

2 – CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION 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 de la commission d'enquête**
- 3.- **Les annexes**
- 4.- **Un glossaire**

I CONCLUSIONS 4

I.1 - Présentation du projet soumis à l'enquête.....	4
I.1.1 - Rappel du cadre juridique.....	4
I.1.2 - État initial de l'environnement : présentation du territoire.....	5
I.1.2.1 Le milieu physique de la commune	5
I.1.2.2 Hydrogéologie.....	5
I.1.2.3 Hydrographie	6
I.1.2.4 Occupation des sols	6
I.1.2.5 Espaces protégés	6
I.1.2.6 L'archéologie.....	7
I.1.2.7 Trame verte et bleue	7
I.1.2.8 La faune et la flore	7
I.1.2.9 Les usages de l'eau	8
I.1.2.10 La qualité des eaux	9
I.1.2.11 Qualité de l'air	9
I.1.2.12 Nuisances sonores	9
I.1.2.13 Sites et sols pollués.....	9
I.1.2.14 Gestion des déchets.....	9
I.1.2.15 Les risques naturels et industriels.....	9
I.1.2.16 Les enjeux environnementaux identifiés par la commune.....	10
I.1.3 - Les documents supra-communaux.....	10
I.1.3.1 Le SDAGE Loire Bretagne	10
I.1.3.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....	10
I.1.3.3 Les plans de prévention des risques	11
I.1.3.4 Le SCoT de Cap Atlantique	11
I.1.3.5 Le PLH	11
I.1.4 - Choix et justification du projet retenu.....	11
I.1.4.1 Séquence ERC	12
I.1.5 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	13
I.1.5.1 Orientations générales	13
I.1.5.2 Les objectifs environnementaux du PADD.....	14
I.1.5.3 La prise en compte des enjeux démographiques	14
I.1.5.4 Les objectifs liés au Logement	14
I.1.5.5 La consommation foncière	15
I.1.5.6 La capacité d'accueil	16
I.1.5.7 Les besoins en équipements.....	16
I.1.5.8 Les objectifs de mobilité	17
I.1.5.9 Les enjeux économiques.....	17
I.1.6 - Le règlement.....	18
I.1.6.1 Le règlement écrit.....	18
I.1.6.2 Le règlement graphique.....	18
I.1.6.3 Les zonages - définitions	19
I.1.6.4 Les zonages – tableau des surfaces	19
I.1.6.5 Les emplacements réservés.....	20

I.1.6.6	En définitive	20
I.1.7 - Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	21	
I.1.7.1	Les OAP sectorielles	21
I.1.7.2	Le Moulin	21
I.1.7.3	Toulprix	22
I.1.7.4	Pluviers	22
I.1.7.5	Clido	23
I.1.7.6	Poudrantais	23
I.1.7.7	Bihen	23
I.1.7.8	L'OAP Thématique	24
I.1.8 - Mesures et indicateurs de suivi	24	
I.2 - Avis de la MRAE	25	
I.2.1 - Avis sur le dossier soumis à enquête	25	
I.2.2 - Avis antérieur sur la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Pénestin	26	
I.2.3 - Les réponses de la commune à l'avis de la MRAE	28	
I.2.3.1	Qualité de l'évaluation environnementale	28
I.2.3.2	Prise en compte de l'environnement par le projet	29
I.3 - Observations du public	34	
I.4 - Les questions de la commission d'enquête	107	
Question 1 : Évolution démographique	107	
Question 2 : Consommation foncière	107	
Question 3 : Création de logements	108	
Question 4 : Logements aidés/locations à vocation sociale	108	
Question 5 : Les résidences secondaires	109	
Question 6 : Secteurs correspondant au camping, caravanning, villages de vacances	110	
Question 7 : Résumé non technique	110	
Question 8 : Atlas de biodiversité communale	110	
Question 9 : Plan de mobilité	111	
Question 10 : Petit patrimoine local	111	
Question 11 : Zones humides et OAP	111	
Question 12 : Submersion marine et éboulement	112	
Question 13 : Limite transversale de la mer	112	
Question 14 : Zones de mouillage	113	
Question 15 : Secteur d'Intégration sur les Sols (SIS) et BASIAS	114	
Question 16 : Assainissement (eaux usées)	114	
Question 17 : Besoins en eau potable	117	

Question 18 : Secteurs saisonniers de stationnement	118
Question 19 : Préservation du patrimoine bâti.....	119
Question 20 : Droit de préemption urbain	119
Question 21 : Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination	120
Question 22 : Emplacements réservés.....	120
Question 23 : Énergies renouvelables	120

II AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE PÉNESTIN.....123

Dans ce document, les réponses apportées par la commune de Pénestin dans ses différents mémoires en réponse sont mises en évidence sous la forme :

Réponse de la commune de Pénestin : Le PLU sera ajusté avant approbation pour tenir compte de la remarque.

Et les appréciations du commissaire-enquêteur :

Appréciation de la commission d'enquête : Dont acte

I CONCLUSIONS

I.1 - Présentation du projet soumis à l'enquête

L'enquête publique est relative au projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin.

I.1.1 - Rappel du 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'État, 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.1.2 - État initial de l'environnement : présentation du territoire

Les révisions générales de PLU sont systématiquement soumises à évaluation environnementale. Son contenu est régi par l'application de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme.

I.1.2.1 Le milieu physique de la commune

Le milieu physique du territoire est marqué par :

- un climat océanique tempéré avec des écarts de température peu importants entre l'hiver et l'été (6° en moyenne en janvier et 20° l'été) ;
- un substrat géologique imperméable composé de roches métamorphiques (gneiss et micaschistes), lesquelles sont recouvertes par des terrains sédimentaires (sable, argile et graviers) ;
- et un relief peu marqué, le point culminant de la commune se situant à 38 mètres d'altitude à Berniguet.

I.1.2.2 Hydrogéologie

Le réseau hydrographique, qui draine la commune, occupe des superficies importantes sous forme de marais et d'étiers, en relation directe avec les milieux marins et estuariens. D'ouest en est, la ligne de partage des eaux entre l'estuaire de la Vilaine et l'océan Atlantique passe par la Pointe du Halguen, Le Haut Pénestin, La Lande Menue, Le Clido/Courarne, Le Bois de la Lande, Rochefort, Barges.

Au nord de cette ligne, c'est le bassin versant de la Vilaine, avec deux sous-bassins, dont le plus vaste qui passe par la partie ouest.

Au sud, les 3/4 de la façade méridionale rejoignent la baie de Pont Mahé par des zones marécageuses, périodiquement inondées pendant les mois d'hiver.

A l'ouest, nous trouvons la façade atlantique. Les eaux continentales s'infiltrent en prenant des cheminements complexes qui érodent les falaises, dont celle de la Mine d'Or.

1.1.2.3 Hydrographie

Cap Atlantique a réalisé une première identification des sources ou « départ de cours d'eau » présents sur son territoire. Ceci dans un objectif d'amélioration de la gestion environnementale de sa ressource en eau.

Sur la commune, l'approvisionnement en eau potable est assuré par l'usine de production d'eau de Férel sur la retenue du barrage d'Arzal pour 80 % des volumes distribués sur l'intercommunalité. L'étang de Sandun et le captage d'une nappe souterraine à Campbon viennent compléter le dispositif.

Une unique masse d'eau souterraine parcourt la commune, elle est alimentée par la Vilaine. Cette masse d'eau est de type « socle » et ses écoulements sont entièrement libres.

94,3 % des zones humides recensées sur la commune bénéficient d'un zonage N. Le reste est distribué au sein de zonage A (5%) et de zonage U (0,7%). Les zones humides sont répertoriées de la manière suivante :

	Surfaces (Ha)	% zones humides	% surface communale (21,57 km ²)
Anciennes carrières en eau	0,11	0,03%	0,01%
Bandes boisées de rives	22,02	6,67%	1,02%
Bois humides	37,99	11,51%	1,76%
Lagunes côtières	6,37	1,93%	0,30%
Marais et landes humides de plaine	177,19	53,70%	8,21%
Mares	0,26	0,08%	0,01%
Plans d'eau et étangs	20,76	6,29%	0,96%
Plantations de peupliers	0,73	0,22%	0,03%
Prairies humides de bas-fond	57,21	17,34%	2,65%
Prairies inondables	7,33	2,22%	0,34%
TOTAL	329,97	100%	15,30%

A Pénestin, toutes les zones conchyliques sont classées en A ou B (dans les zones A, les coquillages peuvent être récoltés pour une consommation directe – dans les zones B, les coquillages ne peuvent être mis sur le marché qu'après purification).

1.1.2.4 Occupation des sols

L'occupation du sol est dominée par les prairies, les cultures et les boisements. Le tissu urbain est discontinu.

1.1.2.5 Espaces protégés

Deux ZNIEFF sont répertoriées dans le dossier soumis à enquête :

- La ZNIEFF de type I, « Marais du Branzais- Men Ar Mor et dunes de Menard », d'une superficie de 101,64 hectares, dont 96 hectares à Pénestin .
- La ZNIEFF de type II , « l'Estuaire de la vilaine », d'une superficie de 616,96 hectares. Elle s'étend sur le sud-est du territoire communal, puis sur Camoël et Assérac.

Au total, 367 hectares du territoire communal sont classés en site Natura 2000 (14 % de sa surface). Ces portions du territoire communal s'insèrent dans la Zone Spéciale de Conservation « Estuaire de Vilaine » (composée à 85 % d'espaces maritimes) et la Zone de Protection Spéciale « Baie de Vilaine » (7 communes). Onze habitats d'intérêt communautaire y sont présents dont deux prioritaires. Six espèces animales d'intérêt européen et seize espèces visées par la Directive « Oiseaux » sont par ailleurs représentées en zone Natura 2000.

Deux sites sont identifiés dans le schéma départemental des espaces sensibles (ENS) : la pointe du Halguen et les marais de Branzais - Men Ar Mor. Leur intérêt patrimonial est considéré comme fort.

Un site « les marais de Pénestin » présente un intérêt pour le Conservatoire du Littoral, ce dernier est en cours d'acquisition (actuellement 74 hectares de superficie totale sont acquis par le conservatoire).

La commune recense aujourd'hui 329,97 ha de zones humides (hors plans d'eau et hors domaine public maritime) soit 14,33 % de sa superficie. La typologie hors DPM de ces zones est décrite infra.

1.1.2.6 L'archéologie

Sur la commune, plusieurs zones de prescriptions archéologiques sont délimitées.

1.1.2.7 Trame verte et bleue

Les travaux des SRCE Bretagne/ Pays de la Loire n'ont pas identifié la commune comme réservoir majeur ou corridor d'intérêt régional. Aucun élément fragmentant n'a été identifié.

Les travaux d'identification de la Trame Verte et bleue du SCoT ont permis d'identifier 3 sous-trames sur la commune :

- la sous-trame boisée/ bocagère regroupe 5 réservoirs de biodiversité et 5 corridors écologiques. Elle est très fragmentée. Suite aux analyses cartographiques, il s'avère que cette sous-trame est représentée par des petits bosquets et une absence de bois de grande superficie. C'est le milieu le plus prégnant sur la commune.
- la sous-trame zones humides et cours d'eau. L'ensemble des zones humides présentes sur la commune sont aussi retenues comme réservoirs de biodiversité. Le réseau hydrographique de Pénestin est retenu comme corridor écologique, selon l'inventaire des cours d'eau par Cap Atlantique.
- la sous-trame littorale s'appuie notamment sur les données issues des travaux Natura 2000, des données floristiques de Bretagne Vivante, et des données diverses récoltées dans le cadre d'une étude de restauration de sentier de littoral en 2019.

1.1.2.8 La faune et la flore

La Flore

Plusieurs espèces végétales protégées sont recensées sur la commune. Certaines stations ne sont connues que sur Pénestin à l'échelle du département. Les espèces d'intérêt patrimonial sont associées aux milieux dunaires mais également aux marais en grande majorité.

La commune est concernée par neuf espèces protégées. Une station d'orchis moucheron, unique dans le Morbihan est identifiée à Kerfalher.

17 espèces de plantes sont par ailleurs inscrites sur la liste des plantes invasives en Bretagne, dont 7 classées comme invasives avérées.

La faune

a) Insectes :

Parmi les espèces d'intérêt patrimonial présentes sur la commune est citée l'Azuré Porte-Queue (*Lampides boeticus*), espèce appartenant à la liste rouge des rhopalocères de France métropolitaine.

b) Amphibiens et reptiles :

Le pélodyte est recensé sur la commune.

c) Mammifères terrestres (hors Chauves-souris) :

Plusieurs espèces, qui présentent un intérêt patrimonial sont identifiées à Pénestin, dont la Loutre d'Europe et le Campagnol amphibia (2000-2008).

d) Chiroptères (chauves-souris) :

La commune possède des caractéristiques paysagères potentiellement intéressantes pour les chauves-souris. Toutefois, aucun site composé d'espèces prioritaires n'est identifié.

e) Avifaune :

On constate un peuplement ornithologique relativement important au sein du territoire de la commune de Pénestin dont les rapaces nocturnes, tels que la Chouette hulotte et l'Effraie des clochers. 208 espèces d'oiseaux a déjà été contacté sur la commune.

La commune est fréquentée par un cortège classique d'espèces ubiquistes potentiellement présentes sur l'intégralité des habitats recensés sur le territoire comme la mésange bleue ou le Rouge-gorge familier, mais également des espèces liées aux zones humides littorales.

72 espèces d'intérêt patrimonial ont été contactées lors des inventaires réalisés dans le cadre de l'ABC.

*I.1.2.9 Les usages de l'eau***Alimentation en eau potable**

Pour assurer l'alimentation en eau potable de son territoire, Cap Atlantique fait appel à différents organismes. (Établissement Public Territorial de Bassin Vilaine, CARENE (Usine de Campbon ou EPTB Vilaine), NANTES-SANDUN).

Aucun captage pour l'alimentation en eau potable n'est présent sur la commune.

Le secteur nord de Cap Atlantique dans lequel est incluse la commune de Pénestin est exclusivement alimenté par l'usine de Férel (EPTB Vilaine - usine de production de Férel). 2 637 217 m³ d'eau ont ainsi été achetés en 2024 pour les 6 communes du secteur nord de l'intercommunalité (Assérac, Saint-Lyphard, Férel, Herbignac, Pénestin, Camoëil). Le linéaire du réseau de distribution est de 488 953 km avec un rendement estimé à 89,82% en 2023.

En 2023, la consommation des 4144 usagers était en moyenne de 69 m³/an. Aucun ouvrage de stockage ne se trouve sur la commune.

Assainissement

La commune précise que la STEP est suffisamment dimensionnée à court et moyen terme. La capacité épuratoire du territoire ne constituera pas un facteur limitant en termes de développement. De plus, des travaux d'assainissement sont prévus.

4 144 installations étaient reliées à l'assainissement collectif en 2015. En 2023, La station de Kermorand, mise en service en 1998 présente une capacité de 12 000 EH. 75 % des boues sont utilisées pour l'épandage. En période de pointe, la charge maximale en entrée est de 9 889 EH. Le taux d'eaux parasites enregistré par la station est toutefois important. Des études sont programmées et des travaux sont en cours pour remédier à ce dysfonctionnement.

Assainissement non collectif

La mise en conformité des installations autonomes fait l'objet d'un suivi : En 2022 la commune comptait 221 installations autonomes. 70,10 % des installations étaient conformes, 24 % non conformes et 5,9 % ont été mis en demeure de créer une installation.

Gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur des eaux pluviales a été élaboré en 2014.

Sur l'ensemble des projets il est préconisé de favoriser l'infiltration à la parcelle, l'impossibilité d'infiltre les eaux devra être démontrée, et le débit de rejet au réseau ou au milieu superficiel sera fixé à 3 l/s/ha.

1.1.2.10 La qualité des eaux

Les eaux de surface de l'estuaire de la Vilaine sont de qualité moyenne.

Les zones conchyliques sont également globalement de qualité moyenne. A Pénestin, toutes les zones conchyliques font l'objet d'un classement sanitaire A ou B (dans les zones A, les coquillages peuvent être récoltés pour une consommation directe – dans les zones B, les coquillages ne peuvent être mis sur le marché qu'après purification).

Les eaux souterraines sont de bonne qualité, malgré un état chimique jugé mauvais.

1.1.2.11 Qualité de l'air

Le PCAET de CAP Atlantique a été élaboré en 2019-2021. les deux principaux secteurs consommateurs d'énergie sur le territoire sont le bâtiment résidentiel (33%) et les transports routiers (35%).

La qualité de l'air est considérée comme bonne sur la commune.

1.1.2.12 Nuisances sonores

Aucune infrastructure de transport n'est classée à l'égard du bruit sur la commune.

1.1.2.13 Sites et sols pollués

La problématique site et sols pollués est quasi-inexistante sur la commune. La base de données BASOL n'identifie aucun site et sols pollués (2016). Seulement 6 sites BASIAS sont présents sur la commune (inventaire historique des sites industriels et activités de services) dont 4 pour lesquels l'activité est aujourd'hui terminée.

1.1.2.14 Gestion des déchets

La commune bénéficie de l'implantation d'une déchetterie.

1.1.2.15 Les risques naturels et industriels

Sur la commune de Pénestin il est fait état des risques suivants

- remontées de nappes et inondations par des ruissellements dans certains secteurs ;
- inondations par submersion et de retrait du trait de côte, (ponctuellement risque d'éboulement sur la plage du Maresclé) ;
- risque de retrait gonflement des argiles moyen à fort ;
- exposition au radon potentiellement forte ;
- transport de matière dangereuse sur les RD 34 et 192.

Aucune installation classée n'est présente sur la commune.

I.1.2.16 *Les enjeux environnementaux identifiés par la commune*

Thématiques	Enjeux
Cadre physique	-
Qualité de l'eau et alimentation en eau potable	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Améliorer la qualité des masses d'eau par une gestion efficace de l'assainissement collectif et non collectif ✓ Protéger les haies pour améliorer la qualité des eaux de surface ✓ Anticiper les possibilités de raccordement au réseau d'eau potable pour les extensions d'urbanisation ✓ Préservation de la ressource en eau (quantitatif, qualitatif)
Assainissement des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> ✓ S'assurer de l'adéquation entre le développement et les capacités épuratoires de la Station d'épuration
Assainissement pluvial	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prendre en compte les préconisations du Schéma dans le nouveau PLU
Patrimoine naturels / Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver la richesse biologique de la commune : zones humides, boisements et réseaux bocagers, zones littorales ✓ Préservation de la biodiversité et de ses habitats ✓ Préservation du cadre naturel et paysager
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prendre en compte de l'atlas des zones inondables et des autres risques pour permettre un développement sans risque pour les populations
Sites et sols pollués	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prendre en compte les secteurs recensés
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser la poursuite de l'augmentation de la collecte sélective ✓ Favoriser la collecte des déchets dans les nouveaux projets
Energie et qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Privilégier la cohérence entre les nouvelles zones d'habitations et les biens et services pour un impact carbone moindre ✓ Agir sur la baisse globale de la consommation d'énergie lors l'aménagement (rénovation du parc de logements, limitation de la précarité énergétique) ✓ Concevoir des habitations neuves sobres en énergie : favoriser les constructions denses et le recours au bio climatisme et accompagner la mise en œuvre de performances énergétiques élevées ✓ Encourager le développement des énergies renouvelables ✓ Développer les modes de déplacements doux
Archéologie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégrer les demandes de la DRAC aux réflexions sur le PLU

I.1.3 - Les documents supra-communaux

I.1.3.1 *Le SDAGE Loire Bretagne*

Le territoire de Pénestin est concerné par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Le SDAGE a plusieurs objectifs :

- Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.
- Il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral.
- Il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Et définit un programme de mesures qui précise, secteur par secteur, les actions techniques, financières, réglementaires, à conduire d'ici 2027 pour atteindre les objectifs fixés.

L'objectif général est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état d'ici 2027.

I.1.3.2 *Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)*

Le SAGE de la Vilaine couvre une superficie de plus de 10 000 km². Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.

Il est en révision depuis le 3 février 2022

S'appuyant sur les PLU, ses objectifs sont :

- la protection des zones humides ;
- la protection des cours d'eau ;
- la reconquête de la qualité de l'eau (généralités, phosphore, pesticides) ;
- le suivi de l'assainissement : eaux pluviales et usées ;
- la limitation du risque d'inondation.

I.1.3.3 Les plans de prévention des risques

La commune de Pénestin n'est concernée ni par un Plan de prévention du risque inondation (PPRI) ni par un plan de prévention des risques littoraux.

L'évaluation des risques liés à la submersion marine et à un recul du trait de côte ont été évalués sur la base des données communiquées par les services de l'État.

I.1.3.4 Le SCoT de Cap Atlantique

Le SCoT de Cap-Atlantique couvre 15 communes. Approuvé en juillet 2011, ce document a été révisé en mars 2018. Il a par ailleurs fait l'objet d'une modification simplifiée en septembre 2022.

Les évolutions de 2018 ont fait apparaître un nouveau projet de territoire, qui nécessite de renforcer ses conditions d'accueil, de revoir son attractivité, de prendre plus finement en compte ses ressources, ses richesses et la gestion des risques.

Pour Pénestin, les objectifs de construction de logements et de consommation d'espace sont les suivants :

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

A noter toutefois qu'une 2ème révision du SCoT est en cours avec une approbation à court terme.

En matière de logements, la commission a vérifié la compatibilité du projet de PLU 2025 avec le SCoT en vigueur et le SCoT en cours d'élaboration.

Le SCoT actuel prévoit un rythme de 26 logements par an entre 2021 et 2035. De l'entretien entre la commission d'enquête et CAP Atlantique, il ressort que le nombre des logements prévus est en outre dans la trajectoire du SCoT qui est en cours d'élaboration.

I.1.3.5 Le PLH

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

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

I.1.4 - Choix et justification du projet retenu

La situation géographique

La commune de Pénestin se trouve au sud-est département du Morbihan, au sein de la région Bretagne, à la limite de la Loire-Atlantique et des Pays de la Loire. Bordée par l'estuaire de la Vilaine, elle s'étend sur 21,7 km².



1.1.4.1 Séquence ERC

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de PLU pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales. La principale mesure d'évitement a été le déclassement de 12,5 hectares de zones AU, qui étaient susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation qui ont été abandonnées.

Thématique environnementale	Mesures	
Consommation de l'espace	E	<p>Réflexion argumentée sur les besoins en nouveaux logements (objectifs de population cohérent avec les tendances, identification des potentiels en réinvestissement de l'existant).</p> <p>Resserrement du développement urbain autour des pôles déjà existants.</p>
	R	<p>Délimitation précise des espaces qui seront nécessaires au développement du territoire à échéance du PLU.</p> <p>Limitation des possibilités d'extension de l'existant en zone A et N.</p>

Paysage	E	Restriction et encadrement important de toute nouvelle construction et/ou extension de l'existant au sein des espaces agricoles
	E	Maintien de grandes continuités naturelles sur la commune. Intégration d'une marge de recul obligatoire dans toutes les zones autour des zones de sources (10 mètres). Classement en A et N de plus 98 % de la trame verte et bleue Protection de 182,7 km de haies Protection des boisements en EBC (270,79 hectares) Préservation des zones humides via les prescriptions surfaciques Promotion du traitement des espaces non bâties via la plantation d'essences locales. La liste des espèces invasives à proscrire et des espèces locales à favoriser pour les plantations est annexée au règlement du PLU.
	C	En cas de destruction de haie protégée le double du linéaire détruit doit être replanté dans le cas où plus de 5 arbres ont été abattus (1 pour 1 si moins de 5 arbres ont été abattus).
	E	Toutes les zones AU sont reliées à l'assainissement collectif
Sites et sols pollués	E	Aucune zone AU ne concerne un site BASIAS ou SIS
Risques naturels	E	Protection des éléments naturels (haies, boisements, zones humides, zone de fonctionnalité des cours d'eau) favorisant l'atténuation des risques. Ces mesures sont complétées par l'ajout au zonage graphique des chemin de pluie permettant de ne pas agraver le risque de ruissellement.

I.1.5 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

I.1.5.1 *Orientations générales*

Le PADD se décline autour de 3 orientations générales :

1. Pénestin, l'authenticité à valoriser,

- A. Valoriser le cadre paysager et environnemental
- B. Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable

2. Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique,

- A. Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maîtrisée permettant le renforcement des résidences principales
- B. Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité

C. Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique

3. Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique.

- A. Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques
- B. Assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire, en apportant une attention particulière à la ressource en eau
- C. Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation

I.1.5.2 Les objectifs environnementaux du PADD

La commune annonce qu'elle vise à :

- assurer la protection des paysages ;
- préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces.
- réservrer la nature en ville et faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à
- conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale ;
- organiser l'accès au littoral pour mieux gérer la fréquentation des espaces
- organiser les limites de l'urbanisation.

Elle doit par ailleurs préserver la sécurité des personnes et des biens au regard des risques naturels et notamment littoraux : risque de submersion marine et risque d'érosion littorale. Intégrer le risque de recul du trait de côte, notamment sur certains secteurs de la Mine-d'Or, de Poudrantais et de Maresclé.

I.1.5.3 La prise en compte des enjeux démographiques

D'après l'INSEE, la commune comptait 2084 habitants en 2022. Elle connaît un vieillissement important de sa population.

D'après les estimations réalisées, avec le scenario démographique retenu, la commune souhaite atteindre une population d'environ 2200 habitants à horizon 2035. Cette perspective est établie à partir de simulations basées sur une croissance démographique d'environ 0,8% par an pour la période 2025-2035 (la moyenne de la croissance est de 1,2% sur les 50 dernières années).

D'après l'INSEE, Pénestin comptait 2084 habitants en 2022. Le vieillissement de sa population est par ailleurs important.

Selon les estimations qu'elle a réalisées, la commune souhaite atteindre une population d'environ 2200 habitants à horizon 2035 (170 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035). Cette perspective est établie à partir de simulations basées sur une croissance démographique de 0,8% par an entre 2025-2035.

Il est important de préciser que le choix de ce scénario a été réalisé après l'étude de 4 hypothèses de travail et que la moyenne de la croissance des 50 dernières années est évaluée à 1,2%/an. Le choix des 0,8% retenu pour le projet de PLU est donc raisonnable d'autant plus qu'il est apparu lors des entretiens au cours de l'enquête que le marché de l'immobilier est très tendu.

I.1.5.4 Les objectifs liés au Logement

Entre 2015 et 2021, la commune a produit 50 logements/an. Actuellement, 71% des logements sont des résidences secondaires. En moyenne 1.83 personnes occupent un logement et il faut 9 logements par an pour pallier au desserrement des ménages.

La commune souhaite accueillir 170 résidents supplémentaires, avec une évolution démographique de +0.8%, une baisse moyenne de 0.5 habitant dans les ménages, et une part des résidences secondaires évaluée à 68%. Son objectif est de créer 246 logements d'ici 2035, soit +25 logement par an (le point mort est estimé à 15 logements).

L'objectif annoncé est :

- de prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties dans une perspective de qualité et d'insertion paysagère ;
- de favoriser la production de logements qui permettent notamment l'installation d'habitants actifs et la mixité générationnelle ;
- de pouvoir assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Évaluation des besoins

Avec un parc immobilier de 3990 logements, sur la base du scénario démographique décrit ci-dessus, le projet de PLU estime pouvoir atteindre le chiffre de 4236 logements en 2035. C'est ainsi que le projet de PLU porte sur un total de 246 nouveaux logements soit environ 25log/an. A ce sujet, il est intéressant de noter qu'entre 2011 et 2021, l'augmentation était de 50 logements/an.

Le point mort (sans effets démographiques) est estimé à environ 15 logements/an (14,7). Ce dernier est calculé, selon la commune, en tenant compte des futures résidences secondaires et logements vacants (+ 8,8 logements /an) et de l'effet du desserrement des foyers (+ 5,9logements /an).

Il est pris acte des choix effectués et de la méthodologie employée par la commune pour construire son projet en matière de logement. Il ressort en outre que les besoins exprimés sont en cohérence avec les orientations affichées dans le PADD (axe 2, orientation A).

Part des résidences secondaires dans le projet

La part des résidences secondaires est très élevée à Pénestin, elle représente 71 % du parc immobilier. Le projet de PLU prévoit de réduire ce pourcentage à 68 %.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que cet objectif est réaliste tout en étant difficile à atteindre car les potentielles opérations doivent rester attractives. Elle précise par ailleurs qu'il n'y aura pas, dans le futur, de grands projets. En 2024, elle a majoré la taxe d'habitation des résidences secondaires de 20 %. Elle indique que les dispositions de la Loi Le Meur sont trop récentes pour être intégrées dans le projet de PLU mais qu'elle prévoit de travailler sur ce sujet en vue d'une éventuelle modification ultérieure.

En l'espèce, les logements aidés constituent le seul levier permettant d'atteindre cette baisse de 3 % du nombre de résidences secondaires. La commission d'enquête ne peut qu'encourager la commune à chercher de nouvelles solutions pour trouver un meilleur équilibre en matière d'habitat pour le futur.

Les logements sociaux :

Le PADD tend à favoriser la diversification des formes bâties, la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, les logements financés avec un prêt aidé). Il vise, sur une dizaine d'années, la production d'une soixantaine de logements sociaux.

Les logements aidés imposés par les OAP (30 % des 124 logements planifiés) ne représentent que 37 unités, ce qui est au deçà de la soixantaine de logements sociaux annoncée dans le PADD. A ce sujet, en réponse à la MRAe, la commune précise que les opérations hors OAP vont également générer des logements sociaux. Cette dernière affirmation paraît toutefois très aléatoire.

Le projet de PLU (dans le règlement écrit et les OAP) prévoit un objectif de 30% de logements aidés pour les programmes de 3 logements et plus, dont 20% de locations sociales pour les programmes de 10 logements et plus.

Dans son avis, le gestionnaire de SCoT précise que les 20 % de locations sociales doivent s'appliquer à toutes les opérations et ce, sans seuil minimal. Dans le mémoire en réponse, la commune annonce qu'elle est prête à amender son projet dans ce sens. Cette intention de modification est effectivement souhaitable, d'autant plus que le projet de PLU indique que la capacité d'accueil de Pénestin ne permet pas d'atteindre les objectifs trop ambitieux du PLH de 2024 en matière de logements sociaux.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

I.1.5.5 La consommation foncière

La commune se fixe pour objectif de réduire d'au moins de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observées sur la période 2011-2021. Celle-ci a été estimée à environ 25 ha. Elle doit donc mobiliser 12 ha au maximum jusque 2031 pour un nouveau PLU qui se projette jusqu'en 2035.

Elle souhaite par ailleurs favoriser une densification adaptée des espaces urbanisés et elle a choisi de mettre en œuvre un objectif minimum de 20 logements par hectare dans les secteurs stratégiques pour le développement. Elle propose une consommation de 6.15 ha d'ici 2035, étant entendu que 2.88 ha ont été utilisés entre 2021 et 2025 (3 OAP sur 6 sont en ouverture à urbanisation). Les 3 OAP situées en zone U couvrent 2.4 ha.

A noter que « les coups partis » représentent 6.8 ha dont 2.8 ha en ENAF pour un potentiel foncier de 20.5 ha.

La commune s'était fixée pour objectif de réduire, au moins de moitié, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée pendant la période 2021-2031. Cette dernière a été estimée à environ 25 ha.

Entre 2021 et 2025, la commune a utilisé 2,88 hectares d'espaces naturels et forestiers et le PLU prévoit une consommation de 6,15 ha d'ENAF pour réaliser les projets d'urbanisation d'ici 2035 (hors les 7 ha du projet de la zone conchylicole de Loscolo qui est intercommunal).

Au total, si le nouveau PLU est approuvé, la commune aura donc mobilisé 9 hectares sur une période de 15 ans. Cette consommation se trouve bien au delà de celle qui a été comptabilisée entre 2011 et 2021, elle répond donc aux exigences définies par la Loi climat résilience. Le projet de PLU reste enfin dans la trajectoire définie par le projet de SCoT, qui est quant à elle de 8 ha pour Pénestin.

Le projet soumis à enquête apparaît donc comme vertueux en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols.

1.1.5.6 La capacité d'accueil

Le PADD rappelle que la qualité et la disponibilité de la ressource en eau sont des enjeux majeurs pour le territoire.

La commune s'engage à mettre en œuvre les outils dont elle dispose pour assurer la préservation de la ressource en eau potable, pour assurer l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales en prenant appui sur la TVB pour favoriser les écoulements.

Eau potable

Pénestin est alimentée par l'usine de Férel. Cette commune ne bénéficie pas d'un ouvrage de stockage. En 2023, 284 551m³ d'eau ont été consommés, ce qui représente une moyenne par usager de 69 m³/an. La MRAE s'est étonnée du peu d'indications apportées par le PLU sur la prise en compte des nouveaux habitants en matière d'approvisionnement en eau potable. La commune répond que l'augmentation de la consommation est limitée à 626 EH et qu'elle sera compensée par les 10 % d'économies incitatives proposées par l'agglomération.

La commune précise également que le PLU a peu de prise directe sur cet aspect. Elle ajoute que la maîtrise de la croissance démographique (+ 0,8 %/an) est un levier indirect, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins. Le PLU prévoit en outre un coefficient de pleine terre qui permet d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles.

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales est également un moyen d'action cité dans le mémoire en réponse. Mais au niveau communal, force est de constater que le règlement écrit ne comporte pas de mesures prescriptives ou incitatives dans ce sens (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...)

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

1.1.5.7 Les besoins en équipements

En matière d'équipements et services, Pénestin est une commune bien dotée par rapport à la taille de sa population.

En matière d'équipements et services, Pénestin est une commune bien dotée par rapport à la taille de sa population. Le rapport de présentation partie 1 donne une liste exhaustive de ces derniers.

À cet effet, Le PADD prévoit notamment :

- d'intégrer, dans les opérations d'urbanisation nouvelles, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques en relation avec les différents programmes de développement du haut débit sur le territoire.
- de développer des équipements d'accueil du pôle sportif de plein air « Petit Breton » et notamment du stationnement à proximité de ces installations

I.1.5.8 Les objectifs de mobilité

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

Une offre de transport en commun est assurée.

L'été, les aires naturelles de stationnement peuvent accueillir environ 3 000 véhicules.

Au total, environ 32 km d'itinéraires vélo ont été aménagés.

Le PADD rappelle qu'il est nécessaire :

- de sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité ;
- Conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux ;
- aménager les cheminements piétons intégrant les déplacements dans les différents espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux.

I.1.5.9 Les enjeux économiques

De façon générale, la commune annonce qu'elle va :

- renforcer ses fonctions économiques au travers du tourisme, de l'artisanat ;
- densifier et optimiser le parc d'activité du CLOSO ;
- Favoriser les activités tertiaires notamment dans le tissu urbain.

En ce qui concerne le tourisme

Pénestin accueille différents hébergements touristiques, dont :

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

Les campings professionnels occupent une superficie totale d'environ 60 hectares sur le territoire communal.

