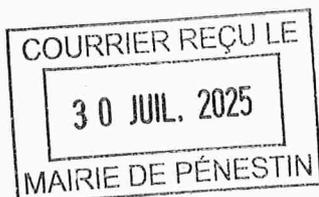




**PRÉFET  
DU MORBIHAN**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service urbanisme, habitat et construction  
Unité planification de l'urbanisme

Vannes, le **29 JUIL. 2025**

Affaire suivie par : Solen DESCHERE-CORFMAT  
Tél. : 02 56 63 73 81  
Courriel : solen.deschere-corfmat@morbihan.gouv.fr

**Le préfet**

à

**Monsieur le maire**  
44 Rue du Calvaire  
56760 Pénestin

**OBJET : Avis de l'État sur le PLU arrêté de Pénestin**

Vous m'avez transmis pour avis, conformément aux dispositions de l'article L132-11 du Code de l'urbanisme, le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pénestin prescrit le 29 juin 2015. Ce projet arrêté le 24 mars 2025 a été reçu par mes services le 21 avril 2025.

Il s'agit d'un deuxième arrêt, faisant suite à l'avis défavorable de la commission d'enquête en date du 26 juin 2024 sur le projet de PLU arrêté le 18 septembre 2023.

Afin de sécuriser juridiquement votre document d'urbanisme, vous trouverez à votre appréciation plusieurs remarques, notamment en ce qui concerne la prise en compte de la loi littoral (A), la gestion du domaine public maritime (B), le recul du trait de côte (C) et la prise en compte de l'environnement (D).

## **A – La prise en compte de la loi littoral**

### **1. Zones d'urbanisation diffuse**

Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante (CE du 3 avril 2020, n°419139, commune de Batz), « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

En urbanisation diffuse, toute construction ou installation, y compris les annexes, constituant de l'urbanisation sont interdites, conformément à la jurisprudence constante (CAA de Marseille du 5 avril 2017 n°15MA01348, commune de Saint-Cyr-sur-Mer, du CAA de Nantes du 12 octobre 2015 n°14NT01880 – commune de Brech).

Or, le règlement écrit autorise des installations et ouvrages incompatibles avec ces dispositions telle que dans les zones Upb et Upa du secteur de Tréhudal où le règlement écrit autorise des ouvrages techniques comme les abris pour arrêt de transport collectif et support de télécommunications ou en zone Aa le règlement écrit autorise le camping à la ferme, les gîtes ruraux et chambres d'hôtes. Les campings constituant une extension d'urbanisation qui est interdite en zone d'urbanisation diffuse.

**Il convient d'adapter le règlement écrit pour corriger ces éléments en zone d'urbanisation diffuse.**

## 2. Extensions des constructions existantes

Le règlement des zones A et N autorise les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. Or, ces dispositions du règlement ne sont pas conformes à l'avis du Conseil d'État du 30 avril 2024 (n° 490405).

En effet, l'agrandissement s'apprécie uniquement sur la superficie de la construction :

- à la date de promulgation de la loi littoral pour les constructions édifiées avant ;
- à la date de la construction initiale pour les constructions autorisées après la loi Littoral.

**Il convient de corriger le règlement écrit en conséquence et ne plus faire apparaître la notion « à la date d'approbation du PLU ».**

## 3. Espaces non urbanisés des 100 mètres

L'article L121-16 du Code de l'urbanisme et la jurisprudence (CAA Nantes du 10 mai 2022, n°20NT02780 – commune de Plougonvelin – CAA de Nantes du 21 juin 2022, n°20NT03407, société La Passerelle – commune Audierne – CAA Nantes du 19/06/2020, n°10NT02934 – commune de Le Palais – TA de Rennes du 9 décembre 2022, n°2 003 782 – commune de Le Palais) disposent que : « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètre à compter de la limite haute du rivage ».

Le règlement des zones NLb (secteur Le Bille), NLc (secteur Pointe du Maresclé, secteur de Kerseguin) ne mentionne pas les dispositions des articles L121-16 et 17 du Code de l'urbanisme qui proscrivent dans ces espaces les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air.

