

1 – RAPPORT D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de PÉNESTIN



Enquête publique 250126/35
aout-septembre 2025

Commission d'enquête :

Président : Jean Luc PIROT
Membres : Stéphane SIMON
Didier FERELLOC

AVERTISSEMENT : Le rapport produit par la commission d'enquête à l'issue de l'enquête publique est constitué de quatre éléments indissociables :

- 1.- **Le rapport d'enquête**
- 2.- **Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur**
- 3.- **Les annexes**
- 4.- **Un glossaire**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I GÉNÉRALITÉS | 5 |
| I.1 - Cadre général | 5 |
| I.2 - Cadre juridique..... | 5 |
| I.3 - Objet de l'enquête | 7 |
| I.4 - Autorité responsable..... | 7 |
| I.5 - Composition du dossier | 7 |
| I.5.1 - Dossier initial | 7 |
| I.5.2 - Adjonction de pièces en cours d'enquête | 8 |
| II L'ENQUÊTE PUBLIQUE..... | 9 |
| II.1 - Désignation de la Commission d'enquête..... | 9 |
| II.2 - Organisation de l'enquête publique | 9 |
| II.2.1 - Rencontre du 28 juillet 2025 | 9 |
| II.2.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique | 9 |
| II.2.2.1 Permanences | 9 |
| II.2.2.2 Publicité | 9 |
| II.2.2.3 Mise en place d'un registre dématérialisé..... | 10 |
| II.2.3 - Visite de sites | 10 |
| II.2.4 - Paraphe des dossiers | 10 |
| II.3 - Information du public..... | 10 |
| II.3.1 - Par voie de presse : | 10 |
| II.3.2 - Par affichage règlementaire : | 10 |
| II.3.3 - Par internet :..... | 11 |
| II.3.4 - Informations municipales | 11 |
| II.4 - Mise à disposition du dossier | 11 |
| III DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE | 13 |
| III.1 - Durée de l'enquête..... | 13 |

| | |
|--|-----------|
| III.2 - Qualité des dossiers | 13 |
| III.3 - Déroulement des permanences..... | 13 |
| III.4 - Registre dématérialisé..... | 18 |
| III.5 - Recueil des observations | 18 |
| III.5.1 - Recueil des observations sur registres | 19 |
| III.5.2 - Recueil des observations par voie électronique | 19 |
| III.5.3 - Recueil des observations par courrier | 19 |
| III.5.4 - Audition de l'association CAP-Environnement | 19 |
| III.5.5 - Bilan comptable de l'enquête..... | 19 |
| III.6 - Rencontres de différents acteurs..... | 20 |
| III.6.1 - Bureau d'études EOL | 20 |
| III.6.2 - Cap Atlantique (Assainissement) | 20 |
| III.6.3 - Cap Atlantique (Urbanisme) | 21 |
| III.6.4 - DDTM du Morbihan..... | 22 |
| III.7 - Communication de pièces complémentaires | 22 |
| III.8 - Climat de l'enquête publique | 22 |
| III.9 - Réunion publique | 22 |
| III.10 - Clôture de l'enquête publique – transfert des dossier et registres | 22 |
| III.11 - Observation reçue hors délais | 22 |
| IV AVIS DES PERSONNES ASSOCIÉES | 23 |
| IV.1 - Avis de l'Autorité environnementale | 23 |
| IV.1.1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe..... | 24 |
| IV.1.1.1 <i>Qualité de l'évaluation environnementale</i> | 24 |
| IV.1.1.2 <i>Prise en compte de l'environnement par le projet</i> | 26 |
| IV.2 - Avis du préfet du Morbihan | 29 |
| IV.2.1 - Prise en compte de la loi littoral..... | 29 |
| IV.2.2 - La gestion du domaine maritime..... | 29 |
| IV.2.3 - La gestion du trait de côte..... | 30 |
| IV.2.4 - Traitement des eaux usées..... | 30 |
| IV.3 - Avis de l'Agence Régionale de Santé | 30 |
| IV.4 - Avis de la CDPENAF | 30 |
| IV.5 - Avis de la CDNPS | 30 |
| IV.6 - Avis de la Commission Locale de l'Eau..... | 30 |
| IV.7 - Avis des autres Personnes Publiques Associées | 31 |
| IV.7.1 - Région Bretagne | 31 |
| IV.7.2 - Département du Morbihan | 31 |
| IV.7.3 - SCoT..... | 32 |
| IV.7.4 - Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan..... | 32 |
| IV.7.5 - Chambre des métiers et de l'artisanat du Morbihan | 33 |

| | |
|---|----|
| IV.7.6 - Chambre d'Agriculture du Morbihan | 33 |
| IV.7.7 - Comité Régional Conchylicole de Bretagne sud | 34 |
| IV.7.7.1 Avis initial..... | 34 |
| IV.7.7.2 Avis complémentaire | 35 |
| IV.7.8 - Communes limitrophes | 36 |
| IV.7.8.1 Billiers | 36 |
| IV.7.8.2 Arzal – Camoël - Assérac..... | 36 |
| V PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE..... | 37 |
| V.1 - Remise du PVS | 37 |
| V.2 - Réponses du porteur de projet | 37 |
| VI CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUÊTE | 37 |

I GÉNÉRALITÉS

I.1 - Cadre général



Avec une population de 2 084 habitants en 2022, la commune de Pénestin est une commune littorale située en limite des départements de la Loire-Atlantique et du Morbihan, à l'embouchure de la Vilaine.

D'une superficie de 21,69 km², la commune fait partie intégrante depuis 2003 de l'Agglo Cap Atlantique La Baule-Guérande qui comprend 15 communes : 12 en Loire-Atlantique et 3 dans le département du Morbihan. Commune Littorale, soumise à un climat océanique tempéré, le territoire de Pénestin est localisé sur un substrat géologique imperméable.

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

La commune de Pénestin dispose actuellement d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 octobre 2010, modifié à 3 reprises depuis (Modification simplifiée n°1 du 7 mai 2012 – Modification n°2 du 21 novembre 2014 – Modification simplifiée du 29 juin 2015).

En juillet 2015, le Conseil Municipal de la commune souhaite tirer un premier bilan général de la mise en œuvre de ce document, prendre en compte des décisions judiciaires l'annulant partiellement, et l'adapter aux évolutions législatives et réglementaires intervenues.

En juin 2019, le Conseil Municipal débat des orientations sur le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et approuve ce dernier. Le projet de révision est alors arrêté en septembre 2023 et soumis à l'examen des PPA et à enquête publique. A l'issue de celle-ci, la commission d'enquête émet un avis défavorable. En conséquence, le Conseil Municipal décide en novembre 2024 de réexaminer l'ensemble du dossier.

Un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est débattu en janvier 2025 et le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté le 24 mars 2025.

C'est ce projet qui est soumis à la présente enquête publique.

I.2 - Cadre juridique

Les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme sont fixées par les articles L153-1 à L153-60 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de révision du plan local d'urbanisme relève des articles L153-31 à L153-35 :

- Article L153-31

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article [L. 211-2](#) du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article [L. 811-1](#) du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article [L. 151-9](#) du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles [L. 153-45 à L. 153-48](#).

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article [L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

- Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article [L. 153-12](#) peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

- Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

- Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article [L. 153-34](#), une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

I.3 - Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin tel que le projet en a été arrêté par le Conseil Municipal le 24 mars 2025.

I.4 - Autorité responsable

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le Maire de Pénestin.

I.5 - Composition du dossier

I.5.1 - Dossier initial

Le dossier initial mis à la disposition du public comprend :

| Documents | Documents graphiques | Nbre de pages |
|--|----------------------|---------------|
| LISTE DES PIECES | | |
| DOSSIER ADMINISTRATIF | | |
| A- DELIBERATION-ARRET_BILAN-CONCERTATION | | 31 |
| B- PROCEDURE | | 63 |
| C - ARRETE_OUVERTURE_ENQUETE-PUBLIQUE | | 5 |
| D- AVIS_ENQUETE-PUBLIQUE | | 1 |
| PROJET | | |
| A – RAPPORT DE PRESENTATION | | |
| 01- Tome 1 : Diagnostic-Justifications | | 154 |
| 02- Tome 2 : Évaluation environnementale | | 224 |
| 03- Tome 3 : Résumé non technique | | 17 |
| B – PADD | | |
| 04- PROJET AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES | | 9 |
| C – REGLEMENT | | |
| 05- REGLEMENT ECRIT | | 180 |
| 06- REGLEMENT GRAPHIQUE ATLAS A3 | | 17 |
| D – OAP | | |
| 07- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | | 26 |
| E – ANNEXES | | |
| 08- ANNEXES DROITS DE PREEMPTION (Plan A0 – 1/11 000ème) <u>Annexes sanitaires</u> | 1 | |
| 09- ANNEXES SANITAIRES - ZONAGE ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES (plan) | 1 | |
| 10- ANNEXES SANITAIRES - ZONAGE ASSAINISSEMENT EAUX USEES (plan) | 1 | |
| 11- ANNEXES SANITAIRES - ZONAGE EAU POTABLE (plan) | 5 | |
| 12- ANNEXES SANITAIRES - ZONAGE ASSAINISSEMENT EAUX USEES (rapport) | | 68 |
| 13- ANNEXES SANITAIRES - ZONAGE EAUX PLUVIALES (rapport) <u>Servitudes d'utilité publique</u> | | 122 |

| | | |
|---|---|------|
| 14- SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE - LISTES ET FICHES | | 24 |
| 15- SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE – PLAN A0 au 1/7000 ^{ème} | 1 | |
| 16- ARCHEOLOGIE - PLAN | | 3 |
| AVIS | | |
| 01- MRAE - service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne | | 25 |
| 01.1- Réponse de la commune à l'avis MRAE | | 25 |
| 02- CDPENAF - Préservation Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers | | 1 |
| 03- CDNPS - Classement-déclassement éléments boisés les plus significatifs | | 1 |
| 04- Agence Régionale de la Santé (DDTM 56) | | 3 |
| 05- Conseil Régional de Bretagne | | 1 |
| 06- SAGE Vilaine (CLE) | | 3 |
| 07- Conseil départemental (56) - Routes, Aménagement | | 3 |
| 08- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) - CAP Atlantique | | 9 |
| 09- Chambre Régionale Conchylicole Bretagne Sud | | 12 |
| 10- Chambre de Commerce et d'Industrie (56) | | 5 |
| 11- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (56) | | 1 |
| 12- Chambre d'agriculture (56) | | 2 |
| 13- Commune de Billiers | | 4 |
| 14- Préfecture (DDTM 56) - Urbanisme, habitat, Construction, Planification | | 4 |
| Total nombre de pages : | | 1043 |
| Total nombre de documents graphiques : | 9 | |

1.5.2 - Adjonction de pièces en cours d'enquête

La commission a jugé nécessaire afin d'apporter au public des informations complémentaires utile à la compréhension du dossier, de compléter celui-ci par deux pièces :

- Note du bureau d'études EOL relative à la capacité d'accueil du territoire
- Annexe à l'avis du SCoT intitulée « Prescription du SCoT, des politiques sectorielles et de l'ADS restant à traduire dans le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté de Pénestin »

Ceci a fait l'objet d'un bordereau d'adjonction n°1 en date du 4 septembre 2025.

II L'Enquête Publique

II.1 - Désignation de la Commission d'enquête

Par décision de la conseillère déléguée du président du tribunal administratif de Rennes en date du 24 juillet 2025, il a été constitué une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président : M. Jean-Luc PIROT

Membres titulaires : M. Stéphane SIMON
M. Didier FERELLOC

en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin.

II.2 - Organisation de l'enquête publique

II.2.1 - Rencontre du 28 juillet 2025

Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin, une première rencontre s'est tenue le 28 juillet 2025, de 11h à 12h45, à la mairie de Pénestin.

Y assistaient : MM. Pascal PUISAY, maire de Pénestin, et Thomas SPEYBROUCK, Responsable du service urbanisme de la mairie de Pénestin et les membres de la commission d'enquête (Jean-Luc PIROT, Stéphane SIMON et Didier FERELLOC)

Cette rencontre a permis :

- une prise de contact entre la commission d'enquête et les différents acteurs du projet;
- une présentation du projet ;
- ainsi qu'une concertation sur les modalités d'organisation de l'enquête.