La commune entend :

- Permettre l'adaptation de l'accueil au sein des campings professionnels et l'amélioration de la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques ;
- Reconnaître l'existence des zones de camping-caravaning équipées et desservies par les réseaux divers et prendre en compte la réglementation applicable en la matière.

En ce qui concerne les commerces de proximité

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

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

Le projet affiche une volonté de conforter le commerce notamment dans le centre-ville, la Mine d'Or et à Tréhiguier.

En ce qui concerne les activités primaires

La mytiliculture est la première activité primaire de la commune. Cap Atlantique recense 34 entreprises liées à cette activité. Les chantiers sont répartis sur trois sites au Scal, près du port de Tréhiguier, et au Lomer, qui font face à la désalinisation et l'envasement des eaux de la Vilaine. Les difficultés ont conduit Cap Atlantique à envisager la création d'un parc d'activités, d'intérêt communautaire, à vocation mytilicole afin de regrouper les exploitations sur le site de Loscolo.

La commune compte quatre exploitations agricoles.

I.1.6 - Le règlement

I.1.6.1 Le règlement écrit

Le règlement écrit comprend :

- un premier chapitre dédié aux dispositions générales ;
- un second chapitre contenant les dispositions applicables à toutes les zones ;
- 4 chapitres contenant les dispositions applicables à chacune des zones U, AU, A et N.
- 3 annexes (palette paysagère, risque de gonflement des argiles et risque de submersion marine).

I.1.6.2 Le règlement graphique

Le règlement graphique est constitué d'un plan général pour faciliter sa consultation et de 15 planches indiquant :

- les zonages ;
- les éléments naturels à protéger (arbres remarquables, boisements, EBC, cours d'eau, zones humides...);
- les éléments bâties à protéger, mettre en valeur ou requalifier (patrimoine, sites archéologiques, changement de destination) ;
- les risques (submersions marines, recul du trait de côte à horizon 2050 et 2100, risques d'inondations, chemins de pluie, risques d'affaissements) ;
- et les 15 emplacements réservés.

I.1.6.3 Les zonages - définitions

TYPE DE ZONE	ZONAGE	SECTEURS CONCERNES	VOCATION PRINCIPALE
URBAINES	Ua	Parties anciennes des espaces urbanisés	Habitat et activités compatibles
	Ub	Urbanisation sans caractère marqué des espaces urbanisés	Habitat et activités compatibles
	Uc	SDU de Kerlay-Kervraud	Logement, hébergement, services publics
	Un	Noyaux bâties dispersés (urbanisation diffuse)	Habitat et activités compatibles
	Ui	Zones d'activités économiques	Activités commerciales, artisanales et industrielles
	UL	Campings et zones de camping-caravaning	Hébergement touristique et de loisirs
	Up	Secteurs portuaires	Activités portuaires et maritimes
A URBANISER	1AU	Extension d'urbanisation du bourg	Habitat et activités compatibles
AGRICOLE	Aa	Espaces à dominante agricole	Agriculture
	Ac/Ao	Secteurs de conchyliculture	Conchyliculture
NATURELLES	Na	Espaces à dominante naturelle	Préservation des milieux naturels et des paysages
	Nds	Espaces remarquables du littoral	Préservation de milieux naturels et des paysages
	NL	Activités existantes	Loisirs, hébergement touristique, équipement
	Nst	Aires de stationnements	Gestion des stationnements

I.1.6.4 Les zonages – tableau des surfaces

PLU en vigueur		Projet		Évolution
Secteur	Superficie (ha)	Secteur	Superficie (ha)	

ZONE U				
Ua	29.35	Ua	22.27	
Ub	252.97	Ub	217.67	
Uc		Uc	4.17	
Ud	32.01	Ud		
Ui	8.13	Ui	11.82	
Ul	55.16	Ul	89.09	
Un		Un	36.84	
Up	9.95	Up	9.72	
Ust	1.99	Ust		
TOTAL	389.56		391.58	+ 2.02

ZONE AU				
1AU	91.54	1AU	6.85	
2AU	33.60	2AU		

TOTAL	125.14		6.85	- 118.36
ZONE A				
Aa	801.82	Aa	786.99	
Ab	110.41	Ab		
Ac + Ao	37.81	Ac + Ao	36.08	
TOTAL	950.04		823.07	- 127.07
ZONE N				
N	665.63	N	907.46	
Nh	20.76	Nh		
NI	9.66	NI	8.75	
Nst	20.17	Nst	43.44	
TOTAL	716.22		959.65	-243.43
TOTAL COMMUNE				
TOTAL	2 180.96		2181.15	

I.1.6.5 Les emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
01	Création de voirie	Commune	962 m ²
02	Extension du cimetière	Commune	1 695 m ²
03	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Cap Atlantique	1 260 m ²
04	Aménagement de carrefour	Commune	1 175 m ²
05	Aménagement de carrefour	Commune	2 077 m ²
06	Aménagement d'un espace public urbain	Commune	453 m ²
07	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement	Commune	3 185 m ²
08	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement	Commune	4 410 m ²
09	Aménagement de carrefour	Commune	557 m ²
10	Aménagement de carrefour	Commune	2 077 m ²
11	Aménagement d'un espace public urbain	Commune	92 m ²
12	Aménagement de carrefour	Commune	1 748 m ²
13	Aménagement de carrefour	Commune	202 m ²
14	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement y compris remorques bateaux	Commune	4 320 m ²
15	Aménagement d'un passage à faune aquatique sur la D34	Commune	3 467 m ²

I.1.6.6 En définitive

Le PLU révisé propose une zone U de 391,58 ha, soit une augmentation de 2,02 hectares par rapport au PLU en vigueur.

Les zones à urbaniser sont réduites drastiquement (-118,36 hectares) au profit des zones A et N. Ainsi, les zones 1AU du PLU représentent 6,78 ha soit une diminution de 5,43 % de la surface communale concernée par comparaison au PLU actuel, elles représentent 0,31% de la surface totale communale.

Les zones N augmentent fortement. 243,43 hectares supplémentaires sont classés en N par rapport au PLU applicable. A noter que le PLU révisé propose la création d'une zone N de 2 154 ha dans le domaine maritime.

Les EBC voient leur surface augmenter de plus de 71 hectares ainsi que le linéaire de haies protégées qui augmente de 81,7 km.

I.1.7 - Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

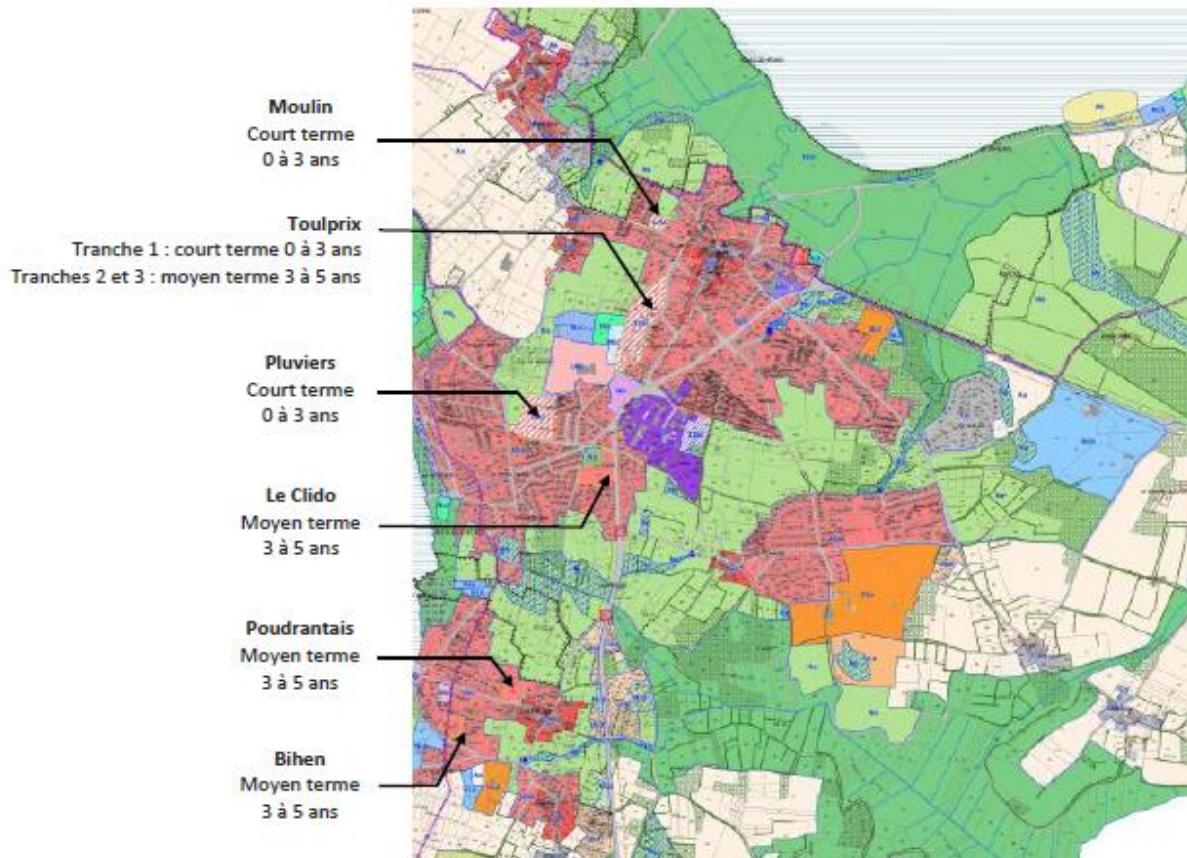
I.1.7.1 Les OAP sectorielles

Le projet comporte six OAP sectorielles à vocation d'habitat. Chacune d'entre elles doit prévoir :

- une densité de 20 logements par hectare ;
- que 30% des logements programmés devra être réservé pour de l'habitat aidé.

Les OAP « Le Moulin », « Toulprix » et « Pluviers » représentent une consommation de 6,9 ha en extension. Les OAP « Clido » « Poudrantais » et « Bihen » couvrent 2,4ha en densification.

Le phasage des OAP sectorielles :



I.1.7.2 Le Moulin

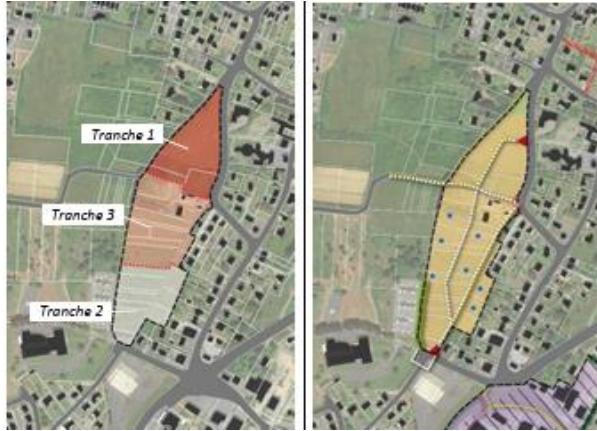


Principales caractéristiques

- 0.4 ha ;
- objectif de 8 logements ;

Les contraintes

- l'alignement d'arbres. Des boisements et haies à préserver dans la mesure du possible ou à remplacer/compléter par des essences locales ;
- le traitement paysager du site pour assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains.

I.1.7.3 *Toulprix**Principales caractéristiques*

- 4 ha ;
- objectif de 80 logements.

Les contraintes

- la conservation du bâtiment patrimonial ;
- la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains ;
- la présence de sols hydromorphes. Une expertise « zones humides » est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone. Il convient de prévoir l'évitement des incidences sur ces milieux naturels. Le programme de logement est à définir ensuite *au prorata* des objectifs de densité ;
- l'aménagement du site en 3 tranches successives ;
- un emplacement réservé (ER15), des cheminements doux à conserver ;
- un carrefour situé au sud.

I.1.7.4 *Pluviers**Principales caractéristiques*

- 2.5 ha ;
- objectif de 50 logements.

Les contraintes

- une voie d'accès principale en double sens ;
- le carrefour à retravailler avec la nouvelle voie de circulation ;
- les cheminements doux conservés et prolongés ;
- la vue à conserver vers les terres agricoles pour une intégration de qualité dans le paysage ;
- la présence de sols hydromorphes. Une expertise « zones humides » est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone.

I.1.7.5 *Clido**Principales caractéristiques*

- 1.3 ha ;
- objectif de 26 logements ;

Les contraintes

- La conservation du bâtiment patrimonial
- l'aménagement et le traitement paysager du site doivent veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains ;
- la présence de sols hydromorphes. Une expertise « zones humides » est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone.

I.1.7.6 *Poudrantais**Principales caractéristiques*

- 0.7 ha ;
- objectif de 14 logements ;

Les contraintes

- La conservation du bâtiment patrimonial ;
- l'aménagement et le traitement paysager du site doivent veiller à assurer la transition par rapport à la forme urbaine et paysagère des quartiers riverains ;

I.1.7.7 *Bihen**Principales caractéristiques*

- 0.4 ha ;
- objectif de 8 logements.

Les contraintes

- La zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- la présence de sols hydromorphes. Une expertise « zones humides » est nécessaire pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone.

Le projet comporte six OAP sectorielles, toutes à vocation d'habitat (124 logements au total). Chacune d'entre elles prévoit une densité de 20 logements par hectare et la création de 30 de logements aidés. Les OAP « Le Moulin », « Toulprix » et « Pluviers » sont en extension. Les OAP « Clido » « Poudrantais » et « Bihen » couvrent quant à elles 2.4ha en densification.

Des zones hydromorphes sont présentes dans 4 OAP sur 6 (Toulprix, Pluviers, Clido et Bihen) ce qui va nécessiter des recherches pour détecter la présence d'éventuelles zones humides. Certains usagers ont noté cette difficulté lors de l'enquête. Interrogée sur ce point, la commune précise que les potentielles

zones humides ne vont pas impacter le nombre des logements créés car il sera éventuellement possible de réaliser des immeubles collectifs ou intermédiaires. Il est pris acte de cette réponse mais il est regrettable que les expertises soient prévues lors de la réalisation des opérations et qu'elles n'aient pas été réalisées avant l'arrêt du projet de PLU.

Le porteur de projet se déclare prêt à réétudier l'accès de l'OAP des Pluviers, sujet qui a donné lieu à des inquiétudes formulées pendant l'enquête.

En réaction aux observations de quelques usagers, le mémoire en réponse indique que la commune envisage de créer une zone 2AU dans le secteur du Toulprix, avant l'approbation du PLU. Selon les informations recueillies lors de la visite des lieux, il semblerait en effet que cette future zone 2AU couvrirait une partie de la zone N gérée par l'AFUL et qui jouxte l'OAP, ainsi qu'une tranche de l'OAP qui devait initialement être classée en 1AU. Là encore, il est regrettable que la création de cette zone 2AU ne soit étudiée qu'après la présente enquête publique et que la nature du projet soumis ne soit pas encore définie avec précision. Des observations du public ont été émises à ce propos.

Rien ne semble s'opposer à ce projet de création d'une zone 2AU, d'autant plus qu'elle n'est pas de nature à augmenter la consommation foncière du projet.

Des questions ont également été posées sur les types de logements prévus dans les OAP (public et MRAe). Des précisions, notamment sur la part des immeubles collectifs, mériraient effectivement d'être apportées sur ce point.

Enfin, il est à noter enfin que la mise en valeur des aspects paysagers et environnementaux a été prise en compte et intégrée dans le descriptif des OAP.

I.1.7.8 L'OAP Thématique

Le PLU comporte une OAP thématique « Continuités écologiques» qui a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques. Ses six orientations s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune :

- Identifier et adopter une gestion adaptée des différents milieux naturels de Pénestin
- Maintenir et valoriser les lisières et transitions paysagères entre les milieux naturels, agricoles et urbains
- Assurer la perméabilité du territoire
- Encourager le développement de la Nature en Ville
- Développer des pratiques favorables à la Trame Noire
- Adopter une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes

L'OAP thématique a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation. L'association CAP Environnement estime que la cartographie se limite à un état des lieux. En réponse, la commune rappelle les diverses prescriptions qui sont fixées par le règlement : zones N, zones humides à préserver, EBC, élément du paysage à préserver.

I.1.8 - Mesures et indicateurs de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats d'un nouveau PLU, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans.

Un tableau de bord a été élaboré à cet effet. Il sera alimenté par la commune tout au long de l'application du PLU, selon des fréquences fixées par la suite. Il comporte 12 indicateurs sur les thèmes de :

- L'occupation du sol ;
- La biodiversité et les paysages ;
- La ressource en eau ;
- L'air, l'énergie et le climat.

A la demande de la MRAe, la commune s'est engagée à compléter le nombre des indicateurs et à préciser les modalités de mise en œuvre du suivi.

La commission attire l'attention de la commune sur le fait que ces indicateurs ont pour intérêt de suivre l'application du PLU, d'en mesurer les effets et de le modifier en tant que de besoin. Dès lors, le choix des indicateurs et les valeurs de référence doit être en cohérence avec cet objectif.

Les valeurs de référence doivent être les dernières connues à la date de l'approbation. Les fréquences d'actualisation doivent être les plus rapides possibles en fonction de la disponibilité de l'information. À titre d'exemple, il est totalement incohérent pour suivre les charges entrantes dans la station d'épuration de retenir un nombre d'EH, une année de référence : 2019 et une fréquence d'actualisation annuelle.

Pour mémoire, dans les communes littorales, cette analyse porte également sur la projection du recul du trait de côte.

I.2 - Avis de la MRAE

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.

I.2.1 - Avis sur le dossier soumis à enquête

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'étiers, 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 2024. 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 1AU) 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 territoire 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.

I.2.2 - Avis antérieur sur la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Pénestin

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'étangs, 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 2020, 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 saison.³ Le taux de résidences secondaires y atteint 71 %.

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

L'avis de l'Ae contient les recommandations citées ci-dessous :

Sur l'évaluation environnementale

Améliorer la lisibilité du document (mise à jour complète du dossier, correction des erreurs, représentations cartographiques) et d'étoffer le résumé non technique.

Sur le diagnostic de l'état initial de l'environnement

Présenter un état des lieux détaillé des différentes zones dédiées au tourisme et des éventuels projets en cours ou programmés ;

Réaliser des inventaires faune-flore sur tous les secteurs de projet.

Sur la justification des choix, solutions de substitution

Réinterroger les choix d'urbanisation en se basant sur une estimation fine de la capacité d'accueil du territoire, incluant les volets démographique et touristique. Présenter des scénarios d'aménagement du territoire prenant en compte les objectifs de protection de l'environnement.

Sur l'analyse des incidences et la mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC)

Approfondir l'analyse des incidences et appliquer la séquence ERC en donnant une réelle priorité à l'évitement ; Reprendre les OAP en intégrant des mesures adaptées aux enjeux environnementaux identifiés, liés principalement à la présence de zones humides.

Sur le suivi

Compléter le dispositif de suivi par des indicateurs permettant d'évaluer quantitativement et qualitativement les incidences environnementales, de préciser les modalités d'action associées (mesures correctives à appliquer en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement), et de prévoir leur publication.

Sur la prise en compte de l'environnement par le projet

Concernant la production de logements :

Reprendre l'évaluation du potentiel de densification en intégrant notamment le secteur de projet de l'ancien site commercial et d'en déduire le besoin en extension ;

Revoir l'échéancier et reporter l'urbanisation de certains secteurs en extension (2AU) ;

Mettre en place une servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser visant à la construction de logements exclusivement réservés à l'usage de résidence principale ;

Fixer des objectifs chiffrés et adaptés de production de petits logements et de logements sociaux afin de répondre aux besoins identifiés.

Concernant les activités économiques :

Revoir la délimitation des secteurs dédiés au tourisme afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;

Limiter les possibilités de construction en zones agricoles et naturelles ;

Ré-évaluer en conséquence l'estimation de la consommation d'ENAF.

Sur la préservation du patrimoine naturel et bâti

Compléter le dossier avec un diagnostic paysager plus détaillé et d'en dégager des mesures de préservation, de mise en valeur mais aussi de reconquête des éléments paysagers et d'analyser les effets des nouvelles ouvertures à l'urbanisation sur le paysage.

Sur la qualité des milieux aquatiques et ressource en eau

Prévoir des mesures adéquates permettant de préserver les zones humides, qu'elles soient inventoriées ou non ; imposer une zone tampon autour des cours d'eau, des ZH et sources permettant de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrauliques.

Sur la biodiversité et habitats pour la faune et la flore

Compléter et reprendre l'OAP thématique « continuités écologiques » afin de lui donner un caractère plus prescriptif ; analyser les fonctionnalités des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB), à l'échelle

parcellaire, et de les cartographier, afin de dégager les connexions à préserver ou à réaliser, nécessaires au fonctionnement des corridors ;

Prévoir les mesures relatives à la préservation des habitats naturels, supports de la biodiversité, avec la mise en place d'espaces tampon ou lisières à proximité des boisements, haies, talus, etc. ;

Démontrer que les aménagements permis dans les secteurs Natura 2000 sont compatibles avec les enjeux de préservation des habitats et espèces.

Sur la prise en compte des risques et la limitation des nuisances

Identifier, au vu des derniers travaux du GIEC, les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin, et d'y prescrire des mesures adaptées de réduction du risque.

Sur le changement climatique, énergie et mobilité

Intégrer au PLU des prescriptions permettant de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et de prévoir une OAP thématique dédiée.

I.2.3 - Les réponses de la commune à l'avis de la MRAe

I.2.3.1 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.

Appréciation de la commission : dont acte

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.

Appréciation de la commission : dont acte

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.

Appréciation de la commission : dont acte

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.

Appréciation de la commission : dont acte

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.

Pour répondre à la MRAe qui estime que la capacité d'accueil n'est pas suffisamment démontrée, la commune a établi une grille d'analyse qui a été jointe au dossier, pendant l'enquête, à la demande de la commission. Il s'avère toutefois que cette grille peut encore être améliorée par des données chiffrées concernant l'assainissement, l'approvisionnement en eaux, les équipements, la prévention des risques littoraux.

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.

Appréciation de la commission : la commission regrette que ces études n'aient pas été réalisées avant arrêt du projet.

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

Appréciation de la commission : la commission regrette la production tardive d'indicateurs de suivi. Elle rappelle que les dispositions de l'art. L153-27 du code de l'urbanisme impose une analyse des résultats de l'application du plan à une fréquence de six années au plus et, dans les communes littorales, que cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

I.2.3.2 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.

Appréciation de la commission : la commission regrette que ces possibilités n'aient pas été examinées avant arrêt du projet, ceci privant le public d'éléments d'informations.

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.

Appréciation de la commission : la commission regrette que cette expertise n'ait pas été réalisée avant arrêt du projet, ceci privant le public d'éléments d'informations.

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.

Appréciation de la commission : la commission regrette que ceci n'ait pas été réalisé avant arrêt du projet, ceci privant le public d'éléments d'informations.

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).

Eau potable

Pénestin est alimentée par l'usine de Férel. Cette commune ne bénéficie pas d'un ouvrage de stockage. En 2023, 284 551m3 d'eau ont été consommés, ce qui représente une moyenne par usager de 69 m3/an. La MRAe s'est étonnée du peu d'indications apportées par le PLU sur la prise en compte des nouveaux habitants en matière d'approvisionnement en eau potable. La commune répond que l'augmentation de la consommation est limitée à 626 EH et qu'elle sera compensée par les 10 % d'économies incitatives proposées par l'agglomération.

La commune précise également que le PLU a peu de prise directe sur cet aspect. Elle ajoute que la maîtrise de la croissance démographique (+ 0,8 %/an) est un levier indirect, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins. Le PLU prévoit en outre un coefficient de pleine terre qui permet d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles.

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales est également un moyen d'action cité dans le mémoire en réponse. Mais au niveau communal, force est de constater que le règlement écrit ne comporte pas de mesures prescriptives ou incitatives dans ce sens (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...)

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Biodiversité et habitats pour la faune et la floreSur 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 conchyliologiques)

Des informations complémentaires seront apportées au dossier. Les zones conchyliologiques 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.

I.3 - Observations du public

Source (R/C/M/@)	Réf.	Prénom NOM (qualité) Adresse Association/collectif	Résumé de l'observation
---------------------	------	--	-------------------------

1.- ENVIRONNEMENT ET LITTORAL

11-Préservation

@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	<p>La bande des 100 m de la Loi littoral : Le règlement écrit du projet de PLU devrait indiquer les règles particulières de la bande des 100 m de la loi littoral, pour les zones non urbaines, comme les zones NL. Article L 121-18 du code de l'urbanisme : "L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale". Je ne comprends que le projet de PLU, ne spécifie pas cette particularité de la bande des 100 m, comme pour le camping des îles à la pointe du Bile.</p> <p>La spécificité du camping des îles est qu'il est situé dans l'enveloppe urbanisée du Bile. L'article L. 121-18 interdit toute extension d'un camping mais également le stationnement de caravanes y compris dans les espaces urbanisés de la bande littorale. Aucune extension du camping des îles n'est prévue puisque la partie située dans la bande des 100 m du littoral reste classée en NLb. Cette mention sera utilement ajoutée au paragraphe Article 2.2 en zone NLb dans la bande des 100 m.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	125	anonyme	<p>Protection de l'environnement en privilégiant les zones naturelles : cf. pièce jointe. Interrogation concernant la zone Kerlay-Kervro passant de Na à Aa</p> <p>Afin de favoriser le développement de l'agriculture sur notre commune. Nous privilégions les zones Aa dans ce secteur.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			
R	49	anonyme	<p>concernant la zone 5 du projet :</p> <p>-sur le PLU en cours, la parcelle est classée Nst : s'y trouvent 2 extensions de parking qui ont nécessité le défrichement de la falaise (site naturel classé) avec pour conséquences la non rétention des eaux pluviales et l'accélération de l'érosion en lien avec un tassement important du au stationnement des véhicules.</p> <p>-le règlement graphique du projet utilise le même code couleur pour le zonage Nst que pour les zones voisines ne permettant pas d'en connaître le contour. La parcelle 6 est potentiellement concernée : elle présente un milieu favorable à la nidification de nombreux oiseaux dont la fauvette pitchou, espèce classée quasi menacée et bénéficiant d'une protection totale,</p> <p>PROPOSITION : pour pallier à la restriction du stationnement, développer des services de navettes pour encourager les amateurs de la plage à laisser leur véhicule éloigné de ces zones fragiles.</p>
Seule la partie Nord de la zone Nst sera conservée en Nst			
Appréciation de la commission : dont acte			

12-Biodiversité			
@	1	anonyme	<p>Sur le site conchylicole du logo, la loi littoral et les rejets en mer sont-ils vraiment des éléments pris en compte dans le nouveau projet ? (PJ : 3 photos)</p> <p>Le contenu d'un PLU est encadré par le Code de l'urbanisme et ses articles L. 151-4 et R. 151-1 à R. 151-5 pour le contenu du rapport de présentation, les articles L. 151-5 et L. 101-2. La loi Littoral et sa notion de « proximité immédiate de l'eau » s'applique aux activités économiques et services publics. Elle s'applique aux activités liées à la mer lorsque la proximité de l'eau est techniquement indispensable. La jurisprudence reconnaît les installations à terre liées aux activités de pêche et de conchyliculture comme faisant parties des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.</p> <p>En ce qui concerne les pompes d'eau de mer puis leur rejet en mer. Ils font l'objet d'une convention de concession d'utilisation du domaine public maritime en Préfecture. Cette concession d'utilisation renouvelable ou révocable (pompage et rejet) doit être compatible avec les objectifs environnementaux du plan d'action pour le milieu marin.</p> <p>D'autre part, l'État Initial de l'Environnement du projet de PLU informe que la qualité des eaux conchyliques est classée A et B. Le projet de repli conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo permettrait sur ce point d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé. Rappelons que le projet de Loscolo intègre un système de gestion des eaux de mer sous forme de lagunage avant rejet en mer permettant l'abattement des MES et des éléments chimiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux.</p> <p>En ce qui concerne l'aspect réglementaire, et dans un contexte d'incertitude juridique sur l'avènement du projet de Loscolo. L'emprise des zones conchyliques existantes sont maintenues et seront toutes constructibles à destination d'activités aquacoles exigeant la proximité immédiate de l'eau (bâtiments d'exploitation et sous conditions des bâtiments d'accueil et de vente de la production). Par ailleurs en matière de conchyliculture, le PLU permet également les installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des chantiers (cales, bassins, terre-pleins).</p> <p>Plus généralement, l'activité conchylicole est une activité emblématique et majeure pour la commune. Le PLU circonscriit à des secteurs précis les zones dédiées à ces activités et limite ainsi les incidences sur l'environnement.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			
@	82	Ralph et Claudine SCHULTZE 153 boulevard de l'Océan	<p>La parcelle YH 526 est encore en zone NP : secteur naturel humide à protéger et/ou boisement à préserver, elle devrait passer en zone Na. Mais nos questions sont les suivantes : - Le PLU actuel a-t-il été respecté (protection de ce secteur et/ou boisement à préserver) ? - Le PLU en projet encore plus strict sera-t-il appliqué si une partie de la parcelle est déjà aménagée différemment ? - Est-il trop tard pour réagir puisque les travaux sont déjà réalisés ?</p>
C	15		doublon de @82
La contribution sur la parcelle YH 526 n'amène pas de remarque. L'étude sur le fonctionnement hydraulique a été faite à l'échelle des 15 communes de Cap-Atlantique, retranscrite au PLU			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	121	Collectif pour Pénestin	<p>4. Biodiversité et environnement : X L'atlas de biodiversité est manifestement incomplet et n'a pas été présenté publiquement. X Lancer une révision du PLU sans disposer de cet outil est une erreur majeure. X Il aurait été plus cohérent d'attendre la révision du SCOT de Cap Atlantique prévue fin 2025, afin de travailler sur des bases solides.</p>
Le rapport de présentation contient un état initial de l'environnement, réalisé par un bureau d'étude spécialisé, qui s'est appuyé sur l'ABC communal. Toutefois, d'autres bases de données naturalistes ont également été consultées, pour disposer d'une vision actualisée du territoire. L'ABC n'est pas un			

document opposable qui a forcément vocation à être intégré au PLU. C'est un des outils, complémentaire au document d'urbanisme, donc la commune dispose pour préserver la biodiversité. En ce qui concerne la révision du SCoT de Cap Atlantique, la commune a travaillé en partenariat avec les services de Cap A. pour s'assurer que le futur PLU soit compatible avec le futur SCoT. Plusieurs réunions communes et de nombreux échanges ont eu lieu entre les deux collectivités.

Appréciation de la commission : dont acte

R	55	Amis du pays entre Mès et Vilaine	Une large bande verte classée Na protège les rives du ruisseau de Trébestan sauf sur la parcelle YE13. Il convient de corriger cet oubli et appliquer une bande d'une largeur minimale de 10 m pour protéger la ripisylve et prévoir une bande enherbée non traitée.
<p>Un certain nombre de remarques ont déjà été prises en compte (détourage de la construction située au Cofreno), d'autres pourront l'être exemple des amis de la nature et classement en Na de la parcelle YE 13</p>			
<p>Appréciation de la commission : Comme pour le projet de Loscolo, pensé comme étant plus vertueux pour la qualité de l'eau, la commune s'est appuyée sur les documents à sa disposition (Atlas de la biodiversité) et s'est engagée à rectifier les erreurs manifestes qui lui étaient signalées.</p>			

13.- érosion côtière et montée des eaux

@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	EMPLACEMENTS RESERVES – SUBMERSION MARINE : La liste des emplacements réservés ne montre pas une anticipation du recul du trait de côte. Le recul du trait de côte coupera la route de Lanchalle, devant l'accès à la plage de Loscolo. Aucun emplacement réservé ne prévoit un aménagement nécessaire. De plus, nous ne voyons pas cette zone sur les cartes de submersion marine. Rien n'est dit, non plus, sur les conséquences de la submersion de la D38 au niveau du camping les Parcs. Pour l'heure la municipalité n'a pas déterminé d'emplacement réservé à destination de voirie dans la courbe de la route de Lanchalle, à proximité de l'aire naturelle de stationnement de la plage de Loscolo. Cette idée n'est pas intéressante. La mairie mène actuellement des réflexions dans ce secteur sur la stratégie foncière à adopter. Des négociations foncières sont en cours. La commune va prendre attaché auprès des services concernés quant au risque de submersion de la RD38 au niveau du camping des Parcs.
<p>Appréciation de la commission : dont acte. La commission regrette l'absence de ces informations au dossier d'enquête publique, cette absence étant de nature à priver le public d'informations</p>			

@	83	CAP Environnement	Concernant le recul du trait de côte, la commune de Pénestin n'a pas jugé utile de s'inscrire sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Plusieurs secteurs sont pourtant concernés. Le PLU 2025 ne suit pas toutes les prescriptions du SCoT 2025 ni celles du « porter à connaissance ». Aucun changement notable par rapport au précédent PLU. L'étude du BRGM réactualisée est pourtant disponible depuis 2020. La commune utilise les données officielles dont elle dispose pour fixer les dispositions permettant la protection des personnes et des biens face au risque. Les dispositions prévues par le PLU sont compatibles avec le futur SCoT de Cap A. La commune va prochainement demander son inscription sur le décret-liste. A la suite de cette décision, les cartes locales d'exposition au recul du trait de côte devront être élaborées et intégrées au document d'urbanisme (par une procédure ultérieure).
---	----	-------------------	---

Appréciation de la commission : dont acte.

A noter l'intention récente soulignée par M. Le maire d'intégrer prochainement le décret des communes concernées par le recul du trait de côte.

