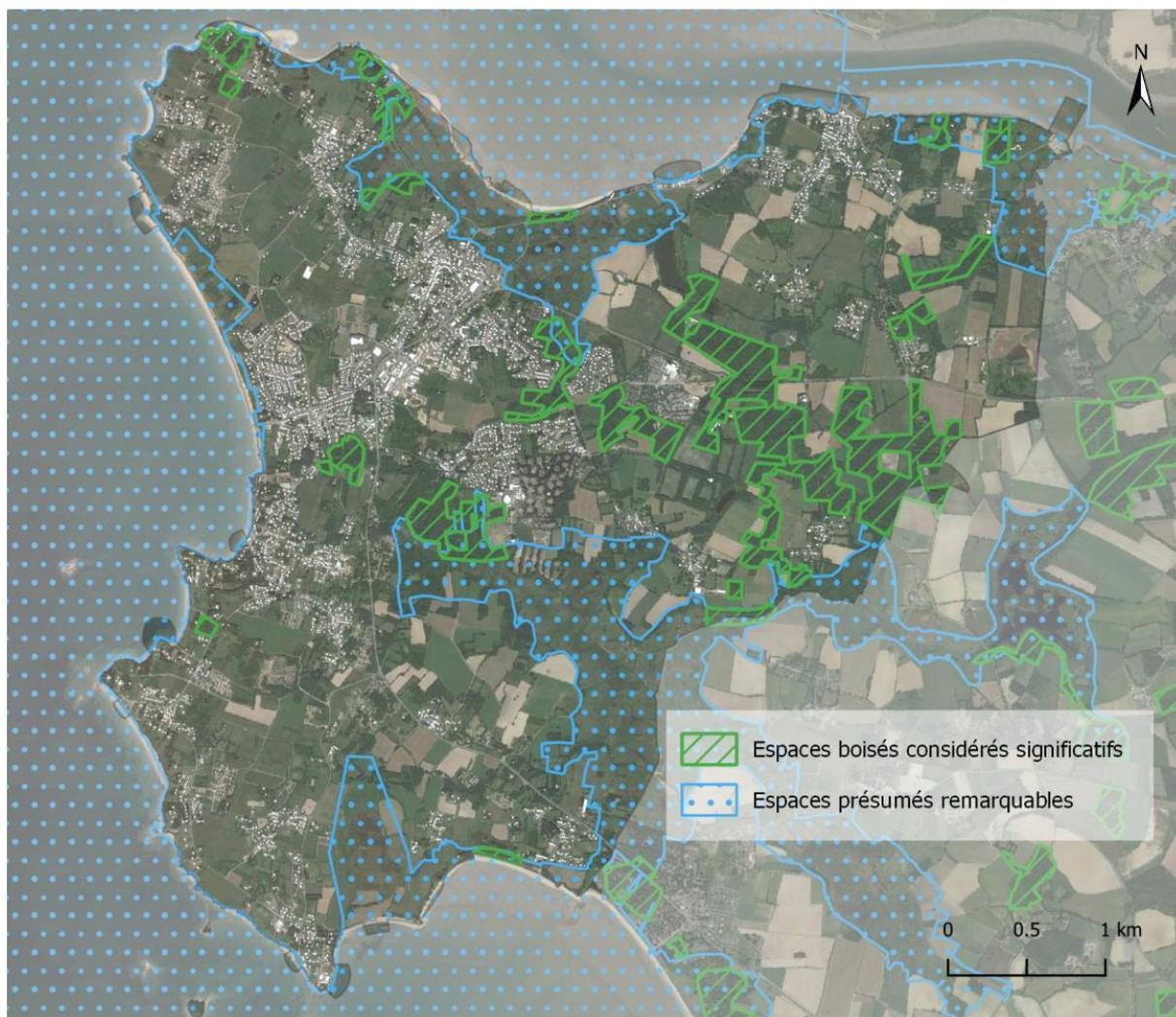
Le SCoT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables ainsi que les parcs et ensembles significatifs boisés au sens de la Loi littoral. Les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation des espaces remarquables et des parcs et ensemble significatifs boisés au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCoT, ou, au-delà si les critères d'une telle qualification sont réunis en se fondant sur les dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme.