II.2.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Monsieur le maire de Pénestin a signé le 29 juillet 2025 un arrêté D-018.25 fixant les conditions d'organisation de l'enquête publique qui se tiendra du mardi 19 aout 2025 (9h) au mardi 23 septembre 2025 (16h45), soit pour une durée de trente-six (36) jours.

II.2.2.1 Permanences

La commission tiendra des permanences en mairie de Pénestin :

- Le mardi 19 aout 2025 de 9h à 12h00 ;
- Le vendredi 29 aout 2025 de 14h à 16h45 ;
- Le jeudi 4 septembre 2025 de 9h à 12h00 ;
- Le lundi 8 septembre 2025 de 9h à 12h00 ;
- Le samedi 13 septembre 2025 de 9h à 12h00 ;
- Le mercredi 17 septembre 2025 de 14h à 16h45 ;
- Le mardi 23 septembre 2025 de 14h à 16h45

II.2.2.2 Publicité

Conformément à la réglementation, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département : Ouest-France : éditions 56 et 44 et l'Écho de la Presqu'île.

Un avis, au format réglementaire, sera affiché en mairie (côté cour et côté parking) – sur le panneau d'affichage officiel extérieur de la mairie de Pénestin –au complexe sportif Petit-Breton (allée des Sports) –à proximité de l'office de tourisme (allée du Grand Pré).

Cette publicité pourra être élargie à tout autre procédé en usage sur le territoire de la commune : affiches, journal d'information électronique, flyers, etc...

II.2.2.3 *Mise en place d'un registre dématérialisé*

La mise en place d'un registre dématérialisé est convenue, ainsi que la mise en place d'une adresse de courriel spécifique.

II.2.3 - Visite de sites

Une visite de la commune a été effectuée dans la matinée du 19 septembre 2025. Les trois membres de la commission d'enquête étaient accompagnés de M. Thomas SPEYBROUCK, responsable de l'urbanisme.

Les sites visités :

- **L'OAP du Toulprix** et les parcelles ayant fait l'objet de l'observation R.29 à Trégorvel (AFUL du Toulprix). La commune indique qu'une partie de l'OAP et qu'une partie du secteur couvert par l'AFUL, actuellement en zone N pourraient être zonés en 2AU. Une réflexion est en cours à ce sujet.
- **l'OAP du Moulin**. Présentation du site et des objectifs de la commune.
- Maison les amis de la nature, le **Loguy**. La zone sera classée en Nlc. Eventuellement, l'une des zones Nst, située non loin de la plage de Loguy, pourrait d'être retirée du projet.
- Secteur de la **Mine d'Or**. Un point a été fait sur les parcelles de la zone Ub qui risquent d'être concernées par le recul du trait de côte. Visite des parkings saisonniers.
- **OAP du Clido**. Un EBC à préserver dans les contraintes.
- Secteur de **Kerlieu**. Visite de la zone de loisirs. La commune a constaté la présence de mobil-homes édifiés sans autorisation.
- **OAP du Bihen**. Présentation du site et des objectifs de la commune.
- Installations de l'OUL au **Maresclé** et au **Pouldrantais**. Une demande a été faite pour le Maresclé par les exploitants pour la construction d'un local pour les déchets. La commune précise par ailleurs qu'en l'état actuel, les constructions du site de Pouldrantais ne pourront pas être remplacées.

II.2.4 - Paraphe des dossiers

Le dossier papier destiné à être mis à disposition du public a été paraphé par le président de la commission d'enquête le 11 aout 2024 (après-midi : de 14h à 16h30).

II.3 - Information du public

II.3.1 - Par voie de presse :

La publicité destinée à assurer l'information du public de l'ouverture de l'enquête publique a été assurée par insertion dans les journaux suivants :

| Média | 1 ^{er} avis | Rappel |
|---------------------------------|----------------------|--------------|
| QUEST FRANCE (éditions 56 + 44) | | |
| l'Écho de la Presqu'île | 2 aout 2025 | 22 aout 2025 |

Copie de ces différentes insertions figurent en annexe.

II.3.2 - Par affichage réglementaire :

Des affiches répondant aux normes réglementaires ont été mises en place le 4 aout 2025 conformément à l'arrêté d'organisation. Cet affichage a été étendu à différents lieux de la commune. Ce sont ainsi 28 affiches qui ont été apposées. Une attestation d'affichage a été établie par le service de police municipale, à laquelle sont joints 28 clichés photographiques. Cette attestation figure en annexe du présent rapport.

Ces affiches ont été maintenues tout au long de la période d'enquête ainsi que la commission a eu le loisir de le constater lors de ses déplacements.

II.3.3 - Par internet :

À partir du 3 aout 2025, le site de la commune a annoncé l'enquête publique. Des copies d'écran figurent en annexe du présent rapport.

II.3.4 - Informations municipales

Outre l'affichage mis en place, le panneau d'informations numériques situé près de l'église a également annoncé la tenue de l'enquête.

Des flyers, annonçant l'enquête publique d'une part, les principes de ce type de consultation (flyers CNCE) ont également été mis à disposition du public dans différents lieux : mairie - commerces

II.4 - Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à disposition des commissaires enquêteurs sous sa forme numérique le 4 aout 2025 et sous sa forme papier à compter du 6 aout suivant.

L'enquête publique est réalisée à la fois sous forme dématérialisée et sur supports physiques.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est consultable aux jours et heures d'ouverture au public à la mairie de Pénestin – 44, rue du Calvaire – 56760 Pénestin sur support papier et via un poste informatique dédié.

Un registre d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, est déposé à la mairie de Pénestin pendant toute la durée de l'enquête afin de permettre au public de formuler ses observations ou propositions.

Un registre dématérialisé est accessible pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/6531/>

III Déroulement de l'enquête

III.1 - Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mardi 19 août 2025 à 9h au mardi 23 septembre 2025 à 16h45

III.2 - Qualité des dossiers

III.3 - Déroulement des permanences

| Permanence n°1 du mardi 19 août 2025 de 9h à 12h00 | | Nombre d'observations au registre : | |
|--|--------------------|-------------------------------------|----|
| Lieu : | Mairie de Pénestin | À l'arrivée : | 0 |
| commissaires-enquêteurs présents : | Jean-Luc Pirot | Reçues en permanence : | 10 |
| | Stéphane Simon | En fin de permanence : | 10 |
| | Didier Ferelloc | Nbre personnes rencontrées | 37 |
| <ul style="list-style-type: none"> - VOISIN Eric : règlement zones Un - BAZIN Bernard et Jacqueline : zonage - MAUDET Didier : zonages suite succession - FRAPIN Annick et Gabriel : zonage - MANDARD Thierry : Zone ULD - PREVOST Yveline : consultation dossier - SEBILLEAU : consultation dossier - BRUNEAU Yollande et Simone : zonage - LE PAGE Mme : zone EBC abattue - LACROIX Alain : zonage - BOUCHER M. et Mme : règlement Aa - M. BLANVILAIN: zone Aa - anonyme : zone EBC abattue - Mme DOMERGUE : constructibilité de la parcelle YH465 - M. LALANDE : constructibilité de la parcelle YH14 - Mme ALBANO-MÜLLER : demande d'informations - M. LIBIOULE : Demande de renseignements - M. et Mme GRANADOS : constructibilité de la parcelle ZE25 - MM. MAINGUY : Demande de renseignements sur diverses parcelles : - M. et Mme DUFOUR : interrogations sur le règlement de la zone Ub - M. et Mme X : interrogations sur le règlement de la zone UL - M. CORNU : informations sur l'organisation de l'enquête et la déontologie des CE - MM. MONGIN et X : Camping des Parc – conteste le classement des différentes parcelles du camping et présentera une observation - M. Dominique BOCCAROSSA, Pdt de l'Ass. Cap environnement : prise de contact et de rendez-vous avec la commission. - M. Pierre LEBLAIS : demande si le réaménagement du chemin des douaniers au départ de la pointe du Bile va bien être réalisé ? - M. ARNOULT : demande si la parcelle cadastrée YN32 est actuellement constructible ? - M. Frédéric BERNARD : conteste le changement de zonage de la parcelle ZR 113 de Ubb en Aa - constate que la parcelle Aca du Lomer a été amputée de 4.000 m2 sans compensation - Mme CLAIVE : regrette que la parcelle en indivision soit classée Na et demande si caravane et véhicule de loisirs seront encore autorisés du 1er juin au 30 septembre - Mme X : consultation plan. | | | |
| <u>Commentaires :</u> | | | |

La commission a été reçue par Mme Laurence ROBIN, DGS, et M. Thomas SPEYBROUCK, responsable urbanisme de la commune.
 Visite de M. Pascal PUISAY, maire.
 Visite d'un rédacteur pour un blog local.
 La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident.

| Permanence n°2 vendredi 29 août 2025 de 14h à 16h45 | | Nombre d'observations au registre : | |
|---|---|--|----|
| Lieu : | Mairie de Pénestin | À l'arrivée : | 0 |
| commissaires- enquêteurs présents : | Jean-Luc Pirot Stéphane Simon Didier Ferelloc | Reçues en permanence : En fin de permanence : Nbre personnes rencontrées | |
| | | | 42 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Ass. Les Amis de la Nature (2 représentants) : annonce le dépôt ultérieur d'une contribution et attire l'attention sur le zonage NLc dans le secteur de Logui souhaitant que lui soit substitué un zonage MLa – sur le secteur de Mearzenne où un EBC a fait l'objet d'une coupe rase et où une allée couverte non répertoriée existerait au sein d'un EBC. - M David GUILLO : interrogation sur la parcelle YI9 - M.Mme J-François MANSIRE : question sur le zonage ULD - M.Mme LE BRUN / demande de renseignements - M.Mme GOURET : interrogation sur installation de piscine en UBA - M.Mme BOULET : possibilité d'extension de l'existant en ULD - Mme STERLIN : questions sur modification d'une maison au lieu-dit La Grande Ile - M. BREL : interrogation sur les droits de préemption du département en ENS - M.Mme X... : question sur le projet sous-tendu par le zonage 1AU impasse du Clos Joursac - THOMAS Anne et Christophe. Demandent que leurs parcelles sur la Pointe du Scal soient constructibles, regrettent les nuisances mytilicoles, le classement d'un boisement à préserver. Estiment que leurs parcelles ne sont pas en EPR. - Mme FORTASSIN : souhaite installer un atelier d'entretien de bateaux en zone Upb. - M. et Mme JEHANNO : demandent que la parcelle YK 314 soit constructible. - CHEFSON Claudine, RINGUE Catherine et Philippe : Constructibilité de leur parcelle (en indivision) ; - M. et Mme BOURSEAU : Règlement graphique de la zone N. - M. BOUEDO : validité du PLU par rapport au ScoT en cours de finalisation, 1 erreur graphique, recul du trait de côte, craint que les zones UI deviennent constructibles. - 2 personnes : renseignements sur un zonage. - M. Delacroix : renseignements divers. - Une personne : manque une PJ sur l'avis du ScoT. Interrogations sur la limite des EPR, la zone du Loscolo. Crainte que les zones UI deviennent constructibles. - Mme ANDRE Roselyne, 5 Avenue du Toulprix - Question résumée dans courrier annexé au Registre (R13) concernant le devenir du chemin existant sur son fond de parcelle - Consorts ANDRE - parcelle YL352 (secteur Kerséguin) - regrette que l'essentiel des 1956 m² de sa parcelle soit classée en Na et pas en Ubb comme c'est le cas pour ses voisins. demande une modification du découpage - Courrier joint au Registre (R14) - Mme PHILIPPE Véronique - parcelle YC 14 (Tréhiguier), classée en Aa, demande à ce que sa parcelle soit classée en zone STECAL afin de pouvoir réaliser un projet de hameau léger sur la parcelle pour de l'habitat principal - Mme Philippe va adresser au mail au CE - Consorts PHILIPPE - parcelle YA 160 - même demande que pour la parcelle YC14 de passer la parcelle en zone STECAL - Mme Philippe va adresser un mail au CE - M. et Mme JOUAN Pierre - parcelles ZI 18 et ZI 19 - (L'ile du Moulin), actuellement en Ab voulaient se renseigner sur le classement futur de leur parcelle (Na) - Couple qui voulaient des renseignements dont je n'ai pas noté le nom... - M. et Mme DIETRICH - 49 rue du Pignon - ont un problème de voirie et voulaient des renseignements suite à un courrier de la mairie. Pas du ressort du PLU. Renvoyés vers le service voirie de la mairie. | | | |
| <p><u>Commentaires :</u></p> <p>La commission a été reçue par Mme Laurence ROBIN, DGS, et M. Thomas SPEYBROUCK, responsable urbanisme de la commune.</p> | | | |