@	128	Bienenfeld Christina 1 route Couarne 56760 Pénestin	<p>Concernant la définition des limites du littoral (EPR = Espaces Proche du Rivage), un graphique qui met en avant les différences entre la limite du littoral telle que définie par le SCOT et telle que définie par le PLU est particulièrement interpellant, car la limite PLU est systématiquement plus proche de la côte, donc moins favorable à la stricte protection du littoral. Toujours concernant le littoral, il est d'ailleurs peu question dans le projet du retrait du trait de côte, qui impacte énormément le parcours du sentier côtier, alors même qu'il s'agit là d'un enjeu crucial pour Pénestin</p>
			<p>La délimitation des espaces proches du rivage a été réalisée de manière contextualisée à l'échelle du PLU, qui est plus fine que celle fixée par le SCOT puisqu'établie à l'échelle intercommunale. Le PLU révisé intègre la question du recul du trait de côte et fixe des dispositions pour limiter l'exposition des personnes et des biens. Le sentier côtier va effectivement évoluer dans les secteurs les plus impactés.</p>
			<p>Appréciation de la commission : dans son appréciation du danger du recul de trait de côte, la commune était restée sur le scenario favorable (+0,6m à l'horizon 2050). Elle semble avoir évolué et envisage désormais son inscription à la liste des communes visées à l'article L.321-15 du Code de l'environnement.</p>

14.-Trame Verte et Bleue (TVB)

@	3	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	<p>En 2006, j'avais demandé et obtenu de la commission d'enquête, une RÉSERVE quant au classement du chemin du Parouget. Je redemande cette proposition. Voir photos montant les dégradations (absence de PJ)</p>
<p>Le chemin du Parouget est un chemin réservé aux seuls piétons, vélos permettant les déplacements doux. Il est également bordé par des haies à conserver. Il relie le secteur du Toulprix à Trégorvel. A ce titre, il pourrait être intéressant de le classer en "cheminement doux à préserver".</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

15.- zones humides

R	4	Philippe ARNOULT 816 route de Loscolo 56 Pénestin	<p>La parcelle YN 32 est-elle constructible avant le projet de PLU. Sera-t-elle constructible ou non avec le projet (risque d'inondation et en plus présence zone humide + limite des 100m).</p>
<p>Au PLU en vigueur, cette parcelle est à 16% en zone naturelle et 84% en zone urbaine. Sa partie Sud est comprise dans la bande des 100 mètres du littoral. Elle en totalité située dans les Espaces Proches du Rivage. Le SCOT identifie à sa prescription 100, le secteur de Loscolo en tant que « village n'ayant pas vocation à s'étendre mais à être conforté dans une enveloppe maximale définie par un contour. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche : d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ; de travailler sur la « finalisation » des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages ». A ce titre, cette parcelle étant non construite et située à l'extrême du village de Loscolo, le projet la classe en zone naturelle, non constructible.</p>			

Appréciation de la commission : dont acte

@	43	F. Levard	Interroge sur la possibilité d'étendre l'habitation existante en Zone Uba / parcelle ZE 0045 - 22 allée des tennis dans le respect des règles concernant le chemin de pluie.
---	----	-----------	--

Extrait du règlement écrit sur ce point, tel que présenté en enquête publique : « Chemins de pluie : dans toutes les zones, les constructions, installations et aménagement autorisés devront permettre le libre écoulement des eaux de pluie. Les sous-sols, les caves, les cuvelages étanches sont interdits. »

Chaque projet sera à étudier au cas par cas, les porteurs de projets sont invités à prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la mairie.

Appréciation de la commission : dont acte

@	82	Ralph et Claudine SCHULTZE 153 boulevard de l'Océan 56760 PENESTIN	Notre maison et notre terrain sont situés en ZONE Uba : Zone 6 du projet PLU Nous avons eu la surprise de découvrir la projection d'un chemin de pluie sur notre propriété En tant que propriétaires nous vous signalons notre opposition à ce chemin de pluie dessiné sur le projet du PLU. [...] Le tracé créé dans le projet et intégré au zonage qui a pour but de préserver la fonction d'écoulement naturel de l'eau défie les lois de la physique (gravité, cinétique...). Comment a été menée cette gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ? Nous n'observons aucun écoulement naturel suivant ce chemin de pluie ... Voilà une raison de notre opposition. Mais par ailleurs, nous apprenons que la zone qui apparaît en chemin de pluie devient une emprise inconstructible et empêche même tout remblai (ce qui concerne une grande partie de notre terrain et de notre maison) à cause des risques d'inondation ou de ruissellement. Permettez-nous d'être surpris !
---	----	--	---

L'étude sur le fonctionnement hydraulique a été faite à l'échelle des 15 communes de Cap-Atlantique, retranscrite au PLU.

Tel que précisé au règlement écrit page 28, Les chemins de pluie, correspondent aux talwegs qui jouent un rôle de collecte des eaux en cas de précipitation. Les éléments figurant à ce sujet au règlement graphique correspondent à une situation existante et non à des objectifs.

Appréciation de la commission : dont acte

@	91	LE MAULF GERARD 17 ter rue de keravar 56760 Pénestin	Sur la planche 6, il est signalé un cours d'eau qui démarre derrière le lotissement du roy toulan en réalité ce cours d'eau est l'écoulement des eaux de pluie du camping d'Inly planche 10, traverse la route du roy toulan et longe le domaine de bilaire et traverse le lotissement du roy toulan. merci de l'indiquer sur la carte
---	----	--	--

L'information sera transmise à Cap Atlantique pour ajustement éventuel de la cartographie.

Appréciation de la commission : dont acte

@	83	CAP Environnement	L'association fournit une carte comportant des zones humides comblées illégalement sur la commune en quelques décennies.
---	----	-------------------	--

@	103	Onze agriculteurs à l'issue d'une réunion sur le projet	Le cours d'eau qui longe la parcelle YL 124 n'existe pas. C'est uniquement un écoulement d'eau pluviale donc nous demandons à le supprimer. Ils demandent la diminution de la zone humide de la parcelle YD11 côté sud-est. La parcelle YL 146 contient une zone humide qui n'existe pas.
---	-----	---	---

L'information sera transmise à Cap Atlantique pour ajustement éventuel de la cartographie.

Appréciation de la commission : dont acte

R	51	M. Hervé CADRO Linarzel 44410 ASSERAC	Demande une modification du zonage applicable à la parcelle YC : -limiter le classement en zone humide à l'étang et son exutoire (plan annexé) -classer le surplus en zone Aa pour ne pas subir les contraintes sur l'exploitation agricole.
---	----	---	--

Cette proposition a reçu un avis unanime de l'État, il nous est impossible de modifier le zonage graphique.

Appréciation de la commission : dont acte

16-divers			
@	13	anonyme	Demande que l'espace réservé n°3 soit plus éloigné des habitations et du chemin à cause du risque de fuite Le bassin de rétention visé par l'emplacement réservé est destiné à limiter les apports d'eau pluviale dans la section canalisée située à l'Ouest de la Rue de Tregorvel. L'objectif est de réduire l'occurrence de débordements ayant déjà été constatés à l'angle de rue du Moulin et de la rue de Tregorvel. Son positionnement est donc défini par l'emplacement des réseaux existants à ce jour. Il est précisé que les études opérationnelles relatives à ce bassin ne sont actuellement pas engagées. Lorsque ce sera le cas, la conception de l'ouvrage tiendra compte de la présence des habitations riveraines afin de ne pas dégrader le fonctionnement existant mais au contraire s'assurer du bénéfice apporté par ce bassin
Appréciation de la commission : dont acte			

@	78	Blain Brigitte 161 ALLEE DES COURLIS 56760 PENESTIN	Parcelle YN77 , la haie à préserver est en majorité constituée de pins morts. Aucun intérêt à la préserver. - parcelle YN75 , le tracé de la haie ne correspond pas à la réalité. Incompréhension sur ce tracé. Je vous joins un plan La charte graphique sur les haies précise l'importance de conforter ou de préserver ces continuités écologiques .
Appréciation de la commission : conforme à l'objectif de préservation des haies			

2. - Urbanisation et formes urbaines

21-Densification/étalement urbain

@	128	Bienefeld Christina 1 route Couarne 56760 Pénestin	Le PLU prévoit la création de 250 nouveaux logements en 10 ans ; logement signifiant en règle générale maison individuelle dans la logique de ce PLU. Cela correspondrait à environ 500 personnes (vs 143 prévues en population résidente). Cela veut donc dire que la grande majorité des constructions prévues est fléchée vers la construction de maisons individuelles à des fins de résidences secondaires, ce qui ne correspond pas à l'objectif affiché d'une mixité intergénérationnelle et sociale, et ne fait qu'accroître la pression sur les sols et l'environnement.
@	132	M. Vauzelle Christian 2 route de Couarne 56760 Pénestin	même contribution que @ 128
<p>L'objectif de 250 logements ne conduit pas à accueillir 500 personnes : voir informations détaillées à ce sujet dans le rapport de présentation tome 1.</p> <p>Les dispositions du PLU incitent les opérateurs à diversifier les formes de logement pour limiter la part de maisons individuelles et à diversifier les programmes pour limiter la part de résidences secondaires.</p> <p>Voir en complément les réponses apportées aux questions de la commission d'enquête.</p>			
<p>Appréciation de la commission : L'objectif de création de 250 logements équivaut, compte tenu du poids mort, à une augmentation de 170 habitants, ce qui est en phase avec l'objectif affiché.</p> <p>Quant à l'objectif de réduire le pourcentage de RS, voir l'analyse suivant la réponse de la commune aux questions de la commission.</p>			

22-Qualité archi. et intégration paysagère

@	23	BROSSARD Bernard 4 rue de l'Angelot 77470 TRILPORT	La toiture des constructions ne semble pas être exigée à deux pentes sur l'ensemble des zones . Cela ne correspond ni à l'aspect traditionnel des constructions dans la région de Bretagne sud, ni à celui du village de Pénestin. "Miter" le paysage et l'aspect du village avec des constructions qui ne sont que des cubes ne me paraît pas souhaitable
		<p>Les règles de gabarits et notamment les hauteurs maximum autorisées vont conduire les porteurs de projet à réaliser des constructions à deux pentes : seules les constructions de 1 niveau peuvent avoir un toit-plat.</p>	
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

23-délimitation des zones constructibles

@	47	Michel Marchand 370 Ter avenue de Toulpix	Concernant le secteur du Toulpix dont je suis riverain. Outre le classement à revoir en NP des zones humides observées et dont le périmètre est à préciser, je me suis intéressé au plan de la zone AU1. Point 2 : Je note également que cette zone AU1 divise les propriétés privées ZI 635 (A sur le Plan)d'une part et ZI 104+ZI 636 (B sur le plan) qui ont chacune un seul propriétaire et n'en comprends pas les raisons. Cela a-t-il un sens de diviser le terrain de propriétés appartenant à des particuliers?
		<p>La délimitation de la zone 1AU sera réétudiée avant approbation. Si les fonds de jardins concernés par la zone AU ne présentent pas de caractère stratégique pour un futur projet à cet endroit, ils pourront éventuellement être exclus de cette zone.</p>	
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

24-divers			
@	47	Michel Marchand 370 Ter avenue de Toulpix	<p>Concernant le secteur du Toulpix dont je suis riverain. Outre le classement à revoir en NP des zones humides observées et dont le périmètre est à préciser, je me suis intéressé au plan de la zone AU1.</p> <p>Point 4: Je souhaite par ailleurs vous faire part de ma demande d'amélioration de l'avenue de Toulpix qui fait partie du bourg, en créant des trottoirs et des places de parking qui permettraient d'organiser le stationnement et de permettre une circulation piéton sans risques, ce qui n'est pas le cas actuellement ainsi qu'en faisant enterrer les réseaux comme cela a été fait rue du moulin.</p> <p>Afin de préserver à moyen terme la constructibilité de ces parcelles, elles seront classées en 2AU. Il importe effectivement de prévoir l'aménagement routier correspondant à l'ouverture de cette urbanisation.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	89	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	<p>Dans le précédent et récent projet de Plu, j'avais signalé le vieux puits de Tregorvel qui n'était pas signalé dans le document graphique. Dans la nouvelle mouture, il n'est toujours pas . Tous les puits et fours ou autres petits patrimoines ont été rénovés et répertoriés par la municipalité précédente . Si c'est une erreur, elle se répète ! En attendant, ce puits est de plus en plus à l'abandon envahi par la végétation.</p> <p>Ce puit pourra être ajouté à la liste des éléments du patrimoine à préserver, sous réserve de disposer de sa localisation précise.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	121	Collectif pour Pénestin	<p>6. Urbanisation excessive : X Les zones ULD posent un problème particulier : dans l'esprit des campeurs et caravaniers, elles sont perçues comme des zones destinées à devenir constructibles, ce qui alimente une pression foncière supplémentaire. X La déchèterie et la station d'épuration restent classées en Aa et NA, incohérence manifeste compte tenu de leur usage et de leur importance.</p> <p>Les zones ULD ne sont pas constructibles, quoiqu'en pense les particuliers . La déchèterie et la station d'épuration constituent des équipements publics compatibles avec les zonages Aa et Na.</p>
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULD est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.			

25-OAP			
R	23	AVRIL Jacques 3 impasse des prairies 56 Pénestin	<p>L'accès principal du lotissement des pluviers est prévu en double sens par la route de l'Isle du Moulin. Y aura-t-il une autre sortie pour les véhicules par le Nord. Actuellement c'est un chemin piédestre avec un bassin de rétention, appartenant au lotissement de la résidence de l'Océan.</p>
L'OAP des Pluviers sera reprécisée sur ce point.			

Appréciation de la commission : dont acte

R	29	propriétaires de l'AFUL de Toulprix	<p>Les propriétaires du secteur 1AU de Toulprix, regroupés en AFUL, demandent le rétablissement du périmètre 1AU initial : la modification du périmètre constitue une rupture de l'engagement communal vis-à-vis de l'AFUL et de l'historique du projet d'aménagement</p> <p>le nouveau périmètre étendu vers le sud est insuffisamment étudié et n'est pas opérationnel du fait de la présence de zones humides et des contraintes foncières</p> <p>le projet de PLU présenté à l'enquête publique présente des incohérences entre les objectifs du SCOT et le foncier ouvert à l'urbanisation, il manque 7 ha pour permettre d'atteindre les objectifs de construction de nouveaux logements et la suppression de l'ancien secteur 1AU de Toulprix est contraire à l'objectif,</p>
---	----	-------------------------------------	--

Le passage en 2AU d'une partie du secteur 1AU du Toulprix sera étudié avant approbation

Appréciation de la commission : La présence de sols hydromorphes sur près de 24% du secteur entraîne la nécessité d'études complémentaires et pourrait compromettre les objectifs.

@	69	Avril jacques 3 Impasse des Praires 56760 Pénestin	Propriétaire d'une maison, parcelle ZI n° 450, depuis 10 ans (Résidence de l'Océan), et suite au projet d'aménagement du futur lotissement des Pluviers, il est dit avoir une entrée - sortie au Sud , par la rue de l'Île du Moulin et au nord, par l'allée de l'île du Moulin. Par contre, sur le plan, aucune entrée - sortie n'est indiquée au nord et si elle doit avoir lieu, où sera-t-elle située exactement ?
---	----	--	--

L'OAP des Pluviers sera reprécisée sur ce point.

Appréciation de la commission : dont acte

R	36	RAUFLET Jean-Paul AFUL des Pluviers 37 rue de la plage 56760 Pénestin	Il dépose au nom de l'AFUL des Pluviers. Les 10 parcelles ZI 230 à ZI 239 sont classées 1AU. L'AFUL regroupe les propriétaires de ces terrains pour réaliser un projet d'aménagement (documents joints). Compte tenu de la présence de sols hydromorphes, ils ont demandé la réalisation d'une expertise zone humide par un cabinet indépendant. Dans ce cadre, des indicateurs ponctuels de ZH ont été relevés sur les parcelles ZI 237 et 238 par la présence d'une seule plante hydrophile. Ils demandent que l'impact de cette zone supposée humide soit limitée aux seuls secteurs concernés et ne viennent pas entraver de façon excessive le projet d'OAP qui vise à favoriser l'installation de jeunes actifs (expertise jointe).
R	41		carte de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau jointe

L'expertise réalisée sera intégrée au PLU et aux prescriptions applicables à la zone.

Appréciation de la commission : dont acte

@	83	CAP Environnement	<p>L'OAP Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation. La cartographie particulièrement sommaire se limite à un état des lieux sans réel plan d'action sur le terrain. Par contre, une nouvelle carte issue du SCoT 2025 contre la prévention des risques, illustre correctement le maillage de la circulation des eaux sur le territoire et permet d'identifier les secteurs fragiles pour la biodiversité. Les espaces suffisants pour que les éventuels ouvrages nécessaires à la gestion des ruissellements puissent être mis en œuvre ne sont pas précisés sur le règlement graphique (notamment les bassins, zone d'expansion de crue, prairies). les réservoirs de biodiversité annexes du territoire Ces espaces doivent être clairement délimités et bénéficier d'une protection adaptée permettant de maintenir leur rôle écologique et leur perméabilité environnementale avec les réservoirs majeurs.</p>
<p>Le plan d'action du PLU pour préserver la trame verte et bleue correspond au zonages, règles et diverses prescriptions fixées : zones N, zones humides à préserver, EBC, élément du paysage à préserver, ...</p>			

<p>Appréciation de la commission : Ce d'autant que la commune s'est engagée à établir son PLU en conformité avec les prescriptions du SCOT</p>

@	83	CAP Environnement	<p>l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte. Le 1 AU du Toulprix présente par endroits des sols hydromorphes. D'autres terrains, dans l'enveloppe urbaine du bourg, peuvent faire l'objet d'une OAP, ils n'ont pas été identifiés. La surface totale de ces terrains qui est d'environ deux hectares peut remplacer l'extension des Pluviers, d'autant que le potentiel à urbaniser par densification est d'environ 8 hectares.</p>
<p>Les zones à urbaniser des Pluviers et du Toulprix vont être reconSIDérées au regard des enjeux environnementaux (zones humides notamment).</p>			

<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>

@	97	GUICHON Stéphanie et Florent 7 impasse des Praires 56760 Pénestin	<p>Concernant la construction du lotissement du Moulin des Pluviers, l'accès principal est prévu par la route de l'Ile du Moulin en double sens. Ils demandent s'il y aura une autre sortie pour les véhicules au nord sachant qu'actuellement c'est un chemin piédestre. Si c'est le cas, ils s'y opposent. Sur ce chemin, il y a un fossé (bac de rétention) qui appartient au lotissement de la Résidence de l'Océan. Ils précisent qu'il est loin d'être indispensable de construire une nouvelle route qui engendrerait des coûts conséquents et qui viendrait également mettre en péril la tranquillité du voisinage.</p>
<p>L'OAP des Pluviers sera reprécisée sur ce point.</p>			

<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>

@	111	Hubert Herpin 4702 chemin de Pécounillier 83570 Cotignac	propriétaire de la parcelle ZH 154 (OAP Le Clido), j'ai pris connaissance du zonage Uba, du règlement et de l'OAP proposés à l'enquête publique à l'occasion de la révision du PLU et je souhaite par la présente formuler plusieurs remarques. Constate des erreurs sur le plan concernant la maison et la desserte vers la rue du Moulin
@	115	CORMIER Gérard 4 impasse des Rigadeaux 56760 PENESTIN	Étant propriétaires d'une maison 4 impasse des Rigadeaux, nous nous opposons à une entrée sortie au nord de notre résidence qui viendrait troubler notre tranquillité et à notre avis ne serait pas nécessaire, une seule par la route de l'ile du moulin en double sens devrait suffire et permettrait de conserver le chemin pédestre.
L'OAP du Clido pourra être ajustée avant approbation pour tenir compte de la remarque. L'OAP sera modifiée pour tenir compte de la remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	44	Mme DUPONT Isabelle et M. DUPONT Jean Luc 35 allée de Poudrantais	nous avons vu qu'un projet de construction dont 14 logements prévus nous aimerions savoir si ces logements sont individuels ou collectifs ainsi que leurs hauteurs (si collectif)
Se référer à l'OAP de Poudrantais			
Appréciation de la commission : L'OAP vise de l'habitat individuel sans flécher une forme urbaine particulière.			

3-Mobilité et accessibilité			
31-transports doux			
@	23	BROSSARD Bernard 4 rue de l'Angelot 77470 TRILPORT	La réalisation de vraies pistes cyclables est fortement souhaitable, et non la simple peinture d'un vélo sur ,le côté de la route existante...
Ce sujet ne relève pas directement du PLU.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	83	CAP Environnement	L'ambition affichée dans le PADD n'est pas traduite dans le projet de PLU puisque que seulement 170 m de linéaire nouveau est prévu. Aucun espace n'est réservé dans le règlement graphique pour les modes doux en dehors des OAP.
Le plan de mobilité de Cap Atlantique est en cours d'élaboration et sera retranscrit ultérieurement dans le PLU par une procédure spécifique.			
Appréciation de la commission : cela permettra une cohérence des déplacements certes mais il est dommage que la commune n'ait pas anticipé sur ce sujet d'actualité.			

@	99	anonyme	<p>En dépit du schéma départemental des mobilités, rien n'est prévu dans le projet pour matérialiser le tracé de la liaison cyclable entre Camoël et Pénestin. Cette demande rejoint l'avis de la MRAE qui souligne que le dossier se limite à la cartographie des itinéraires cyclables existants et que les mesures prévues pour favoriser les modes actifs sont très limitées. (une carte en PJ)</p> <p>Le plan de mobilité de Cap Atlantique est en cours d'élaboration et sera retranscrit ultérieurement dans le PLU par une procédure spécifique.</p> <p>Un emplacement réservé sera ajouté au PLU pour prévoir la création de liaison entre Camoël et Pénestin.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	128	Bienenfeld Christina 1 route Courarne 56760 Pénestin	<p>Quant à la mobilité douce, autant qu'on peut se réjouir des très nombreuses pistes cyclables et piétonnes qu'offre Pénestin, autant on reste étonné face à des ratés. Le PLU ne semble pas remédier aux manques constatés</p> <p>Le plan de mobilité de Cap Atlantique est en cours d'élaboration et sera retranscrit ultérieurement dans le PLU par une procédure spécifique.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	134	Kerharou Laure 30 rue du Calvaire 56760 Pénestin	<p>Étant des nouveaux Pénestinois depuis le 1er Mars 2025 en résidence principale, nous souhaitons porter un nouveau regard : Sur le développement de la mobilité douce sur la commune et les alentours. Pour alléger la circulation dans le bourg et relier via des pistes cyclables Tréhiguier/Pénestin/Pointe du bille etc.... - Sur la création d'une zone piétonne ou d'une modification du sens de circulation dans le bourg afin de favoriser le développement de cette zone commerciale mais surtout de la faire perdurer</p> <p>Le plan de mobilité de Cap Atlantique est en cours d'élaboration et sera retranscrit ultérieurement dans le PLU par une procédure spécifique.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

R	52	M. GUILLERME Robert	observe la création d'un trottoir côté impair de la rue du Bihen, balisé pour les cyclistes ce qui crée une situation de danger au regard des sorties multiples des pavillons. Il propose d'orienter les cyclistes vers le côté pair.
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			

32-stationnement		
@	44	<p>Pinsault, Audrey 745 allée de kerlay 56760 Pénestin</p> <p>Je tiens à exprimer mon opposition à l'installation d'un parking sur les parcelles voisines n°16 et n°17, situées Rue des 3 îlets, à proximité directe de ma maison.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacité actuelle suffisante même avec réduction. - Nuisance directe pour les riverains en cas de nouveau parking. - Risque d'occupation illégale du grand terrain si l'accès est facilité. - Dégradation paysagère avec la perte de la vue actuelle sur un espace naturel.
Seuls les emplacements réservés pour les aires naturelles de stationnement situés dans la bande des 100 m du littoral seront supprimés. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10. L'emplacement réservé n°8 se situe en dehors de la bande des 100 m du littoral, il n'a pas vocation à être supprimé.		
Appréciation de la commission : dont acte		

33-accès plages/littoral		
@	46	<p>Laurent Steinmetz 338 Route de Loscolo 56760 Pénestin</p> <p>La route de Loscolo n'est pas aménagée pour Piétons/Vélos (notamment le long des parcelles YN88/YN87/YN571/YN572). La dangerosité de l'augmentation compréhensible de la circulation pour les résidences/campings/plage est visible sur cette route, avec un grand nombre de piétons, vélos, enfants qui se déplacent donc sur la route sans aménagement spécifique de protection. La route du Maresclé a été aménagée avec protection/chemin spécifique pour les piétons. Ce nouveau PLU peut-il prendre en compte la nécessité de faire un aménagement équivalent et adapté sur la route de Loscolo, entre chemin du loup et l'allée des Courlis? La circulation routière va augmenter et les personnes se déplaçant à pied et vélo aussi.</p>
Cette question pourra être traitée dans le cadre du prochain plan communal de voirie		
Appréciation de la commission : confirme la pertinence pour la commune de prendre rapidement en compte le problème des mobilités douces		

34-divers		
@	11	<p>M. COSSEC Thierry 1793 rte de montjean 53320 loiron-ruille</p> <p>section YN31 parcelle 8 avec raccordement eau et assainissement individuel. Souhaiterait être raccordé à l'assainissement collectif</p>
Si le terrain est concerné par le zonage d'assainissement des eaux usées, la demande pourra être faite auprès de Cap Atlantique.		
Appréciation de la commission : dont acte		

@	47	Michel Marchand 370 Ter avenue de Toulprix	Concernant le secteur du Toulprix dont je suis riverain. Outre le classement à revoir en NP des zones humides observées et dont le périmètre est à préciser, je me suis intéressé au plan de la zone AU1.
			Point 3 : Je souhaite vous faire part de ma demande de conserver à l'allée du Clos de Joursac les fonctions exclusives de desserte piétonne et cyclable et éventuellement de desserte à l'usage exclusif des riverains comme cela a été présenté sur le schéma présenté au public de la réunion du 20 mai 2022, ceci de manière à éviter les circulations de transit (en court-circuitant l'Avenue de Toulprix) sur une voirie non prévue pour cela.

Il importe effectivement de prévoir l'aménagement routier correspondant à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Appréciation de la commission : dont acte

@	53	M. GIGUET Patrick 115 ruelle du Nord 44240 Sucé sur Erdre	Propriétaire 41 rue du Calvaire (ZW 207). Exprime son étonnement et son mécontentement d'apprendre l'abandon du projet de chemin de desserte en fonds des parcelles 207-208-213-214-215-428 suite au projet de construction de 7 logements par la SAS YOKO (PC 056 15524 T0065). Demande le maintien et la réalisation du chemin prévu depuis 20 ans. (2 docs joints)
			relatif à la contribution @53 - rajout de 2 documents

La commune avait une obligation de desserte d'accès pour les seules parcelles 399, 404, 406, 427. Le projet prévoit donc bien un passage suffisant pour la desserte des véhicules légers vers ces parcelles. Aucun acte ne vient contraindre la commune à conserver cet emplacement réservé. Il n'a pas été repris au présent projet, cependant la commune se dit prête à étudier de nouvelles possibilités après l'approbation du PLU.

Appréciation de la commission : dont acte

@	104	Groupe de propriétaire rue du calvaire 66 rue des Gauvignets 44600 ST NAZAIRE	Nous, riverains des parcelles ZW 0208, ZW 0213 et ZW 0214, demandons le maintien de la servitude piétonne EL9 (3 m) inscrite au PLU de 2022. Cette servitude, essentielle pour le désenclavement et la continuité des cheminements piétons, n'apparaît plus dans le projet de PLU sans justification. (1 doc joint)
			La servitude EL9 apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU et non sur le règlement graphique. Elle s'applique de fait, quelles que soient les dispositions du document d'urbanisme.

Appréciation de la commission : dont acte

4-Tourisme et pression saisonnière

41-surfréquentation

R	32	BARBIN Serge	L'emplacement réservé n°7 est une zone de stationnement de 3182m ² . Le nombre d'emplacements n'est pas précisé. Il est à souhaiter qu'il n'apporte pas une surfréquentation de la plage restreinte par sa surface et par des catamarans entreposés.
L'emplacement réservé sera supprimé			
Appréciation de la commission : dont acte			

42-logts saison/permanents

@	25	GUY 4 ALLEE DE BELLEVUE 56760 PENESTIN	interroge sur la capacité du projet de PLU à limiter le nombre de résidences secondaires et propose l'application de la loi LE MEUR,
Voir réponses aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			
Appréciation de la commission : En l'espèce, les logements aidés constituent le seul levier permettant d'atteindre cette baisse de 3 % du nombre de résidences secondaires. La commission d'enquête ne peut qu'encourager la commune à chercher de nouvelles solutions pour trouver un meilleur équilibre en matière d'habitat pour le futur. La loi Le Meur peut être un de ces outils.			

43-divers

@	26	GUY 4 ALLEE DE BELLEVUE 56760 PENESTIN	contoeste le classement en U des secteurs de caravaning et rappelle que le conseil d'état les a jugées illégales en 2016. Fait le lien entre cette situation et la gestion des listes électorales de la commune.
Voir réponses aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			
Appréciation de la commission : Dans le cas des zones ULD, la commune a souhaité inscrire dans le marbre le fait que ces secteurs ont obtenu, à l'époque, des autorisations d'urbanisme régulièrement délivrées. Cependant, la commune admet que ce choix peut porter à confusion mais confirme qu'aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée. Dont acte			

R	12	JOUBAUD Géraldine 966 LE LOGUI	Pourquoi il n'y a plus de diffusion de films dans la salle des fêtes pendant l'été.
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
@	75	anonyme	Ouins, mon terrain n'est pas constructible ! C'est à ça que sert une enquête publique sur un PLU ? 75, % de résidences secondaires, avec un prix du foncier qui empêche les jeunes de s'installer, et forcément 54 % de plus de 60 ans qui trustent la commune . Quelques logements sociaux décidés à la dernière minute , juste avant les élections municipales, sinon où est l'avenir de notre commune ? Un ghetto de vieux aisés ? Ce plu n'apporte rien de nouveau, pas étonnant, car il n'y a eu que très peu de concertation. C'est juste un objet de marketing en vue des municipales.
Voir réponses aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			

Appréciation de la commission : dont acte

5 - Logement et cadre de vie

52-équipts publics

@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	Chapitre PATRIMOINE BATI PRESERVE AU TITRE DES ELEMENTS DU PAYSAGE : A la page 27, sur la préservation du patrimoine bâti, je ne comprends pas pourquoi faire des règles différentes pour les bâtiments d'intérêt collectif.
---	----	---	--

Dans les périmètres de patrimoine bâti, les toits-terrasse ne sont autorisés que sur les bâtiments collectifs afin de respecter la typologie locale et historique des habitations individuelles.

Appréciation de la commission : dont acte

@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	ASSAINISSEMENT ET AUGMENTATION DE L'URBANISATION : Il est inquiétant que le rapport d'assainissement des eaux usées du projet de PLU, se base sur des données anciennes. Rapport d'octobre 2023, avec des classements des eaux de baignade de 2018 à 2021 (page 17). Lors de la réunion publique du 4 mars 2025, j'ai posé la question de la capacité limitée du traitement des eaux usées, par la station d'épuration. Le sujet avait déjà été évoqué pendant l'enquête publique précédente. Mr le Maire a répondu que c'était hors sujet, car c'est de la compétence de Cap Atlantique et non de la commune. J'y ai vu une erreur d'analyse. La DDTM sur son avis, précise bien que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la capacité de traitement des eaux usées. Le SAGE de la Vilaine confirme que dans le projet de PLU l'accueil de la population est supérieur à la capacité de la station d'épuration.
---	----	---	---

Voir réponse apportée aux questions de la commission d'enquête par Cap Atlantique à ce sujet

Appréciation de la commission : Un programme de travaux et de création de bassin de rétention est en cours. En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivants d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale.

@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	En outre, ce projet de PLU encourage le traitement individuel des eaux usées. Au regard de l'importance des zones argileuses (rapport de présentation environnement p 41) et des risques de remonté de nappe (rapport de présentation environnement p 31), qui sont deux facteurs défavorables aux installations d'assainissement individuelles (rapport assainissement p 43), j'y vois une incohérence.
---	----	---	--

Le projet de PLU n'encourage pas le traitement individuel des eaux usées.

Appréciation de la commission : dont acte

@	56	GARRAUD M.P. 56760 Pénestin	soumet une proposition d'amélioration de la sécurité des piétons sur la route entre la plage de Maresclé et le Loscolo. Il manque une allée pour piétons sécurisée avec des poteaux.
Cette question pourra être étudiée lors du prochain programme d'aménagement de la voirie.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	121	Collectif pour Pénestin	3. Assainissement : un point noir majeur : X Le système d'assainissement constitue le véritable point noir de la commune. X La station d'épuration, d'une capacité de 12 000 EH, est déjà saturée avec des dépassements en période estivale (25000 habitants, voir 40000 en période de pointe). X Les contrôles sur l'assainissement individuel révèlent seulement 64 % de conformité. X Dans ces conditions, il est inconcevable d'autoriser de nouveaux permis de construire. X L'agrandissement des campings accentue encore la pression : le projet de 190 mobil-homes à Loscolo est en totale contradiction avec les capacités réelles du territoire
Voir réponse apportée aux questions de la commission d'enquête par Cap Atlantique à ce sujet			
Appréciation de la commission : Un programme de travaux et de création de bassin de rétention est en cours. En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivant d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.			

53-nuisances			
@	108	Association des Riverains du Clos 6 Rue de Kervinet 56760 PENESTIN	Parcelle YI 278. Les riverains de la zone du Closo attirent l'attention sur les nuisances sonores, la qualité de l'air et sur la présence d'une usine agroalimentaire sur la zone artisanale du Closo
Le PLU n'a pas de prise sur les entreprises déjà installées dans la zone. Il encadre l'installation de nouvelles activités, elles-mêmes régies par la réglementation ICPE le cas échéant.			
Appréciation de la commission : dont acte			

54-divers			
@	63	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	Le coût moyen estimé des logements est très élevé sur Pénestin comme dans les communes nord de Cap Atlantique (p 54 SCOT annexes 3,1 Diagnostic territorial). Les bâtiments sont anciens et un grand nombre construits pour un usage estival, n'ont pas fait l'objet de rénovation pour améliorer leur performance énergétique. Je ne vois rien dans le projet de PLU pour améliorer la situation. Je pense que le déclassement des zones urbaines Ud en zone naturelle Nds ne favorise pas les travaux d'amélioration du patrimoine bâti.
Sur le volet rénovation des constructions existantes et zonage Nds, il est possible en zone Nds, sous conditions la réfection des bâtiments existants ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment			

détruit ou démolie depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Appréciation de la commission : dont acte

6 - Procédures

61-transparence

@	58	anonyme	Page 49 du rapport de présentation (Stationnement: Inventaire des capacités...) Pourquoi taire le fait que vous supprimez le plus grand parking enherbé du centre bourg, celui du Toulprix, parcelle 262, face aux pompiers, sans le remplacer? Déjà qu'il y a un déficit de parkings, vous n'en prévoyez pas de nouveaux et supprimez le plus important, sans en dire un mot, c'est une omission coupable. Même page: Où est l'aire de covoiturage qui était sur le parking de l'office du tourisme, remplacé par la maison médicale?
@	60	M. BRUNETTI Dominique 251 rue de Trégorvel Pénestin	Je voudrais juste affirmer, que je m'associe à la contribution n°58. Il est dommage en effet de supprimer une aire naturelle de stationnement à proximité du bourg et qui permettrait de piétonniser le bourg en été grâce à ce parking de rabattement
<p>Les 6 500 mètres carrés de surface de stationnement naturelle au Toulprix ont été entièrement compensés par 1,30 hectare d'espace de stationnement naturel à l'arrière du complexe sportif Petit Breton.</p> <p>L'aire de covoiturage sera transférée à proximité de l'office de tourisme.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	121	Collectif pour Pénestin	Après analyse, il apparaît que le projet présente de nombreuses erreurs et insuffisances : Absence de concertation avec la population : X Comme lors de la précédente enquête publique, aucune véritable concertation n'a été organisée. X Une seule réunion publique a eu lieu : elle s'est limitée à une présentation bâclée, avec des documents illisibles et des réponses vagues. X Les habitants n'ont pas eu les moyens de comprendre ni de participer réellement à la construction du projet. La concertation avec la population a été faite de manière règlementaire, conformément à la délibération de reprise du projet. La réunion publique a été vivante et animée, un ppt ainsi qu'un rapport de conclusion ont été intégrés au site internet de la commune de Pénestin : https://www.penestin.fr/vie-pratique/urbanisme/documents-durbanisme/le-plan-local-durbanisme-plu
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

63-compatibilité doc sup

@	25	GUY 4 ALLEE DE BELLEVUE 56760 PENESTIN	interroge la compatibilité du PLU avec le SCoT en cours d'étude quant au nombre de logement à construire
<p>En ce qui concerne la révision du SCoT de Cap Atlantique, la commune a travaillé en partenariat avec les services de Cap A. pour s'assurer que le futur PLU soit compatible avec le futur SCoT. Plusieurs réunions communes et de nombreux échanges ont eu lieu entre les deux collectivités.</p>			

Appréciation de la commission : La commune s'est engagée sur la base d'une croissance de 25 logements/an, ce qui est en phase avec les préconisations du SCOT. Dans son avis, le gestionnaire de SCOT précise que les 20 % de locations sociales doivent s'appliquer à toutes les opérations et ce, sans seuil minimal. Dans le mémoire en réponse, la commune annonce qu'elle est prête à amender son projet dans ce sens. Cette intention de modification est effectivement souhaitable, d'autant plus que le projet de PLU indique que la capacité d'accueil de Pénestin ne permet pas d'atteindre les objectifs trop ambitieux du PLH de 2024 en matière de logements sociaux.