Tel que précisé au DOO du SCoT :

« Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) :

- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- les aménagements légers et mises aux normes des bâtiments d'exploitation agricole et salicole, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Le SCOT localise et protège également les parcs et ensembles significatifs boisés à son échelle, que les PLU délimitent et complètent le cas échéant. »

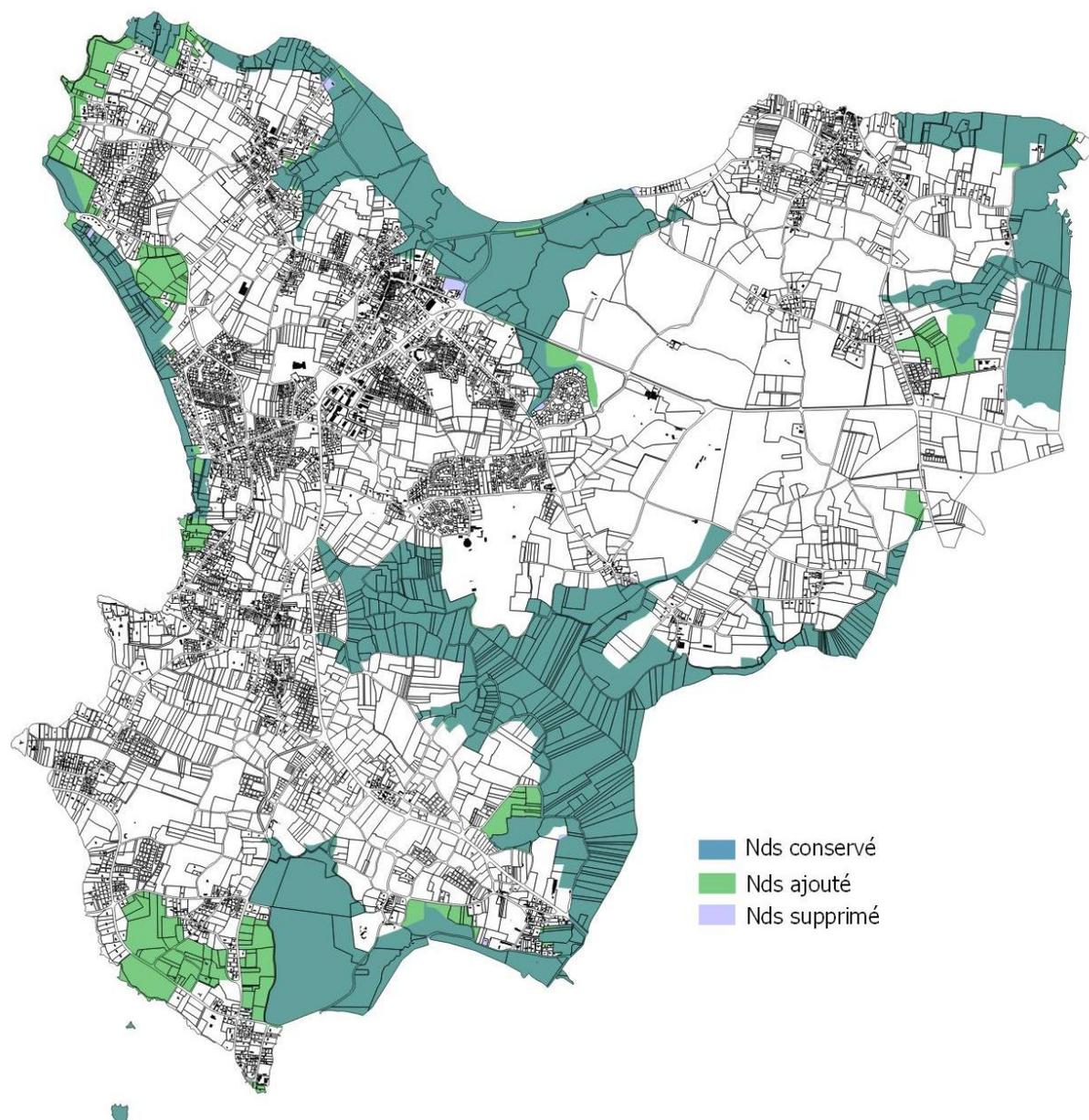


Les espaces boisés significatifs et les espaces remarquables – source : Cap Atlantique

## 2. Le projet de PLU

Le projet de PLU veille à identifier au travers des zonages spécifiques Nds et Ndsm (espaces remarquables en mer), les espaces naturels remarquables. Ces derniers représentent une surface de 567,4ha au PLU, contre 404ha prédélimités par les SCoT et 204ha au PLU de 2010.

Les possibilités données par le règlement sont strictes et fixées par le code de l'urbanisme. Seules quelques possibilités d'aménagement et de construction y sont autorisées (aménagement de réseaux, liés à la sécurité, à la mise en valeur de ces espaces etc.)