Visite de M. Pascal PUISAY, maire.
La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident.

| | | | |
|---|--------------------|--|----|
| Permanence n°3 jeudi 4 septembre 2025 de 9h à 12h0 | | commissaires-enquêteurs présents : | |
| Lieu : | Mairie de Pénestin | Jean-Luc Pirot Stéphane Simon Didier Ferrelloc | |
| Nombre de personnes rencontrées : | 24 | Nombre d'observations au registre : | |
| | | À l'arrivée : | 16 |
| | | Reçues en permanence : | 5 |
| | | En fin de permanence : | 21 |
| <ul style="list-style-type: none"> - M. JARNY Olivier (représentant des ayant droits de la parcelle YN 257) a laissé un dossier pour demander le reclassement d'une partie de sa parcelle en ULD afin d'y poser une caravane les mois d'été - M. MILLON Jacques 15 rue de Bel Air souhaitait se renseigner sur les parcelles jouxtant la sienne - M. et Mme CHEDOTAL - YH 500 voulait savoir si leur parcelle était en zone constructible - MMe GUIHARD fille de la propriétaire de la parcelle YK 287 souhaitait connaître le classement actuel et futur de sa parcelle (Aa - pas de changement) - Mme BOISDRON-CELLE Michèle - 2 Le FOY, parcelle classée en Nh passe en Un. Se renseignent sur plusieurs points. Vont adresser leurs demandes par internet. - La maman de M. DANION Philippe - Haut Bourg - parcelle ZI 101, actuellement en Uba puis 1AUa (zone de Toulprix) souhaitait savoir s'il pouvait vendre librement sa parcelle ou si elle sera préemptée dans le cadre de l'aménagement de la zone de Toulprix. Reviendra lors d'une prochaine permanence pour poser question écrite. - M. RICHEUX Damien, souhaite faire des propositions concernant le zonage de son établissement mytilicole et sa prise d'eau à la mer. A déposé l'observation R17 à cet effet. - M et Mme SEILLIER Patrick et Caroline, possède une parcelle en EPR. Vont déposer une observation. - M. et Mme FROUX Michel et Jacqueline, information sur les zones UBA. - M LE MAULF Gérard représente les copropriétaires du domaine de Bilaire. Il regrette la non représentation d'un cours d'eau sur le règlement graphique. Il exprime des interrogations sur la préservation du patrimoine bâti et les changements de destination. Envisage de déposer sur ces sujets. - M et Mme HILLERET Renaud et Erika sont en désaccord avec un zonage Aa. Vont effectuer une observation. - M. Marc LELAY : dépôt de la contribution R19 - M. HERBRETEAU : interrogation sur l'ER1 - Mme X : Questions sur la parcelle ZI 132 et ses accès possibles par le lotissement voisin - Mme FOUQUE : interrogations diverses, notamment sur le trait de côte à la Mine d'Or - Mmes MAZAN-LEMONNIER : zonage dans le secteur de l'île de Belaire - M. GERGAUD : confirme son observation @32 pour la parcelle YN477 - M. X : interrogations sur le PLU - Mme X : consultation du dossier - M. X : interrogations | | | |
| Commentaires : | | | |
| Commission reçue par Thomas SPEYBROUCK, responsable du service urbanisme à Penestin. | | | |
| Visite du maire en fin de permanence. | | | |
| Aucune difficulté rencontrée. | | | |

| | | | |
|---|--|-------------------------------------|----|
| Permanence n°4 lundi 8 septembre 2025 de 9h à 12h0 | | Nombre d'observations au registre : | |
| Lieu : | Mairie de Pénestin | À l'arrivée : | 21 |
| commissaires-enquêteurs présents : | Jean-Luc Pirot Stéphane Simon Didier Ferrelloc | Reçues en permanence : | 6 |
| | | En fin de permanence : | 27 |
| | | Nbre personnes rencontrées | 29 |

- M. AVRIL Jacques : question sur les voies d'accès au futur lotissement du moulin (Les Pluviers) R23 ;
- M. MEHAULT Yves et Mme LAROCHE Marie-Paule + MEHAULT Anne-Françoise (non présente) : voulaient se renseigner sur leur parcelle ZB 5 ;
- MM. RAPPENEAU Philippe, JOBERT Mathieu et X, respectivement Président et directeur du centre de vacances de L'Oeuvre Universitaire du Loiret . Feront une contribution par mail concernant les évolutions possibles de leur terrain classé en NLc (Pointe du Maresclé) et celui en NLb ;
- M. EON Jacques (ayant-droit) de la parcelle ZB 22 (Kerlieu) qui conteste le déclassement de sa parcelle de Uba en Aa - R25 ;
- M. ROBERT : Demande s'il peut entreposer des bateaux en attente de démantèlement en zone N près du port de Trehudal, souhaite installer une prise d'eau à la mer. Va déposer une observation ;
- M RENIERT, Bertrand : a vérifié le zonage de plusieurs parcelles dans le projet de PLU ;
- M. et Mme AVRIL : Ils craignent un accès par le Nord dans le projet d'OAP Les Pluviers ;
- M. GUICHER : idem M. et Mme AVRIL ;
- M. HERANDE et X : demande de renseignements sur le règlement des zones Na ;
- M. et Mme GABARD : demande de renseignements sur le règlement concernant les zones boisées ;
- Mme JALLAIS Annick, épouse LUCAS et ses 2 enfants : Demande que la parcelle ZR 18 devienne constructible. A déposé une observation ;
- M. MAZELLIER Thierry et Mme NAUD Sabine : Ont vérifié que leurs 2 observations ont bien été prises en compte (@30 et @39) ;
- M. LOREAU Jean-François : demande de renseignements ;
- M. LELAY Marc : dépôt de la contribution R19 ;
- M. HERBRETEAU : interrogation sur l'ER1 ;
- Mme X : Questions sur la parcelle ZI 132 et ses accès possibles par le lotissement voisin ;
- Mme FOUQUE : interrogations diverses, notamment sur le trait de côte à la Mine d'Or ;
- Mmes MAZAN-LEMONNIER : zonage dans le secteur de l'ile de Belaire ;
- M. GERGAUD : confirme son observation @32 pour la parcelle YN477 ;
- M. X : interrogations sur le PLU ;
- Mme X : consultation du dossier ;
- M. X : interrogations sur parcelles en zone Aa.

Commentaires :

Visite de M. Thomas Speybrouck, responsable de l'urbanisme et de Pascal PUISAY, maire.
La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions.

| Permanence n°5 samedi 13 septembre 2025 de 9h à 12h00 | | Nombre d'observations au registre : | |
|--|---|--|---------------|
| Lieu : | Mairie de Pénestin | À l'arrivée : | 28 |
| commissaires-enquêteurs présents : | Jean-Luc Pirot Stéphane Simon Didier Ferelloc | Reçues en permanence : En fin de permanence : Nbre personnes rencontrées | 3 31 32 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Mme BEAUDRAIS et sa fille, Mme GILOY et M. DELPRAT Alain. Ils représentent l'AFUL du Toulprix et contestent la disparition de la zone 1AU de l'actuel PLU, pour laquelle un permis d'aménager a été accordé avec 60 logements dont 25 % de logements à vocation sociale. Cette zone 1AU du Toulprix va être classée en zone naturelle mais elle ne représente aucun intérêt. Ils ont déposé un dossier dans ce sens sur le registre papier. - Mme RIVOISY, Aude et M Danet Charles-Antoine, possèdent la parcelle YK 196 à Brécéan, qui va être classée en zone Uld. Ils regrettent de ne pas pouvoir y installer un mobihome. Ils vont déposer une observation dans ce sens. - M. et Mme CROSET, diverses questions sur le règlement et sur le projet de PLU en général. Ils vont formuler une observation sur plusieurs points. - M. et Mme THOMAZIC, vérification d'un zonage en secteur N. - M. et Mme MASSET, vérifications portant sur le zonage d'une parcelle à Tréhiguier. - Indivision JOFFRAUD (3 soeurs/cousines) : concerne la parcelle ZD 84 classée 2AU et passerait en Na. Souhaitent le reclassement d'une partie de leur parcelle en zone constructible car elles l'estiment en continuité de l'urbanisation existante. (4 feuilles et plan joints) - R31 | | | |

- M. JUHEL Jean-Louis (pour Annette, sa maman) voulait se renseigner. Son terrain passe de 2AU en Na.
- M. ANDOUARD Emmanuel - parcelle ZI 563 - classée en 1 AUi et passe en Na (Zone du Clos) - voulait se renseigner
- M. LE GOUËF Yann propriétaire en indivision avec son frère - parcelle ZW 79 classée en Uaa se renseigne sur l'emplacement réservé n°1 au Sud de sa parcelle - création de voirie - et est défavorable à cette création - R30
- M. SELOSSE Stéphane 17 rue des ailles - parcelle ZW 78 - classée UAA et reste en Uaa - voulait se renseigner sur l'emplacement réservé n°1 au Sud de sa parcelle.
- Mme Christiane LEGOFF : constructibilité de la parcelle ZW51 (1AU) et autres parcelles en zone A
- M.Mme X... : consultation du règlement de la zone Na
- 5 personnes : zonage de diverses parcelles en A et ULa
- M.Mme X... : question sur le zonage du village du Haut Pénestin
- M. X... : interrogations sur parcelles en zone Ubb route d'Asserac
- MM. X... : questions sur diverses parcelles (dont passage de 1AU en Na)

Commentaires : Commission reçue par Mme Robin, DGS.

Présence du maire en début de permanence.

Aucune difficulté rencontrée.

| Permanence n°6 mercredi 17 septembre 2025 de 14h à 16h45 | | Nombre d'observations au registre : | |
|---|--------------------|-------------------------------------|----|
| Lieu : | Mairie de Pénestin | À l'arrivée : | 0 |
| commissaires-enquêteurs présents : | Jean-Luc Pirot | Reçues en permanence : | |
| | Stéphane Simon | En fin de permanence : | |
| | Didier Ferelloc | Nbre personnes rencontrées | 24 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Mme De Merejkovsky - 214 rte de Couerne - voulait des renseignements sur les terrains à l'arrière de sa parcelle. Renvoyée vers l'urbanisme - Mme HOERNER Pascale - 20 allée des Aulnes - diverses interrogations sur le secteur du Couarne - MM. FRAPIN Bernard et ses 2 frères représentent une indivision de 16 personnes - voulaient se renseigner sur le classement de leur(s) parcelle(s) ZI 40 et ZS 91 - M. RENIER Bertrand (représentant ses frères Philippe et Christian) - parcelles YI 59 et YH 997-998-999, classées en Ab et passeraient en Na. Souhaitent la constructibilité. Dépot de demandes par courriers au registre papier (R40) - M. RICHEUX : constructibilité d'une parcelle. - Mme KERGREIS, CAP Environnement remise d'un dossier de 99 pages et d'une annexe explicative de 5 pages dans le registre papier. - Mme LEMOINE et M. LE GOUPIL : Demande de constructibilité dans une zone Un (village de Trébestan). - Robert CLUSSON et M. Loïc LOISEL : Souhaite que son aire d'accueil de camping-cars ne soit plus classé NST mais Nle (parcelles YN 310 et YN 311). Une observation sera déposée dans ce sens. La constructibilité de certaines parcelles sera également abordée dans cette observation. - Mme GUERIN : interrogation sur l'allée du Lomer - M.Mme MORICE : classement de la parcelle YD95 en A (cf. R35) - M. RAUFFLET : délimitation de la zone humide au sein de l'OAP des Pluviers (cf. R36) - Mme SELOSSE : Interrogations sur l'ER1 rue des Ailes - M.Mme DAVID : questions sur la suppression de l'ER en fond de jardin rue du Clavaire - Mme X... : classement de la parcelle YN222 - Mme F. ROUSSEL : demande de classement de la parcelle BD94 de Aa en Un ou Uld (cf. R39) - Mme Alizée MAINGRET : Interrogations sur réhabilitation/extension habitation en zone Aa + stationnement + changement d'affectation bâtiments étoilés | | | |
| <u>Commentaires</u> : | | | |