64-divers			
@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	Vu le nombre de remarques défavorables sur les avis de la MRAe, la DDTM, le SAGE de la Vilaine, la CRC Bretagne Sud, la Région Bretagne et la Chambre d'Agriculture, le projet de PLU ne devrait pas être accepté en l'état.
Il appartient aux élus du conseil municipal de Pénestin de juger des suites à donner aux observations de l'administration sur le PLU arrêté.			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	20	M. et Mme FROUX 17 allée des Mouettes Pénestin	propriétaire d'un pavillon sur la parcelle ZH 19 espèrent que le SCOT ne reviendra pas sur le classement Uba de la parcelle et que les services de la mairie vont limiter les risques d'incendie en entretenant les abords du chemin côtier
Cette contribution n'appelle pas de remarque			

@	41	Anonyme	<p>Les questions sont si nombreuses qu'il est difficile de n'en citer que quelques-unes.</p> <p>Pourquoi le manque de données fiables pour éclairer les décisions ? Pourquoi la mairie refuse de rendre l'information disponible ? Est-ce que un choix assumé et inhérent au fonctionnement de la mairie ?</p> <p>Comment expliquer que la cartographie du PLU soit erronée alors que le Géoportail est parfaitement correct ? Pourquoi le nombre d'arbres remarquables recensés dans le PLU ne correspondent en rien à la réalité du terrain ? Encore un exemple : apparemment le maire a « promis » une extension du parking de la Mine d'Or, mais le parking existant et l'extension projetée se trouvent dans une zone classée N</p> <p>Comment un mobil-home peut-il être vendu par notaire pour 200 000 € ?</p>
Les données utilisées sont fiables, la procédure a fait l'objet d'une concertation préalable (voir remarque précédent), la cartographie figurant sur le Géoportail correspond au PLU en vigueur et non au PLU arrêté - elle sera actualisée une fois le PLU approuvé.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	42	Anonyme	<p>Le recensement des arbres remarquables ne correspond pas à la réalité du terrain. la cartographie officielle et les données présentées ne reflètent pas fidèlement la réalité.</p> <p>Le dossier soumis à enquête publique présente une carence manifeste en données fiables, compromettant la pertinence des décisions d'urbanisme. L'accès aux informations est de surcroît rendu difficile pour les administrés. L'Atlas de la Biodiversité Communale de Pénestin, bien que non produit par la collectivité, souffre d'un manque de rigueur qui en affecte la crédibilité. Les informations n'ont pas fait l'objet d'une structuration et d'une exploitation scientifiques. Cette démarche semble davantage être un exercice de communication qu'un outil de décision : l'ABC existe par obligation réglementaire, mais son contenu ne justifie pas les choix d'aménagement retenus dans le PLU. Les lacunes suivantes ont été relevées : Erreurs de phénologie et omissions d'espèces emblématiques. Une gestion contestable de certaines actions. Le site internet officiel, non mis à jour depuis septembre 2022, témoigne de ce manque de suivi. Le budget alloué à la communication pour ces opérations aurait été plus utile s'il avait servi à la mise à jour des données et à une information transparente de la population.</p> <p>En conclusion, la faible qualité des données exploitées, leur accessibilité limitée et le manque de rigueur dans l'élaboration de documents comme l'ABC soulèvent de sérieuses questions quant à la solidité et à la crédibilité du projet de PLU.</p>
---	----	---------	--

Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme). Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables.

Appréciation de la commission : si la commune utilise les outils à sa disposition (ex. Atlas de la biodiversité) , une mise à jour régulière ou après information s'avèrerait nécessaire.

R	55	Amis du pays entre Mès et Vilaine	s'oppose à l'inscription de la parcelle ZN8 en Ac : elle se trouve en site classé et doit le rester. Ce site préservé est pour beaucoup dans l'attractivité de la commune.
---	----	-----------------------------------	--

Le classement Ac de la parcelle ZN0008 va être modifié pour tenir compte de l'avis de la préfecture du Morbihan. Elle sera classée Nds.

Appréciation de la commission : dont acte

R	55	Amis du pays entre Mès et Vilaine	demande l'exécution des jugements rendus et le classement des terrains d'assiette en zone inconstructible. Il s'agit du lotissement du Clos des Iles dans sa partie sud-est d'une part, de la parcelle ZK10 (ex-BS155) à la Source d'autre part. Il s'agit également des nombreuses zones ULd regroupant des terrains à caravanes autorisées dans des zones AUer qui ont été annulées par le conseil d'Etat et qui ne peuvent bénéficier que d'un zonage N
---	----	-----------------------------------	--

Un certain nombre de remarques ont déjà été prises en compte (détourage de la construction située au Cofreno, d'autres pourront l'être exemple des amis de la nature et classement en Na de la parcelle YE 13

Appréciation de la commission : dont acte

7 - Règlement			
71-règlement graphique			
@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	<p>Le règlement graphique est une pièce incomplète, certaines zones sont identifiées uniquement par la couleur, avec l'absence des lettres qui donne le classement de la zone. Ce document peut entraîner des erreurs d'interprétation.</p> <p>Le plan cadastral servant de support au règlement graphique, n'est pas à jour des dernières constructions (voir pour exemple parcelles YN 495, ZE 248, liste non exhaustive). Mr le Maire dira que ce n'est pas de la compétence de la commune, mais il aurait été bien que la commune suive l'évolution de son cadastre pour le projet de modification du PLU.</p>
<p>Le règlement graphique comporte à la fois une légende pour chaque zone représentée sur le règlement avec l'intitulé correspondant et cette légende est retranscrite directement sur la cartographie. Il n'y aura pas de modification sur ce point.</p> <p>Le cadastre est mis à jour régulièrement par le service du cadastre. Cette modification ne peut malheureusement être instantanée. Nous avons de la chance d'avoir un géomètre du cadastre très réactif sur notre commune qui procède aux mises-à-jour nécessaires.</p>			
Appréciation de la commission : dont acte			
R	21	FOUQUE Nicole	Où se trouve, dans le règlement graphique, le secteur Un de la mine d'or qui est cité page 143 du rapport de présentation, partie 1.
La parcelle repassera en UBA conformément au jugement du TA de Rennes			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	83	CAP Environnement	Après avoir analysé le règlement graphique, l'association estime qu'il n'y a aucune modification, dans la quasi-totalité des planches, par rapport au projet de PLU 2024.
@	100	anonyme	9 remarques pour permettre une meilleure cohérence du règlement graphique sur un certain nombre de point restants à modifier :
Contributions pertinentes, amènera des ajustements du règlement graphique du PLU			
Appréciation de la commission : dont acte			
R	45	M. FRAPPIN J-Joseph 18 allée de Poudrantais	demande que la parcelle ZD 156 redevienne entièrement constructible comme elle était auparavant. Actuellement, je vais devenir enclavé (partie opposé à la rue)
Seule la partie Sud de la parcelle reste constructible, la partie Nord étant hors SCOT			
Appréciation de la commission : dont acte			
R	46	Mme CHESNEAU Chantal	conteste le projet de PLU et le projet de démolition de la maison située 1bis, rue de l'Église sur la parcelle ZW107 en faveur d'un aménagement d'un espace public urbain

R	47	Mme Marie Christine CAMARET	remise d'une pétition de 150 signatures de reconnaître l'importance patrimoniale du bâtiment situé au 1bis rue de l'église, de suspendre tout projet de destruction ou de transformation irréversible, de mettre en place un plan de sauvegarde et de restauration en concertation avec les habitants et associations locales
R	48	Mme Marie Christine CAMARET	observation concernant le projet de réhabilitation du centre bourg sans concertation (aucun commerçant informé)
L'emplacement réservé permet en cas de vente du bien la préemption par la mairie. Il ne s'agit nullement d'une expropriation. Sans vente du bien aucune action ne peut être entrepris par la commune			
Appréciation de la commission : dont acte			

72-reglt - communes			
R	2	Pierre LEBLAIS 502 bis la Pointe du Bile 56 Pénestin	Demande si le réaménagement du chemin des douanier va bien être réalisé.
Négociation en bonne voie avec les propriétaires concernés.			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	22	Dalibot Roger	Possède un terrain de loisirs (ZB 152) à Ker olivier. Il demande pourquoi il n'a pas pu avoir un permis de construire ou à défaut l'autorisation de passer des vacances à l'année.
R	24	LANCELOT Jacqueline 361 route de Barges 56 Pénestin	Propriétaire de la parcelle YC 66, elle veut avoir les mêmes droits que les personnes qui ont des chalets de 45 m ² ou des mobil homes de 30 m ² . Elle est limitée à 20 m ² et souhaite obtenir 40m ² et mettre des panneaux sur le toit.
Un travail conséquent de concertation avec les campeurs-caravaniers (ADCP) a permis d'aboutir à une proposition négociée, de protéger l'ensemble des zones de campeurs-caravaniers en les classifiant en ULd. Il s'agissait pour nous d'inscrire dans le marbre l'existence d'un permis d'aménager et des travaux en conséquence, de protéger les permis de construire accordés. Cependant en l'état actuel des choses, sans évolution de la réglementation sur ces zones, nous devons nous conformer à la décision du Conseil d'Etat.			
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.			

R	28	M. DE ROUGé Etienne 4 allée de la Grande Isle Pénestin	souligne des erreurs dans le document "règlement écrit" du PLU, page 52 : 2 fois Uba. Le deuxième devrait être Ubb. page 54 : article 3 : manque quelque chose
Les erreurs seront corrigées			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	64	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	le règlement écrit est exactement le même pour les zones AU 1 et 2. C'est incohérent. Quant à la zone AU 2 au sud du complexe sportif, elle épouse une ancienne zone AU censurée par le tribunal administratif en 2006 pour non continuité d'urbanisme .
Le projet arrêté le 24 mars 2025 ne comporte pas de zone 2AU			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	83	CAP Environnement	Le sentier côtier identifié par la DDTM est toujours d'actualité. Son tracé officiel n'est pas entièrement respecté.
La servitude EL9 "passage piéton sur le littoral" figure au plan des servitudes d'utilité publique et non au règlement graphique.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	83	CAP Environnement	<p>En 2024, le projet PLU distinguait deux types de zonages pour les lotissements de camping caravanning : ULd et NLd. Cette différence a été gommée, pour que l'ensemble des zones soient en ULd. Le PLU 2025 crée ainsi une réelle incertitude avec le risque que certaines zones, en continuité d'une urbanisation, revendiquent le droit à construire.</p> <p>L'association a par ailleurs réalisé un historique et une analyse de la situation des zones de camping caravanning qui sont, en partie ou totalement urbanisées avec des habitations légères de loisirs (HLL). Certaines zones sont occupées en permanence par des cabanons, des yourtes ou tentes, des caravanes ou des constructions sans permis d'autorisation, illégales selon la loi Littoral. Elle propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'éviter les vaines tentatives de régularisation ; - de pérenniser l'état existant ; - de changer la dénomination des secteurs concernés en NLd pour mettre un coup d'arrêt au développement de ce type d'hébergement de loisir estival et de contribuer à maîtriser la saturation de la capacité d'accueil.
Voir réponses aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles			

@	83	CAP Environnement	L'association remet en cause le recensement des arbres remarquables et EBC du projet de PLU. Elle a réalisé un inventaire plus complet et dénonce les coupes qui ont été réalisées (bois classés, chênes multi centenaires) ces dernières années sans autorisation d'abattage.
Le PLU n'est pas un outil de contrôle de l'application des règles.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	95	MARESCA Alexandre et Reynelde 749 Kerfalher 56760 Pénestin	Ils sont propriétaires de la parcelle YL 2 située actuellement en zone de loisirs AUe au lieudit Pradun Ker olivier. Ce terrain est classé dans une zone destinée à l'implantation de campings et caravanings sur parcelle privative. Ce classement limite considérablement, voire interdit, l'usage prévu pour le camping-caravaning, portant une atteinte directe au droit de construire et d'exploiter le terrain. Ils contestent formellement le classement de ce terrain en EBC et demandent que ce classement soit retiré ou qu'il soit réexaminé afin de garantir la compatibilité avec l'usage prévu et le respect des droits des propriétaires. (Plan cadastral en PJ)
@	96		Ils sont propriétaires des parcelles en zone A YI n° 255 et 256 situées au lieu-dit isle du grand bergard (plan cadastral en PJ). Le projet de PLU envisage le classement de ces terrains en EBC. Il y a absence d'intérêt écologique ou paysager suffisant. Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu du caractère limité et peu remarquable de ce boisement. Il y a également incohérence avec la vocation agricole de la zone et atteinte disproportionnée aux droits du propriétaire. Citant des décisions du Conseil d'État, ils demandent la suppression du classement en EEBC de ces parcelles, tout en maintenant leur zonage agricole.
Cette contribution n'appelle pas de modification du PLU.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	103	Onze agriculteurs à l'issue d'une réunion sur le projet	L'étude sur les arbres remarquables n'a pas été faite correctement : une centaine d'arbres tricentenaires n'ont pas été classées. Pourtant des arbres de 20 ans d'existence ou non remarquables ont été classés alors qu'ils sont situés en zone agricole exploitées. Les haies et bois classés n'ont pas fait l'objet d'une concertation avec les agriculteurs. Certaines haies sont inexistantes, d'autres n'ont aucun caractère environnemental. D'autres haies existantes auraient pu être classées (détail dans l'observation).
Concernant les arbres remarquables, il sera précisé que seuls les arbres isolés (et non les alignements), marqueurs du paysage et visibles depuis les voies publiques ont été pris en compte. Ce recensement ne se veut pas exhaustif, il s'agit d'un nouvel outil non figé, qui pourra être complété au fur et à mesure des modifications du document d'urbanisme. Pour rappel, les arbres classés en EBC ne peuvent pas être défrichés et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable (Art. L.113-1 du Code de l'urbanisme). Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	143	CROSET Guillaume690 B Route de Kerandré56760 Pénestin	<p>Il formule plusieurs propositions : faciliter l'ombrage naturel ; favoriser les panneaux solaires ; récupérer l'eau de pluie ; la pérennité des abris à chevaux, un chêne à classer ; la possible extension des constructions susceptibles de changer de destination ; la rénovation des bâtiments agricoles ; la construction d'immeubles collectifs ; le remplacement des caravanes et mobile-homes par des habitations légères de qualité, la prise en compte des prévisions sur le recul de trait de côte, la protection des ruines d'intérêt patrimonial, la prise en compte des nouvelles haies, l'installation de WC au Palandrin, l'interdiction des chiens sur les plages toute l'année.</p>
<p>Auvent et pergola : La jurisprudence considère qu'une pergola créée de l'emprise au sol ; Panneaux solaires : L'article 5 des zones U est dédiée à la performance environnementale et énergétique des bâtiments ; Récupération des eaux de pluie : Cf. Partie 5 de l'annexe sur le zonage d'assainissement pluvial ; Abri chevaux : il doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme ; Chêne à classer : nous le mentionner dans le cadre de l'enquête publique ; Extension de grange : l'extension doit respecter le règlement du PLU puis être autorisé en CDPENAF/CDNPS ; Bâtiments agricoles existants : toute modification de façade ou de surface nécessite l'obtention d'un permis de construire ou déclaration préalable ; Priorité aux maisons individuelles : le but est de faciliter les parcours résidentiels ; Zones de loisirs : La loi Littoral et sa lecture confirmée par le Conseil d'Etat ne permet pas de densifier les zones de loisirs existantes. Seuls les permis de construire accordés peuvent subsister avec un remplacement à l'identique possible. Recul du trait de côte : seules les données connues et fiables peuvent être intégrées au PLU. Une modification du PLU pourra toujours être réalisée pour actualiser les données. Le recul du trait de côte a déjà des effets sur la manière d'aménager le territoire. La question du repli stratégique pourra se poser ; Ruine : Seul un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs peut être rénové ; Haies : le PLU intègre les haies à préserver</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

C	14	Mme EZANNO Michelle Kermouraud 56760 PENESTIN	<p>Diverses demandes concernant, dans le secteur de Kermouraud, les indications au plan cadastral, la signalétique de la station d'épuration, les limites des Espaces Boisés Classés (EBC), la réalisation de pistes cyclables ou les impacts du camping voisin</p>
<p>Cette contribution n'appelle pas de modification du PLU.</p>			

R	55	Amis du pays entre Mès et Vilaine	<p>pourquoi la parcelle ZO4 est-elle intégralement constructible : en SDU et EPR, la constructibilité s'arrête au contour des maisons existantes.</p>
<p>Un certain nombre de remarques ont déjà été prises en compte (détourage de la construction située au Cofreno, d'autres pourront l'être exemple des amis de la nature et classement en Na de la parcelle YE 13</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

73-reglt - U

@	4	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	Les zones de camping caravanning sont en U. C'est inadmissible. Elles doivent être en N. (rectif. Par DEMAT@)
---	---	---	---

[Voir réponses aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.](#)

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

R	1	M. et Mme G DOMERGUE 77 rue Haute 77130 Missy sur Yonne	Ils sont propriétaires d'un terrain depuis 1971 (ex B587 - projet YH 465). Demandent qu'il devienne constructible. C'est le cas pour leurs voisins.
---	---	--	---

La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas ce secteur comme faisant partie du village de Couran-Bilaire-Inly, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus, le village de Couran-Bilaire-Inly est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe déjà cette parcelle en zone agricole.

Appréciation de la commission : dont acte

R	5	Marie-Thérèse SOUCHET 12 rue du Corollo 56 Férel	La parcelle ZY 56 se trouve dans le village de Berniguet qui jouxte les parcelles constructibles et construites. Demande que cette parcelle devienne constructible. Parcelle ZY 69 également.
---	---	---	---

Parcelle ZY 56 : La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas le noyau bâti de Berniguet comme un village mais comme un secteur de constructions diffuses. Cette parcelle est donc classée en zone agricole au PLU arrêté. En outre, des haies à protéger ont été relevées sur le pourtour de cette parcelle.

Parcelle ZY 69 : Idem

Appréciation de la commission : dont acte

R	6	Frédéric BERNARD 364 route de Loguy	Parcelle ZR 113, conteste le changement de zonage qui était en Ubb et devient Aa.
---	---	--	---

Parcelles ZN 8 et ZN 15 : Les 4 018 m² de zones Aca perdues sur la zone du Lomer correspondaient à une erreur matérielle de classement d'un milieu dunaire en zone Aca. Il ne s'agit donc pas d'une proposition de compensation, mais plutôt une proposition d'extension de la zone du Lomer sur les parcelles ZN 8, ZN 10 et ZN 15. La notion de « préconisation » dont il est fait référence dans la charte conchylicole du Morbihan datant de 2011, correspond aux secteurs littoraux conchylicoles non couverts par une zone Natura 2000 et ne relevant pas de l'obligation d'évaluation des incidences. Pour rappel, le déclassement d'une zone « Nds » va à l'encontre de la définition de l'espace remarquable au titre de la loi Littoral (Art. L. 121-23 du CU), qui a été conçu pour être mis en valeur et protégé. « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

L'avis de la Préfecture joint au dossier est, sur ce point, sans ambiguïté : « Sur le site du Lomer, le projet de PLU déclasse la parcelle ZN 8 de Nds à Ac. (...) Il convient de reclasser ces aires en zone Nds ».

Parcelle ZR 113 : La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors

d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas le noyau bâti du Loguy comme un village mais comme un secteur de constructions diffuses. Cette parcelle est donc classée en zone agricole au PLU arrêté. En outre, l'étude sur les chemins de l'eau réalisée par l'agglomération révèle que cette parcelle est en majeure partie concernée par des mesures de prévention contre les inondations en tant que « chemin de pluie », interdisant les constructions, installations et aménagements remettant en cause le libre écoulement des eaux de pluie.

Appréciation de la commission : dont acte

R	7	M. et Mme DUFOUR 35 bis rue de l'Église	<p>Le coefficient de pleine terre porté de 30 % à 20 % pour les secteurs Ua est très pénalisant. Demandent le passage du CPT à 20 % pour le secteur Uba, il était auparavant en Ua.</p> <p>Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) remplace l'actuel coefficient d'imperméabilisation plus contraignant pour la réalisation d'opérations en densification. Le coefficient d'imperméabilisation est calculé en multipliant la surface de la parcelle concernée par le projet générant de l'emprise au sol par un coefficient d'imperméabilisation spécifique à chaque zone du PLU (Uaa = 60%, Uab et Uac = 50% / Ub = 40% d'imperméabilisation maximale). Le résultat est ensuite retranché en fonction des types de revêtements observés sur la parcelle (bâtiment = 95%, allées bitumées = 90%, allées gravillonnées = 60%, espaces verts = 0% de la surface concernée). Exemple : Une parcelle de 1500 m² en zone Ub, avec une maison de 90 m² et une allée gravillonnée de 100 m², l'actuel coefficient d'imperméabilisation est calculé comme suit : 1500x50% = 600, soit 600 m² d'imperméabilisation maximale acceptable sur cette parcelle. Reste ensuite à déduire les constructions déjà présentes ainsi que les revêtements du sol générant une imperméabilisation supplémentaire (maison et allée). En prenant en compte les coefficients applicables aux bâtiments (95%) et aux allées gravillonnées (60%), il reste encore 454,5 m² d'imperméabilisation projetée sur cette parcelle (600-(95%*90+60%*100))</p> <p>Le CPT permet d'augmenter les possibilités en densification en demandant la présence d'un minimum d'espace vert sur la parcelle en fonction de la zone dans laquelle elle se situe (Ua = 20%, Ub = 30% de pleine terre minimum sur l'unité foncière). Contrairement au coefficient d'imperméabilisation, le CPT n'applique plus de coefficient selon les types de revêtements présents sur la parcelle.</p> <p>Exemple : En reprenant l'exemple ci-dessus, le CPT s'élève à 450 m² (1500x0,3), soit un minimum de 450 m² de pleine terre demandée. La surface en non pleine terre (potentiellement constructible) s'élève donc à 1 050 m².</p> <p>La demande de passer le CPT à 20% en zone Uba provoque la perte de 150 m² de pleine terre et donc une augmentation de la surface imperméabilisée, ce qui est incompatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de « permettre une densification raisonnable et adaptée aux espaces urbains préexistants », « préserver la nature en ville et faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à l'augmentation de la biodiversité dans les espaces urbanisés » (préservation et création d'espaces verts notamment).</p> <p>Concernant les surfaces des zones entre 2010 et aujourd'hui, il est fait renvoi au tableau des surfaces avant/après, page 118 du rapport de présentation.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	12	M. VOISIN Erick 731 route du halguen 56760 Pénestin	souhaite que la parcelle ZV 128 (allée du pondy) classée actuellement en zone Ud (Un dans le futur PLU) soit constructible pour future division parcellaire
Appréciation de la commission : dont acte			

@	14	Mme NAUDIN 137 allée de l'Étier 56760 Pénestin	conteste le passage de près de 70% de la parcelle YL 351 de zonage Ubb en Na. Demande de retour de la parcelle en Ubb adressée à M. Le Maire
<p>La parcelle YL 351 est située à l'extérieur de l'enveloppe définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025 "village ne constituant pas une centralité principale ou secondaire, à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour"</p> <p>Le SCoT sur ce secteur prescrit l'objectif 100 à mettre en œuvre par les PLU :</p> <p>"Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ; - de travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages." <p>Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone constructible sur la partie Nord de la parcelle YL 351</p> <p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan/programme</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	16	M. MOUGIN Kévin Route de la Roche-Bernard 56760 Pénestin	concernant la parcelle YH18, prochainement divisée en deux parties : une constructible (Uba), une partie classée en zone Na. Proposons que la partie prévue en Na soit transformée en zone ULa (zone touristique de camping et d'hébergement léger) afin de permettre un aménagement léger et respectueux de l'environnement
<p>La parcelle YH 18 se situe en continuité de l'enveloppe agglomération du Bourg-Mine-d'Or, constituant une centralité principale.</p> <p>Au regard du Schéma de Cohérence Territorial et de sa prescription 100, l'agglomération constituant une centralité principale "constitue un secteur principal de développement des communes et de pôles économiques".</p> <p>La prescription 112 du SCoT permet des extensions urbaines qui renforcent le caractère regroupé de l'espace urbain, en cohérence avec le niveau de risque et les moyens de défense".</p> <p>Compte tenu de la continuité de l'urbanisation avec la parcelle YH 893. Il est possible d'étudier la possibilité de permettre une extension limitée de l'enveloppe agglomération du Bourg-Mine-d'Or en direction de la parcelle YH 18 pour permettre un aménagement léger et respectueux de l'environnement comme demandé.</p> <p>Cette contribution appelle une modification du règlement graphique à la marge.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	18	M. CHEVALLEREAU Régis 9, rue des Garannes 42200 COUERON	sur la parcelle 44 Chemin du moulin David (YL 31), passant de 1AUe à ULd, demande possibilité de poser un mobil home à demeure ou de réaliser une construction de 100 m ²
<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, planter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

C	2	M. Mme Nadine GARREAU 158 Clos du Loguy	demande la possibilité d'installation d'un mobil-home sur la parcelle ZO158 évoque une mesure d'équité avec Le Lomer
<p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'Etat du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, planter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	20	CDMO Pénestin 42 rue de la plage 56760 Pénestin	Conteste le classement du secteur de la mine d'or en U en raison d'une mauvaise qualité de la desserte en électricité relève ce qui lui apparaît comme une contradiction dans le classement des débits de boisson au sein des périmètres de centralité conteste le classement du secteur de la mine d'or sur la base d'une erreur typographique à la p.52 du projet de règlement.	
@	22		Complément à @20 : confirme sa demande de réexamen en raison de l'existence d'un lotissement.	
<p>Entre le PLU en vigueur et le PLU en projet la même définition est utilisée pour caractériser la zone Ub, cette définition est la suivante : « La zone Ub correspond à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs pavillonnaires situés en agglomération ou villages ». Les termes «agglomération» et « villages » ont été ajoutés pour mieux faire correspondre cette définition aux critères de la loi Littoral. Cette définition a ensuite été précisée pour la faire correspondre aux attentes politiques de mixité urbaine, de formes d'habitat variées et commerces, qui comme précisé devront être compatibles avec l'habitat.</p>				
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>				

@	28	MAINGRET Alizée route de kerseguin 56760 Pénestin	YL217 route de kerseguin 56760 Pénestin. Il s'agit de la partie du bâtiment (YL217) qui se trouve derrière le cabanon de la parcelle YL202	
@	29		Deux logements sont rénovés sur la parcelle YL217. Il reste une petite partie non rénovée considérée comme une grange, située derrière un cabanon (YL202). Mon souhait est que cette partie puisse être reconnue comme constructible pour permettre une rénovation ou une transformation.	
<p>Ce bâtiment appartient à la ferme historique, il est situé en zone agricole au PLU arrêté le 24/03/2025. Pour qu'il puisse changer de destination, celui-ci devra être étoilé au règlement graphique en tant que "bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination".</p>				
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>				

@	32	GERGAUD Denis 56760 Pénestin	Demandons que la parcelle YN 477 devienne tout ou partie constructible. Cette parcelle est mitoyenne avec des maisons construites (parcelles 473, 474, 475 et 476). Cette parcelle se situe à 800 mètres du littoral. Les parcelles du secteur de la Grande Ile sont des terrains constructibles alors qu'elles sont beaucoup proches de la mer. Notre parcelle est entretenue tous les ans.
<p>La parcelle YN 477 est située à l'extérieur de l'enveloppe définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025 "village ne constituant pas une centralité principale ou secondaire, à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour". Le SCoT sur ce secteur prescrit l'objectif 100 à mettre en œuvre par les Plan Local de l'Urbanisme (PLU) :</p>			

"Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :

- d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ;
- de travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages."

Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone constructible de la parcelle YN 477.

Appréciation de la commission : dont acte

@	35	Mme LE PORT Marie José 34 avenue Paul Cézanne 56000 VANNES	Terrain ZC177 impasse de Kerfu Pénestin. Ce terrain viabilisé est situé à 100 mètres des premières maisons du village de Kerfalher. Il se trouve en continuité d'urbanisation, je demande donc qu'il soit rattaché au village de Kerfalher
<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, planter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>			
<p>Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.</p>			

@	39	M. MAZELLIER Thierry 295 rue de Tremer 56760 PENESTIN	Déclassement du terrain de Tremer, parcelle YH 419 actuellement en UBA. 295, rue de Tremer 56760 PENESTIN
<p>Le Code de l'urbanisme définit l'utilité du PADD de la façon suivante: « il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ». Ainsi il est dépourvu d'une quelconque force normative (L.123-5 du Code de l'urbanisme). Il doit-être apprécié comme un document d'orientation, à ce titre le fait que vous puissiez déduire que la parcelle YH 419 soit située dans tel ou tel secteur du règlement graphique du PLU ne permet nullement de l'affirmer. Ensuite, vous affirmez que la parcelle YH 419 se situe dans une « dent creuse ». La notion de « dent creuse » est strictement délimitée. Au regard des dispositions de la loi Littoral au travers notamment de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, appliquée au SCoT de l'agglomération Cap-Atlantique, la parcelle YH 419 constitue déjà une extension de l'enveloppe urbaine aggrégée. Extension de l'urbanisation permise par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT par l'objectif 1-4-2 Renforcer l'armature en définissant l'article L.151-23. Au projet de PLU qu'il conviendra de préserver et d'entretenir.</p> <p>Par ailleurs une fois le PLU approuvé, il est politiquement souhaité la mise en œuvre avec l'agglomération d'un outil opérationnel de protection et de reconquête des espaces agricoles sur notre commune afin que ces parcelles ne s'enrichissent pas.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	40	Mansire	<p>notre parcelle N°123 à la Grande Corne actuellement classée AUer passerait en Zone ULd. nous ne comprenons pas pourquoi notre terrain (N° 123) ne pourrait pas avoir un mobil home ou HLL au même titre que nos voisins dans le lotissement. Nous vivons sur le terrain en période estivale comme nos voisins, et le fait de mettre un HLL permettrait d'uniformiser le lotissement avec une construction propre et saine, plus de caravane qui dénote...</p> <p>la commune a créé, en son temps, une zone résidentiel de qualité, avec électricité, tout à l'égout, eau, c'est une chance que nous avons. Cette zone doit être requalifiée avec le nouveau PLU, et ne plus être uniquement Agricole et c'est une juste cause, sinon les habitations actuelles seraient en sursis, avant d'être éventuellement redonnées en terre cultivables...</p>
<p>L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'Etat du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, planter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>			
<p>Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.</p>			

@	48	Anonyme	<p>Le secteur ZC est en grande majorité classé en ULd sauf les parcelles 140, 139, 89 pourtant entourées des parcelles 90, 91, 92, 94, 95 classées ULd. De plus, les parcelles boisées 88 et 86 semblent coupées sans respect des parcelles cadastrales. Pouvez-vous préciser les raisons qui discriminé les parcelles 140, 139, 89 ? Pour les parcelles "coupées", une modification du cadastre est-il envisagé ?</p>
<p>Les zones de loisirs présentes sur la commune ont été créées par la procédure de remembrement de 2008. Contrairement au premier projet proposé, les emprises existantes des zones de loisirs ont été conservées. Il n'y a pas eu de modification sur ce point.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	49	Anonyme	<p>En zone ZD, la parcelle cadastrale 058 au sein du village de Kerfalher est placée en zone Uba. Hors, cette parcelle est une parcelle "historique" du village de Kerfalher. La ferme présente sur cette parcelle, en pierre, parfaitement rénovée est typique de l'architecture du village. Vous en faites d'ailleurs référence en page 39 du rapport de présentation (photo de droite) pour illustrer l'architecture traditionnelle de "Kerfalher". Aussi, il n'est pas possible de classer cette parcelle en zone Uba, il faut la classer en zone Uab et l'intégrer au village de Kerfalher. Je constate également que la zone arborée de cette parcelle n'est pas représentée alors que le nombre d'arbres présents n'est pas négligeable (au moins autant que la parcelle 192 qui est bien représentée). Enfin, cette parcelle est signalée comme OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Pouvez-vous confirmer que cette parcelle sera aménagée à raison de 20 logements/ha ? Si oui, que va devenir la ferme représentant l'âme de Kerfalher ? Sera-t-elle détruite ?</p>
<p>Le PLU en vigueur classe déjà ce secteur en Uba, il n'y a pas de changement sur ce point. En revanche l'intégration de l'ancienne ferme à la zone Ua peut s'étudier, cependant toute la parcelle ZD 58 ne</p>			

pourra pas être classée en Ua car comme le stipule le règlement écrit de la zone Ua "Elle correspond aux parties anciennes"

En revanche, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait être complétée pour prendre en compte ce patrimoine bâti rural dans le projet prévu sur cette parcelle.