3 secteurs ont été déclassés par rapport au PLU de 2010. Ces secteurs ne présentent pas les caractéristiques d'un espace remarquable, tels que définis à l'article R121-4 du code de l'urbanisme. En revanche les secteurs qui sont classés Nds mais ne l'étaient pas au PLU de 2010 répondent aux critères de définition des espaces remarquables du littoral.

Les extraits pages suivantes superposent les zones déclassées et les orthophoto.



Au Lomer, deux parcelles sont classées Ac au PLU révisé. Elles correspondent à des terrains déjà occupés par la conchyliculture et pour lesquels la profession a exprimé de forts besoins (mise aux normes sanitaire, stockage, circulation des engins).



Route de Men Armor, un terrain correspondant à un jardin, anthropisé, est déclassé.



A l'entrée du bourg, le foncier correspondant au cimetière, à une aire de stationnement et à de la voirie est classé Uba au PLU révisé. Ces terrains n'ont pas de caractère naturel.

# I. Les espaces boisés classés et leurs évolutions

## 1. Ce que dit le SCoT

Art. L.121-27 du code de l'urbanisme

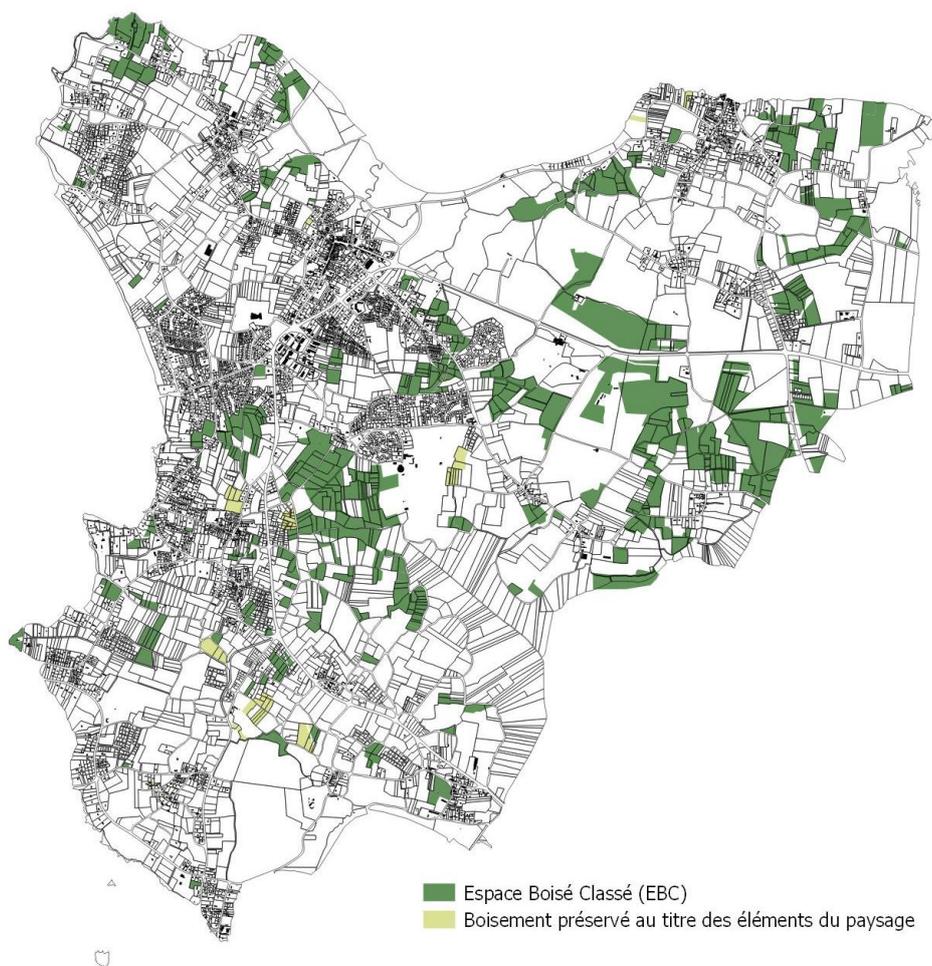
« Le Plan Local d'Urbanisme doit classer en espaces boisés L 113-1, au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission départementale des Sites. ».

Le DOO du SCOT en page 34, localise les parcs et ensembles significatifs boisés à son échelle, ensuite délimités et complétés dans le PLU.