| Permanence n°7 mardi 23 septembre 2025 de 14h à 16h45 | Nombre d'observations au registre : |
|--|-------------------------------------|
|--|-------------------------------------|

| | | | |
|---|---|--|-----------------------------|
| Lieu : | Mairie de Pénestin | À l'arrivée : | R43 - C15 |
| commissaires-enquêteurs présents : | Jean-Luc Pirot Stéphane Simon Didier Ferelloc | Reçues en permanence : En fin de permanence : Nbre personnes rencontrées | 12R + 1C R55 – C16 19 |
| <ul style="list-style-type: none"> - M. PIGURY et Mme KERHAROU: renseignements demandés sur l'espace réservé n°1 sur l'arrière de leur parcelle et dépôt d'une contribution (@134) ; - M. ROBIN (représentant l'indivision avec sa fille, Mme HAUGOMAT) concernant la parcelle ZD 242 qui passe de Uba en Na ; - M. RABILLARD Jean-Carles (indivision), parcelle ZD 278 (AOP Bihen) voulait des renseignements ; - M. GUERIN Christophe, parcelle ZR 28 - Le Loguy. Renseignements sur sa parcelle - Mme MARIN Maryvonne ZP 08 (de Ud en Un) voulait savoir si son garage peut changer de destination; - DUPONT Isabelle – typologie des logements de l'OAP Le Poudrantais ; - CAMARET Marie Christine – dépôt d'une pétition et de 2 observations (pour elle et une autre personne) concernant l'emplacement réservé n°12 ; - Anonyme – sur le quartier de la Mine d'Or, une observation déposée ; - M. GUILLERM sur la constructibilité dans le village de Poudrantais et sur la piste cyclable – une observation. - LE PORT Marie José sur la haie qui l'empêche d'accéder à sa parcelle ZC 177 et sur le rattachement de cette dernière au village de Kerfhaler ; - MM DELACROIX et DUPRE – dépôt d'une contribution complémentaire pour l'association CAP Environnement à propos de la capacité d'accueil ; - Mme ECHARD dépôt d'une observation pour l'association « les amis du pays entre Mès et Vilaine » ; - M. GUERMEUR, renseignements ; - M. J-Joseph FRAPPIN : interrogations sur le statut de la parcelle ZD156 et la faisabilité d'une opération d'aménagement ; - Mmes TACONNÉ : zonage de différentes parcelles / dde de classt en ULD de la parcelle YK186 (voir R50) ; - Mme BRIAND : remise du courrier C16. | | | |
| <p><u>Commentaires :</u></p> <p>Visite de M. Thomas SPEYBROUCK, responsable de l'urbanisme et de Pascal PUISAY, maire, en fin de permanence. Un point succinct a été fait sur la participation à l'enquête.</p> <p>Clôture du registre papier par le président de la commission et contrôle par M. SPEYBROUCK de la boîte aux lettres de la mairie pour vérifier l'absence de dernières contributions avant la fin de l'enquête.</p> <p>La permanence s'est déroulée dans de bonnes conditions.</p> | | | |

III.4 - Registre dématérialisé

Les statistiques de consultation du registre dématérialisé à la clôture de l'enquête sont les suivantes :

- 7 370 visiteurs uniques ont consulté le site web
- 2 130 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation *Soit 28.9% des visiteurs*
- 103 visiteurs ont déposé au moins une contribution *Soit 1.3% des visiteurs*
- 7 481 téléchargements réalisés

III.5 - Recueil des observations

III.5.1 - Recueil des observations sur registres

Le public a été invité à déposer ses observations et propositions sur un registre papier déposé à la mairie de Pénestin. Ces observations ont été répertoriées en R-n où n un numéro d'ordre.

III.5.2 - Recueil des observations par voie électronique

Le public était également invité à déposer ses observations et propositions sur un registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6531/> ou par courriel à l'adresse : enquete-publique-6531@registre-dematerialise.fr. Ces observations ont été répertoriées en @-n où n un numéro d'ordre.

III.5.3 - Recueil des observations par courrier

Les observations transmises par courrier adressé à l'attention du président de la commission d'enquête à la mairie de Pénestin ont été répertoriées en C-n où n un numéro d'ordre.

III.5.4 - Audition de l'association CAP-Environnement

la commission d'enquête a auditionné l'association CAPP Environnement le 4 septembre afin de lui permettre d'exprimer ses observations et de lui présenter un projet de synthèse de celles-ci avant son dépôt dans le cadre de l'enquête.

L'association s'est au préalable étonné que le projet de PLU de Pénestin précède la révision du SCOT.

L'association a souhaité passer en revue les différents aspects du PLU.

Concernant le volet logements, l'association considère que rien n'a été fait pour réduire l'importance de la résidence secondaire sur la commune (72%) ("Personne ne parle de la loi Le Meur") et demande l'abandon de l'OAP des Pluviers.

Concernant le zonage ULD, elle considère que "ces zones sont un risque de devenir des villages et susceptibles de créer des conflits. On a demandé des docs, en vain; on a signalé des constructions illicites : sans réponse; des constructions se font sans autorisation. Sur ces zones, on demande un stop afin d'éviter de futures sources de conflit. Ces zones ULD sont proches des zones U et à moyen terme, beaucoup vont demander des PC.".

Autres étonnements de l'association concernant le règlement graphique ("rien n'a changé entre 2024 et 2025. A Kerfaler, le SCOT a délimité une enveloppe mais qui n'a pas l'air d'être suivi par le PLU. Autre surprise : la déchetterie n'apparaît pas sur le document graphique "

A propos de l'atlas de la biodiversité également : "Ce travail a été bâclé. Ça pose problème car il y est fait référence et notamment par le SCOT".

Le projet Loscolo a été reconnu en EPR mais la commune n'en tient pas compte.

Estimant par ailleurs que "la station d'épuration fonctionne à plein, or on délivre des PC. C'est interdit."

En conclusion, "l'association CAPP Environnement ne peut pas accepter ce nouveau PLU compte tenu des erreurs, omissions et illogismes".

III.5.5 - Bilan comptable de l'enquête

Au cours des sept permanences, 207 personnes ont été reçues en entretien.

La comptabilisation des observations ou propositions déposées sous forme écrite conduit aux valeurs suivantes :

| Modalité | Observations déposée |
|-----------|----------------------|
| Registres | 55 |

| | |
|---------------------------------------|------------|
| courriers | 16 |
| Registre dématérialisé et courriels : | 144 |
| À déduire : doublons ou « à annexer » | 15 |
| TOTAL : | 200 |

| | |
|-------------------|-----|
| Signataires | 412 |
| - Dont pétition : | 150 |

III.6 - Rencontres de différents acteurs

III.6.1 - Bureau d'études EOL

La commission d'enquête a souhaité rencontrer le bureau d'étude EOL pour avoir un avis plus technique sur le travail préparatoire au projet de PLU. La réunion a eu lieu le 29/08 à la mairie en présence du maire.

Rappelant que la procédure s'était déroulée sur une dizaine d'années, « qu'elle était désormais calée sur les objectifs du nouveau SCOT », le bureau d'études a affirmé « que la consommation foncière était conforme voire inférieure aux préconisations du SCOT », avec + 25 logements/an (scénario 4 du PADD). Le maire a précisé qu'il souhaitait également « intégrer la loi Le Meur dans la réflexion pour la création de logements et que la commune intègre le décret concernant le recul du trait de côte ».

Concernant l'assainissement et notamment la station de Kermoran, « des études et travaux sont en cours et que de nouveaux indicateurs de suivi seraient intégrés ».

Rappelant que les zones de caravaning (ULd) ne sont pas pour autant constructibles (« on n'ira pas plus loin que ce qui a été autorisé jusqu'à aujourd'hui »), confirmant également « une incompréhension » suite à l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture puisque « il n'est pas prévu d'extension du tourisme et du camping », le maire a confirmé l'importance qu'il accordait à l'adoption du nouveau PLU avant la fin de son mandat.

III.6.2 - Cap Atlantique (Assainissement)

Le 15 septembre 2025, la commission a échangé par visioconférence avec Juliette DENIARD, responsable du service études et travaux à Cap Atlantique).

Les échanges ont porté sur :

- **Situation de la station d'épuration de Pénestin :** Construite en 1997, c'est la plus ancienne du territoire. Elle fonctionne globalement correctement, avec des performances de traitement respectées. Cependant, elle atteint régulièrement ses limites hydrauliques en hiver (pluies intenses, nappes hautes) et sera à 100 % de sa capacité dans dix ans en termes de charge organique. Le schéma directeur (approuvé en déc. 2024) prévoit un renforcement/rénovation sous 5 ans, accompagné d'actions sur les réseaux (renouvellements, bassins-tampons).
- **Problématiques identifiées :** Eaux parasites (infiltrations pluviales dans les réseaux) : facteur majeur de surcharge, nécessitant bassins-tampons (dont celui du poste de relèvement principal PR Vilaine, travaux prévus dans 6-7 mois).
- **Urbanisation et conformité réglementaire :** Divergences entre les données utilisées dans le zonage, le PLU et les projections (2200 habitants en 2035). Avis de la DDTM et du SAGE : urbanisation conditionnée à la mise en œuvre effective (et non seulement prévue) des travaux d'assainissement, ce qui pose un risque de non-compatibilité.
- **Assainissement non collectif (ANC) :** Contrôles assurés par Cap Atlantique (SPANC), avec une fréquence volontaire de 4 ans (au lieu des 10 ans réglementaires). Taux de conformité relevé à 70 % en 2022, mais absence de précisions sur la gravité des 30 % restants (polluants ou non). Besoin d'éléments détaillés à l'échelle de la commune.
- **Qualité du milieu et usages :** Une attention particulière est portée aux zones conchyliologiques et de baignade. Les investissements sont priorisés en fonction des usages sensibles (ex. bassin tampon PR Vilaine proche des zones conchyliologiques).

- **Prochaines étapes :** Transmission d'éléments complémentaires (notamment sur l'avis de l'État et les données de zonage). Formalisation et envoi rapide d'informations techniques (planning des travaux, conformité ANC, impacts des eaux parasites). Possibilité d'organiser un nouveau point avec le service d'exploitation pour approfondir.

III.6.3 - Cap Atlantique (Urbanisme)

Le 15 septembre 2025, la commission a échangé par visioconférence avec Mme MENAGER, Directrice de l'aménagement communautaire à Cap Atlantique).