Appréciation de la commission : dont acte

R	26	ARTIGUE Michel et TUAL-ARTIGUE Michelle	Propriétaires de la parcelle YM 102, ils constatent que le terrain YM 103 devient constructible. Ils contestent cette décision et souhaitent que ce dernier terrain soit inconstructible.
---	----	---	---

Cette parcelle n'a jamais été classée en U

Appréciation de la commission : dont acte

@	50	FORTASSIN Audrey Impasse de Tréhudal 56760 Pénestin	Sa parcelle n°220 est classé en zone portuaire. Elle stocke des bateaux avec une activité de chantier naval ou d'atelier de services aux plaisanciers. Il est donc indispensable sur la zone Upb, autorise la construction d'un atelier de maintenance naval pour les réparations, disposant d'un espace d'accueil du public, permettant le stockage d'outil et matériel nautique maintenu hors-d'eau hors-d'air et d'un logement de gardien 45m2 pour éviter les vols avec des équipements pour l'accueil des salariés.
---	----	---	--

Pour rappel la destination de la zone Upb est liée uniquement au stockage de bateaux et de matériel. Le projet devra avoir cette destination. Il devra notamment respecter l'enjeu biodiversité (présence d'un périmètre Natura 2000), l'aléa submersion marine +60 cm et enfin la présence d'un espace de fonctionnement des cours d'eau. (16/09/2025 08:56)

Il pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale

Appréciation de la commission : dont acte

@	52	DIVERSAY Aurélia et HALGAND Aurélien Cabinet Antigone Avocats 12 bis, rue de l'Échappée 44200 NANTES	Ils interviennent pour l'association foncière urbaine libre (AFUL) de Kerlieu. Il s'agit d'une association syndicale libre de propriétaires (6 pièces). Le projet de PLU prévoit le classement du lotissement en zone ULd, zonage qui ne permet que les habitations légères de loisirs édifiées, une caravane ou un camping-car par parcelle du 1er juin au 30 septembre et des tentes, yourtes, tipis sans équipement intérieur. Ils précisent que le secteur de Kerlieu est identifié au Scop comme un village et que cela est confirmé dans le rapport de présentation du projet de PLU. Ils observent par ailleurs que le lotissement de Kerlieu se situe dans la continuité du village de Kerlieu, qu'il est déjà urbanisé et que sa réalisation a été autorisé par un permis d'aménager. Compte tenu des arguments développés ci-dessus et se référant à la décision du Conseil d'État du 16 décembre 2016, ils estiment que le classement du lotissement de Kerlieu en zone ULd n'est pas justifié et demandent que le périmètre du lotissement, également autorisé en vue du camping-caravanning sur parcelles privatives, soit classé en zone ULa ou dans un autre sous-secteur de la zone urbaine permettant l'implantation de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, de caravanes et de camping toute l'année.
---	----	--	---

@	55	Idem @52
<p>Le règlement écrit du PLU arrêté précise que les espaces de camping et de caravanage sur parcelle individuelle (anciennement nommés « zones de loisirs ») demeurent inconstructibles au titre des articles L.151-9 et L.121-8 du Code de l'urbanisme. De nombreuses jurisprudences confirment cette possibilité : Cour administrative d'appel de Nantes, 24 mai 2018, considérant^{°11} et suivants, requête n°15NT02785, Commune de Piriac-sur-Mer Dès que le PLU sera approuvé, une délibération sera prise en Conseil Municipal afin de soumettre les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives à déclaration préalable. De cette manière, la municipalité pourra mieux contrôler d'éventuelles divisions abusives nuisant à l'organisation des zones et engendrant notamment des rejets supplémentaires aux réseaux et des coûts pour la collectivité.</p> <p>Le zonage ULd a été mis en place suite à la concertation avec les représentants des campeurs-caravaniers (ADCP). Nous rappelons que le zonage ULa est réservé aux campings professionnels</p>		
<p>Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.</p>		

@	57	anonyme	<p>Habitant à l'année, je ne comprends toujours pas pourquoi les zones de camping caravaning bénéficient d'un zonage ULd. Si il est affiché que ces zones sont inconstructibles, elles ne peuvent qu'être en N.</p> <p>L'insistance de la municipalité à continuer après la première annulation du Plu, à maintenir ce zonage ne peut que s'expliquer par le vote de nombreux caravaniers en faveur de cette municipalité et au fait de la proximité des élections municipales et de la re candidature du maire sortant</p> <p>Après de longues réflexions, c'est le meilleur compromis qui a pu être trouvé pour respecter la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 et reconnaître l'existence de la pratique du camping-caravaning indispensable à la dynamique économique de la commune sur ces zones qui ont reçu des autorisations d'urbanisme accordées.</p> <p>Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.</p>
---	----	---------	--

@	70	SCI GRAND LARGE - Monsieur DURET 10 rue des coteaux de la Turbalière 44240 SUCE SUR ERDRE	<p>La parcelle ZR 0001 est actuellement classée en zone ULc. Le projet de PLU qui fait l'objet de la présente enquête publique prévoit de classer cette parcelle en zone NL. Demande de classement en ULa qui permet tout à la fois la pérennisation de l'activité exercée à l'heure actuelle sur la parcelle tout en participant à la préservation du littoral.</p> <p>Cette contribution appelle une modification à la marge (validation de la zone NLc demandée)</p>
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

R	35	MORICE Lionel (M. et Mme)	Demandent que la parcelle YD 95 soit constructible. C'est une dent creuse avec des maisons ou bâtiments autour.
<p>Cette parcelle est située en dehors de l'enveloppe SCoT.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

R	38	LE MOINE Eliane Pénestin	Elle est propriétaire de la parcelle YE 150. Elle constate que tout le village de Trébestan est en zone Un. Elle conteste ce classement. En avril 2013 le TA de Rennes lui a donné raison sur ce point à la suite d'un recours contre le PLU de 2010. Une maison a été construite dans le village il y a 4 ans.
---	----	-----------------------------	---

La parcelle est actuellement en zone Nds donc non constructible

Appréciation de la commission : dont acte

R	39	ROUSSEL florence	Demande le classement de la parcelle BD 94 en ULd plutôt qu'en Un.
			N'appelle pas de commentaire

@	79	anonyme	Propriétaires depuis 36 ans au 90 chemin du Guheux. Depuis toutes ces années nous participons à la vie de la commune en réglant nos taxes d'habitation et foncière et en nous rendant dans les différentes boutiques (boulangerie, restaurants, etc....) A ce jour nous séjournons entre 6 et 7 mois dans notre résidence et franchement nous souhaitons juste que cela continue.
			N'appelle pas de commentaire

@	81	Me ROUBERT Thomas 79 rue Chanzy 85000 LA ROCHE SUR YON pour les Cts DAVIET	Les Consorts DAVIET demandent que la parcelle YM 237 soit classée en zone Ubb ou dans une autre zone ou sous-secteur permettant la construction d'habitations pour une utilisation optimale de cette parcelle située en zone urbaine. (4 docs joints)	
C	9	Doublon de @81		
Cette parcelle est située en dehors de l'enveloppe SCoT.				

Appréciation de la commission : dont acte

@	84	M. Mme Grimault 46, chemin du guheux 56760 Pénestin	propriétaires au 46 chemin du Guheux à Pénestin d'un terrain situé dans le village loisirs de Kernégrou-Kerfalher , zone classée dans le cadre de l'enquête publique en ULd , nous avons noté dans ce classement de zone que le PLU acte le bénéfice d'autorisations d'urbanisme délivrées précédemment, notre parcelle numéro 86 en est concernée, acte notarial et support graphique cadastral le confirme, aussi nous souhaitons de voir préciser que ces constructions recueille le même statut d'occupation à l'année comme l'ensemble des résidences implantées sur la commune.
L'implantation de toute nouvelle construction n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'Etat du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces			

zones il est seulement possible de stationner une caravane, implanter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

@	86	JOSSO Xavier	Propriétaire de la parcelle cadastrale ZC 89 (Lieudit PRE PRIEUX), je demande le classement de cette parcelle en zone ULd au même titre que les parcelles voisines.
L'emprise des zones a été négociée suite à la concertation avec les campeurs caravaniers (ADCP)			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	88	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	Je ne comprends pas la logique de la zone Uac à Tregorvel, reprise dans cette 2ème mouture du Plu. Tregorvel est un hameau, permettre une zone de densification ferait le transformer en village et détruire son identité. La loi littoral permet la continuité d'urbanisation pour les villages , CQFD ??
Aucune modification sur les emprises constructibles du village de Trégorvel			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	90	MAISONNEUVE Bernard et Annie Village loisirs de KERNEGROU- KERFALHER 56760 Pénestin	demande de prise en compte de la situation des zones UL pour tenir compte de l'historique.
Suite à la négociation avec les campeurs caravaniers (ADCP) l'évolution du PLU prévoit de classer l'ensemble des zones ULd afin de conforter les installations autorisées. M. le maire souhaite pour autant faire évoluer le temps de stationnement estival.			
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.			

@	94	LEBLAY Catherine, Jean-Jacques, Nolwenn et Morgan et leurs enfants	La zone ULd est reconnue U comme déjà urbanisée. Des travaux coûteux y ont été effectués pour les raccordements aux réseaux des habitations de loisirs. En 2016 le Conseil d'état a empêché les constructions nouvelles précisant qu'il sera proposé un zonage permettant une reconnaissance de leur existence. Ceci a été conforté dans le projet de PLU. Selon eux, une association modeste, mais agressive conteste régulièrement les tentatives de consensus. Il s'agit de propriétaires qui n'admettent pas la diversité et la mixité sociale. La zone ULd de Kernégrou- Kerfalher n'est pas considérée comme un EPR par le ScoT et ils ne comprennent pas pourquoi les mobil homes ou chalets (HLL) seraient exclus dans cette zone. Des familles doivent pouvoir continuer de profiter de ce cadre agréable. Il s'agit d'aménager le projet de PLU pour que cette zones perdure dans les conditions actuelles, avec éventuellement quelques aménagements, pour améliorer encore l'environnement. Cette enquête peut être peut être une chance de faire évoluer les choses.
---	----	---	---

Cette contribution n'appelle pas de modification du PLU.

Appréciation de la commission : dont acte

@	101	anonyme	Dans le PADD apparaît le souhait de renforcer prioritairement l'urbanisation de l'agglomération du bourg-mine d'Or. Or, une zone urbaine située en extension de Tréhiguier, entre le chemin du Gourvinet et la rue de la Barquette, est classée U au PLU sans qu'un projet urbain y soit associé. Il semble que l'urbanisation dans ce secteur doit être limitée et que le verger devrait être classé. Pourquoi avoir conservé cette zone urbaine sans orientation d'aménagement et sans la mise en place de bandes d'inconstructibilité pour permettre de contenir l'urbanisation dans ce secteur ?
---	-----	---------	--

La demande sera prise en compte (modification à la marge du règlement graphique).

Appréciation de la commission : dont acte

@	103	Onze agriculteurs à l'issue d'une réunion sur le projet	Les zones ULD : elles ne sont pas compatibles avec la loi littoral. Les habitations légères (mobile-home) sont acceptables mais des constructions dures ne sont absolument pas envisageables. Ils demandent qu'elles restent en zone N pour éviter toutes complications et respecter la loi littoral.
Concernant la demande de remise en zone agricole du secteur de Kermoureau nous nous tiendrons à l'avis de la chambre d'agriculture la zone naturelle (Na) n'imposant aucune contrainte en matière de pratique agricole. D'autant plus que ce secteur densément arboré et bocager semble peu pertinent pour l'installation d'un siège agricole. Les zones Nds rétro-littorales correspondent régulièrement aux zones humides et zones de marais qui sont à protéger. Il ne peut y avoir de modification du zonage sur ces secteurs. Les contours des zones de loisirs ont été retravaillés, ce qui va permettre l'exploitation de nouvelles terres agricoles. Concernant les cours d'eau et les zones humides, de nouvelles contraintes vont venir s'ajouter avec l'étude Géorives sur les espaces de fonctionnement naturels des cours d'eau. Les parcelles YL124, YL146 sont concernées. Afin d'éviter la fragmentation des Espaces Boisés Classés, la CDNPS nous impose de repérer des ensembles boisés cohérents, le travail sera donc complété en ce sens. Concernant les haies, les compensation proposées ne peuvent pas être réalisables sur des parcelles déjà boisées (YK 28, YK 29, YE 11). Il n'est pas prévu de réétudier les arbres classés remarquables sur la parcelle YE64, des arbres remarquables pourront être ajoutés lors de futures modifications. Il est à souligner qu'un travail important de recensement et de cartographie à la parcelle des haies et des arbres a été fait pour ce projet de PLU. Le manque de protection réglementaire de ces éléments au Plan Local de l'Urbanisme (PLU) actuel engendre régulièrement des arasements de haie, des abattages ou défrichements non autorisés. La commune de Pénestin doit conserver son linéaire bocager le classement de ces éléments au Plan Local de l'Urbanisme (PLU) est un moyen d'y parvenir.			

Appréciation de la commission : dont acte

@	119	Hubert herpin	en complément de la contribution à l'enquête publique relative à la révision du PLU que j'ai transmis en tant que propriétaire de la parcelle cadastrée ZH 0154, afin d'évoquer cette fois-ci le volet plus opérationnel du projet
L'obligation de respecter l'OAP n'interdit pas la construction de 26 logements sous réserve sous réserve de l'étude capacitaire de la parcelle (Zones humides, biodiversité.../...) Il s'agit d'un projet privé qui sera regardé de manière positive par la collectivité.			

Appréciation de la commission : dont acte

@	120	GAUTRON Hervé et Isabelle Clos du Brinect 56760 PENESTIN	nous prenons acte de la confirmation du classement de nos terrains cadastrés YN n°s 462 (non bâti) et 508 (bâti) dans une zone déjà urbanisée dite « ULd ». nous demandons qu'il soit envisagé une possibilité de constructibilité pour les terrains situés dans l'enveloppe urbaine des zones de reconversions camping-caravaning située en zonage ULd, desservis par le réseau public d'assainissement et raccordés aux réseaux électrique et d'eau potable, type Habitation légères de Loisirs (avec une emprise au sol maximale définie) ➤ Que la parcelle YN 462, dont creuse entre deux terrains bâties, puisse être bâtie, puisqu'elle se situe dans un tissu urbain, qu'elle est desservie par une voie ouverte à la circulation et par les réseaux publics.
---	-----	--	--

Application de la décision du Conseil d'État

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

@	123	anonyme	l'intégration paysagère des mobil-homes, des aires de campings et aires de camping-car est nécessaire sur Pénestin. il faut une intégration paysagère qui vise à camoufler les accumulations de mobil-homes, de caravanes et de camping-cars. Celles-ci sont fort peu attractives, voir peu esthétiques, et dégradent la qualité paysagère de la commune. Pour mieux se fondre dans le paysage et créer une cohérence avec le patrimoine environnant, l'usage de matériaux naturels, de couleurs neutres (beiges, verts, bruns) et homogènes dans une même zone, et avoir des formes qui rappellent les traditions architecturales bretonnes. l'aménagement de masques végétales présent toute l'année (haie haute, large, épaisse, avec de nombreuses essences locales et des feuillages persistants) aide à supprimer l'impact visuel et réduire l'impact sonore, créant une barrière entre les zones de camping ou d'habitat léger et le paysage environnant.
Il s'agira à l'avenir de réfléchir et d'agir pour végétaliser les aires appartenant à la commune et ainsi favoriser l'intégration paysagère des zones de loisirs.			

Appréciation de la commission : et en passant, de favoriser la biodiversité

@	124	Mme GERGAUD Véronique 40 rue de la Barquette Pénestin	Parcelles YB 198, 201 et 227, 230 (ex 199) rue du Port Tréhiguier Je sollicite le maintien en zone Uba (passent en Aa) de ces parcelles qui étaient auparavant occupées par des terrains de tennis (donc artificialisées) et qui sont desservies par l'ensemble des réseaux et permettraient l'édification d'une ou 2constructions. Elles sont situées au cœur du village de Tréhiguier et présentent toutes les conditions pour être maintenues en zone Uba
Ces parcelles ne se situent pas en continuité d'urbanisation			

@	129	Maître Ronan BLANQUET 6 rue Micheline Ostermeyer 35000 RENNES	L'Association syndicale libre (ASL) de Kernégrou-Kerfalher sollicite la conservation de l'uniformisation du classement du secteur Kerfalher-Kernégrou en zone U
@	131	Noblet Loic et Jollain Corinne 130 chemin du guheux 56760 Pénestin	Nous avons acquis un terrain en 2017 situé 130 chemin du guheux cadastré ZE 238 239 240 .Sur ce terrain il y avait une HLL et une caravane installées dans années 1980. Nous souhaitons continuer à profiter de cet endroit en l'état et à l'année
@	136	Association syndicale libre de Kernégrou-Kerfalher représentée par Maître Ronan Blanquet 6 rue Micheline Ostermeyer - 35000 Rennes	Depuis les années 1970, les terrains bordant la départementale 201 (Pénestin-Assérac) entre la bifurcation vers Kerfalher et les allées de Kernégrou et Kerfu sont occupés en terrains de loisirs. Parmi les évolutions concernant les occupations de ce secteur, l'ASL a bénéficié d'un permis d'aménager en 2012, d'où des raccordements aux réseaux. les parcelles classées en zone ULD sont inconstructibles par principe, alors qu'elles répondent à la définition de la zone urbanisée (U). A contrario, le règlement écrit de la zone ULA (campings et villages vacances) est plus permissif. Une telle inconstructibilité de principe au sein de la zone ULD n'est absolument pas justifiée. Aucun fondement législatif ne la justifie. Les zones ULD et ULA se situent par ailleurs en continuité de zones d'urbanisation, contrairement aux campings isolés classés en NLB. L'ASL demande : - La conservation du classement en zone U du secteur Kerfalher-Kernégrou ; - Une modification du règlement écrit de la zone ULD pour que le stationnement d'une caravane par unité foncière ne soit pas limité sur une période aussi restreinte et que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs soit autorisée (à l'instar de ce qui est permis en zone de loisirs ULA) ; - que les incohérences affectant les annexes du PLU soient corrigées. (7 documents joints)
le dossier d'approbation (règlement et rapport de présentation) sera précisé : le secteur ULA correspond aux campings et villages vacances professionnels existants en continuité d'urbanisation et ne peut inclure de parcelles privatives non professionnelles du tourisme			
@	140	GUENE Angélique 5 la houssinais 35580 Guichen	Elle est propriétaire d'un terrain viabilisé situé dans le Village Loisirs de Kernégrou-Kerfalher, L'occupation autorisée reste limitée et elle souhaite l'occuper toute l'année avec sa famille en implantant une construction légère de loisirs (HLL). Leur volonté est de s'inscrire durablement dans la vie de Pénestin. L'assouplissement de la réglementation permettrait de valoriser les efforts entrepris par de nombreux propriétaires .
C	10	BRIAND Marie Pierre 4 beau Soleil 44130 BOUVRON	Demande que la parcelle ZO 154 au sein de la zone ULD de la grande corne soit reclasée afin de permettre d'accueillir une habitation légère de loisirs,
C	11		doublon de C10 (adressé à M. SPEYBROUCK)
C	12		doublon de C10 (adressé à M. le Maire)
C	16		doublon de C10
R	50	Mme TACONNÉ Thérèse	demande la possibilité d'installer un mobil home sur la parcelle YK186 zonée en ULD et entièrement équipée.

Un travail conséquent de concertation avec les campeurs-caravaniers (ADCP) a permis d'aboutir à une proposition négociée, de protéger l'ensemble des zones de campeurs-caravaniers en les classifiant en ULd. Il s'agissait pour nous d'inscrire dans le marbre l'existence d'un permis d'aménager et des travaux en conséquence, de protéger les permis de construire accordés. Cependant en l'état actuel des choses, sans évolution de la réglementation sur ces zones, nous devons nous conformer à la décision du Conseil d'État.

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

@	141	JEAN Corine et Yannick 10 avenue de la gare 28300 SAINT PREST	La parcelle ZM 57 est située 213 rue Brancelin. Elle est actuellement en zone Uba et il est projetée de la faire passer en zone Un. Ils demandent qu'elle conserve son classement actuel en Uba car : 1) elle est directement intégrée au tissu bâti existant de Brancelin avec un accès à la voirie et aux réseaux publics, 2) le PADD prévoit une densification maîtrisée et la lutte contre l'étalement urbain, 3) sa configuration permet d'envisager une constructibilité sans dénaturer l'environnement. 4 pièces jointes.
			L'enveloppe village figurant au SCoT identifie le secteur de Brancelin comme devant être conforté autour de l'enveloppe maximale définie par les constructions existantes. La parcelle ZM 57 se situe après une coupure de plus de 30 mètres entre la parcelle ZM 55 et le secteur (Ub) dense du Haut-Pénestin et la parcelle ZM 57 et son secteur (Un) au tissu urbain plus lâche.
Appréciation de la commission : dont acte			

74-reglt - AU			
@	37	LELAY Marc 4 Domaine de la Taillée 44550 Montoir de Bretagne	Requête N° 2 : Dans le projet de révision du PLU la partie Sud de la parcelle est intégrée dans une coupure d'urbanisation. Je demande le décalage de la coupure d'urbanisation en partie Sud de la parcelle ZE 162 et de la positionner en limite séparative avec la parcelle ZE 0163 (voir explicatif sur schéma en annexe)
Cette parcelle est incluse dans la coupure d'urbanisation prévue par le SCoT, l'intérêt de conserver la fonctionnalité du milieu, le paysage est essentiel.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	37	LELAY Marc 4 Domaine de la Taillée 44550 Montoir de Bretagne	Requête N° 3 : Dans le projet de révision du PLU la partie Sud de la parcelle passe en Na (actuellement classée en 2AU). Je demande de modifier le zonage du PLU de la partie sud de la parcelle ZE 0162 pour l'intégrer dans la zone Uba , pour la partie nord de la parcelle pas de changement
			Pour information, la zone 2AU au PLU en vigueur a été supprimée au projet de PLU. La partie Sud de la parcelle non construite ZE162 a ainsi été classée en zone Na, cette partie étant bordée par une zone naturelle sur ses pourtours. Enfin dans l'intérêt de conserver la coupure d'urbanisation (empêchant toute nouvelle construction compromettant le caractère naturel de la coupure) inscrite au SCoT, et très mince sur ce secteur le choix a été fait de la faire figurer au droit de la parcelle ZE 161 déjà bâtie.
Appréciation de la commission : dont acte			

@	47	Michel Marchand 370 Ter avenue de Toulprix	<p>Concernant le secteur du Toulprix dont je suis riverain. Outre le classement à revoir en NP des zones humides observées et dont le périmètre est à préciser, je me suis intéressé au plan de la zone AU1.</p> <p>Point 1 : je vous avoue ne pas comprendre pour quelles raisons des terrains situés à l'est de l'allée du Clos de Joursac ont été intégrés à la zone AU1 Toulprix. En effet, ces terrains sont déjà situés dans une zone constructible Uba du PLU actuel (parcelles 635,636,101,96,95). Par ailleurs il y a un intérêt certain à maintenir ces terrains en zone Uba car ils font partie d'un îlot cohérent d'habitat situé entre la rue du Calvaire et l'allée du Clos de Joursac. (Cf schéma ci-joint). Pour ces parcelles, la hauteur sous gouttière passerait sauf erreur de 4m à 9m et la hauteur maxi sous faîte de 9m à 13m! Cela ne me paraît pas acceptable. Il me paraît souhaitable que ces parcelles qui seront un jour construites restent affectées à la zone Uab pour garder l'uniformité de notre quartier,</p>
---	----	--	---

La délimitation de la zone à urbaniser sera réétudiée avant l'approbation du PLU.

Appréciation de la commission : dont acte

R	31	Indivision JOFFRAUD	propriétaires de la parcelle ZD 84 en indivision classée en 2AU et qui passerait en Na. Souhaiteraient qu'une partie de la parcelle (celle hachurée en rouge sur le doc joint - p.4) soit classée en zone constructible Uba, en prolongement de l'urbanisation actuelle
La municipalité priviliege à l'urbanisation les secteurs de centralité proches commerces, activités et services, équipements			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	73	M. COLAS Loïc 27 RUE DE VIGNEUX 44119 Treillières	Propriétaires des parcelles ZC 146 et ZC 147 (1AUe) passe en ULD, je demande que le règlement soit modifié en ne limitant pas la périodicité du stationnement des caravanes et aussi la possibilité d'installer une habitation légère de loisirs sur chaque parcelle
@	76	MORDRELLE 8 Rue Lebasque 49000 ANGERS	Propriétaires impasse Kerfalher, parcelle ZC 151 : nous souhaitons étendre à l'année notre temps de présence et nous vous demandons l'autorisation d'y implanter une construction type HLL (doc joint - 1 page)
@	77	Mme Rivoisy et Monsieur Danet 36 rue de Bellevue 44340 Bouguenais	Propriétaire de la parcelle YK 196, allée de Brécéan, suite au décès de ma maman, Mme Le Goff. Ma mère n'a point eu le temps de déposer un PV pour y déposer un mobil-home neuf. Par principe d'égalité face à tous les voisins ayant la jouissance de mobil-homes, nous demandons ici une exception pour pouvoir établir un mobil home ou tiny house neufs, pour une occupation réelle de 3 mois par années. (vue aérienne annexée)
Les zones de loisirs n'ont pas à être étendues conformément à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune			
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULD est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.			

@	137	<p>RIO Jean-Yves 322 rue de Brancelin Pénestin 27 rue du Rohic Vannes</p>	<p>Il est propriétaire de la parcelle ZW289 au Toulprix. Le projet prévoit de la rendre inconstructible alors qu'elle était en 1 AU. Il déplore l'absence de concertation. Après avoir réalisé un rappel historique des projets pour ce secteur, il précise que la modification de déclassement de la plupart des terrains en « agricole » serait donc une erreur de prospective urbanistique. La future municipalité pourrait se saisir de l'opportunité offerte par l'Aful pour poursuivre un développement raisonné du bourg sur son côté ouest. Tous les propriétaires lésés par cette modification seraient en droit d'exiger un dédommagement. Il formule sa ferme opposition. Il suggère de maintenir le secteur en 1Au. La commune pourrait se porter acquéreuse de tout l'ensemble pour y créer une réserve foncière homogène permettant de gérer son urbanisation sur la décennie à venir.</p>
<p>La délimitation de la zone à urbaniser sera réétudiée avant l'approbation du PLU.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

75-reglt - A			
@	2	<p>LACROIX ALAIN 461 RUE DE BRANCELIN 56760 PENESTIN</p>	<p>Nous sommes propriétaire ... de la parcelle cadastrée aujourd'hui ZM 109 en zone agricole (Aa) et donc non constructible .Par ce courrier nous demandons que cette parcelle redevienne en zone UBa comme elle était auparavant .</p>
<p>La parcelle ZM 109 est située à l'extérieur de l'enveloppe définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025 "village ne constituant pas une centralité principale ou secondaire, à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour"</p> <p>Le SCoT sur ce secteur prescrit l'objectif 100 à mettre en œuvre par les PLU :</p> <p>"Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ; - de travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages." <p>Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone Uba de la parcelle ZM 109.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	10	<p>Mme PETITJEAN Anne</p>	<p>demande que la parcelle, cadastré ZR41, située route du Halguen (Haut Pénestin), reclassée en zone Aa passe en Ubb sur 600m².</p>
@	17		<p>même demande que la contribution n°10 adressée au maire en précisant qu'elle demande la constructibilité partielle sur 600m².</p>
C	3		<p>idem @17</p>
<p>La parcelle ZR 41, déjà classée en zone agricole (Aa) au PLU en vigueur, est située à l'extérieur de l'enveloppe définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025 "village ne constituant pas une centralité principale ou secondaire, à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour"</p> <p>Le SCoT sur ce secteur prescrit l'objectif 100 à mettre en œuvre par les PLU :</p> <p>"Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les 			

projets des communes appelées à y renforcer les services ;
 - de travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages."
 Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone constructible de la parcelle ZR 41.

Appréciation de la commission : dont acte

@	15	M. BAZIN Bernard 77 impasse des Poulbots kérandré 56760 Pénestin	parcelle BC numéro 343, 77 impasse des poulbots, en zonage Aa souhaite passer en zone constructible
---	----	---	---

La parcelle YL 145 est déjà inconstructible au PLU en vigueur, car située en zone agricole (Aa).
 La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L.121-8 du Code de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral identifie ce secteur comme une zone diffuse.
 Il ne pourra donc pas y avoir de modification du zonage sur cette parcelle.

Appréciation de la commission : dont acte

@	19	M. BERTHO Cyrille 1 impasse adrienne bolland 44800 St Herblain	demande que la parcelle YC 19 située actuellement en zone Aa et limitrophe à une zone Ubb puisse devenir constructible
---	----	---	--

La parcelle YC 19 est située à l'extérieur de l'enveloppe définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025 "village ne constituant pas une centralité principale ou secondaire, à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour"
 Le SCoT sur ce secteur prescrit l'objectif 100 à mettre en œuvre par les PLU :
 "Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche :
 - d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ;
 - de travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages."
 Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone constructible de la parcelle YC 19.

Appréciation de la commission : dont acte

C	1	Mme Jeannine RAULO (et ses enfants) 2 rue de la Tannerie LOUDEAC	Demande de réexamen du classement de la parcelle YL306 - Kerséguin
---	---	---	--

La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme).
 Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas ce secteur comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le PLU en vigueur classe déjà cette parcelle en zone agricole.

Appréciation de la commission : dont acte

@	33	Gueguen 1 quai Jean Bart 44610 Indre	Il est propriétaire d'une maison de loisirs, qui dispose d'un permis de construire et se trouve sur un terrain actuellement en zone agricole. Ce terrain est raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif. Son urbanisation ne nécessite pas de travaux supplémentaires ni de coûts pour la collectivité. Il estime que les terrains déjà équipés et aux normes, même s'ils sont classés en zone agricole, devraient pouvoir être urbanisables. Je demande que son terrain et plus largement les terrains déjà viabilisés, puissent être considérés comme constructibles dans le nouveau PLU.
---	----	--	---

Si cette contribution, concerne la parcelle YC 205, celle-ci est bien située en zone ULd au PLU arrêté le 24 mars 2025.

Il est rappelé en en-tête de la zone ULd que celle-ci est inconstructible : "ULd : zones de camping et de caravane sur parcelle individuelle, inconstructibles au titre des articles L.151-9 et L.121-8 du Code de l'urbanisme".

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

R	17	M. RICHEUX Damien 68 chemin du Ruello Pénestin	Exerçant mon activité mytilicole sur la parcelle YM 276, je souhaiterais qu'une partie de la parcelle YM 124 soit classée en zone Aa (au lieu de Nds) pour y entreposer tracteur, remorques et pieux indispensables à mon activité. Pour compenser, je propose qu'une partie (1500 m ²) de la parcelle YM 114, classée en Aa passe en Nds. (doc de 5 pages joint)
R	43	M. RICHEUX Damien 68 chemin du Ruello Pénestin	2 documents graphiques à annexer à R17

Reprise du zonage agricole actuel

Appréciation de la commission : dont acte

R	18	M. LELAY Marc 4 domaine de la Taillée Montoir de Bretagne	propriétaire en indivision de 9 parcelles (YL 309-130, YK 44-171-122-137, ZE 132-162, ZY 31, de 28.325 m ² représentant actuellement 14% en EBC, 35% en espace Natura 2000, marais et 51% de terre exploitable et qui passerait respectivement à 48%, 35% et 17% avec le nouveau PLU. demande un rééquilibrage (courrier de 2 pages joint)
---	----	---	---

Cette proposition a reçu un avis unanime de l'État, il nous est impossible de modifier le zonage graphique.

Appréciation de la commission : dont acte

R	19	M. JARNY Olivier La Gacilly	soumet une proposition de reclassement d'une partie de la parcelle YN 257 en ULd afin de pouvoir y poser une caravane ou autre durant les mois d'été (document 4 pages joints)
Cette contribution n'appelle aucune modification du plan			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	36	Mme JEHANNO Marie-Paule	Notre terrain, section YK 314 a été constructible. Actuellement reclassé en zone Aa car un hangar avait été installé à proximité, cependant la ferme n'existe plus depuis longtemps. Nous souhaiterions que celui-ci redevienne constructible. Mon frère, ayant le terrain N° 313, serait également intéressé par cette demande
Les parcelles YK 313 et YK 314 sont situées à l'extérieur d'une enveloppe urbaine définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025. Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone constructible des parcelles YK 313 et YK 314.			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	25	EON Jacques Kerlieux Pénestin	Propriétaire de la parcelle ZB 22 depuis les années 70. Son terrain a changé de zonage. Il était en Uba et il passe en zone agricole. Il conteste ce zonage qu'il estime discriminatoire vis-à-vis du voisinage et demande la constructibilité de cette parcelle. Il comptait jusqu'à présent sur le SCoT. En PJ: un courrier de son avocat en 2023 lors de la révision du SCoT.
@	85		En complément de R25, M. EON joint des photos de constructions en cours sur les parcelles voisines de la sienne.
Il s'agit d'une coupure d'urbanisation entre le village de Pouldrantaïs et celui de Kerfalher prévue par le SCoT			
Appréciation de la commission : dont acte			

C	4	Dominique ROBERT	Demande le passage des parcelles YB235 et YB93 en zone portuaire
Il sera donné suite à la demande avant approbation du PLU			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	68	COSSEC Dominique 6 BIS AVENUE DU PONDY 44500 LA BAULE	En tant que propriétaire indivis d'une parcelle "section ZB 82" au lieu-dit "le pré poulain", nous sommes en désaccord avec le classement prévu du PLU en zone AUER. Pour mémoire, ce terrain était constructible lors d'un précédent POS et est entouré de zones constructibles et de terrains de loisirs auxquels nous demandons le rattachement.
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	71	Maître Pierre JEAN-MEIRE 12 rue Boileau 44000 Nantes	Le projet de révision prévoit de maintenir le classement en zonage agricole (Aa) de l'intégralité de la parcelle YL 306 située au lieu-dit Kerséguin, propriété de mes mandants : Madame Jeannine RAULO et de ses enfants M. Alain RAULO et Mme Martine HAMON : Kerséguin est un village selon la jurisprudence, le rapport de présentation du projet de PLU et le SCOT - le terrain est en continuité du village - un classement en UBb permettrait le respect des objectifs en terme d'offre de logement - le zonage A ne correspond pas à la réalité du la parcelle
@	72		doublon @71

La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine(Art.L.121-8duCode de l'urbanisme). Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas ce secteur comme faisant partie du village de Kerséguin, mais comme un secteur de constructions diffuses. De plus le village de Kerséguin est considéré comme un village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour. Par conséquent, il ne peut pas être étendu. Par ailleurs, le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en vigueur classe déjà cette parcelle en zone agricole.

Appréciation de la commission : dont acte

R	33	Richeux Bernard	La parcelle YA 197 appartient à son père. Cette parcelle est desservie par un chemin privé (YA 196). Tous les terrains desservis par ce chemin sont constructibles (Uab) sauf celui de son père qui est en Na. Il demande que cette parcelle soit constructible comme celles des autres .
---	----	-----------------	---

La municipalité priviliege à l'urbanisation les secteurs de centralité proches commerces, activités et services, équipements

Appréciation de la commission : dont acte

R	40	RENIER Bertrand 30 rue de l'ile à Bacchus 56760 Pénestin	Il est propriétaire de la parcelle YH 998, classée en Ab. Elle jouxte le lotissement du Yoquo et elle est desservie par une voirie de 4 m (non enclavée). Il demande qu'elle devienne constructible. La parcelle est dans la continuité des terrains YB 997 et YB99 qui font une demande similaire (dossier de 4 pages joint).
---	----	--	--

Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).