## 2. Le projet de PLU

Les espaces boisés pouvant être considérés comme significatifs par le SCoT ont été délimités et complétés à l'échelle parcellaire sur la commune et classés en tant qu'Espaces Boisés Classés au règlement graphique.

La délimitation de certains de ces espaces boisés pouvant être considérés comme significatif au SCoT a été retravaillée à l'échelle du PLU afin de correspondre à la réalité de terrain. Les EBC inscrits dans le PLU en vigueur ont été repris et complétés. Certains secteurs étaient dénués de boisement, ne justifiant pas leur intégration en tant au PLU. A noter que le long des routes départementales, les parties de boisements situées dans les marges de recul de 35m ne sont pas préservées au titre des EBC, afin de ne pas compromettre les travaux de voirie. De plus, certains boisements sont préservés au titre des éléments du paysage. Cette protection est complémentaire à la trame des EBC.



*Localisation des EBC et des boisements préservés au titre des éléments du paysage*

Au total, 260ha de bois sont préservés au titre des EBC et 34,6ha sont préservés au titre des éléments du paysage.

## J. L'aménagement des campings (L121-9)

### 1. Rappel législatif

Art. L.121-9 du code de l'urbanisme

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

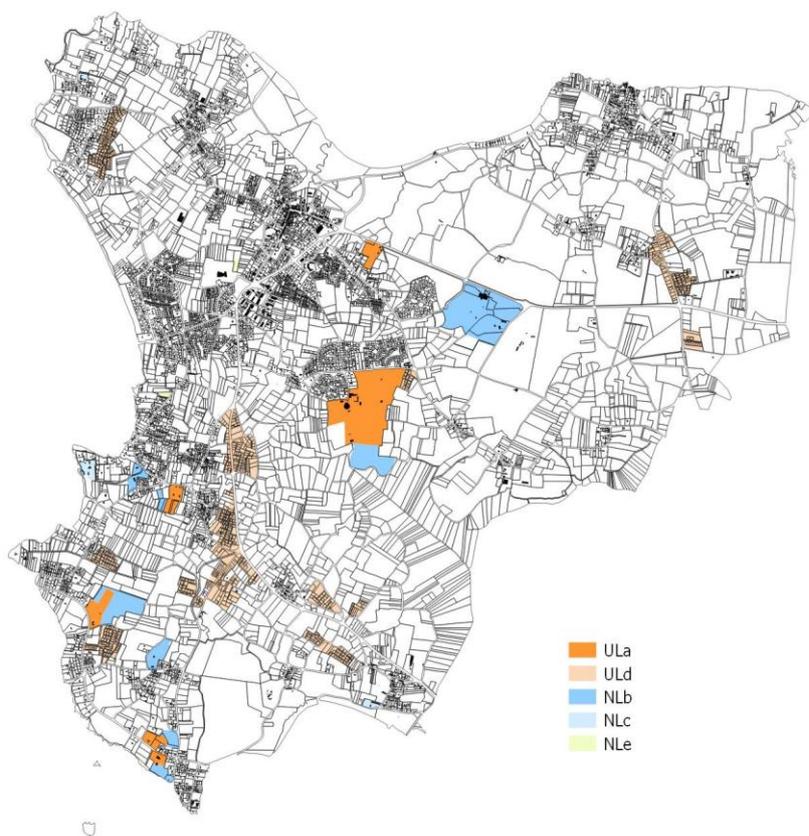
Art. L.121-18 du Code de l'urbanisme

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

### 2. Le projet de PLU

Le projet de PLU a délimité et défini diverses zones dans son règlement graphique, visant l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes :

- **Le secteur ULa** correspond aux zones de campings et de villages vacances, situés en continuité d'urbanisation, accueillant tous types de constructions et d'aménagements nécessaires au camping organisé soumis à autorisation administrative, y compris les parcs résidentiels de loisirs.
- **Le secteur ULd** correspond aux zones de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, inconstructibles, issues de l'aménagement foncier et dont l'occupation a fait l'objet dans certains cas d'autorisations d'urbanisme.
- **Le secteur NLb** correspondant aux campings isolés, situés en discontinuité d'urbanisation et dans lesquels seules les extensions limitées des constructions existantes peuvent être admises.
- **Le secteur NLc** correspondant aux centres de vacances isolés, situés en discontinuité d'urbanisation et dans lesquels seules les extensions limitées des constructions existantes peuvent être admises.
- **Le secteur NLe** correspondant aux aires où seul le stationnement organisé des camping-cars est autorisé. Aucune construction n'est autorisée dans ces zones et les aires sont déjà aménagées.



Localisation des zones dédiées à l'hébergement touristique