Les échanges ont porté sur :

- le **Contexte** : compatibilité du futur PLU 2025 de Pénestin avec le SCOT actuel (en vigueur) et le SCOT futur (enquête publique en cours) avec comme enjeux centraux : capacité d'accueil, gestion des ressources (eau, sols), urbanisation maîtrisée et résilience des territoires littoraux.
- **Capacité d'accueil et urbanisation** : Les villages et agglomérations ne peuvent pas s'étendre librement ; seules des adaptations limitées sont possibles, sous réserve de ne pas nuire aux ressources naturelles (eau, forêts, milieux maritimes). La capacité d'accueil des territoires littoraux atteint ses limites : il faut désormais raisonner en sobriété foncière et résilience.
- **Loi Littoral** et compatibilité juridique
- **Enveloppe foncière et urbanisation** : Pour Pénestin : 8 hectares d'ENAF attribués à l'horizon 2044. Le PLU prévoit 8,15 hectares, cohérents avec le SCOT. Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 25 ha, soit plus que prévu. Les « coûts partis » (projets déjà engagés) représentent environ 6,8 ha. La consommation doit être suivie et ajustée, avec mutualisation possible entre communes en cas de besoins différenciés.
- **Zone de Loscole** : Projet économique de 7 ha inscrit dans une enveloppe intercommunale. Fortes incertitudes liées aux recours, au trait de côte et aux aléas climatiques. Études en cours avec le CEREMA et la DDTM pour cartographier les vulnérabilités.
- **Logement et résidences principales** : Enjeu majeur : réduire le poids des résidences secondaires (71 % → objectif 68 %). Nécessité d'accroître la part de logements locatifs sociaux (20 % → 30 % dans le SCOT futur). Pénestin doit mobiliser tous les outils disponibles (programmes sociaux, loi Lemaire, partenariats avec opérateurs).
- **Campings et terrains de loisirs** : Les problématiques de terrains accueillant des mobil-homes relèvent du réglementaire local. Pas de stratégie spécifique du SCOT sur ce sujet.
- **Assainissement et qualité de l'eau** : Problème majeur lié à la constructibilité : l'État conditionne les projets à la réalisation effective des travaux d'assainissement (stations, réseaux). Un mémoire a été produit dans le cadre de l'enquête publique, rappelant l'importance de la ressource en eau et de sa qualité (assainissement collectif, eaux pluviales, nappes, rivières). Le SCOT fait de la ressource en eau un axe central de réflexion.
- **Campings et pression touristique** : Pénestin compte déjà de nombreux campings, parfois « en dur ». Leur évolution est juridiquement limitée : sans continuité avec le village, aucune extension n'est possible. L'activité touristique est importante, mais ne peut être l'unique moteur économique ; la commune doit diversifier ses leviers de développement.
- **Mobilité et déplacements doux** : Le précédent SCOT n'avait pas de plan de mobilité abouti (ex-syndicat Mixte transport dissous). Un nouveau plan est en préparation à l'échelle intercommunale : diagnostic en cours, réflexion sur les liaisons intercommunales, pôles de vie et déplacements doux (vélo, piétons). Les liaisons locales relèvent des communes, les intercommunales de l'EPCI.
- **Conclusion** : Le PLU 2025 de Pénestin est globalement **compatible avec le SCOT**, sous réserve d'intégrer des efforts renforcés sur :
 - la résidentialisation (logements sociaux et résidences principales),
 - la gestion sobre du foncier,
 - et l'adaptation aux risques littoraux (trait de côte, aléas).

III.6.4 - DDTM du Morbihan

Le mardi 16 septembre 2025, échange par visio entre la commission d'enquête et la DDTM sur le projet de PLU, avec un focus sur la conformité réglementaire, la loi Littoral, l'assainissement et les risques littoraux.

Points clés :

Urbanisation diffuse : certaines dispositions (campings à la ferme, gîtes) constituent une extension interdite. Une adaptation du règlement est demandée.

Loi Littoral : clarification nécessaire des limites des espaces proches du rivage et interdiction explicite de constructions liées aux activités sportives de plein air.

Environnement : demande de mise en conformité pour un emplacement réservé (passage à faune aquatique).

Trait de côte : forte vulnérabilité de secteurs (pointe du Bile, mine d'Or). Besoin de fiabiliser les bases scientifiques (études Cerema/DDTM) et d'anticiper l'adaptation.

Assainissement : station d'épuration saturée hydrauliquement (97–98 %). Travaux de renforcement prévus sous 5 ans. L'avis du SAGE est négatif : constructibilité conditionnée aux travaux.

Foncier : déclassement de terrains liés à l'AFUL de Toulpix, avec incertitudes sur des sols hydromorphes.

Loisirs et mobil-homes : maintien uniquement des terrains déjà autorisés, mais risque de confusion pour les propriétaires.

Stationnement littoral : besoin de stratégie claire, notamment à la mine d'Or, pour protéger paysage et environnement.

En conclusion : La DDTM insiste sur la nécessité de renforcer la compatibilité avec la loi Littoral, de lier urbanisation et assainissement effectif, d'anticiper les risques littoraux et clarifier la gestion des zones sensibles, et d'encadrer strictement loisirs et stationnements en zone littorale.

III.7 - Communication de pièces complémentaires

À la suite de la rencontre du 29 aout avec le bureau d'étude d'une part, de la permanence du même jour d'autre part, la commission a jugé nécessaire afin d'apporter au public des informations complémentaires utile à la compréhension du dossier, de compléter celui-ci par deux pièces :

- Note du bureau d'études EOL relative à la capacité d'accueil du territoire
- Annexe à l'avis du SCoT intitulée « Prescription du SCoT, des politiques sectorielles et de l'ADS restant à traduire dans le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté de Pénestin »

III.8 - Climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat tout à fait serein.

III.9 - Réunion publique

Aucune réunion publique n'a été organisée dans le cadre de cette enquête.

III.10 - Clôture de l'enquête publique – transfert des dossier et registres

La dernière permanence coïncidant avec la clôture de l'enquête, les dossier et registre présents à la mairie de Pénestin, siège de l'enquête, sont restés en possession de la commission d'enquête.

III.11 - Observation reçue hors délais

(sans objet)

IV Avis des personnes associées

IV.1 - Avis de l'Autorité environnementale

La MRAe a été saisie en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement et par décision n°2025-012303/2025AB70 du 17 juillet 2025, a émis un avis complémentaire à celui émis le 22 février 2024 sous la référence 2023-011159.

La synthèse de cet avis est la suivante :

Pénestin est une commune littorale du Morbihan (56), membre de la communauté d'agglomération CAP Atlantique comportant une majorité de communes du département de Loire-Atlantique. Située à l'extrême sud-est du Morbihan, au nord-ouest de la presqu'île de Guérande et bordée au nord par l'estuaire de la Vilaine, Pénestin présente une biodiversité riche, identifiée dans les zones protégées ou inventoriées. Le territoire bénéficie d'un réseau hydrographique important marqué par la présence de marais et d'étiers¹, en relation directe avec les milieux marins et estuariens.

Selon les données Insee, en 2022, la population s'élevait à 2 057 habitants, en croissance démographique de + 1,5 % par an entre 2016 et 2022, liée à l'arrivée de nouveaux habitants, et avec une forte tendance au vieillissement. Bénéficiant d'une localisation attractive avec 25 km de littoral, c'est une commune touristique qui accueille en moyenne entre 25 000 et 35 000 personnes en haute saison. Le taux de résidences secondaires y atteint 71,3 %.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) a fait l'objet d'un premier avis de la MRAe en février 2024². Suite à l'avis défavorable de la commission d'enquête à l'issue de l'enquête publique, la collectivité a décidé de modifier son projet.

Le nouveau projet, à échéance 2035 (10 ans), repose sur une croissance démographique de + 0,8 % par an, pour atteindre environ 2 200 habitants. Le besoin en logements est ainsi évalué à 250 sur 10 ans. Deux secteurs en extension sont abandonnés : l'est de la zone d'activités économiques du Clos (1,4 ha initialement classé en 1AU³) ainsi que le secteur de Tréhiguier dédié à l'habitat (1,25 ha initialement classé en 2AU). Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « continuités écologiques » et six OAP sectorielles à vocation « habitat ».

Les enjeux du projet sont liés à la capacité du territoire⁴ à accueillir non seulement le projet démographique mais surtout le projet touristique. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) restent :

- la limitation de la consommation des sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la ressource en eau, aux sens qualitatif et quantitatif ;
- la préservation de la biodiversité et de ses habitats.

D'autres enjeux comme la gestion des risques, notamment la submersion marine et l'érosion côtière, le paysage, la réduction des émissions de gaz à effet de serre méritent d'être également traités.

Les modifications apportées au projet sont marginales et le dossier n'apporte que peu de réponses aux lacunes pointées dans l'avis initial. Le dossier affirme que « Pénestin, comme les autres communes du littoral guérandais, atteint sa limite de capacité d'accueil » mais ne semble pas en prendre la mesure au regard des choix effectués. Le document mérite encore d'être repris, pour apporter les démonstrations nécessaires et réexaminer certains choix d'urbanisation qui, en l'état, ne répondent pas à un niveau satisfaisant aux enjeux environnementaux identifiés.

L'Ae recommande de reprendre le projet de révision du PLU ainsi que l'évaluation environnementale qui en est faite.

Pour une meilleure compréhension de cet avis, est rappelée ici la synthèse de l'avis émis le 22 février 2024 sous la référence 2023-011159 :

Pénestin est une commune littorale située à l'extrême sud-est du Morbihan (56), membre de la communauté d'agglomération CAP Atlantique comportant une majorité de communes du département de Loire-Atlantique. Située au nord-ouest de la presqu'île de Guérande et bordée au nord par l'estuaire

de la Vilaine, Pénestin présente une biodiversité riche, identifiée dans les zones protégées ou inventoriées. Le territoire bénéficie d'un réseau hydrographique important marqué par la présence de marais et d'étiers¹, en relation directe avec les milieux marins et estuariens.

Sa population s'élève à 2 023 habitants en 2 020, en croissance démographique de 2,1 % par an entre 2014 et 2020², liée à l'arrivée de nouveaux habitants, et avec une forte tendance au vieillissement. Bénéficiant d'une localisation attractive avec 25 kilomètres de littoral, c'est une commune touristique qui accueille en moyenne entre 25 000 et 35 000 personnes en haute saison³. Le taux de résidences secondaires y atteint 71 %⁴.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) porte sur une période de douze ans. En se basant sur les prévisions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cap Atlantique, la commune vise un objectif de population de 2 050 habitants à l'horizon 2035 et retient une croissance de la population de 0,4 % par an⁵. Le dossier présente un besoin en logements estimé entre 25 et 30 logements par an (soit entre 300 et 360 logements sur une douzaine d'années). **Compte-tenu de la proportion de résidences secondaires (71 %) et de l'attrait touristique de la commune, l'Ae souligne d'emblée que la démarche suivie n'est pas cohérente avec la réalité du territoire.**

La moitié des logements seraient construits au sein de l'enveloppe urbaine. La consommation foncière envisagée, hors enveloppe urbaine du SCoT, est de 9 ha, dont 7,6 ha pour l'habitat et 1,4 ha pour le développement de l'activité économique⁶. Le PLU contient une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « continuités écologiques » et sept OAP sectorielles.

L'autorité environnementale (Ae) identifie les principaux enjeux environnementaux suivants : • la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des sols ; • la préservation de la ressource en eau, aux sens qualitatif et quantitatif ; • la préservation de la biodiversité et de ses habitats.

D'autres enjeux comme la gestion des risques notamment la submersion marine et l'érosion côtière, le paysage, la réduction des émissions de gaz à effet de serre méritent d'être également traités.

Dans l'ensemble, la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie, faute d'un scénario démographique cohérent, d'une estimation contextualisée des besoins en logements et d'une analyse proportionnée de l'ensemble des sensibilités environnementales et des enjeux, en particulier sur les secteurs prévus en extension d'urbanisation. La justification des choix réalisés est insuffisante et la démarche « éviter, réduire, compenser » n'a pas été menée à terme. Pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, des solutions alternatives doivent être présentées et analysées et les critères de choix doivent être explicités.

Le dossier présente des dispositions favorables à la préservation de la biodiversité, de la trame verte et bleue et du paysage. Néanmoins, la prise en compte des enjeux environnementaux nécessite davantage de précisions sur la valeur et la fonctionnalité des milieux naturels locaux afin de permettre à l'évaluation environnementale d'optimiser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'Ae recommande, afin d'améliorer le projet et l'évaluation qui en est présentée, de :

- justifier le scénario démographique sur la base d'une étude socio-démographique approfondie et, le cas échéant, de l'adapter et d'estimer le besoin en logements correspondant en explicitant clairement la stratégie adoptée sur les résidences secondaires ;
- renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers d'action, dont la mise en œuvre d'une priorisation des potentialités de construction de logements à l'intérieur du tissu urbain, en densification et renouvellement urbain et la diversification des formes bâties ;
- mettre en œuvre les moyens permettant de protéger les franges littorales de la commune (préservation des espaces naturels, des paysages, des sites mais aussi prévention des risques) ;
- compléter le dossier avec une analyse paysagère de qualité, y compris depuis la mer.

Le dispositif de suivi du PLU devra être précisé afin de démontrer qu'il permet effectivement de mettre en évidence d'éventuelles incidences négatives sur l'environnement et d'y remédier.

En parallèle de la révision du PLU, la commune a entrepris les révisions des zonages

IV.1.1 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

IV.1.1.1 Qualité de l'évaluation environnementale

Observations d'ordre général

Sur la qualité du résumé non technique (trop succinct)

Le RNT sera complété avant l'approbation du PLU, afin de permettre au public de mieux comprendre le projet. La commune rappelle qu'elle souhaite faire un effort sur la sobriété foncière, le projet de PLU prévoit la consommation de 9 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de 7 ha pour le projet de Loscolo. La consommation représente seulement 0,74% du territoire communal.