Appréciation de la commission : dont acte

C	6	ROBERT Dominique	Il a fait l'acquisition des parcelles YB 235 et YB 93, qui sont classées en zone N. Il demande que ces terrains passent en zone portuaire pour poursuivre son activité de stockage de navires. (En PJ: attestation notariale et 1 photo)
---	---	------------------	--

Il sera donné suite à la demande avant approbation du PLU

Appréciation de la commission : dont acte

@	74	Mme Roxane PRETESEILLE 49 Chemin De San Peire Occidental 83510 Lorgues	Propriétaire de la parcelle ZM 61, une seule parcelle (ZM 60) la sépare des parcelles construites (ZM 57, ZM 59). Je souhaiterais que la parcelle ZM 61, qui a un chemin d'accès, passe en zone constructible. (2 plans joints)
---	----	--	---

Cette parcelle est déjà classée en zone agricole au PLU actuel, elle n'a pas vocation à être modifiée.

Appréciation de la commission : dont acte

@	98	PAPILLON Sophie Nicolas et Damien	Ils sont propriétaires de la parcelle ZO 186, classée en zone Aa. Ils souhaitent y implanter un bâtiment de 9 m ² pour un usage agricole. Il demande l'autorisation. Cette contribution ne concerne pas la révision du PLU cependant, ce projet peut être présenté à la CDPENAF.
Appréciation de la commission : dont acte			

@	102	LOREAU Jean- 7 rue Boris Vian 44340 Bouguenais	Ma parcelle YN n°163 était en zone à urbaniser au PLU actuel, elle sera dans la zone agricole (zone Aa) de la révision du PLU. Elle ne présente aucun potentiel agricole et ne saurait par conséquent être classée en zone agricole. Cette parcelle est d'un côté, précédée par des maisons d'habitation et de l'autre par des habitations légères de loisirs. Le nouveau classement m'apparaît incohérent. Ma parcelle YN163 devrait à minima être classée en zone ULD à l'instar des parcelles voisines avec lesquelles elle forme une centralité secondaire urbanisée et équipée en voie et en réseaux publics. Le zonage du secteur du Pradun prévu par la révision du PLU créé ainsi des dents creuses en contradiction avec le SCoT.
Cette parcelle a été reclassée en zone ULD			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	103	Onze agriculteurs à l'issue d'une réunion sur le projet	La station d'épuration et la déchetterie ne bénéficient pas d'un zonage spécifique et ont été incluses dans le zonage agricole. Ce sont des équipements publics compatibles avec les zonages agricoles.
Appréciation de la commission : dont acte			

@	105	Indivision YB 0148	Nous contestons le reclassement de notre parcelle YB 0148 de la zone Ab vers Aa. Cette parcelle est située en continuité d'habitations existantes et nous projetons d'y installer des ruches. Le maintien en Ab est cohérent avec cet usage, tandis que le passage en Aa constituerait un durcissement injustifié. Nous demandons donc le maintien en Ab (1 doc)
Le zonage n'est pas incompatible avec le projet apicole.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	106	anonyme	Propriétaires des parcelles ZL 28 et 32 actuellement classées Aa (restent en Aa) demandent reclassement en Uac (1 doc joint) Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).
Appréciation de la commission : dont acte			

@	107	GUERMEUR DENIS 708 ROUTE DE TREHUDAL 56760 PENESTIN	Propriétaire de la parcelle YB 208 située route de Tréhudal . salariée au sein de l'entreprise mytilicole EARL Evain et nous rencontrons des difficultés pour recruter des saisonniers qualifiés faute de logements. C'est pourquoi je souhaiterais transformer cette parcelle en terrain constructible ou au moins en terrain de loisirs afin d'y installer une HLL pour pouvoir accueillir des saisonniers d'autres régions. (3 docs joints)
			Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).
			Appréciation de la commission : dont acte
@	114	Indivision LE CLERC/GIRARD Allée du Seibel 56760 PENESTIN	demandent que les parcelles YA 33 ET YA 62 classées en Ac soient intégrées au secteur Uba de Tréhiguier en raison de la présence d'habitations anciennes sans lien avec l'activité conchylicole,
			Effectivement au vu des éléments transmis nous allons rectifier le zonage de ce secteur et prolonger le zonage Uba sur les parcelles 62 et 33 comme proposé.
			Appréciation de la commission : dont acte
@	116	Mr et Mme MICOU Samuel et Gaëlle 636 Route du Loguy 56760 PENESTIN	Nous sommes propriétaires depuis 2000 de la parcelle AC 172 au 636 route du Loguy. Par la présente, nous nous permettons de vous exprimer notre opposition à la reclassification de notre parcelle, initialement classée Ucb, en zone non constructible dans le futur PLU de la commune. Nous envisageons de construire un petit logement sur la partie sud-ouest de notre parcelle afin d'y accueillir mes parents vieillissants et de pouvoir nous occuper d'eux à domicile. Nous demandons donc que la limite de l'EPR du secteur 10 page 136 soit rapprochée de la mer en englobant notre terrain situé à 30 mètres linéaires du futur tracé EPR.
			doublon de @116
			Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).
Appréciation de la commission : dont acte			
@	135	Yannic FLYNN, avocat représentant Robert CRUSSON, propriétaire de plusieurs terrains situés à PENESTIN	Le terrain composé des parcelles YC 51 et 53 est situé au sein du hameau de Rochefort. Il se trouve entre deux secteurs classés en zone U, sont desservis par les réseaux et ne sont pas contigus avec un secteur zoné A. Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation.
			Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).
			Appréciation de la commission : dont acte

@	144	BERNARD Laurie 9 le Logo 5 6760 PENESTIN	<p>Elle est mytilicultrice au Logo. Le PLU l'empêche de faire évoluer son entreprise. L'espace au sol est vite saturé pour entreposer son matériel. Plusieurs épisodes de pollution de l'eau ont notamment entraîné des arrêts ponctuels de son activité. Pour y remédier, elle a dû investir dans des viviers de purification en circuit fermé ce qui prend de la place. Elle doit par ailleurs valoriser les moules de bouchot. Le nouveau projet propose un classement harmonisé en Ac, ce qui est une bonne chose. Il existe néanmoins des mentions qui viennent contredire sa possibilité de surélever et d'exploiter pleinement sa surface globale. Elle demande à supprimer la mention sur la hauteur des constructions et sur leur implantation à au moins 3 m des voies publiques.</p>
<p>Sur la hauteur des constructions conchyliques, il pourra être étudié une reformulation règle sans perdre de vue la nécessaire valorisation architecturale et paysagère de ces zones. La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques contient une disposition permettant d'y déroger, il n'y aura pas de modification sur ce point.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

76-reglt - N			
R	8	Indivision LE CLAIVE	Regrette que la parcelle ZI 30 soit classée en na. Demande si les caravanes et véhicules de loisirs seront encore autorisés de 1er juin au 30 septembre.
<p>La parcelle ZI 30 se situe actuellement en zone agricole et est classée en zone naturelle (Na) au PLU arrêté. Sur le volet réglementaire il y est déjà interdit le camping ainsi que le stationnement de caravane en zone agricole. Article A1 du PLU en vigueur : « en tous secteurs est interdit le camping et le caravanage (...) l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée (...).</p> <p>Que ce soit en zone naturelle ou agricole, le PLU arrêté n'apporte aucun changement sur ce point : Article A2 du PLU arrêté : « est interdit (...) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs » et article N2 du PLU arrêté : « est interdit toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ».</p> <p>Le stationnement à 4 mois sera autorisé au prochain PLU</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	21	Raingué Philippe 16 Route De La Métairie D'Ust 44117 Saint André Des Eaux	Demandent un réexamen de la parcelle YH57 précédemment constructible (PJ : CU positif de 2018)
<p>La parcelle YH 57 forme une coupure d'urbanisation entre le secteur aggloméré du Bourg - Mine-d'Or et le lotissement du Toquen identifié comme noyau bâti dispersé. De plus, elle est désignée comme réservoir de biodiversité d'intérêt fort associé à la sous-trame humide et sous-trame boisée et bocagère à la Trame Verte et Bleue communale.</p> <p>La parcelle YH 57 est boisée (classée en Espace Boisé Classé), elle est également classée en partie humide (cours d'eau, zone humide et territoire d'eau (espaces de fonctionnement des cours d'eau). Ces éléments naturels à protéger, à mettre en valeur, et le risque d'inondation présent rendent impossible toute construction sur cette parcelle.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	24	GROSSRIEDER Frédérique 2 Kerraud 56190 MUZILLAC	demande l'application de la décision du jugement du tribunal administratif de Rennes en date du 16 avril 2013 concernant la qualification de ma parcelle ZH12 en zone Uba à inscrire dans le nouveau PLU de 2025. (3 PJ dont jugement du TA Rennes avril 2013)
Nous prenons pleinement en considération cette contribution et nous allons modifier le zonage de ce secteur pour nous conformer à la décision du TA de Rennes du 19/03/2013. Cependant, cette parcelle étant situé en zone de risque d'affaissement en cas de sinistre ,toute construction restera impossible.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	La parcelle ZE 248 construite, le déclassement en zone Nds de celle-ci et de sa voisine 247, ne se comprend pas, avec une continuité urbaine ainsi constituée.
La parcelle ZE 248 étant effectivement construite, un ajustement de l'enveloppe urbaine sera réalisé pour intégrer les parcelles ZE 247 et ZE 248 dans l'enveloppe urbaine du village de Poudrantais.			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	11	CHARRON indivision	Regrette le classement de la parcelle ZI 27 en NA. Sera-t-il encore possible d'y mettre une caravane. Sinon quelle solution.
La parcelle ZI 27 se situe actuellement en zone agricole et est classée en zone naturelle (Na) au PLU arrêté. Sur le volet réglementaire il y est déjà interdit le camping ainsi que le stationnement de caravane en zone agricole. Article A1 du PLU en vigueur : « en tous secteurs est interdit le camping et le caravanage (...) l'implantation de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée (...). Que ce soit en zone naturelle ou agricole, le PLU arrêté n'apporte aucun changement sur ce point : Article A2 du PLU arrêté : « est interdit (...) le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs » et article N2 du PLU arrêté : « est interdit toute construction, installation ou travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section ».			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	14	André consorts	Ils sont propriétaires de la parcelle YL 352 au Pargo en zone NDS (1956m ²). Comme l'un de leurs voisins, ils demandent qu'une partie de ce terrain soit rattachée au village et devienne constructible et s'alignant avec les parcelles 355 et 351. Ils estiment que les consorts André sont désavantagés sur l'ensemble de leurs terrains. Leur parcelle est enclavée et inaccessible.
Les parcelles YL 352-353-354 sont situées à l'extérieur de l'enveloppe définie au SCoT arrêté le 24 avril 2025 "village ne constituant pas une centralité principale ou secondaire, à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour". Le SCoT sur ce secteur prescrit l'objectif 100 à mettre en œuvre par les PLU : "Ces agglomérations et villages n'ont pas vocation à s'étendre mais à être confortés dans une enveloppe maximale définie par un contour au présent DOO. En effet, la protection de l'espace agricole, la politique de sobriété foncière ainsi que la gestion du paysage et des ressources nécessitent de ne pas disperser le développement mais en revanche : d'optimiser et valoriser ces espaces urbanisés existants qui sont des lieux de vie, en lien avec les projets des communes appelées à y renforcer les services ; - de travailler sur la "finalisation" des lisières de ces espaces dans une logique paysagère, mais aussi			

d'amélioration des interfaces avec l'agriculture pour un respect mutuel des usages." Il ne pourra donc pas y avoir de classement en zone constructible de la partie de la parcelle YL 352 située en dehors de l'enveloppe village à conforter dans une enveloppe maximale définie par un contour.

Appréciation de la commission : dont acte

@	30	MAZELLIER Thierry Architecte DPLG (Drôle de trame)	<p>Notre requête motivée concerne la conservation du terrain de Tremer en zone UBA, pour partie, conformément à son classement dans le PLU actuel. Selon les relevés géomètre de Quarta, sur la parcelle YH419 la partie N°1 classée en UBA est de 1ha 32a 61ca et la partie N°2 en zone 2AU de 1ha 26a 67ca (Documents 1 et 2 en PJ).</p> <p>En considérant les choix de la mairie pour les OAP et pour les limites de consommation d'espace du Scott, nous comprenons le déclassement en Na de la zone actuelle en 2AU, même si il s'agit d'un retourne de position en regard aux orientations de la précédente municipalité. Mais, en lisant et considérant les orientations du PADD dans ce projet de révision du PLU, en analysant la cohérence urbaine et écologique de ce site, nous concluons qu'il est cohérent et justifié de conserver la surface de la partie N°1 en zone Uba.</p> <p>1/ Étant proche et relié au centre bourg, ce terrain historiquement et logiquement classé en Uba dans le PLU actuel s'inscrit toujours dans le périmètre du plan SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS, page 8 du PADD du projet de révision (Document 3 en PJ).</p> <p>2/ Il est de l'intérêt collectif, économique et écologique d'urbaniser cette portion de terrain en « dent creuse » pour relier les zones déjà urbanisées à l'Ouest, au Nord, à l'Est. Ce classement en Uba permet de « recoudre » le tissu urbain dans une densification groupée, de limiter et d'arrêter le « mitage »(implicite dans les zones 2 AU...), « améliorer la visibilité des liaisons urbaines » cf. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD, p. 4, « Permettre le comblement des espaces libres par densification raisonnable des espaces urbanisés », page 7 du PADD (Document 4 en PJ). Pour préciser l'emprise de cette zone Uba, il est nécessaire d'observer et d'analyser les caractéristiques naturelles du terrain. Il est clair qu'il faut délimiter cette zone Uba exactement sur l'empreinte naturelle formée par les haies vives conservées et les fossés drainants pour intégrer l'urbain dans le paysage et ainsi préserver la zone Na et son intérêt écologique (Documents 5 et 6 en PJ).</p> <p>En conclusion, nous contestons ce déclassement injustifié et revendiquons la conservation de 1ha 12a en Uba selon le plan inscrit et délimité par la nature sans découpe de zonage artificiel, soit environ 50a supplémentaires conservés pour la zone Uba sur le projet de révision.</p> <p>Compte tenu de la nouvelle étude sur les territoires d'eau, en restant dans l'enveloppe urbaine et l'emprise des haies, le zonage U sera revu de manière limité dans cette emprise</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	31	MAZELLIER ThierryArchitecte DPLG(Drôle de trame)	<p>Après observation attentive (petite échelle) du plan planche 05 du Règlement graphique Atlas A3, nous sommes surpris de constater que la petite parcelle Y 587 de 479 m² que nous avons acheté au prix de la zone constructible à notre cousin Bernard GEREST pendant la réalisation du lotissement LE PERENNE, est maintenant indiquée en vert donc en Na ?Cette parcelle faisait partie du lotissement, elle est classée en 1AU dans le PLU actuel, et de ce fait doit passer en Uba comme c'est fait sur le reste du lotissement pour la mise à jour de cette opération réalisée.Nous pensons qu'il s'agit d'une erreur graphique, et demandons la rectification en rouge, en Uba de cette parcelle mitoyenne de la parcelle Y419 et qui constitue l'unité foncière du terrain.</p>
<p>Au regard du DOO du SCoT et de sa prescription 101, les STECAL sont réservés aux seules communes non littorales : "Pour les communes non littorales, les documents d'urbanisme locaux définiront à leur échelle les possibilités de densification ponctuelle de STECAL". Pour l'heure ce projet ne pourra avoir de suite.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			
@	37	LELAY Marc 4 Domaine de la Taillée 44550 Montoir de Bretagne	<p>Ma requête 1 porte sur la parcelle ZE0162 Située à Poudrantais au lieu-dit le Landrin et donnant sur l'allée des coquelicots. Sur le PLU en vigueur la parcelle est classée Na au nord (662m²) et au sud en 2AU (780m²) . Dans le projet de révision du PLU, la parcelle a été classée EBC.je demande de supprimer ce classement.</p>
<p>Le travail de classement a été validé par la CDNPS. Pour rappel tout défrichement d'une parcelle classée en EBC est interdit. Seuls la coupe ou l'abattage sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable sont autorisés (articles L.130-1, R.130-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme).</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			
@	38	LELAY Marc 4 Domaine de la Taillée 44550 Montoir de Bretagne	<p>Propriétaire de la parcelle YK 0044 située derrière Brecean. Cette parcelle est classée Nds et j'ai un projet d'y créer un verger. Je demande de supprimer le futur classement de la parcelle YK 0044 en classification EBC</p>
<p>Cette parcelle est incluse dans la zone Nds au PLU arrêté le 24 mars 2025, cette zone correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (art. L. 121-23 à L. 121-25 et R. 121-4 du Code de l'urbanisme). Comme le stipule l'article 2.1 du règlement du PLU "(...) tous travaux divers, sauf cas prévus au chapitre 2.2 de la présente section (...) ne pas dénaturer le caractère des sites, ne pas compromettre la qualité architecturale et paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux". La préservation de ce boisement est nécessaire car ce dernier est situé dans un ensemble de parcelles boisées. Toute coupe ou abattage viendrait créer une discontinuité au sein du massif forestier, dénaturer la qualité paysagère du site et impacter la préservation des milieux en contradiction avec la politique menée par l'État, demandant de valoriser davantage de boisements en EBC (avis formulé lors de la première enquête publique).</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

R	27	LUCAS JALLAIS Annick 15 rue Gustave Bourdin 44580 Bourgneuf	A fait l'acquisition d'un terrain constructible de 27,82 Ca en 2003. Cette parcelle est aujourd'hui cadastrée ZR 18 . À l'époque, elle a obtenu un permis de construire qui a été annulé par le Conseil d'État à la suite d'une action en justice de l'association Les amis entre mer et Vilaine. Aujourd'hui, elle souhaite que son terrain redevienne constructible. Elle apprend qu'il est situé en zone archéologique et demande des explications.
N'appelle aucune modification			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	51	RAPPENEAU Philippeprésident de l'Oul 2, Rue des Deux Ponts 45000 ORLEANS	L'Œuvre Universitaire du Loiret organise des classes de découvertes pour des enfants, elle possède deux centres à Pénestin: Le Maresclé (parcelle ZA10) avec un accueil sur 9 mois dans des bâtiments en dur et le Poudrantais (parcelle ZA107), constitué d'un bâtiment de service, de 4 bungalows anciens et de tentes. Le centre du Maresclé se trouve dans la bande littorale des 100m et les possibilités d'extension sont caduques. l'OUL demande la possibilité d'y installer des petits locaux techniques pour les poubelles, en non extension des bâtiments. Au Poudratais, la parcelle ZA 107 sera classée en zone NLb alors qu'elle est en continuité d'urbanisation. L'OUL demande son reclassement en ULb. Si le règlement de la zone NLb permet d'envisager une extension mesurée du bâtiment existant, il ne permet pas le remplacement des vieux bungalows et la prise en compte des nouvelles normes sur les risques incendie. Il permet encore moins le remplacement des tentes par des constructions démontables. Cette mesure introduit une grande différence de traitement avec les campings classés en zone U. Elle est contraire aux objectifs du PADD (p6). L'application du projet de PLU risque de rendre le centre de Poudrantais incompatible avec l'exercice de son activité actuelle (3 documents).
<p>Demande concernant la zone NLc parcelle ZA 10 : L'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, interdit en dehors des espaces urbanisés sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage les constructions et installations. Il ne pourra pas y avoir de changement sur ce point.</p> <p>Demande concernant la zone NLb parcelle ZA 107 : Il n'y aura pas de modification possible concernant le zonage NLb de la parcelle ZA 107 qui est située en dehors de l'enveloppe SCoT village de Poudrantais. La rupture de densité significative entre la zone village de Poudrantais et le centre du Maresclé est clairement matérialisée au titre de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme.</p>			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	61	LEFEVRE Pierre 12 bis rue de l'Échappée 44200 NANTES	Vu les documents joints (4 ex.), il en résulte que le classement de parties de la parcelle YI 163 en zone NLb et en en Na méconnaît manifestement les dispositions susvisées de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme. Pour cette raison, la SAS INLY demande que la totalité de cette parcelle soit classée en zone ULa
@	62	Antigone-avocats	En rapport avec @ 61 - Merci de prendre connaissance de la ou des pièces jointes. (5 documents)
Le secteur classé en Na de la parcelle YI 163 sera reclassé en ULa suite à l'acceptation du permis d'aménager en date du 06 janvier 2021			

Appréciation de la commission : dont acte

@	65	GUERIN Emmanuel 45 rue du Calvaire 56760 Pénestin	<p>Nous contestons le reclassement de la parcelle ZW 0277 (actuellement en 1AU, projetée en Na).</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'argument majeur est la disparition de l'aire de stationnement voisine (zone 1AUa), aujourd'hui indispensable pour désengorger le bourg, notamment en été et les jours de marché. Supprimer ce parking au profit de logements tout en rendant inconstructibles des terrains voisins est une incohérence flagrante. - La parcelle ZW 0277 est en continuité directe des zones Uba et Uaa : la reclasser en Na rompt la logique d'aménagement. - Enfin, nous avons payé des droits de succession et une taxe foncière majorée sur ce terrain constructible. Le déclasser aujourd'hui en Na reviendrait à lui faire perdre toute valeur, sans justification ni compensation. <p>Conclusion : Nous demandons le maintien de la parcelle ZW 0277 en zone constructible (AU) et la préservation du grand parking existant comme équipement public vital pour la commune.</p>
			doublon de @65

Les 6 500 mètres carrés de surface de stationnement naturelle au Toulpix ont été entièrement compensés par 1,30 hectare d'espace de stationnement naturel à l'arrière du complexe sportif Petit Breton

Appréciation de la commission : dont acte

@	70	SCI GRAND LARGE - Monsieur DURET 10 rue des coteaux de la Turbalière 44240 SUCE SUR ERDRE	<p>demande que la parcelle ZR 0093 soit classée en zone U et non en NA : la parcelle s'inscrit dans le cadre de l'activité d'accueil de groupe à l'instar de la parcelle ZR 0001 et des constructions s'y trouvant - elle ne correspond absolument pas à un secteur à dominante agricole ou naturelle - le zonage NA n'est pas cohérent avec le secteur du Logui - rappel de l'avis de la commission lors de la précédente enquête.</p>
			Cette contribution appelle une modification à la marge (validation de la zone NLc demandée)

Appréciation de la commission : dont acte

C	7	Me NADAN-LEPRETRE pour la SCI Grand Large 10 rue des coteaux de la Turbalière 44240 Sucé/Erdre	<p>La SCI Grand Large demande le reclassement de la parcelle ZR 93 en zone U (et non Na) ainsi que le classement de la parcelle ZR 1 également en U (au lieu de NLc tel que prévu) (courrier de 18 pages)</p>
			Cette contribution appelle une modification à la marge (validation de la zone NLc demandée)

Appréciation de la commission : dont acte

@	103	Onze agriculteurs à l'issue d'une réunion sur le projet	Les zones Na ne permettent pas les constructions, ils demandent la remise en Zone Aa du secteur de Kermoureau (feuille ZY ; parcelles 72-73-74-78-79-80-81-103). Certaines zones NDS comme le Poulépée (plan joint) et Trébestan sont dans une activité agricole dynamique. Pour ne pas nuire aux activités, ils demandent qu'elles passent en zone Na ou mieux en Aa. Ils demandent à supprimer la zone Np.
---	-----	---	--

[Voir remarque précédente à la même contribution](#)

Appréciation de la commission : dont acte

@	109	Gauthier Christian 8 bis rue de l'Armorique 75015 Paris	Opposition au nouveau PLU / Opposition au classement de notre parcelle ZD 01 - parcelle 34) en zone naturelle Na (1 doc)
---	-----	---	--

Le choix a été fait de recentrer l'urbanisation autour du bourg, proche commerces et services. De plus, la parcelle est boisée et classée en Espace Boisé Classé Une zone humide est présente sur le Nord de la parcelle, elle comporte une zone de source, ce qui ne permet pas la réalisation d'un projet immobilier sur ce secteur.

Appréciation de la commission : dont acte

@	110	anonyme	Je voudrais juste rappeler à l'auteur de la déposition 109, que la loi littoral date de 1986. Par simple empathie, je lui déconseille d'ester en justice
---	-----	---------	---

@	117	Christian Gautier INDIVISION	je vous confirme notre opposition déterminée à ce projet de nouveau PLU et notamment votre souhait de classer la totalité de notre parcelle ZE 34 d'un total de 13 000 m2 (historiquement BO42 et BO60) en zone Naturelle (Na). la partie sud-ouest de notre terrain, soit un peu plus de 5000 m2, aujourd'hui classée en zone urbaine Uba, deviendrait dans le nouveau PLU une zone naturelle, donc non constructible. nous demandons une modification de la partie principale de notre parcelle qui avait été classée, il y a quelques années et sans motif sérieux, en zone humide. Pour mémoire, nous n'avions pas eu connaissance de la révision du PLU à l'époque. Sinon, nous nous serions vivement opposés au motif fallacieux évoqué : l'humidité était uniquement causée par l'absence de canalisation d'évacuation des eaux usées des habitations de l'Allée des tennis... qui s'écoulaient en conséquence sur notre terrain !!!
---	-----	---------------------------------	---

Le choix a été fait de recentrer l'urbanisation autour du bourg, proche commerces et services. De plus, la parcelle est boisée et classée en Espace Boisé Classé Une zone humide est présente sur le Nord de la parcelle, elle comporte une zone de source, ce qui ne permet pas la réalisation d'un projet immobilier sur ce secteur.

Appréciation de la commission : dont acte

@	122	<p>M et Mme Renaud Hilleret 660, route du Loguy 56760 Pénestin</p>	<p>Nous avons acquis en septembre 2001 la parcelle constructible ZR77, d'une contenance de 1165 m2. Notre but est de construire une maison de 60 m2 environ pour nos enfants et futurs petits-enfants. Cette parcelle est située dans l'ensemble des parcelles construites qui constituent le lieu-dit « Le Loguy ». Notre parcelle est encadrée par 3 habitations. Le projet du nouveau PLU prévoit de classer cette parcelle en zone Na, secteur agricole. Ce projet n'est pas adapté du fait des maisons qui l'entourent sur 3 côtés. Le maintien en zone Ubb reste plus approprié, ce classement est compatible avec la zone archéologique définie par le PLU actuel, il n'impacte aucune « coupure d'urbanisation » et respecte l'Espace Agricole Pérenne défini par le SCOT de Cap Atlantique.</p>
<p>Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	133	<p>Yannic FLYNN, avocat représentant Robert CRUSSON, propriétaire de plusieurs terrains situés à PENESTIN</p>	<p>document joint concernant @135</p> <p>Les parcelles YN 309, 310 et 311 constituent l'aire de camping-cars de Loscolo. Ce terrain est classé en zone Nst, correspondant aux aires naturelles de stationnement, ce qui est parfaitement incompréhensible. Le 17/12/2020, le Maire de PENEStIN a autorisé Monsieur CRUSSON à créer une aire de camping-cars sur son terrain (pièce jointe). Dans ces conditions, le classement des parcelles cadastrées YN n° 309, 310 et 311 en zone Nst est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. La révision du PLU aurait pu permettre de corriger cette erreur. Les parcelles YM 69 et YN 431 sont classées en zone Na alors qu'elles se trouvent dans des secteurs résidentiels et sont entourées de maisons d'habitation. Au surplus, la parcelle YM 69 est située dans un secteur déjà urbanisé, tel que le précise le projet de SCoT. Ces deux terrains devraient être classées en zone U, comme le reste du secteur.</p>
<p>Il ne peut être donné suite à la demande de classement en zone constructible (absence de continuité d'urbanisation au sens de la loi Littoral).</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	139	Gauthier Christian 8 bis rue de l'Armorique 75015 Paris	<p>En complément de la contribution @109, il confirme son opposition concernant la parcelle ZE 34 de 13 000 m² - historiquement BO42 et BO60 en zone Naturelle (Na). Sa partie sud-ouest (5000m²) aujourd'hui classée en zone urbaine Uba, deviendrait une zone naturelle avec le nouveau PLU. C'est un classement sans aucune logique puisque le terrain s'inscrit dans une parfaite continuité des constructions voisines.</p> <p>De plus, il demande une modification de la partie principale de la parcelle qui a été classée, il y a quelques années, en zone humide sans motif sérieux. À l'époque, l'humidité était uniquement causée par l'absence de canalisation d'évacuation des eaux usées des habitations voisines. Cette demande de révision du classement antérieur qui porte sur environ 8 000 m² est mitoyenne de constructions récentes. (3 PJ).</p> <p>Plusieurs permis de construire ont été accordés pour ce terrain depuis 1980. Au total, 2 millions d'euros ont été engagés. Un projet a été engagé, en partenariat avec un promoteur, avec 500m² de logements sociaux sur la partie constructible de sa parcelle</p>
<p>Le choix a été fait de recentrer l'urbanisation autour du bourg, proche commerces et services. De plus, la parcelle est boisée et classée en Espace Boisé Classé. Une zone humide est présente sur le Nord de la parcelle, elle comporte une zone de source, ce qui ne permet pas la réalisation d'un projet immobilier sur ce secteur.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

C	8	BOEFFARD André et Cristina impasse du Castilly 56860 PENEZIN	Dde un classement des parcelles ZS 59, ZS 60 ET ZS 61 en Aa et non en Na et un déplacement du chemin d'accès
<p>L'ensemble des 3 parcelles est classée en Aa</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

R	42	Anonyme	pertinence de la création d'une nouvelle aire naturelle de stationnement (7) alors qu'il en existe une autre en YN89 qui est peu utilisée et pourrait être indiquée au niveau de l'allée de l'accès à la plage ?
<p>Suppression de l'aire naturelle de stationnement n°7</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

R	53	Mme Marie José LE PORT	Demande que la parcelle ZC177 soit rattachée au village de Kerfalher et signale une haie à protéger qui n'a jamais existé.
<p>Cette contribution n'appelle aucune modification du plan</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

R	55	Amis du pays entre Mès et Vilaine	<p>Pourquoi la parcelle ZR93 au sud des amis de la nature (le Loguy) n'est-elle pas classée NLc alors qu'elle appartient à ce centre de vacances</p> <p>Un certain nombre de remarques ont déjà été prises en compte (détourage de la construction située au Cofreno, d'autres pourront l'être exemple des amis de la nature et classement en Na de la parcelle YE 13</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

77-reglt à clas

R	15	M. LE BRUN	<p>Demande à avoir l'eau sur la parcelle Y7</p> <p>L'implantation d'une nouvelle construction (HLL) n'est plus possible suite à la décision du Conseil d'État du 16/12/2016 qui interdit tout développement des zones de loisirs sur notre commune. M. le Maire s'est engagé à maintenir les HLL ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme. Pour rappel dans ces zones il est seulement possible de stationner une caravane, planter une tente, yourte, tipis sans aménagement intérieur pour 4 mois (au PLU en projet) sur décision de M. le Maire.</p>
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.			

@	31	<p>PHILIPPE Véronique 3 rue des loges 35580 SAINT SENOUX</p>	<p>Elle est propriétaire avec des membres de sa famille des parcelles YC 14 (5183 m²) et YA 160 (1504 m²). Ces terrains sont en zone agricole. Elle demande la création d'un STECAL pour y bâtir des habitats légers entièrement démontables sans impact pour le sol. Elle rappelle les critères de la Loi ALUR (occupation au moins 8 mois/an, sans fondations et facilement démontable). Elle déclare qu'elle entend respecter les principes suivants : la protection des ENAF, la préservation et remise en bon état des continuités écologiques, la réduction du flux et déplacements, la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Chaque habitant serait propriétaire de sa maison et louerait son terrain via un bail solidaire à l'organisme foncier pour une longue période.</p> <p>Elle énumère les avantages de cette création. Il s'agirait de créer un hameau participatif d'une dizaine d'habitats (habitat principal), avec un bâtiment commun comprenant une pièce de vie, une chambre d'ami, peut-être une chambre pour les urgences, une cuisine, une buanderie, un atelier, des outils et un chemin piétonnier à l'intérieur du site (alimentation eau et électricité avec éventuellement des panneaux solaires). Il s'agirait aussi de créer une association qui gérerait un cahier des charges strict.</p>
			<p>Un travail conséquent de concertation avec les campeurs-caravaniers (ADCP) a permis d'aboutir à une proposition négociée, de protéger l'ensemble des zones de campeurs-caravaniers en les classifiant en ULd. Il s'agissait pour nous d'inscrire dans le marbre l'existence d'un permis d'aménager et des travaux en conséquence, de protéger les permis de construire accordés. Cependant en l'état actuel des choses, sans évolution de la réglementation sur ces zones, nous devons nous conformer à la décision du Conseil d'État.</p>

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULd est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

78-reglt à revoir

@	83	CAP Environnement	<p>Les « espaces proches » de la mer où les extensions d'urbanisation doivent être limitées, selon la loi Littoral. Les limites des EPR sont différentes au fil des documents d'urbanisme (2006 2010, 2018 et 2025). Une procédure récente (2023) contre le permis d'aménager du lotissement conchylicole du lieu-dit Loscolo, a jugé la ligne des espaces proches inexacte. Le projet de PLU 2025 est identique à celui de 2024. Les risques littoraux non identifiés pourraient aussi avoir une incidence sur le tracé de la bande des 100 m. Cette option, pourtant suggérée dans le SCoT, n'est pas analysée dans le PLU.</p> <p>Le SDU de Kervraud et Kerlay, deux hameaux intégrés dans une seule enveloppe urbanisée, est fragilisée par l'existence de deux limites foncièrement différentes définies par le SCoT et le PLU. Leurs investigations ont permis de localiser les points de vue sur la mer sur la frange des constructions dans le hameau de Kervraud qui de fait serait inclus en espace proche rivage.</p>
<p>Appréciation de la commission : une réponse de la commune aurait été souhaitable</p>			

@	112	REPAIN Cyril 1 Rue de la Désirée, BP 13023 17000 - LA ROCHELLE	<p>en ma qualité de conseil de l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air, Il est donc demandé, dans le cadre de la présente enquête publique,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le rapport de présentation (Pièce A-01, page 69), tableau C, à ce que le secteur NLb soit défini comme étant une zone réservée aux terrains aménagés pour le camping au sens de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme (1 doc joint)
<p>Ce point sera vérifié avant approbation</p>			
<p>Appréciation de la commission : cf. règlement écrit</p>			

@	112	REPAIN Cyril 1 Rue de la Désirée, BP 13023 17000 - LA ROCHELLE	<p>Dans le rapport de présentation (Pièce A-01, page 95), à ce que le dernier paragraphe dédié aux caractéristiques principales des secteurs NLa, NLb, NLc, NLd et NLg soit rédigé de la manière suivante : « En tout secteur de la zone, à l'exception du secteur NLb, l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées est interdite, de même que l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs. De plus, les affouillements et exhaussements de sol y sont proscrits »</p>
<p>Ce point sera vérifié avant approbation</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	112	REPAIN Cyril 1 Rue de la Désirée, BP 13023 17000 - LA ROCHELLE	<p>Dans le règlement écrit (Pièce C-05, page 112), à l'article 2.2 consacré aux affectations des sols, constructions et activités autorisées sous conditions, à ce qu'il soit inséré un paragraphe ainsi rédigé : « En zone NLb : Le camping et le caravaning Le stationnement de résidences mobiles de loisirs, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et d'une bonne insertion dans le site ».</p>
---	-----	---	--

@	113	doublon de la contribution @112
Ce point sera vérifié avant approbation		
Appréciation de la commission : dont acte		

@	126	Famille Loti	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</p> <p>ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE "Les dispositions applicables à toutes les zones fixent les obligations à respecter en matière de" ??? Il manque la suite de la phrase.</p> <p>ARTICLE 4.3. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière. 50% est énorme avec de forts impacts négatifs</p>
Cette contribution n'appelle pas de remarque ni de modification des dispositions du projet de PLU.			
Appréciation de la commission : règlement écrit à compléter effectivement. Pour les 50% d'emprise au sol, la commune aurait pu préciser s'il s'agissait d'un choix délibéré afin de renforcer la densité urbaine en centralité			

@	126	Famille Loti	<p>ARTICLE 5.2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures devront-être réalisées avec des matériaux couleur ardoise.</p> <p>L'adaptation au réchauffement climatique en cours pourrait passer par un changement de la couleur de nos toitures</p>
Cette contribution n'appelle pas de remarque ni de modification des dispositions du projet de PLU.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	126	Famille Loti	<p>ARTICLE 6.1. PLANTATIONS EXISTANTES ET PLANTATIONS A REALISER Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² d'aire de stationnement. Une place de parking fait en moyenne 11.5m² , il serait intéressant de préconiser un arbre pour 3 places de parking pour les aires de stationnement</p>
Cette contribution n'appelle pas de remarque ni de modification des dispositions du projet de PLU.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	126	Famille Loti	<p>ARTICLE 6.2. COEFFICIENT DE PLEINE TERRE Le coefficient de pleine terre minimum est fixé à 30% de l'unité foncière concernée par le projet. Comme pour l'article 4.3, ce coefficient est trop faible pour garantir un cadre de vie de qualité. 50% serait plus adapté à la SDU Kerlay et Kervraud</p>
Cette contribution n'appelle pas de remarque ni de modification des dispositions du projet de PLU.			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	127	anonyme	Dans le cadre de l'enquête publique et étant propriétaire d'une parcelle en zone ULD, le règlement de la révision du PLU pour ce zonage ne me convient pas. En effet, le stationnement de caravane/camping-car d'une durée de 4 mois (du 1 juin au 30 septembre) ne correspond pas aux attentes. C'est pourquoi, je demande à ce que le règlement du secteur ULD et NLd puisse évoluer en ayant la possibilité de pouvoir installer un habitat léger de loisirs de 46m ² sans fondation
---	-----	---------	--

Un travail conséquent de concertation avec les campeurs-caravaniers (ADCP) a permis d'aboutir à une proposition négociée, de protéger l'ensemble des zones de campeurs-caravaniers en les classifiant en ULD. Il s'agissait pour nous d'inscrire dans le marbre l'existence d'un permis d'aménager et des travaux en conséquence, de protéger les permis de construire accordés. Cependant en l'état actuel des choses, sans évolution de la réglementation sur ces zones, nous devons nous conformer à la décision du Conseil d'Etat.