**Conformément à l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, la partie des parcelles localisées dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m doit être classée en zone naturelle non constructible.**

## 4. Les espaces proches du rivage (EPR)

La zone Aca – Loscolo a été localisée dans les espaces proches du rivage par le jugement du 16 septembre 2023 du Tribunal Administratif de Rennes ; **elle doit ainsi être intégrée dans la délimitation de ces espaces dans le projet de PLU.**

Le règlement écrit ne prescrit pas de règle en EPR dans les zones Uab (Haut Pénestin et Tréguier page 49), NL (page 77) et Uip.

**Conformément à l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et d'après une jurisprudence constante (CE du 7 février 2005, société Soleil d'Or, requête n°264 315), le règlement doit édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol correspondant au quartier environnant.**

## 5. La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques

L'article R.121-5 du Code de l'urbanisme énumère les aménagements légers autorisés en espaces remarquables « 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 »

Sur le site du Lomer, le projet de PLU déclassé la parcelle ZN008 de NDs à AC. Or, au sein des zones Nds, seuls les aménagements légers listés de manière exhaustive à l'article R.121-5 alinéa 1 du Code de l'urbanisme sont autorisés. L'emplacement réservé n°15 doit également être conforme aux dispositions de l'article précité.

**Il convient de reclasser ces aires en zone Nds et de mettre en conformité l'emplacement réservé n°15 avec les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme qui liste de manière exhaustive les aménagements légers autorisés.**

## **B – La gestion du Domaine Public Maritime (DPM)**

L'article L.121-23 du Code de l'urbanisme dispose que « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables* ». Cet article s'applique aux décisions d'occupation du domaine public maritime.

Des zones des mouillages et d'équipements légers (ZMEL) existantes et autorisées par arrêté de 2007 n'apparaissent pas aux règlements graphique et écrit du PLU. Trois des ZMEL situées sur les secteurs de La Pourdrantais, Le Maresclé (Loscolo) et La Pointe du Bile Ouest sont situées en zone AO affectées aux activités aquacoles.

**Toutes les zones de mouillage doivent être classées dans un zonage d'espace naturel type Nm et non en zone AO.**

## **C – La prise en compte des risques : gestion du trait de côte**

L'étude « *Stratégie de Gestion du Trait de Côte en Morbihan* » (SGTC56), menée par la DDTM56, identifie des secteurs importants exposés au recul potentiel du trait de côte aux horizons 2025-2050-2100 sur la commune de Pénestin. **Le projet de PLU prévoit dans certains secteurs situés en zone d'aléa du recul du trait de côte un zonage permettant la constructibilité.**

De plus, conformément au L.142-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT en vigueur. À ce titre, le SCOT de Cap Atlantique prévoit que « *la gestion du risque dans les documents d'urbanisme locaux [...] devra prendre en compte [...] l'ensemble des informations connues dont notamment celles contenues dans les éléments de porter à connaissance* » (objectif 1-4-3 du DOO).

**La constructibilité de ces secteurs pose donc question.**

## **D – Le traitement des eaux usées**

L'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif au système d'assainissement collectif implique la nécessité d'un dispositif et d'une capacité de traitement des eaux usées conformes et suffisants pour l'accueil de nouvelle population.

Les résultats de l'autosurveillance du système d'assainissement de Pénestin – Kermouraud montrent que la charge organique moyenne sur l'année représente 33 % de la charge organique nominale de la station et que la charge hydraulique moyenne sur l'année représente 97 % du débit hydraulique nominal de la station. La station d'épuration de Pénestin pourra donc accepter les futures charges organiques évoquées dans le PLU mais ne pourra pas absorber les futures charges hydrauliques.

Afin de réduire les apports trop conséquents d'eaux claires parasites, un schéma directeur d'assainissement sur le secteur de Cap Atlantique a été finalisé en 2024.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à un dispositif de traitement des eaux usées répondant aux objectifs de rejet d'eaux qualitatives dans le milieu naturel, et ce dès l'approbation de la modification du PLU. Il convient de vous rapprocher de Cap Atlantique, maître d'ouvrage du système d'assainissement pour traiter ce sujet.

## **Conclusion**

**J'émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve que vous teniez compte de mes observations.**

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,  
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