Sur la lisibilité du document

Les erreurs seront corrigées et la lisibilité des cartographies améliorées avant l'approbation du document d'urbanisme.

Diagnostic et état initial de l'environnement

Sur les aspects sociodémographiques et économiques notamment les activités touristiques et les campings

Le PLU prévoit des zonages dédiés aux loisirs qui correspondent aux activités existantes. Aucune création de terrain de camping ou d'autre activité de loisirs n'est prévue. Ces informations seront reprises avant l'approbation du PLU, pour être plus compréhensibles.

Sur les inventaires faune/flore spécifiques dans les secteurs de projet

Des sondages pédologiques ont été réalisés, cinq sites n'ont pas été conservés en zone AU en raison de la présence d'enjeux écologiques importants.

Sur les cartes recensant les espèces contactées sur le territoire

Les cartes seront modifiées avant l'approbation du PLU.

Sur les recommandations portant sur :

- les zones dédiées au tourisme et des éventuels projets en cours ou programmés ;
- sur la réalisation des inventaires faune-flore sur tous les secteurs de projet.

Les zones dédiées au tourisme seront ajoutées.

Renvoi à l'ABC pour l'inventaire faune flore.

Justification des choix, solutions de substitution

Sur l'évolution démographique

Renvoi pages 116 à 128 du RP partie 1

Sur le choix des zones 1AU et U et leurs enjeux environnementaux

Sur les 5 secteurs retenus (1AU), 2 seulement sont des extensions d'urbanisation (Toulprix et Pluviers). Les 2 extensions ont été choisies car elles sont proches des commerces, équipements, services et projets. Ces éléments sont reversés dans le RP.

Sur la capacité d'accueil

La commune renvoie vers le SCoT et vers le RP qui indique que les objectifs du PLH ont été revu à la baisse. Elle indique qu'elle va ajouter une grille d'analyse.

Sur les choix d'urbanisation et les scénarios d'aménagement pour prendre en compte les objectifs environnementaux

La commune estime que son projet est vertueux et sobre.

Analyse des incidences et séquences ERC

Sur les recommandations portant sur :

- l'analyse des incidences dans l'application de la séquence ERC en priorisant l'évitement ;
- reprendre les OAP en appliquant des mesures adaptées aux zones humides.

Des études complémentaires seront menées à l'automne sur les secteurs soumis à OAP avant approbation du PLU, notamment sur le sujet des zones humides.

Dispositif de suivi

Sur le lien entre les enjeux environnementaux et les 12 indicateurs de suivi (le lien n'étant pas fait avec les migrations saisonnières, la démographie et le logement)

Les indicateurs de suivi seront complétés.

Sur l'évaluation du suivi

La commune a prévu de réaliser un bilan

IV.1.1.2 Prise en compte de l'environnement par le projet

Organisation spatiale – consommation des ENAF

Production de logement

Sur les « coups partis » indiqués dans le dossier (à propos de la capacité de densification)

Les « coups partis » représentent les terrains sur lesquels des projets sont en cours ou pour lesquels les autorisations d'urbanisme sont soit en instruction, soit déjà délivrées. Les terrains concernés ne peuvent donc être comptés comme une ressource potentielle, cette information sera reversée dans le rapport de présentation du PLU avant arrêt.

Sur l'échéancier des OAP sur les cinq années à venir

Les 65 logements qui devraient être produits en extension d'urbanisation correspondent à un calcul théorique. Toutefois, la commune étudiera la possibilité de revoir l'échéancier de l'urbanisation des secteurs soumis à OAP. Les dispositions du PLU respectent les objectifs du PADD, ils sont inférieurs à ceux du PLH. Les ouvertures à urbanisation ne couvrent que 4,68 ha dont 0,2 % du territoire communal.

Sur l'augmentation de la densité dans les OAP (20 % qui correspondent à des maisons individuelles).

Ce n'est qu'une densité moyenne, minimum à atteindre. La mixité des formes urbaines est attendue.

Sur les taux des logements aidés dans les OAP, qui loin de l'objectif des 60 logements sociaux affichés dans le PADD.

Ce taux est de 30% pour les opérations portant sur 3 logements et plus (norme PLH). La trentaine des logements sociaux prévus dans les secteurs soumis à OAP ne correspond qu'à la moitié du potentiel de production. Les opérations hors OAP vont également générer des logements sociaux.

Sur la servitude de périmètre de projet de 5 ans prévue pour l'ancien site commercial Espace Océan (secteur Uic d'une surface de 1,3ha)

Aucun projet n'est connu d'où la mise en place de cette servitude.

Sur la préservation des zones humides pour les 4 OAP concernées

Le PLU prévoit une expertise complémentaire pour garantir les zones humides.

Activités économiques

Sur le site de Loscolo

Des évolutions pourront être apportées au PLU en fonction de la décision de justice rendue par la Cour administrative d'appel.

Sur les différents zonages dédiés aux loisirs et la justification de ces secteurs.

Le PLU prévoit des zonages dédiés aux loisirs. Ils sont détaillés dans l'armature touristique du rapport de présentation. Aucune création de camping ou autre activité de loisirs n'est prévue.

Un permis d'aménager visant une extension du camping de Loscolo est à l'instruction (86 emplacements nus supplémentaires).

Sur les 90 ha de zones UL pour les activités d'hébergement touristique et 40 ha de zones NL

Les zones UL correspondent aux campings et centres de vacances existants. Aucune création n'est prévue.

Le détail des zones NL est donné dans le rapport de présentation. Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ces zones.

Sur les extensions des campings et zones de loisirs (exemple, les secteurs de Kerfahler et de Keravello)

Le PLU ne permet aucune construction dans des secteurs non urbanisés, puisque c'est contraire aux dispositions de la loi Littoral.

Constructions en zones naturelles et agricoles**Sur les aménagements possibles en zones A et N**

A ce sujet, les dispositions du PLU répondent aux exigences de la réglementation et de la jurisprudence littorale :

Le PLU permet :

- la construction de bâtiments agricoles dans les zones A ;
- les installations et changement de destination de bâtiments existants ;
- les installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des chantiers conchyliologiques (cales, bassins, terre-pleins) ;
- l'extension des habitations existantes dans les zones A et N (hors Nds et bande des 100m).

Équipements et services**Sur les 1,3 ha de parcelles agricoles dédiées à une aire naturelle de stationnement et l'extension de la zone NLa pour le pôle sportif.**

Ces usages ne remettent pas en cause le caractère d'espaces naturels, agricoles et forestiers des terrains. Ils sont temporaires et réversibles (secteurs du Petit Breton et Touprix).

Sur les emplacements réservés

6 emplacements réservés sont situés en ENAF : 3 aires naturelles de stationnement, 1 aménagement de carrefour et 1 bassin de gestion des eaux pluviales. Seule l'extension du cimetière doit être intégrée mais elle est sans incidence sur la consommation foncière prévue.

Sur les usages autorisés en zones naturelles (camping, aires de loisirs, centres de vacances)

La commune rappelle les dispositions du règlement pour les différentes zones N et précise que les activités de loisirs et touristiques qui s'y trouvent répondent aux enjeux de développement durable sans permettre d'édifier de nouvelles constructions.

Sur les recommandations pour revoir la délimitation des secteurs dédiés au tourisme en ENAF ; Limiter les constructions en zones agricoles et naturelles et ré-évaluer l'estimation de la consommation d'ENAF

La commune va corriger son projet pour prendre en compte les 1 696m² d'extension du cimetière. Elle considère par ailleurs que le projet comprend déjà toutes les mesures pour préserver les ENAF.

Préservation du patrimoine bâti, paysage, cadre de vie**Sur la délimitation des espaces proches du rivage, notamment dans les secteurs de la Mine d'Or, de la Grande Ile et du parc de Losc**

La délimitation des EPR du PLU diffère de celle du Scot car les échelles de travail sont différentes. Celle du PLU est plus précise.

La commune attend la décision de la Cour administrative d'appel de Nantes pour revoir les limites du parc de Loscolo.

Les particularités des zones NL (activités touristiques et de loisirs) dans les espaces proches du rivage seront reversées dans le rapport de présentation avant approbation du PLU. Elles montrent que les constructions possibles n'impactent pas le paysage de manière significative.

Sur l'absence d'alternatives pour les 15 aires naturelles de stationnement (et 3 emplacements réservés dédiés) de la bande littorale

La commune a choisi de maintenir les aires naturelles de stationnement existantes plutôt que de créer des parkings en retrait qui impacteraient des zones agricoles et naturelles qui sont actuellement préservées. Aucune création n'est prévue.

Sur la recommandation portant sur l'élaboration d'un diagnostic paysager plus détaillé

Une analyse complémentaire sera intégrée. Les incidences des ouvertures à urbanisation sont limitées et traitées dans les OAP.

Qualité des milieux aquatiques et ressource en eau.

Sur la marge de 35 m, préconisée dans la charte de l'agriculture du Morbihan, pour interdire les constructions en bordure des cours d'eau à partir de la limite haute de la ripisylve.

Une étude a été menée pour 15 communes de CAP Atlantique. Elle permet d'appliquer la marge inconstructible de chaque cours d'eau en fonction de ses spécificités. Cette marge figure au règlement graphique, elle est mieux adaptée.

En ce qui concerne les zones humides identifiées au sein des OAP

Ces zones n'ont pas été délimitées. Elles ne figurent pas sur l'inventaire communal. Ce travail sera réalisé en phase de projet.

En ce qui concerne :

- l'agrandissement de la STEU, évoqué dans le dossier, sans évaluer la capacité du milieu récepteur pendant la saison estivale ;

- la recommandation portant sur la caractérisation de l'effet des rejets sur le milieu récepteur.

A ce sujet, la commune se réfère à l'avis du SCoT pour élaborer son projet de PLU. Ce dernier va occasionner une augmentation de 700 EH au lieu de 900 qui était prévue dans son premier projet. Cette hausse porte la charge de la station à 99 % de sa charge maximale. De son côté, l'agglomération prévoit un programme de travaux des systèmes d'assainissement sur les cinq prochaines années.

Sur le peu d'éléments contenus dans le dossier sur l'approvisionnement en eau potable, la prise en compte du changement climatique à ce sujet et sur les prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques.

L'agglo s'est lancée dans une démarche incitative visant à réduire la consommation d'eau de 10 %. L'augmentation de la consommation à Pénestin est limitée à 626 EH, ce qui sera compensé par ces 10 % (article de presse joint).

Biodiversité et habitats pour la faune et la flore

Sur la TVB qui reste statique sans renforcement

La commune précise qu'un travail complémentaire peut être envisagé avant l'approbation du PLU.

Sur les périmètres de recul autour des arbres et sur la protection des lisières

La commune souhaite que les dispositions du règlement soient pratiques et pragmatiques. Elle a donc prévu des distances fixes pour les reculs autour des arbres isolés (5m) et à proximité des haies et talus (3m).

Sur les espaces dédiés aux loisirs dans les zones Natura 2000

Le classement en zone NLb ne remet pas en cause les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt commune. Le domaine d'Inly est classé en zone NLb, il ne comporte que des paddocks pour les chevaux et des terrains de tennis (aucune construction).

Sur les incidences des aménagements et constructions permis en zones Ac et Ao (zones conchyliques)

Des informations complémentaires seront apportées au dossier. Les zones conchyliques passent de 37,8 ha à 35,9 ha pour prendre en compte les usages.

Sur les recommandations portant sur :

- l'OAP thématique « continuités écologiques » ;

- l'analyse de la fonctionnalité de la TVB ;

- les espaces tampon près des boisements, haies et talus ;

- la compatibilité des aménagements prévus en zone Natura 2000.

Elles feront l'objet de compléments avant l'approbation du PLU

Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Sur l'évolution du risque de submersion

Le projet de PLU intègre les données fournies par l'État en 2021 après la tempête Xynthia.

Sur les échéances prise en compte pour le recul du trait de côte (+ 20 cm en 2050 et + 60 cm en 2100)

L'impossibilité de construire a été mise en place en fonction des données transmises en 2020 par l'État, pour 2050. Les constructions dans la zone à échéance de 2050-2100 (+60cm) est possible sous réserve du dépôt d'une garantie pour leur démolition.