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULD est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

@	128	Bienefeld Christina 1 route Courane 56760 Pénestin	pourquoi alors avoir mis les zones qui ont été attribuées aux caravaniers et qui se trouvent éloignés des centres urbains dans une catégorie U, avec U pour Urbanisé ? Cela est d'autant plus étrange que dans la définition de la catégorie NL (N=espace naturel) l'on trouve des activités de loisir, de sport et d'hébergement de plein air, dont même les centres de vacances
---	-----	--	---

[Voir réponse apportée aux questions de la commission d'enquête](#)

Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULD est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.

@	129	Maître Ronan BLANQUET 6 rue Micheline Ostermeyer 35000 RENNES	Une modification du règlement écrit applicable en zone ULD : l'ASL souhaiterait que le stationnement d'une caravane par unité foncière ne soit pas limité sur une période aussi restreinte que la période envisagée et que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs soit autorisée (à l'instar de ce qui est permis en zone de loisirs ULa)
La réglementation permet le stationnement des caravanes et RML maximum 3 mois dans l'année. Le PLU est déjà plus permissif que la règle.			
Appréciation de la commission : le choix de la commune de maintenir le classement ULD est politique et réaffirmé. Il s'accompagne d'une confirmation de ne pas rendre ces zones constructibles.			

79-Divers/Espaces Boisés Classés (EBC)

R	13	ANDRE Roseline, Mickael et Amélie	L'emplacement réservé de l'avenue du Toulprix a été déplacé. Les fonds de jardin des parcelles 76 à 80 et 49 seront ainsi enclavées et les possibilités de construire seront diminuées. Ils proposent un chemin sur la parcelle 49 en réduisant sa largeur de sa moitié ou d'utiliser un chemin sur les parcelles 77 à 80 mais sur 2 m seulement.
L'emprise de l'actuel emplacement réservé sera reprise tel quel			
Appréciation de la commission : dont acte			

R	30	M. LE GOUEF Yann 13 Avenue de Toulprix Pénestin	Propriétaire de la parcelle ZW 79, en indivision avec son frère, classée en Uaa. Pas d'accord avec l'emplacement réservé n°1 au Sud de sa parcelle pour création de voirie si celui-ci doit amputer une partie de son terrain
---	----	---	---

Reprise de l'emplacement réservé antérieur

Appréciation de la commission : dont acte

R	37	Mme SELOSSE, née Tanguy	Un passage est prévu sur la totalité de sa parcelle ZW78 (planche6). Elle demande que le passage soit prévu sur la parcelle ZW 47 comme initialement prévu ou de manière équitable sur les 2 terrains.
---	----	-------------------------	--

L'emprise de l'actuel emplacement réservé sera reprise tel quel

Appréciation de la commission : dont acte

R	3	Bruno LALANDE 459 Kerdandec 44420 Mesquer	La parcelle YH 14 est classée entièrement en espace boisé classé, ce qui ne correspond pas à la réalité. Il demande un réexamen de cette situation afin de pouvoir construire sur le devant de la parcelle en alignement des constructions voisines.
---	---	---	--

Les photos aériennes de 1995 à ce jour permettent de visualiser l'évolution de cette parcelle d'une végétation de type buissons à une végétation de type boisements pionniers et boisements. Par ailleurs, l'impasse de Pen Palud matérialise une rupture de continuité de l'urbanisation entre l'agglomération du Bourg-Mine-d'Or au Sud et la parcelle concernée qui s'inscrit dans un tissu à dominante naturelle, au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Appréciation de la commission : dont acte

R	9	M. E LEPAGE 148 route de Kervrand	Interrogation concernant la parcelle YN 250 route de Kerlay, proche du clos Menuzel. Elle figure comme espace boisé classé dans le PLU actuel et dans le projet. Toutefois cette parcelle a été récemment rasée. Le bois n'existe plus, comment est-ce possible.
---	---	--------------------------------------	--

Cette parcelle est bien conservée en Espace Boisé Classé au PLU arrêté. Le propriétaire est informé qu'il se doit de reboiser cette parcelle dans les 5 ans. Pour rappel le défrichement sans autorisation est un délit passible de poursuites pénales (150 €/m² de bois défriché) ou administrative (reconstitution de l'état boisé du terrain).

Appréciation de la commission : dont acte

R	10	anonyme	l'EBC situé route de Kerlay, à droite en allant vers la pointe du Goulumer a totalement été rasé cet hiver. Comment est-ce possible.
---	----	---------	--

Cette parcelle est bien conservée en Espace Boisé Classé au PLU arrêté. Le propriétaire est informé qu'il se doit de reboiser cette parcelle dans les 5 ans. Pour rappel le défrichement sans autorisation est un délit passible de poursuites pénales (150 €/m² de bois défriché) ou administrative (reconstitution de l'état boisé du terrain).

Appréciation de la commission : dont acte

8 - Dossier			
81-Contenu du dossier			
@	27	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	CONTENU DES DOCUMENTS : La mission régionale d'autorité environnementale a émis beaucoup de critiques sur le projet de PLU. Dans sa réponse Mr le Maire écrit que les documents seront complétés pour la consultation de l'enquête publique. Il ne me semble pas que les documents mis à disposition pour l'enquête publique aient été corrigés. Arrêté de l'ouverture de l'enquête publique le 29 juillet, le courrier à la DREAL du 25 août étant postérieur. Dans sa lettre de réponse à la DREAL, en date du 25/08/2025, Mr le Maire de Pénestin, ne semble pas avoir compris, que ce n'est pas le temps passé qui est important, mais la qualité du travail. En utilisant l'adjectif pléthorique, pour qualifier le nombre d'heures passées sur ce dossier, nous comprenons mieux le peu d'intérêt qu'il y a accordé.
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			
R	21	FOUQUE Nicole	Plusieurs erreurs dans la pagination de la partie 2 du rapport de présentation: la page 49 suivie de la page 2, au moins 3 pages 7
Elles seront corrigées.			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	83	CAP Environnement	Le dossier de révision du PLU présenté à l'enquête publique est truffé d'erreurs et d'omissions souvent grossières qui reflètent un travail insuffisant et une absence totale de vérification et de relecture avant arrêt. Beaucoup de cartes sont illisibles à cause des échelles trop petites et des choix de couleurs trop voisines ce qui ne permet pas de visualiser correctement le détail de son contenu. Les informations entre les différents documents ne sont pas toujours cohérentes, en particulier les choix présentés et justifiés (?) dans le rapport de présentation ne sont pas systématiquement repris dans les règlements écrit et graphique. Les rédacteurs donne plusieurs exemples en citant le rapport de présentation, parties 1 et 2, le résumé non technique, Il est étonnant que L'ABC ne soit pas joint au projet PLU 2025. La commune a refusé de communiquer ce document à l'association qui a finalement réussi à se le procurer. Malgré quelques points positifs, notamment l'identification de l'enjeu, l'ABC est globalement médiocre. Ce document censé orienter la conservation et la gestion du territoire, se révèle brouillon, lacunaire et inapte à répondre aux véritables besoins de protection de la biodiversité locale. Les lacunes sont flagrantes : erreurs de phénologie, espèces emblématiques oubliées, concours photos des papillons mal conduit, etc. Les données spatiales, biologiques et opérationnelles nécessaires pour agir sont incomplètes ou absentes.

Cette contribution n'appelle pas de remarque

Appréciation de la commission : la commission a entendu l'Association dont la contribution générale a été prise en compte et a fait l'objet d'un résumé dans le rapport

@	83	CAP Environnement	En matière de consommation foncière, les propositions du PLU 2025 ne justifient pas « les besoins ». Le projet omet de limiter drastiquement le développement des constructions pour du résidentiel secondaire (72% sur la commune), se contentent d'un minimum OAP et réduisent d'autant la politique du « parcours ZAN ». CAP environnement estime qu'il y a des erreurs dans la consommation foncière annoncée dans le projet de PLU.
---	----	-------------------	--

[Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête](#)

Appréciation de la commission : Les données sur la consommation foncière sont détaillées page 117 du rapport de présentation. Le tableau et le schéma indiquent bien que les 2,88ha d'ENAF consommés par les projets en cours (2021-2025) sont compatibilisés.

La confusion réside probablement dans le fait que deux termes différents sont utilisés «coups partis» et «projets en cours», alors qu'en fait ils désignent bien la même chose.

La création d'une zone 2AU au Toulpix sera étudiée avant approbation. Dans tous les cas, une telle évolution ne pourra conduire à une augmentation de la consommation d'espaces NAF à horizon 2035. Concernant la réduction du pourcentage des résidences secondaires, la commission constate une absence de mesures coercitives.

@	121	Collectif pour Pénestin	2. Incohérences et erreurs du dossier : X De nombreuses incohérences persistent entre le SCOT (document supra - communal) et le PLU - cf. avis contribution Cap Atlantique - 01/07/2025. X Certaines décisions de justice concernant la commune (notamment celles du Conseil d'État relatives aux zones 1Aue et 1Auer) ne sont toujours pas mentionnées. X Le scénario de croissance démographique retenu est irréaliste. X Le patrimoine local est mal répertorié : par exemple, le menhir du Halguen est absent ou mal indiqué, ce qui traduit un manque de rigueur
---	-----	-------------------------	---

[Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête](#)

Appréciation de la commission : La commune s'est engagée à corriger les erreurs manifestes, a indiqué « travailler en cohérence avec le SCOT actuel et futur »

@	129	Maître Ronan BLANQUET 6 rue Micheline Ostermeyer 35000 RENNES	L'ASL souhaiterait que les incohérences affectant les annexes du PLU soient corrigées
@	130		doublon de @129

Cette contribution n'appelle pas de remarque

Appréciation de la commission : dont acte

@	138	LEGAL Philippe président du CRC Bretagne Sud	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.
---	-----	--	--

Ils seront ajoutés à la liste des indicateurs de suivi

Appréciation de la commission : propositions pertinentes compte tenu des enjeux sur la qualité de l'eau pour la commune

@	142	Cornu Gérard 79 allée des Courlis 56760 Pénestin	Il communique les 3 articles publiés sur le blog d'informations locales Pénestin-infos pendant l'enquête publique. Premier article : rappel des conclusions de l'enquête publique de 2024 - le contexte politique du projet de PLU - une critique sur le calendrier des enquêtes PLU et Scot en même temps – la communication municipale ; second article: sur les enquêtes publiques PLU et ScoT ;3ème article : sur les enjeux.
---	-----	--	---

Cette contribution n'appelle pas de remarque

Appréciation de la commission : dont acte

R	54	CAP Environnement	réflexion sur la grille de capacité d'accueil du territoire: il est nécessaire de rechercher un compromis équilibré entre les contraintes qu'imposent le maintien de l'authenticité du territoire et même son développement et la pression anthropique exercée par le développement souhaité du tourisme considéré comme une activité assurant la prospérité actuelle et future de la commune. Un tel compromis imposerait, au minimum, l'abandon des extensions d'urbanisme prévues dans le projet de PLU
---	----	-------------------	--

Cette contribution n'appelle pas de remarque

Appréciation de la commission : dont acte

R	55	Amis du pays entre Mès et Vilaine	l'association s'associe aux avis de la MRAe et de l'État : il importe que la loi littoral soit appliquée et que la construction de résidences secondaires cesse au profit de la seule construction de logements sociaux pour les habitants permanents.
C'est bien le projet porté par le PLU révisé. Il sera renforcé par l'intégration prochaine de la servitude de résidences principales.			
Appréciation de la commission : La loi Le Meur est effectivement un des outils permettant de limiter l'extension des résidences secondaires. Si la commune l'active, c'est conforme à ses engagements de programmation.			

82-Fonct Registre démat

@	5	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	Ce site dysfonctionne !
@	7		Ce site dysfonctionne !
@	8		Ce site dysfonctionne !
@	9	anonyme	Rrrrrrr...impossible d'ajouter un fichier. Ras le bol .

83-divers			
@	45	Marie Christine HEURTAUX	pouvez-vous me faire parvenir le plu 2025.
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	59	Mme KERGRIS Joelle 32 ter rue de la Barquette Pénestin	J'ai constaté depuis quelques jours que sur le site de la mairie, l'accès à l'enquête publique et aux documents liés n'est plus aussi direct qu'au début de l'enquête directement depuis la page d'accueil. Est-ce possible de corriger rapidement ?
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	80	anonyme	Xxx
@	87	Autre Regard Présidente Astrid Azuero-Duque 98 allée du Grenel 56760 Pénestin	En conclusion, nous considérons que la nouvelle version du PLU de Pénestin proposée à l'enquête publique en juillet 2025 ne répond pas aux critiques émises par plusieurs organismes (dont la nôtre) au moment de la proposition du PLU de 2024 qui ont conduit à un refus du projet de PLU. Nous considérons que les modifications apportées sont partielles, souvent faites rapidement pour présenter une nouvelle version de PLU avant les échéances électorales de 2026. A minima, nous demandons un report de ce PLU, pour voir construite une nouvelle version plus approfondie et discutée, qui se fera lors de la nouvelle mandature municipale
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	128	Bienenfeld Christina 1 route Couarne 56760 Pénestin	Comment peut-on justifier que l'on met en place en même temps l'enquête publique concernant le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) et celle du PLU de la commune ? Concernant donc le PLU, quelques aspects ont attiré mon attention, et me paraissent peu cohérents
Voir réponse apportée aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			
Appréciation de la commission : La commune s'est justifiée en assurant avoir pris en compte les exigences du SCOT dans son travail préparatoire du PLU et avoir rectifié ses chiffres en conséquence. Dont acte			

9 - Assainissement			
91-Assainissement			
@	83	CAP Environnement	<p>Le sujet des boues des stations d'épuration est absent dans le PLU pourtant commune emblématique de la mytiliculture. À titre d'exemple, plusieurs parcs de bouchots, à proximité de la plage du Maresclé sont particulièrement exposés aux pollutions terrestres.</p> <p>Dans le projet du PLU, proposé à l'enquête publique aucun document ne permet de se rendre compte de la capacité réelle de la STEP à traiter les volumes d'eaux usées (notamment en été). Il y a lieu de s'interroger sur la capacité de la station. Ce projet devra indiquer les améliorations indispensables à apporter à la station de traitement des eaux usées de Pénestin en fonction de l'augmentation prévue de la population, la charge entrante moyenne annuelle.</p>
Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			
<p>Appréciation de la commission : lors de l'enquête, des craintes ont été émises, de la part d'usagers, à propos de l'état actuel des réseaux et de la capacité de la STEP à accueillir de nouveaux arrivants. Elles se fondent notamment sur les avis de la DDTM, du SAGE, du Comité régional de la conchyliculture Bretagne Sud et du syndicat mytilicole). La programmation de travaux adoptée permettra de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux de l'urbanisation à venir, soit la création à Pénestin de 246 logements complémentaires (626 E.H). En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivant d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.</p>			
Ceci fera l'objet d'une réserve			
@	138	LEGAL Philippe président du CRC Bretagne Sud	<p>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).</p> <p>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 contribuer à retrouver une bonne qualité sanitaire des eaux conchyliques.</p> <p>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).</p>
La précision relative au débit de fuite des EP sera apportée avant approbation.			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	138	LEGAL Philippe président du CRC Bretagne Sud	<p>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 conchylicole du Logo à l'assainissement collectif pour le traitement efficace des eaux usées.</p>
---	-----	--	---

[Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.](#)

Appréciation de la commission : lors de l'enquête, des craintes ont été émises, de la part d'usagers, à propos de l'état actuel des réseaux et de la capacité de la STEP à accueillir de nouveaux arrivants. Elles se fondent notamment sur les avis de la DDTM, du SAGE, du Comité régional de la conchyliculture Bretagne Sud et du syndicat mytilicole). La programmation de travaux adoptée permettra de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux de l'urbanisation à venir, soit la création à Pénestin de 246 logements complémentaires (626 E.H). En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivant d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.

Ceci fera l'objet d'une réserve

@	144	BERNARD Laurie 9 le Logo 5 6760 PENESTIN	<p>Elle demande que soient prises en compte les réclamations déposées par le Syndicat Conchylicole de Pénestin, notamment sur la bonne gestion de l'eau (traitement des eaux usées et pluviales pour éviter les déclassement Ifremer de A en B. La qualité sanitaire des eaux est déterminante pour le maintien de l'activité. L'expansion de l'urbanisme local doit être pensé en lien directe avec les capacités de gestion des EU.</p>
---	-----	--	---

[Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.](#)

Appréciation de la commission : cf. réponse à la contribution précédente

92-divers			
@	6	Dominique 251 rue de Tregorvel 56760 Pénestin	Correction déposition n°4 : "Doivent être en N "
Cette contribution n'appelle pas de remarque			

R	16	M. VICOT Éric	La municipalité pourrait-elle faire valoir son droit de préemption et acquérir la parcelle cadastrée ZI 239 allée de l'Ile/allée de la Lande, actuellement en vente et propriété de Mme MACE Jeanine, décédée. Ce terrain pourrait être utilisé comme parking lors des manifestations estivale sur le secteur de la Mine d'Or.
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			
@	92	LE MAULF GERARD 17 ter rue de keravar 56760 Pénestin	Lors de la 1ere enquête nous posions la question pour notre parcelle VH 170 requête RD 59. Est-ce que la réponse apporté est toujours d'actualité ?
@	93		doublons de @92
Même réponse que sur la précédente enquête			
Appréciation de la commission : dont acte			

10 - Économie

101-conchyliculture			
R	6	Frédéric BERNARD 364 route de Loguy	Conteste le fait que la parcelle conchylicole Aca du Lomer soit amputée de 4000m ² et ne respecte pas la charte conchylicole en ne donnant pas de compensation de terrains ZN8 et ZN 15 .
<p>Parcelles ZN 8 et ZN 15 : Les 4 018 m² de zones Aca perdues sur la zone du Lomer correspondaient à une erreur matérielle de classement d'un milieu dunaire en zone Aca. Il ne s'agit donc pas d'une proposition de compensation, mais plutôt une proposition d'extension de la zone du Lomer sur les parcelles ZN 8, ZN 10 et ZN 15. La notion de « préconisation » dont il est fait référence dans la charte conchylicole du Morbihan datant de 2011, correspond aux secteurs littoraux conchylicoles non couverts par une zone Natura 2000 et ne relevant pas de l'obligation d'évaluation des incidences. Pour rappel, le déclassement d'une zone « Nds » va à l'encontre de la définition de l'espace remarquable au titre de la loi Littoral (Art. L. 121-23 du CU), qui a été conçu pour être mis en valeur et protégé. « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».</p> <p>L'avis de la Préfecture joint au dossier est, sur ce point, sans ambiguïté : « Sur le site du Lomer, le projet de PLU déclasse la parcelle ZN 8 de Nds à Ac. (...) Il convient de reclasser ces aires en zone Nds ».</p> <p>Parcelle ZR 113 : La notion de dent creuse ne peut pas s'appliquer à une parcelle située en dehors d'une enveloppe urbaine (Art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Le SCoT au titre de la loi Littoral n'identifie pas le noyau bâti du Loguy comme un village mais comme un secteur de constructions diffuses. Cette parcelle est donc classée en zone agricole au PLU arrêté. En outre, l'étude sur les chemins de l'eau réalisée par l'agglomération révèle que cette parcelle est en majeure partie concernée par des mesures de prévention contre les inondations en tant que « chemin de pluie », interdisant les constructions, installations et aménagements remettant en cause le libre écoulement des eaux de pluie.</p>			
Appréciation de la commission : dont acte			

@	27	<p>FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN</p>	<p>La CRC Bretagne Sud confirme la tendance actuelle vers une dégradation de la qualité des eaux de production conchylicole et demande un suivi de la capacité de la STEP de Kermouraud. L'avenir économique de la commune de Pénestin est conditionné par la qualité de l'eau de mer sur son rivage. Aussi bien pour la conchyliculture que pour le tourisme. Est-il innocent que l'étude environnementale du projet de PLU, ne prenne pas les relevés sanitaires des eaux de baignade de ces deux dernières années ? Ce projet de PLU peut être dangereux, en ne prenant pas en compte l'évolution des périodes de pollution sur les coquillages et les eaux de baignade.</p>
---	----	---	---

[Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.](#)

Appréciation de la commission : la programmation de travaux adoptée devrait permettre de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux. En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivant d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.

Ceci fera l'objet d'une réserve

@	27	<p>FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN</p>	<p>ESPACE PROCHE DU RIVAGE : Comme précise de courrier de la DDTM, le projet d'installation conchylicole de Loscolo, a fait l'objet du jugement du tribunal administratif de Rennes le 16 septembre 2023. Le projet de PLU doit supprimer cette zone Aca, pour respecter cette décision de justice.</p> <p>La commune a fait appel du jugement du TA. En fonction de la décision de la cour, le PLU pourra évoluer sur ce sujet.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	34	<p>M. FINAS Christian</p>	<p>dans le projet de PLU de Pénestin, aucune remarque concernant le réaménagement de la route du Lomer, du parking et de la plage du Lomer. que va devenir le tuyau d'où s'écoulent les résidus de lavage des moules provenant des entreprises mytilicoles? à quelle échéance ces entreprises pourront -elles bénéficier de ces nouvelles installations à Loscolo? Qu'est-il prévu dans cette attente, de l'aménagement de voirie dans cette route étroite du Lomer ?</p> <p>En ce qui concerne les pompages d'eau de mer puis leur rejet en mer. Ils font l'objet d'une convention de concession d'utilisation du domaine public maritime en Préfecture. Cette concession d'utilisation renouvelable ou révocable (pompage et rejet) doit être compatible avec les objectifs environnementaux du plan d'action pour le milieu marin.</p> <p>D'autre part, l'État Initial de l'Environnement du projet de PLU informe que la qualité des eaux conchyliques est classée A et B. Le projet de repli conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo permettrait sur ce point d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé. Rappelons que le projet de Loscolo intègre un système de gestion des eaux de mer sous forme de lagunage avant rejet en mer permettant l'abattement des MES et des éléments chimiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux.</p> <p>En ce qui concerne l'aspect réglementaire, et dans un contexte d'incertitude juridique sur l'avènement du projet de Loscolo. L'emprise des zones conchyliques existantes sont maintenues et seront toutes constructibles à destination d'activités aquacoles exigeant la proximité immédiate de l'eau (bâtiments d'exploitation et sous conditions des bâtiments d'accueil et de vente de la production). Par ailleurs en matière de conchyliculture, le PLU permet également les installations et ouvrages nécessaires au bon</p>
---	----	---------------------------	--

fonctionnement des chantiers (cales, bassins, terre-pleins).
Plus généralement, l'activité conchylicole est une activité emblématique et majeure pour la commune. Le PLU circonscrit à des secteurs précis les zones dédiées à ces activités et limite ainsi les incidences sur l'environnement.

Appréciation de la commission : dont acte

@	83	CAP Environnement	La commune souhaite poursuivre le projet de création de la zone du Loscolo. Cette posture politique vise à satisfaire quelques mytiliculteurs alors que d'autres professionnels ont dû ester en justice contre ce projet, parallèlement à l'association Capp environnement. Cette mise en pause d'un projet imaginé en 1995 est accompagnée d'une réserve foncière flexible de 9 hectares à l'échelle de la Presqu'île, pour permettre d'ajuster l'offre aux mutations économiques futures en évitant une consommation excessive d'espaces naturels. Le PLU omet de le préciser.
---	----	-------------------	--

Cette contribution n'appelle pas de remarque.

Appréciation de la commission : dont acte

@	121	Collectif pour Pénestin	7. Activité économique et mytiliculture : X La zone du Lomer doit être consolidée afin de maintenir l'activité mytilicole, pilier économique et identitaire de la commune. X Le PLU actuel ne respecte pas la Charte Conchylicole du Morbihan signé par le préfet le comité conchylicole du Morbihan et les maires, ce qui met en danger la pérennité de cette activité.
---	-----	-------------------------	--

Cette contribution n'appelle pas de remarque.

Appréciation de la commission : dont acte

@	138	LEGAL Philippe président du CRC Bretagne Sud	Pénestin représente 30 entreprises en activité pour 80 ETP, 291 concessions conchyliques pour 75 concessionnaires. Le CRC Bretagne Sud émet une observation favorable sous réserve d'intégrer toutes ses demandes. En effet, des préconisations précises ont été formulées concernant la qualité des eaux conchyliques. Les remarques et propositions de modifications ont également été émises concernant le PADD, le règlement graphique et le règlement écrit. 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.
C	13	Syndicat Mytilicole de Pénestin	Attire l'attention sur la carte conchylicole figurant au rapport de présentation (à corriger et actualiser) dégradation de la qualité des eaux avec un risque de déclassement en B de toutes les zones classées en A

Les informations contenue dans le rapport de présentation seront actualisées avant approbation du PLU

Appréciation de la commission : dont acte

C	13	Syndicat Mytilicole de Pénestin	<p>Attire l'attention sur la dégradation de la qualité des eaux avec un risque de déclassement en B de toutes les zones classées en A du fait du développement du tourisme, de la plaisance, des rejets d'effluents agricoles et du dysfonctionnement des systèmes d'assainissement individuels ou collectif. Il est donc demandé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le débit de rejet des eaux pluviales soir limité à 3 l/s/ha maximum. -les données réelles de la capacité et du traitement de la STEP de Pénestin et que les futurs raccordements soient conditionnés à la réalisation des études et travaux nécessaires -un bilan de suivi du SPANC soit inclus dans le projet avec planning de mise en œuvre des contrôles et travaux -les indicateurs de suivi du PLU intègrent le suivi de ces différents critères -le raccordement de la zone de Loscolo soit acté
Voir réponses apportées aux questions de la commission d'enquête à ce sujet.			
<p>Appréciation de la commission : la programmation de travaux adoptée devrait permettre de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux.</p> <p>En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivant d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.</p> <p style="text-align: right;">Ceci fera l'objet d'une réserve</p>			

C	13	Syndicat Mytilicole de Pénestin	<p>Le syndicat souhaite quelques corrections ou précisions dans les différents documents du dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le règlement graphique (YA43 à la pointe du Scal - ZY7 au Logo - ZN8 et ZN15 au Lomer) -dans le règlement écrit : prévoir la mise aux normes des bâtiments - revoir la possibilité d'installations nécessaires à un intérêt général - supprimer les contraintes d'aspect extérieur - assurer la cohérence avec la réglementation applicable à la profession - modifier les règles d'implantation et de recul
<p>Des ajustements à la marge seront effectués. Des erreurs graphiques seront corrigées (exemple : YA 43 en Ac)</p> <p>Avis favorable concernant le bloc sanitaire du Lomer</p> <p>Validation des hauteurs sans limite déjà actée par une possible dérogation prévue au règlement écrit et accord la limite d'implantation par rapport aux voies publiques à 3 m</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

102-agriculture			
@	83	CAP Environnement	L'agriculture, activité primaire importante pour réaliser l'ambition d'un territoire authentique est traitée de façon minimaliste dans le dossier.
<p>Cette contribution n'appelle pas de remarque.</p>			
<p>Appréciation de la commission : dont acte</p>			

@	121	Collectif pour Pénestin	5. Agriculture et zonage : X Le projet ne garantit pas le maintien de l'activité agricole : trop de zones NDS sont classées au détriment des terres cultivables. X Les différences entre le plan de zonage et la réalité du terrain sont préoccupantes
Les zones NDs ne compromettent pas l'exploitation des terres agricoles.			
Appréciation de la commission : certes mais elles ne les favorisent pas non plus			

103-commerces			
R	12	JOUBAUD Géraldine 966 LE LOGUI	Quid des commerces dans le bourg – 3 locaux vides et plus de poissonnerie
Le règlement du PLU arrêté intègre des périmètres de centralité commerciale et des linéaires commerciaux afin de favoriser le commerce en centralité. Les périmètres de centralité commerciale (Bourg, Mine-d'Or, Tréhiguier) visent à l'implantation prioritaire dans ces secteurs des nouveaux commerces et les linéaires commerciaux ont pour but d'interdire la changement de destination des commerces et activités de services situés au rez-de-chaussée donnant sur la rue, la condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux et en cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée de l'immeuble.			
Appréciation de la commission : dont acte			

C	5	MURIENNE Jean-Jacques Comptoir de la mer	Il s'oppose à la destruction programmée du bâtiment situé 1 rue de l'Église. Ce dernier est l'un des bâtiments les plus anciens de Pénestin et il présente un intérêt certain. C'est une boutique qui marche bien avec une employée en CDI depuis 20 ans. Le commerce se raréfie en centre-ville.
Ne concerne pas le PLU			
Appréciation de la commission : dont acte			

104-tourisme			
@	63	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	Le diagnostic du SCOT fait une étude sur le tourisme en quantifiant campings et hôtels. Mais fait l'impasse sur les maisons secondaires et la location estivale des logements existants. Sur la commune de Pénestin, 8 campings et un seul hôtel pourtant vecteur d'emploi (p 77 SCOT annexes 3,1 Diagnostic territorial). Le projet de PLU en favorise le développement des campings et ne recherche pas une diversification des formes de tourisme.
Le projet de PLU traite bien de la question des formes de tourisme. Par exemple en zone Aa sont autorisés sous conditions "les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural et nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation..."			
Appréciation de la commission : dont acte			

105-divers			
@	63	FROCRAIN Noël 17 rue Jean Émile Laboureur 56760 PENESTIN	<p>Le taux de chômage sur la commune de Pénestin est, comme celle de Mesquer, le plus élevé de Cap Atlantique (p 92 SCOT annexes 3,1 Diagnostic territorial).</p> <p>De plus le SCOT en conclusion, déplore la faiblesse des disponibilités foncières dans les parcs d'activité. Il n'est donc pas cohérent de diminuer la capacité économique de la zone Upb en réduisant les possibilités d'aménagement dans le projet du PLU par rapport au PLU en vigueur. Au contraire les possibilités d'aménagement devraient être augmentées pour permettre un développement économique</p> <p>Sur le volet activités économiques, le projet du SCoT répond à la question, puisque le SCoT révisé repose sur 3 ambitions centrales : dynamiser en priorité le commerce des centres-villes, conforter les trois pôles commerciaux majeurs du territoire (La Baule, Guérande et Herbignac) et ne pas créer de nouveaux parcs commerciaux de périphérie.</p>
Appréciation de la commission : dont acte			

@	128	Bienenfeld Christina 1 route Couarne 56760 Pénestin	Pour finir, les avis des PPA sont assez édifiantes et pas à même d'inspirer confiance au projet en l'état . Cela est d'autant plus étonnant que la première mouture a été rejetée l'année dernière : il semble que les modifications apportées sont loin d'être suffisantes
Cette contribution n'appelle pas de remarque			
Appréciation de la commission : dont acte			

I.4 - Les questions de la commission d'enquête

Question 1 : Évolution démographique

L'augmentation de population indiquée est peu convaincante. Le PLU annonce vouloir atteindre 2200 habitants en 2035 pour une population actuelle de 2084 habitants. Alors que différentiel est de 116 habitants, vous annoncez vouloir augmenter la population de 170 habitants. Qu'en-est-il réellement ?

Dans un premier temps, il convient d'expliquer les calculs utilisés pour établir les scénarios démographiques : la donnée de départ utilisée pour ces calculs est la population de 2021. Elle correspond à la donnée officielle au moment des études. La donnée « 2022 » (2084 habitants) n'a été connue qu'après validation des scénarios et est donnée à titre informatif dans le rapport de présentation. C'est d'ailleurs précisé page 12. Ce chiffre est d'ailleurs mis à jour chaque année par l'INSEE. Les évolutions envisagées dans le travail sur les scénarios sont donc lissées à partir de l'année de référence utilisée (2021) jusque 2035. C'est visible dans les tableaux des scénarios démographique : on voit que la population 2025 n'est pas la même. Le delta s'explique donc par une différence de date de référence entre l'analyse faite par le projet et l'analyse faite par la commission d'enquête.