Le secteur de la Mine d'Or est concerné par le recul du trait de côte à 100 ans mais il n'est pas constructible car implanté dans la bande des 100 mètres de la Loi Littoral.

Sur les mesures à prendre dans les secteurs concernés par un risque d'affaissement

Des prescriptions seront ajoutées à cet effet (interdictions concernant les constructions et extensions).

Sur la prise en compte des informations fournies par le GIEC

La commune s'appuie sur les données dont elle dispose. Elle fera évoluer son PLU si les prévisions évoluent.

Changement climatique, énergie, mobilité

Sur les recommandations portant sur :

- la réduction des GES et de la baisse de la consommation d'énergie ;*
- la mise en place d'une OAP thématique dédiée.*

La commune dispose de très peu de leviers sur le transport et la mobilité.

Une OAP thématique sera ajoutée avant l'approbation du PLU sur la baisse des GES, la consommation et la production d'énergie.

IV.2 - Avis du préfet du Morbihan

Dans un courrier du 29 juillet 2025, le préfet du Morbihan a fait connaître son avis sur le projet de PLU de Pénestin arrêté le 29 juin 2025. Il fait état de plusieurs remarques concernant la prise en compte de la loi Littoral, la gestion du domaine public maritime, le recul du trait de côte et la prise en compte de l'environnement.

IV.2.1 - Prise en compte de la loi littoral

Le préfet interpelle sur l'incohérence du règlement écrit du projet de PLU qui autorise les installations et ouvrages dans les zones Upb et Upa du secteur de Tréhudal ou en zone Aa où il autorise le camping à la ferme, gîtes ruraux et Chambres d'hôtes, ce qui est interdit. Il demande d'adapter le règlement écrit pour corriger ces éléments en zone d'urbanisation diffuse.

Le préfet demande également la correction du règlement écrit concernant "l'agrandissement qui 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 construction initiale pour les constructions autorisées après la loi littoral et non "à la date d'approbation du PLU".

Le préfet fait remarquer que le règlement des zones NLb (secteur Le Bile), NLc (secteur Pointe de Maresclé, de Kerseguin) ne proscrit pas les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air alors que la partie des parcelles localisée dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m doit être classée en zone naturelle non constructible.

Il rappelle que conformément au jugement du 16/09/2023 du TA de Rennes, la zone Aca - Loscolo doit être intégrée dans les espaces proches du rivage (EPR).

Pour les zones Uab (Haut-Pénestin et Tréguier, p49), NL (p77) et Uip, le règlement doit édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol correspondant au quartier environnant.

Conformément aux dispositions de l'Article R121-5 du Code de l'urbanisme, le préfet demande le maintien de la parcelle ZN008 en zone NDs ainsi que pour l'emplacement réservé n°15.

IV.2.2 - La gestion du domaine maritime

Le préfet fait remarquer que des zones de 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 SMEL situées sur les secteurs de La Pourdrantais, Le Maresclé et La Pointe du Bile Ouest sont classées en zones AO (zone aquacole) or toutes les zones de mouillage doivent être classées dans un zonage d'espace naturel de type Nm.

IV.2.3 - La gestion du trait de côte

S'appuyant sur l'étude menée par la DDTM56 qui identifie des secteurs importants exposés au recul potentiel du trait de côte sur la commune de Pénestin aux horizons 2025-2050-2100, le préfet attire l'attention et s'interroge sur le classement de ces secteurs en zonage permettant la constructibilité.

IV.2.4 - Traitement des eaux usées

Indiquant l'incapacité de la station d'épuration de Pénestin d'accepter les futures charges hydrauliques dues aux nouvelles constructions, le préfet souhaite voir conditionner l'ouverture à l'urbanisation à un dispositif de traitement des eaux usées répondant aux objectifs de rejet d'eau qualitatives dans le milieu naturel et ce, dès l'approbation de la modification du PLU.

En conclusion, le préfet émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de tenir compte de ses observations.

IV.3 - Avis de l'Agence Régionale de Santé

Dans un courrier du 5 juin 2025, l'Agence Régionale de Santé sollicitée pour avis a répondu en remarques et commentaires divers.

L'ARS demande l'annexion au règlement du PLU des arrêtés préfectoraux concernant la lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

Elle recommande que les futurs aménagements prévus dans le cadre de l'OAP Toulprix permettent de respecter le niveau réglementaire lié aux bruits d'activité, idem pour la ZA du Clos si le projet voit le jour. L'ARS recommande également dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de vérifier la proximité avec d'anciennes activités polluantes, souhaite que les efforts pour le maintien de la biodiversité ne facilitent pas l'introduction d'espaces envahissantes ou allergisantes et de prendre en compte la problématique du moustique-tigre.

L'ARS invite à encourager le recours à l'utilisation des eaux improches à la consommation humaine (EICH) à l'échelle collective et individuelle.

Enfin, elle regrette le maintien en ANC (assainissement non conforme) pour le lieu-dit Tréhudal qui pourrait être raccordé au réseau collectif et qu'en termes de mobilités douces, les OAP Moulin, Clido, Bihen ne mentionnent pas le raccordement au réseau existant.

IV.4 - Avis de la CDPENAF

L'avis de la CDPENAF fait l'objet d'un courrier du 4 juillet 2025 : La commission émet un avis favorable au projet de révision du PLU.

IV.5 - Avis de la CDNPS

La CDNPS, en application de l'Article L 121-27 du Code de l'urbanisme a examiné le projet de PLU en lien avec le classement/déclassement d'éléments boisés les plus significatifs sur la commune de Pénestin.

La commission s'est réunie le 19 juin et a répondu par un courrier en date du 4 juillet 2025. Elle a émis un avis favorable au projet présenté.

IV.6 - Avis de la Commission Locale de l'Eau

L'avis de la commission de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de la Gestion des eaux de la Vilaine (SAGE) a fait l'objet d'un courrier en date du 6 juin 2025.

La commission rappelle que le projet de SAGE a été validé par la CLE (commission de l'eau) le 21 mars 2025 et que la phase de consultations a été engagée préalablement à son adoption finale. Dans ce projet, il est prévu une règle interdisant la destruction des zones humides et des marais littoraux dès le 1er m² sauf exceptions listées. Dans ce cadre, l'impact même partiel, sur la zone humide du secteur de Toulpix ne sera pas possible et cette zone humide devra être impérativement évitée. Sur le secteur des Pluviers où il est indiqué que l'urbanisation du site risque de générer la destruction de zones humides, tout comme sur le secteur précédent, lorsque le SAGE Vilaine révisé entrera en vigueur, cette destruction de zones humides ne sera pas permise par le nouveau règlement.

En matière d'assainissement, s'appuyant sur la disposition 125 du SAGE de « conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement » qui impose que les travaux d'assainissement soient réalisés avant l'approbation du PLU et non simplement prévus même si l'occurrence de dépassement est faible. En l'état actuel, le projet n'est donc pas compatible avec cette disposition car il prévoit un dépassement de la capacité en semaine de pointe sans que les travaux nécessaires soient réalisés au préalable. Pour être compatible au SAGE, le projet d'urbanisation ne doit pas dépasser la capacité de la station d'épuration. La CLE recommande donc à la collectivité de revoir le projet communal en différant l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et ce, jusqu'à ce que ces flux puissent être traités.

Si la CLE souligne la prise en compte des enjeux environnementaux par la commune, elle estime que le projet de PLU n'est pas compatible au SAGE de la Vilaine, en particulier de la disposition 125, car il est prévu un accueil de population supérieur à la capacité de la station d'épuration en période de pointe.

IV.7 - Avis des autres Personnes Publiques Associées

IV.7.1 - Région Bretagne

L'avis de la Région Bretagne est formulé dans un courrier du 17 juillet 2025. Cet avis attire l'attention sur la mise en œuvre des nouvelles dispositions du SRADDET qui identifie les trajectoires de réduction de l'artificialisation à l'échelle des SCoT bretons qui devront les intégrer au plus tard le 22 février 2027, et les Plan Local de l'Urbanisme (PLU) le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, la région invite la commune à anticiper et à prendre en compte dès maintenant le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale.

IV.7.2 - Département du Morbihan

Le département du Morbihan, par un courrier en date du 16 juin 2025, a répondu à la demande d'avis par les observations suivantes :

Concernant l'accès aux routes départementales, le département rappelle la nécessité d'anticiper dans le cadre des futurs projets d'aménagements les demandes en matière d'accès afin que celles-ci puissent être analysées au cas par cas. Idem pour toute création d'accès sur route départementale qui devra également faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Pour rappel, la commune de Pénestin demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, y compris en matière d'implantations de constructions au sein des marges de recul édictées par le PLU de la commune.

Dans le règlement écrit, le département aimerait voir rappeler les éléments suivants au sein du règlement du PLU :

- Conformément à l'article 3.1 un et suivants ainsi qu'à l'annexe 6 du règlement départemental de voirie, les accès aux routes départementales sont soumis à autorisation. Ils peuvent être limités, conditionnés voire refusés pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier départemental.
- Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.
- Conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet ou fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable.
- Conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie, les plantations d'arbres et de haies à moins de 2 m de la limite DPRD sont interdites.

Concernant les mobilités, le Conseil départemental 56 a voté les 16/06/23 son schéma des mobilités. Celui-ci est consultable sur le site internet du département. Il a également élaboré un guide technique comprenant les principes et les recommandations techniques pour les créations de voies cyclables hors agglomération.

Enfin pour les espaces bocagers et l'inventaire des cours d'eau et zones humides, il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage et l'inventaire du SAGE ainsi que de la cohérence entre les documents validés par le conseil municipal et leurs inscriptions dans les documents graphiques du PLU.

IV.7.3 - SCoT

Une enquête publique se tiendra du 25 août au 23 septembre 2025 concernant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique – La Baule Guérande Agglo, arrêté par le conseil communautaire le 24 avril 2025. À la date de l'enquête publique, ce document n'est pas applicable et la compatibilité du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) sera recherchée au regard du SCoT de 2018 en vigueur.

L'avis de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo est daté du 1^{er} juillet 2024. Il relève dans un premier temps les écarts et marges entre le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté et les prescriptions du SCoT en vigueur. Dans un second temps, il apporte quelques informations, précisions et recommandations supplémentaires dans les domaines qui relèvent des compétences sectorielles exercées par l'EPCI.

En conclusion, l'avis émis est favorable sur la compatibilité du projet de révision du PLU arrêté de Pénestin avec le SCoT en vigueur, sous réserve de prendre en compte les prescriptions relatives au logement locatif social :

- prescrire au minimum 20% de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'aménagement sans mettre de seuil minimum,
- mettre en œuvre des programmes supplémentaires à vocation locative sociale (via des servitudes de mixité sociale par exemple) pour favoriser la mise en œuvre du PLH, favoriser le parcours résidentiel des ménages et résidentialiser le parc de logement au sein du territoire communal.

Cet avis invite également la commune de Pénestin, pour une traduction plus efficiente du SCoT à l'échelle communale, une contribution en corollaire à l'exercice des compétences statutaires de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo et afin de rendre plus fluide et sécuriser l'ADS, à prendre en compte d'autres prescriptions et recommandations concernant :

- la qualité des eaux et des milieux aquatiques
- la biodiversité et les marais littoraux
- les études et travaux dans le domaine de l'eau et de l'assainissement
- l'équilibre de l'habitat
- diverses observations aux règlements écrit et graphique permettant une meilleure prise en compte ultérieure lors de l'instruction des dossiers d'ADS et une meilleure cohérence entre les différents éléments du dossier de PLU.

IV.7.4 - Chambre de commerce et d'industrie du Morbihan

La CCI du Morbihan a répondu dans un courrier du 4 juin 2025 au projet de PLU de Pénestin.

Souscrivant aux objectifs du PADD de conforter le commerce de centre-ville, à la Mine d'Or et au Tréhiguier, de favoriser l'implantation d'activités tertiaires dans le tissu urbain et de conforter le parc d'activités du Closos par la densification et l'optimisation du foncier, la CCI appelle à anticiper les nouvelles prescriptions pour faciliter la mise en compatibilité du PLU avec le nouveau SCOT.

Elle émet quelques remarques concernant la traduction réglementaire des objectifs inscrits dans le PADD dans le futur PLU.

La CCI relève une erreur dans le rapport de présentation sur l'extension d'1,5ha du projet du Closos (p 20), ce qui n'est plus d'actualité.

Sur le règlement graphique, le périmètre de diversité commerciale mériterait d'être resserrer en le limitant à l'intersection entre la rue du Calvaire et l'allée du Grand Pré.

La CCI s'interroge sur le zonage Uic (ancien centre commercial), dédié aux activités économiques et qui semble en contradiction avec le SCOT qui ne prévoit pas d'étendre ou de créer de nouveaux espaces commerciaux. Elle regrette l'absence de zonage 1AUi pour le développement économique de la commune. « Afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises, il sera nécessaire d'adopter une démarche volontariste pour libérer des gisements fonciers au sein de terrains déjà occupés en secteur Uia ».

La CCI fait plusieurs remarques concernant le règlement écrit comme d'interdire le changement de destination pour les rez-de-chaussée en linéaire commercial, de ne pas exclure les activités médicales et paramédicales du champ d'application des dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales. Afin de lever les freins au développement commercial au sein des centralités, elle préconise de supprimer les règles liées à la création de stationnement.

La CCI préconise de rappeler les règles des implantations commerciales dans les zones Ub et d'interdire les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » en zone Un (urbanisation diffuse).

En zone Ui, elle préconise d'interdire les activités artisanales et industrielles en raison des nuisances. Elle recommande également d'abaisser le coefficient minimal de pleine terre (qui est de 20%) afin d'encourager la densification des parcelles dans un contexte de développement économique à périmètre géographique constant. Dans un même souci de densification et d'optimisation, elle préconise de ne pas fixer de seuil afin de permettre la surélévation du bâti existant et la verticalisation des bâtiments d'activité.

Dans les zones ULa (campings et villages vacances), il conviendrait d'autoriser a minima les sous-destinations « autres hébergements touristiques » et « restauration ».

En conclusion, la CCI souhaite que ses remarques et propositions soient prises en compte dans le nouveau PLU.

IV.7.5 - Chambre des métiers et de l'artisanat du Morbihan

Dans un courrier en date du 26 mai 2025, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, direction du Morbihan, a émis un avis favorable sur les orientations générales du projet de PLU de Pénestin notamment en ce qui concerne le développement de l'habitat en centre-bourg.

Insistant sur l'importance de maintenir un équilibre entre le développement résidentiel et l'offre de services de proximité, la Chambre des métiers a recommandé d'intégrer autant que possible des cellules commerciales en rez-de-chaussée dans les programmes de logement prévus en centralité.

IV.7.6 - Chambre d'Agriculture du Morbihan

La Chambre d'agriculture du Morbihan, dans un courrier du 10 juin 2025, répond à la demande d'avis sur le PLU.

Elle fait d'abord remarquer que la révision du PLU intervient juste avant la consultation pour révision du SCOT de CAP Atlantique et après la promulgation de la loi pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations.

Elle approuve l'intention affichée dans le PADD de promouvoir les activités primaires dans une perspective durable ce qui passe selon elle par le maintien et le développement des activités agricoles au travers d'espaces pérennes protégés et la protection des bâtiments agricoles associés.

Soulignant que le PLU ne permet pas d'avoir une vue précise des 305 ha de SAU permettant de maintenir une production alimentaire variée, elle estime que "les espaces agricoles francs sont devenus des îlots sur une presqu'île à dominante touristique".

La CA 56 demande le retrait de l'alinéa 4 de l'article 2.2 page 88 concernant le changement de destination de bâtiments non répertoriés.

Elle souhaiterait faire rajouter à l'alinéa 1 du 2.2 page 88 ce qui suit : " y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production" conformément au L151-11-II du Code de l'urbanisme étant entendu que ces locaux sont des parties de bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination n'est pas possible.

Soulignant l'augmentation d'environ 60ha des zones UI et NI, des surfaces dédiées au camping caravanning sur parcelles privatives, la CA56 estime que le PLU renforce le camping sous toutes ses formes en même temps qu'il renforce la place des zones naturelles de pratiquement 200 ha. Sur le moyen et long terme, elle estime qu'il y a risque de fragmentation et de fragilisation des espaces agricoles ce qui va à l'encontre des intentions affichées dans le PADD.

Pour ces raisons et parce qu'il ne lui semble pas offrir de perspectives aux activités agricoles, la Chambre d'agriculture émet une avis très réservé sur le projet de révision du PLU

IV.7.7 - Comité Régional Conchylicole de Bretagne sud

IV.7.7.1 Avis initial

L'avis du comité régional de la conchyliculture de Bretagne sud (CRC BS) a fait l'objet d'un courrier daté du 23 juillet 2025 rappelant l'importance de cette activité sur la commune (30 entreprises et l'équivalent de 80 emplois temps plein). Il rappelle que la conchyliculture constitue un marqueur de l'identité du territoire. Des entrepreneurs dynamiques avec des reprises familiales et investis dans des actions concrètes de développement durable.

L'attention du CRC porte sur les dispositions prises pour assurer une bonne qualité des eaux conchyliques et la protection des espaces conchyliques par un zonage adapté Ac et Ao afin d'éviter un déclassement en B de toute les zones conchyliques ce qui entraînerait un impact considérable sur la production.

Le CRC salue les engagements de la commune dans son PADD concernant la ressource en eau. Elle aimerait que soit précisé dans les mesures de gestion des eaux pluviales « un débit de rejet à 3 l/s/ha maximum lorsque l'infiltration n'est pas possible » à rajouter dans le rapport de présentation (p 72) et dans le règlement écrit (p 44/45).

Le CRC préconise de conditionner les futurs raccordements au réseau collectif d'assainissement à la réalisation des travaux programmés dans les OAP sectorielles ainsi que des mesures précises pour remédier aux non-conformités des réseaux d'assainissement individuel. Elle propose d'équiper les PR sensibles d'un système d'alerte automatique de débordements et que les informations soient transmises à la profession.

S'agissant de la protection et du développement des espaces conchyliques, le CDC souligne quelques erreurs à corriger. Ainsi la présentation du projet de Loscolo n'a pas été actualisé à 8,5 hectares avec 2 tranches d'aménagement. Elle émet une remarque concernant le zonage du Logo : « il aurait été intéressant de rester dans le prolongement de la zone AC à l'ouest en continuité de la limite cadastrale de la parcelle ZY 07 ».

La CRC BS demande quelques ajustements afin de respecter la charte conchylicole du Morbihan :

Au niveau de la pointe du Scal, déclassement de la parcelle YA 43 ; au niveau du Logo d'adapter le zonage Ao à la parcelle ZY 07 ; au niveau du Lomer, les terrains envisageables pour stocker du matériel sont classés en Nds. La CRC demande un échange de zonage au profit des parcelles ZN 08 et ZN 15 avec un accès via une bande de 3 m sur la ZN 10.

« Des demandes qui constituent une compensation des zones perdues afin de permettre aux exploitations mytilicoles existantes de continuer à travailler dans les années à venir ».

Dans le règlement écrit, elle souhaiterait voir rajouter que sont autorisées en zone Ac : « La réhabilitation pour mise aux normes des bâtiments ainsi que la surélévation des constructions avec une hauteur maximale de la construction après surélévation limitée à 7 M au faîte au point le plus haut, sauf démonstration de contraintes techniques » afin de ne pas entraver le bon fonctionnement des activités économiques présente dans ces zones.

Afin d'éviter tout changement de destination des chantiers conchyliques, elle demande que soit supprimée la mention « sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer ». Le CRC demande également que soient retirés les exigences concernant l'aspect extérieur des constructions notamment pour l'aménagement du stockage lié à l'activité. Concernant les exigences sanitaires, le CRC demande à supprimer tout le paragraphe et à le remplacer par un rappel à la réglementation en vigueur.

Le CRC BS émet un avis favorable sous réserve d'intégrer toutes ses demandes.

IV.7.7.2 Avis complémentaire

L'avis du CRC-BS a été complété en cours d'enquête par le dépôt de l'observation @138.

Le CRC rappelle que Pénestin représente 30 entreprises en activité pour 80 ETP, 291 concessions conchyliques pour 75 concessionnaires et qu'il a émis un avis observation favorable sous réserve d'intégrer toutes ses demandes.

La carte des « zones conchyliques » de 2016, p 68 de la 2e partie du Rapport de présentation devra être corrigée et actualisée. La situation actuelle tend vers une dégradation de la qualité des eaux de production avec un risque de déclassement en B pour plusieurs zones classées A.

La qualité des eaux est menacée par le développement du tourisme, de la plaisance, les effluents agricoles, le dysfonctionnement des systèmes d'assainissement des eaux usées, tant individuels que collectifs, les pollutions accidentelles (inondations).

Le CRC Bretagne Sud tient tout de même à saluer les engagements affichés par la commune dans la partie B de la 3e orientation du PADD de Pénestin, notamment concernant la ressource en eau. Tous ces engagements, s'ils sont bien tenus, devraient permettre de retrouver une bonne qualité sanitaire des eaux conchyliques.

Il faudrait néanmoins préciser que, dans les mesures de gestion des eaux pluviales, le débit de rejet est fixé à 3 l/s/ha maximum lorsque l'infiltration n'est pas possible (RP+rgt).

Du point de vue du risque sanitaire, la commune peut présenter une certaine fragilité du fait de l'entrée d'eaux parasites causant des surcharges hydrauliques ponctuelles. En effet, la capacité nominale de la STEP de Pénestin est affichée à 12000 EH alors que des pics à plus de 15 000 EH ont été observés en 2022, avec une non-conformité du réseau de collecte (temps de pluie) en 2023. Un bilan de suivi du SPANC plus précis devrait être inclus dans ce projet de PLU arrêté (70 % d'ANC conformes seulement).

Le CR-BS demande à ce que les infrastructures de traitement des effluents soient ajustées au développement démographique du territoire, y compris en période estivale. Les ouvertures à l'urbanisation doivent être clairement corrélées aux capacités de traitement des effluents, tant en termes collectifs qu'individuels.

Un engagement doit également être rajouté concernant le raccordement de la zone conchylique du Logo à l'assainissement collectif pour le traitement efficace des eaux usées.

Propositions d'indicateurs de suivi supplémentaires : qualité sanitaire des zones de production de coquillages ; évolution annuelle de la capacité de traitement de la STEP de Kermouraud ; augmentation de la fréquence de suivi des « dispositifs ANC » pour que le bilan soit annuel.

IV.7.8 - Communes limitrophes

IV.7.8.1 Billiers

Dans un courrier du 6 juin 2025, la mairie de Billiers a transmis la délibération n°2025 06 008 du conseil municipal du 22 mai 2025 portant avis sur le projet d'arrêté pour la révision du PLU de Pénestin. A l'unanimité des membres, la commune de Billiers a émis un avis favorable à la modification du PLU de Pénestin.

IV.7.8.2 Arzal – Camoëil - Assérac

Ces communes n'ont pas émis d'avis dans le délai qui leur était imparti.

V Procès-verbal de synthèse

V.1 - Remise du PVS

Le procès-verbal de synthèse établi à l'issue de l'enquête a été notifié à Monsieur Pascal PUISAY, maire de Pénestin, en présence de Madame Laurence ROBIN, Directrice Générale des services municipaux et de Monsieur Thomas SPEYBROUCK, urbaniste, lors d'une rencontre organisée à la Mairie de Pénestin le mardi 30 septembre 2025, à 16 heures. Cette notification inclut l'invitation à répondre à l'ensemble des observations recueillies.

V.2 - Réponses du porteur de projet

Une réponse au procès-verbal de synthèse a été produite le 13 octobre 2025 par les services de la mairie de Pénestin.

VI Clôture du rapport d'enquête

Le rapport d'enquête est clos pour être remis, accompagné de l'avis et des conclusions de la commission d'enquête, ainsi que des annexes et d'un glossaire avec lesquelles il forme un tout indissociable, à Monsieur Pascal PUISAY, maire de la commune de Pénestin, autorité organisatrice de l'enquête, le 23 octobre 2025 à 14 h à la mairie de Pénestin. Copie en est adressée par courriel à Monsieur le président du Tribunal administratif de Rennes.

À PÉNESTIN, le 23 octobre 2025
Le président de la commission d'enquête,

Jean-Luc PIROT

Les membres de la commission d'enquête,

Stéphane SIMON

Didier FERELLOC