Dans un second temps, il convient de rappeler que la révision du PLU consiste notamment en un exercice de prospective démographique comportant une marge d'incertitude quant à la réalisation des objectifs. Le nombre d'habitants envisagé à horizon 2035 est une tendance et non une vérité : le delta calculé entre 116 et 170 habitants, soit 5,4 habitants par an, n'est donc pas significatif.

D'après l'INSEE, Pénestin comptait 2084 habitants en 2022. Le vieillissement de sa population est par ailleurs important.

Selon les estimations qu'elle a réalisées, la commune souhaite atteindre une population d'environ 2200 habitants à horizon 2035 (170 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035). Cette perspective est établie à partir de simulations basées sur une croissance démographique de 0,8% par an entre 2025-2035.

Il est important de préciser que le choix de ce scénario a été réalisé après l'étude de 4 hypothèses de travail et que la moyenne de la croissance des 50 dernières années est évaluée à 1,2%/an. Le choix des 0,8% retenu pour le projet de PLU est donc raisonnable d'autant plus qu'il est apparu lors des entretiens au cours de l'enquête que le marché de l'immobilier est très tendu.

Question 2 : Consommation foncière

Le PLU prévoit de consommer 6,15 ha d'ENAF d'ici 2035 (hors les 7 ha du projet Loscolo qui est intercommunal). La trajectoire définie par le projet de SCoT est quant à elle de 8 ha pour la commune.

La trajectoire définie par le projet de SCoT est quant à elle de 8 ha pour la commune. Au regard de cette enveloppe, comment seront comptabilisés les « coups partis » mentionnés dans le rapport de présentation ? (6.8 ha dont 2.8 ha en ENAF pour un potentiel foncier de 20.5 ha).

Si la commune ajoute un secteur 2AU au Toulprix, comme cela a été indiqué à la commission lors de la visite des sites, comment va-t-elle les comptabiliser sur sa consommation foncière ?

Les données sur la consommation foncière sont détaillées page 117 du rapport de présentation. Le tableau et le schéma indiquent bien que les 2,88ha d'ENAF consommés par les projets en cours (2021-2025) sont compatibilisés.

La confusion réside probablement dans le fait que deux termes différents sont utilisés « coups partis » et « projets en cours », alors qu'en fait ils désignent bien la même chose.

La création d'une zone 2AU au Toulprix sera étudiée avant approbation. Dans tous les cas, une telle évolution ne pourra conduire à une augmentation de la consommation d'espaces NAF à horizon 2035.

Question 3 : Création de logements

En ce qui concerne le calcul des logements à créer, le point mort (sans effets démographiques) est évalué à 15 logements par an alors qu'il était estimé à 27 logements entre 2015 et 2021. Comment la commune arrive-t-elle à ce résultat ?

En effet, tel qu'expliqué page 57 du rapport de présentation, sur une production de 50 logements, le point mort est estimé à 27 logements sur la dernière période intercensitaire. De même, tel qu'expliqué page 59 du rapport de présentation dans le scenario n°4, sur une production de 25 logements, le point mort est estimé à 15. La matrice de calcul permet de calculer ce chiffre en tenant compte de l'évolution du nombre de personnes par ménages, de l'évolution de la part des résidences secondaires et de l'évolution du nombre de logements vacants.

Ci-dessous le tableau correspondant :

VERIFICATION POINT MORT					
	RP	RS et LV	LT	PopM	TMM
2035	1298	2939	4236	2214	1,7
2025	1140	2851	3990	2044	1,8
			246	170	
			soit par an	25	
Desserrement					
59	soit par an	5,9		Sans effet dé	14,7
				Avec effet dé	9,9
Variation RS/LV				vérification	170
88	soit par an	8,8			habitants supplémentaires

Évaluation des besoins

Avec un parc immobilier de 3990 logements, sur la base du scénario démographique décrit ci-dessus, le projet de PLU estime pouvoir atteindre le chiffre de 4236 logements en 2035. C'est ainsi que le projet de PLU porte sur un total de 246 nouveaux logements soit environ 25log/an. A ce sujet, il est intéressant de noter qu'entre 2011 et 2021, l'augmentation était de 50 logements/an.

Le point mort (sans effets démographiques) est estimé à environ 15 logements/an (14,7). Ce dernier est calculé, selon la commune, en tenant compte des futures résidences secondaires et logements vacants (+ 8,8 logements /an) et de l'effet du desserrement des foyers (+ 5,9logements /an).

Il est pris acte des choix effectués et de la méthodologie employée par la commune pour construire son projet en matière de logement. Il ressort en outre que les besoins exprimés sont en cohérence avec les orientations affichées dans le PADD (axe 2, orientation A).

Question 4 : Logements aidés/locations à vocation sociale

Les OAP prévoient 30 % de logements programmés réservés à de l'habitat social alors que le SCoT semble plutôt s'orienter vers des locations à vocation sociale. De même la part des immeubles collectifs n'est pas indiquée dans le projet de PLU.

Est-il possible d'être plus précis dans les descriptifs d'OAP ?

La commune indique que sa capacité d'accueil ne permet pas d'atteindre les objectifs trop ambitieux du PLH de 2024 en matière de logements sociaux. Est-il possible de préciser cette position, sachant que le projet de PLU ne prévoit pas de baisser le taux des résidences secondaires au-dessous de 68% ?

Si les OAP rappellent l'objectif de 30% de logement aidés dans les programmes attendus, ce sont les dispositions du règlement écrit qui s'appliquent et avec lesquelles les projets devront être conformes. Au PLU arrêté, ces dispositions prévoient 30% de logements aidés pour les programmes de 3 logements et plus, dont 20% de location sociale pour les programmes de 10 logements et plus. A noter que cette rédaction pourra être amendée pour tenir compte de l'avis de Cap Atlantique à ce sujet.

La part des logements collectifs n'est pas indiquée aux OAP, afin de laisser la main aux porteurs de projets pour définir leurs programmes (en fonction de la demande, des équilibres économiques, ...). Les dispositions pourront être complétées pour inciter les opérateurs à réaliser des opérations aux formes urbaines diversifiées (pavillonnaire, maisons en bande, logements intermédiaires/collectifs).

Effectivement, en accord avec Cap Atlantique, la commune a fait le choix de limiter l'objectif de production de logements à 25 par an, pour tenir compte de la capacité d'accueil du territoire. Ces éléments sont expliqués page 128 du rapport de présentation - tome 1, relatifs à la compatibilité du PLU avec le PLH.

La PLU n'a pas de prise directe sur les résidences secondaires. Il ne prévoit pas de « baisser » la part de résidences secondaires mais de limiter cette part en accentuant la production de logements aidés.

Le PADD tend à favoriser la diversification des formes bâties, la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, les logements financés avec un prêt aidé). Il vise, sur une dizaine d'années, la production d'une soixantaine de logements sociaux.

Les logements aidés imposés par les OAP (30 % des 124 logements planifiés) ne représentent que 37 unités, ce qui est au deçà de la soixantaine de logements sociaux annoncée dans le PADD. A ce sujet, en réponse à la MRAe, la commune précise que les opérations hors OAP vont également générer des logements sociaux. Cette dernière affirmation paraît toutefois très aléatoire.

Le projet de PLU (dans le règlement écrit et les OAP) prévoit un objectif de 30% de logements aidés pour les programmes de 3 logements et plus, dont 20% de locations sociales pour les programmes de 10 logements et plus.

Dans son avis, le gestionnaire de SCoT précise que les 20 % de locations sociales doivent s'appliquer à toutes les opérations et ce, sans seuil minimal. Dans le mémoire en réponse, la commune annonce qu'elle est prête à amender son projet dans ce sens. Cette intention de modification est effectivement souhaitable, d'autant plus que le projet de PLU indique que la capacité d'accueil de Pénestin ne permet pas d'atteindre les objectifs trop ambitieux du PLH de 2024 en matière de logements sociaux.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Question 5 : Les résidences secondaires

Le PADD prévoit de baisser le nombre des résidences secondaires (68 % au lieu de 71%). En dehors de la création des logements aidés qui ont été annoncés, comment la commune compte-t-elle parvenir à ce résultat ?

Cet objectif ne méritait-il pas d'être plus ambitieux ? quelle politique fiscale soutient cet objectif ? la mise en œuvre des dispositions de la loi Le Meur est-elle envisagée ? si oui, à quelle échéance ?

La part des résidences secondaires est très élevée sur la commune et il est important d'avoir conscience du marché du logement pour comprendre l'objectif fixé. S'il apparaît peu ambitieux pour certains, il est avant tout réaliste : les potentielles opérations doivent rester attractives pour les opérateurs, ce qui ne serait pas le cas avec des proportions trop importantes de logements aidés fixées par le PLU. On sait qu'il n'y aura pas de « grandes » opérations de logements sur la commune et que ce sont les « petits » programmes qui vont faire le développement urbain. Ces petits programmes, de quelques logements, sont généralement peu plébiscités par les opérateurs de logement aidé car difficiles à équilibrer économiquement. Cette situation explique que la proportion de résidences secondaires baisse lentement.

Les dispositions relatives à la production de logements aidés pourront être amendées pour tenir compte de l'avis de Cap Atlantique à ce sujet.

En matière de fiscalité, la taxe d'habitation sur les résidences secondaires a été majorée de 20% en 2024.

Enfin, le nouvel outil mis en place par la loi Le Meur de novembre 2024, dénommé « servitude de résidences principales » n'a pu être déployé dans le PLU arrêté compte-tenu des délais. Cependant, la

commune prévoit de travailler sur ce sujet pour définir les secteurs qui pourraient être concernés par cette servitude et de modifier rapidement le PLU sur ce point. Cet outil participera, de manière complémentaire à la production de logements aidés, à améliorer l'accès au logement à l'année sur le territoire et à limiter la part des résidences secondaires.

La part des résidences secondaires est très élevée à Pénestin, elle représente 71 % du parc immobilier. Le projet de PLU prévoit de réduire ce pourcentage à 68 %.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que cet objectif est réaliste tout en étant difficile à atteindre car les potentielles opérations doivent rester attractives. Elle précise par ailleurs qu'il n'y aura pas, dans le futur, de grands projets. En 2024, elle a majoré la taxe d'habitation des résidences secondaires de 20 %. Elle indique que les dispositions de la Loi Le Meur sont trop récentes pour être intégrées dans le projet de PLU mais qu'elle prévoit de travailler sur ce sujet en vue d'une éventuelle modification ultérieure.

En l'espèce, les logements aidés constituent le seul levier permettant d'atteindre cette baisse de 3 % du nombre de résidences secondaires. La commission d'enquête ne peut qu'encourager la commune à chercher de nouvelles solutions pour trouver un meilleur équilibre en matière d'habitat pour le futur.

Question 6 : Secteurs correspondant au camping, caravanning, villages de vacances

Le projet comporte des secteurs ULa et ULd pour les « zones de loisirs ». Bien que ces dernières soient inconstructibles, l'association CAP environnement craint que ces zones permettent, à terme, d'édifier de nouvelles constructions. Dans l'observation @136, le rédacteur apporte un avis juridique en faisant remarquer que les parcelles classées en zone ULd sont inconstructibles par principe, alors qu'elles répondent à la définition de la zone urbanisée (U). Comment pensez-vous lever ce risque d'ambiguïtés. Pourquoi n'avez-vous pas classé ces zones en NLa et NLd ?

Seule la zone ULd concerne les secteurs de camping-caravanning sur parcelles privatives. La zone ULa concerne les campings et les villages vacances, situés en continuité d'urbanisation.

Le choix des zonages « U » tient compte du fait que ces secteurs ne présentent pas les caractéristiques d'espaces naturels. Dans le cas des zones ULd, la commune a souhaité inscrire dans le marbre le fait que ces secteurs ont obtenu, à l'époque, des autorisations d'urbanisme régulièrement délivrées.

Cependant, la commune admet que ce choix peut porter à confusion mais confirme qu'aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée.

Dont acte.

Question 7 : Résumé non technique

Le résumé non technique semble très succinct. La commune envisage-t-elle de compléter ce dernier avant l'approbation du PLU ?

Oui, il est bien prévu de compléter le résumé non technique avant l'approbation du PLU. Le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale est déjà informé.

Dont acte.

Question 8 : Atlas de biodiversité communale

Pourquoi l'atlas de biodiversité communale n'a-t-il pas été joint au projet soumis à enquête publique. Envisagez-vous de l'annexer au PLU avant son approbation.

L'Atlas de la Biodiversité Communale a été utilisé pour alimenter les études sur l'état initial de l'environnement. La commune ne juge pas nécessaire d'annexer ce document au PLU, puisqu'il existe par ailleurs et qu'il n'a pas de caractère opposable.

Dont acte.

Question 9 : Plan de mobilité

Un plan des mobilités est en cours de rédaction par CAP Atlantique, il devra être intégré ultérieurement au Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

Est-il envisagé, de prendre en compte d'ores et déjà les éléments issus de la phase de diagnostic ?

La temporalité du PLU et du plan des mobilités de Cap Atlantique ne sont pas compatibles : le plan de mobilité n'en est qu'au début de la phase diagnostic. Son intégration au PLU se fera ultérieurement, une fois validé par la communauté de communes.

Question 10 : Petit patrimoine local

L'étude ne comporte pas d'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local ou du petit patrimoine vernaculaire. Les repères au règlement graphique ne permettent pas de l'identifier. Pouvez-vous produire un tel inventaire en annexe du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) ?

Un tableau va être ajouté au rapport de présentation, permettant de connaître le type de patrimoine et sa localisation (numéro de parcelle). Chaque élément sera numéroté et la numérotation sera reportée sur une carte.

Dont acte.

Question 11 : Zones humides et OAP

L'attente des études complémentaires engagées (biodiversité, ZH) ou à venir peut remettre en cause l'état initial. La commission note ainsi que pour quatre des six OAP (Toulprix, Pluviers, Clido, Bihen), la présence de sols hydromorphes est avérée et que des expertises sont nécessaires pour délimiter le périmètre opérationnel de la zone.

À titre d'exemple, le secteur des Pluviers a fait l'objet d'une étude remise en cours d'enquête (voir contribution R36). Celle-ci conduit à définir une zone humide sur 26% de la surface totale. Le nombre de logements potentiels passe ainsi de 50 à 37.

À défaut de délimitation précise des zones humides dans les zones 1AU et dans les OAP, les orientations d'aménagement et l'objectif de création de logements sont susceptibles d'être remis en cause, tant au niveau de chacune des OAP qu'au niveau communal, et ainsi de se trouver en contradiction avec les objectifs affichés par le PADD.

La commune étudierait par ailleurs l'hypothèse de faire passer une tranche de l'OAP du Toulprix en zonage 2AU.

Cette situation est également de nature à compromettre l'atteinte des objectifs de création de logements sociaux inscrits au Plan Local de l'Habitat (PLH).

L'objectif communal de réaliser 250 logements d'ici 2035 risque donc de baisser fortement.

Comment envisagez-vous cette situation ?

La délimitation des zones humides sur la zone 2AU du Toulprix va être réalisée et les résultats de l'expertise réalisée aux Pluviers vont être intégrés au PLU. Cet ajustement ne compromet pas la réalisation des projets (et donc de l'objectif global à horizon 2035) mais suppose qu'ils s'adaptent à la présence de ces milieux naturels. La programmation attendue (densité de logements, part de logements

sociaux) reste la même, ce sont les formes urbaines qui devront s'adapter (moins d'habitat pavillonnaire, plus de maisons en bande ou logements intermédiaires/collectifs).

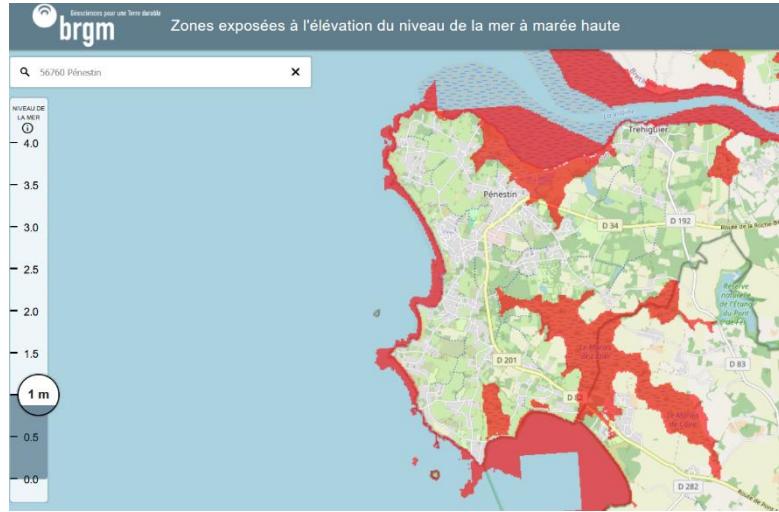
Question 12 : Submersion marine et éboulement

Le risque de submersion marine est cité par le rapport de présentation et fait l'objet d'une annexe au règlement écrit renvoyant à des dispositions nationales.

Le règlement graphique est établi sur la base d'une évolution du niveau moyen de la mer (hors événements tempétueux) de 0.60 m. Cette projection issue d'une étude CEREMA/DDTM56 apparaît optimiste au regard d'autres sources qui évoquent une évolution de 1.00 à 1.10 m.

Le nombre d'habitations impactées par les risques d'éboulement et de submersion marine n'est pas indiqué et le règlement écrit ne prévoit aucune disposition locale particulière.

Il serait utile de savoir si la commune envisage de s'identifier en tenant compte de la particulière vulnérabilité de son territoire au recul du trait de côte en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement.



La commune utilise les données officielles dont elle dispose pour fixer les dispositions permettant la protection des personnes et des biens face au risque.

En ce qui concerne le risque de submersion marine, les données datent de 2010 et ont été produites par les services de l'État. La commune ne dispose pas d'autre donnée pour le moment. Les prescriptions applicables sont fixées par la circulaire « Xynthia » annexée au règlement écrit du PLU (annexe 3).

En ce qui concerne le risque de recul du trait de côte, les données datent de 2020 et ont été produites par les services de l'État. La commune ne dispose pas d'autre donnée pour le moment. Les prescriptions applicables sont fixées par les dispositions communes à toutes les zones (page 27-28). Depuis l'arrêt du PLU, la commune a pris la décision de demander son inscription sur le décret listant des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Une délibération sera prise prochainement par le conseil municipal en ce sens. A la suite de cette décision, les cartes locales d'exposition au recul du trait de côte devront être élaborées et intégrées au document d'urbanisme (par une procédure ultérieure).

En ce qui concerne le risque d'affaissement, les prescriptions applicables au secteur concerné vont être intégrées au règlement écrit : aucune construction nouvelle ne peut être autorisée dans ce secteur.

Question 13 : Limite transversale de la mer

La limite transversale de la mer ne semble pas indiquée au règlement graphique. A-t-elle été prise en compte dans la délimitation des espaces proches du rivage ? si non, pourquoi ? si oui, dans quelles conditions ?

La délimitation des espaces proches du rivage tient compte de la limite transversale de la mer (voir carte page 142 du rapport de présentation tome 1). La délimitation pourra être ajustée avant l'approbation du PLU pourront correspondre précisément à la limite qui se situe au niveau de la Pointe du Scal (et non Tréhiguier).

Dont acte.

Question 14 : Zones de mouillage

Selon les informations recueillies en cours d'enquête par la commission, il semblerait que des zones de mouillage aient été intégrées à tort en zone Ao dédiée à l'aquaculture. Pouvez-vous confirmer ? Pouvez-vous nous indiquer les corrections que la commune entend apporter au règlement graphique ?



secteur de la Poudrantais et du Maresclé/Loscolo (planche 9)



• → secteur de la pointe du Bile ouest (planche 14)



Des vérifications vont être à nouveau effectuées et des corrections apportées à la délimitation des zones Ao s'il s'avère qu'elles couvrent des zones de mouillage (ZMEL). Ces corrections seront faites avant l'approbation du PLU.

Dont acte.

Question 15 : Secteur d'Intégration sur les Sols (SIS) et BASIAS

L'évaluation environnementale indique (p.110) qu'il convient « d'intégrer le SIS dans le nouveau zonage pour une prise en compte ». Il s'agit sans doute de la parcelle ZY1 (YD81 ?) non citée, non repérée sur le règlement graphique. Même indication pour les sept sites BASIAS non listés et non repérés. Pour mémoire, l'objet des secteurs d'informations sur les sols (SIS) ne se limite pas à l'aspect visuel mais vise à informer sur l'existence d'une pollution possible du sous-sol.

Les informations données au sujet des sites et sols pollués figurent dans le rapport de présentation tome 2 (pages 82-83) et dans le règlement écrit. S'il s'avère qu'il est nécessaire faire figurer ces sites au règlement graphique, alors ce dernier sera ajusté en ce sens. La commune va prendre attaché auprès du service instructeur de Cap Atlantique pour validation.

Dont acte. Les pages 82 et 83 du rapport de présentation sont numérotées 26 et 27

Question 16 : Assainissement (eaux usées)

Lors de la réunion de présentation du projet de PLU, vous avez abordé le sujet des eaux parasites, indiquant qu'il s'agissait d'une contrainte pour la commune et pour le bon fonctionnement de la STEP. Il existe par ailleurs un risque de contamination des concessions de cultures marines lors des épisodes de forte pluviométrie.

Un diagnostic a-t-il été effectué pour évaluer l'ampleur de ce phénomène sur le territoire de la commune ? Un calendrier de travaux a-t-il été réalisé ?

La charge de la station est évaluée à 70 % pendant la saison estivale et à 47 % de reste de l'année. Des surchauffes organiques à 99 % ont cependant été constatées. Des travaux sont annoncés au cours des 5 prochaines années et un schéma directeur de l'assainissement a été approuvé en décembre 2024 au niveau intercommunal.

Faut-il conditionner la réalisation de certaines OAP à la réalisation effective des travaux ?

Un diagnostic des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées a bien été réalisé par Cap Atlantique La Baule Guérande Agglo, qui est la structure compétente en assainissement des eaux usées.

Comme vous le mentionnez un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été élaboré par la communauté d'Agglo et a été adopté en décembre 2024. La réalisation d'un schéma directeur se décline en 5 phases :

- Tout d'abord la première phase est la phase d'état des lieux de pré diagnostic du système d'assainissement.
- Ensuite les phases 2 et 3 constituent des phases de campagne de mesure et de localisation de dysfonctionnement.
- Finalement la phase 4 constitue le bilan du fonctionnement du système d'assainissement.

À partir du schéma d'assainissement, le diagnostic périodique est réalisé par tout moyen approprié, dans le but notamment d'identifier les dysfonctionnements et/ou anomalies sur le système de collecte afin de les corriger. Ceci au regard de l'article 12 de l'Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DB05.

Ce diagnostic doit être réalisé tous les 10 ans. Dans le cas de Pénestin il date de 2023 et a permis d'élaborer le programme de travaux qui a été adopté en décembre 2024.

En complément, le diagnostic permanent (conformément à l'article 12 de l'arrêté précité) est également réalisé par le délégataire en charge de l'exploitation des ouvrages. Ce diagnostic permanent permet en

autre d'orienter les actions à mener annuellement (sans attendre la mise à jour du diagnostic périodique tous les 10 ans).

Concernant le programme de travaux, il se décline comme suit :

- Prioritairement un programme de lutte contre les eaux parasites en suivants deux axes :
- D'une part le renouvellement des réseaux d'eaux usées sensibles aux eaux parasites :
 - o Dès 2026, l'Agglo prévoit :
 - Le renouvellement 2 000 ml de réseaux identifiés comme prioritaires lors du diagnostic eaux parasites réalisé entre 2017 et 2020.
 - L'abandon de 650 ml de réseau d'eau usées traversant actuellement le marais du Branzais (entre le Toquen et le Poste de relèvement de Vilaine) et la pose, en remplacement, d'un nouveau réseau (500 ml) accessible et étanche sous la RD 34,
 - o Le schéma directeur prévoit à l'échelle de la commune de Pénestin le renouvellement de 2,1 km complémentaires (sur actuellement 6,9 km investigués) à horizon 2037.
 - D'autre part, la création d'ouvrages permettant de stocker les débordements éventuels et visant ainsi le zéro débordement conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié.
 - o En 2026, l'Agglo engagera la réalisation :
 - D'un bassin tampon de 550 m³ au droit du poste de refoulement principal de la commune (le PR Vilaine),
 - D'un bassin tampon de 160 m³ au droit du nouveau poste de refoulement du Branzais (qui sera situé Allée du Noello). Ce nouveau poste est créé conjointement au dévoiement de la conduite d'eaux usées traversant actuellement le marais du Branzais (précédemment cité).

Ces 2 ouvrages permettent de lutter contre les risques de débordements identifiés sur la commune de Pénestin. À titre d'information, il est précisé que depuis 2022, le PR de la Poudrantais dispose également d'un bassin tampon de 180 m³.

Ces 2 bassins tampons et le programme de renouvellement des conduites précédemment citées représente un investissement de 5,8 M€ H.T sous 2 ans.

Le programme de renforcement de la Station d'épuration inscrit au schéma directeur est le suivant :

- La création d'un bassin tampon de 900 m³ (renforcement hydraulique pour la STEP et le réseau de collecte)
- Le renouvellement des prétraitements en lien avec le début de désordre constaté sur certains bétons ;
- La construction d'une seconde file clarification et ouvrages annexes pour permettre le traitement de 220 m³/h minimum
- Le renforcement du traitement tertiaire en adéquation avec le dimensionnement des ouvrages de clarification ;

Le cout total des travaux sur la STEP est estimé à 4,5 M€ H.T à échéance 5 ans.

Ainsi cette programmation permet de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux de l'urbanisation à venir. En effet, après l'ouverture à l'urbanisation retenue dans le PLU arrêté en 2025 soit 246 logements complémentaires (626 E.H), la charge théorique organique en entrée de station sera à terme de 99 %.

En complément, nous pouvons apporter des éléments de lecture au regard du dimensionnement d'une station d'épuration :

- Le dimensionnement théorique d'une station d'épuration est effectué à 12°C – cependant en période estivale (période de pointe en termes d'apport organique), la température de l'eau est largement supérieure à cette valeur.
- Les processus de dégradation étant biologique, dès que la température augmente, le traitement est aussi largement plus performant.
- L'objectif est d'atteindre les performances de traitement (concentration, flux, rendements) fixées par l'arrêté de décembre 2020 – l'analyse présentée dans le zonage montre que ces

performances sont largement atteintes au quotidien que ce soit en période de forte charge organique qu'en période de forte charge hydraulique. Les données présentées entre la page 35 et 39 de la notice de zonage le démontre.

Concernant la charge hydraulique, il peut être précisé que pendant la période d'occupation à 100 % des habitations et infrastructures de campings, de mai à septembre, la charge hydraulique moyenne reçue sur la station d'épuration est de 1 247 m³/jour, ce qui représente 71,2 % du débit hydraulique nominal de la station. Ce fonctionnement est représentatif de la réalité de la collecte des effluents domestiques et de la capacité à ouvrir la commune à l'urbanisme. S'agissant d'une projection de 626 équivalents habitants supplémentaires à terme, la capacité hydraulique de la station est parfaitement adaptée, avec une marge de sécurité importante. En parallèle, les actions de luttes contre les eaux parasites décrites précédemment sur le système de collecte et qui sont rappelées au schéma directeur permettront de conserver cette sécurité.

En dehors des périodes d'occupation, l'hydraulique arrivant à la station n'a pas de lien direct avec l'ouverture à l'urbanisme et est principalement lié à la lutte contre les eaux claires parasites, qui est une priorité pour notre agglomération et dont les travaux pour lutter contre ces infiltrations sont déjà en cours et largement décrits ci-avant.

En résumé, la station d'épuration présente une marge hydraulique réelle en période de pleine occupation des habitations et infrastructures d'accueil (camping, etc..), ainsi qu'une marge organique réelle tout au long de l'année, encore plus importante en période de pluie et de nappe haute avec un effluent beaucoup plus dilué.

Ainsi il n'apparaît pas nécessaire de conditionner la réalisation de certaines OAP à la réalisation effectivement des travaux sur la station.

Assainissement – eaux usées et eaux pluviales :

Le dossier d'enquête comporte deux annexes, le rapport de présentation du zonage des eaux usées et la notice d'utilisation du zonage des eaux pluviales.

Lors de l'enquête, des craintes ont été émises, de la part d'usagers, à propos de l'état actuel des réseaux et de la capacité de la STEP à accueillir de nouveaux arrivants. Elles se fondent notamment sur les avis de la DDTM, du SAGE, du Comité régional de la conchyliculture Bretagne Sud et du syndicat mytilicole). Pour la DDTM, les résultats de l'autosurveillance montrent que la charge organique moyenne sur l'année représente 33 % de la charge organique nominale de la station de Kermouraud et que la charge hydraulique moyenne de l'année représente 97 % de ses débits hydrauliques nominaux. Des doutes apparaissent donc sur les futures charges hydrauliques qui seraient provoquées par les futurs habitants. Le SAGE (Commission locale de l'eau) constate que le taux de charge en DBO5 était proche de la capacité nominale (94%), lors d'un sondage effectué au cours d'une semaine de pointe, du 9 au 15 août 2023 (donnée figurant dans le dossier). Elle estime donc que le projet de PLU n'est pas compatible avec la disposition 125 du SAGE, laquelle prévoit qu'il convient de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement en fonction de la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

De son côté, le Comité régional de la conchyliculture de la Bretagne Sud rappelle que la capacité nominale de la STEP est affichée à 12 000 EH mais que des pics de plus de 15 000 EH ont été observés en 2022, ainsi qu'une non-conformité du réseau de collecte en 2023 (par temps de pluie).

Il s'avère donc que des risques de surcharges paraissent possibles lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les périodes de fortes pluies.

La gestion des eaux usées relevant de sa compétence, la communauté d'agglomération se veut rassurante (mémoire en réponse). Un diagnostic des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées a bien été effectué en 2023. Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a ensuite été élaboré par la communauté d'Agglomération, il a été adopté en décembre 2024. La programmation de travaux adoptée permettra de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux de l'urbanisation à venir, soit la création à Pénestin de 246 logements complémentaires (626 E.H). Le coût total des travaux sur la STEP est estimé à 4,5 M€ H.T à échéance de

5 ans. Des aménagements destinés à limiter les eaux parasites seront par ailleurs pris d'ici 2 ans (renouvellement partiel du réseau et bassins tampons).

En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivant d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.

Ceci fera l'objet d'une réserve.

Question 17 : Besoins en eau potable

En réponse à la MRAe qui s'étonne du peu d'indications apportées sur la prise en compte de nouveaux habitants en matière d'approvisionnement en eau potable, la commune répond que l'augmentation de la consommation à Pénestin est limitée à 626 EH et qu'elle sera compensée par les 10 % d'économies incitatives proposées par l'agglo. Avez-vous des données chiffrées ? Quelles sont les limites connues (usines de Férel, approvisionnement complémentaires...)

Pour mémoire, la gestion globale mutualisée de la ressource via le système d'interconnexion d'Eau du Morbihan, alliée à la poursuite des échanges d'eau avec les partenaires voisins ont vocation à couvrir les besoins actuels et futurs, en période de consommation moyenne comme de pointe. Elle s'appréhende à l'échelle d'un grand secteur (SCoT) et se coordonne à l'échelle départementale, et non à l'échelle communale.

Cependant, la raréfaction des ressources induites par le changement climatique implique un effort indispensable de sobriété pour éviter toute tension des infrastructures de production, de stockage et de transport, et pour assurer la continuité du service. Toute solution locale visant cet objectif d'économie d'eau, ainsi que les aménagements permettant l'infiltration et le stockage de l'eau dans le sol (désimperméabilisation, ...) contribuent à l'amélioration de la gestion de la ressource à l'échelle départementale.

Dans ce contexte, les mesures d'incitation à l'économie proposées par l'intercommunalité vous paraissent-elles suffisantes ? Avez-vous envisagé d'autres mesures à l'échelle communale ? l'obligation à la construction, par exemple, de récupération des eaux pluviales à des fins domestiques (WC, arrosage, etc...) ? Envisagez-vous d'accompagner financièrement ces incitations et/ou prescriptions. Si oui, dans quelles conditions ?

Enfin, le règlement écrit indique p.43 que « les dispositions concernant l'eau potable sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable, annexé au PLU ». Ce document semble absent.

Effectivement, sur la question de l'eau potable, l'agglomération s'est lancée depuis janvier 2024 avec son délégataire sur des démarches volontaristes ayant pour objectif de réduire de 10% la consommation des usagers.

Les actions principales sont :

- Déploiement de la télérélève d'ici 2026 pour permettre à chaque usager de gérer sa consommation, à l'aide notamment d'une application d'aide à la réduction de ses consommations, mais aussi d'être averti en cas de fuite.
- Distribution de kits hydro économies à tous les abonnés - 72 000 kits sur l'Agglo
- Accompagnement des 200 plus gros consommateurs pour les aider à baisser leur consommation
- Actions de sensibilisations sur les gestes à adopter pour réduire sa consommation
- Lancement d'une année de l'eau en juillet 2025 jusqu'en juin 2026 pour sensibiliser les usagers (article de presse ci-dessous).

En complément l'Agglo travaille avec son délégataire pour conserver le très bon niveau d'étanchéité de son réseau public par le déploiement et l'exploitation de compteurs de sectorisation, de corrélateurs acoustiques et par la mise en œuvre d'une gestion patrimoniale adaptée.

A l'échelle de l'Agglo, la baisse de 10 % des consommations constitue un gain de 690 000 m³/an. Il s'agit d'un objectif moyen global, à l'échelle de l'Agglo, travaillé sans distinction auprès de l'ensemble de nos

usagers. La Commune de Pénestin, au même titre que des communes comparables de l'agglo en matière de saisonnalité notamment, bénéficiera de cet objectif de réduction de la consommation.

L'Agglo accompagne aussi les demandes d'utilisation de ressources alternatives lorsqu'elle en est saisie, au travers des prescriptions rappelées dans son règlement de service pour la réutilisation de l'eau de pluie notamment, mais aussi l'utilisation de toilettes sèches le cas échéant.

En complément de ces actions, il est rappelé que le PLU de Pénestin prévoit un coefficient de pleine terre qui permet d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales vient en complément de cette démarche puisqu'il priorise notamment l'infiltration à la parcelle en s'inscrivant pleinement dans la disposition 3D-1 du SDAGE qui prévoit de :

- De privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et de recourir à leur infiltration,
- De faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature,
- La possibilité de réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

Conjointement, l'infiltration également permet une préservation de la ressource par la recharge en local de la nappe par les eaux de pluie plutôt que la perte vers la mer.

Ainsi il apparaît que les actions menées par l'Agglo et la commune sont en adéquation avec les attentes en termes d'incitation à l'économie en matière d'eau potable. Le schéma de desserte en Eau potable est annexé au présent mémoire. A noter que ce schéma de directeur d'alimentation en eau potable est prévu d'être révisé en 2026.

Dont acte. Ni l'article de presse annoncé, ni le schéma de desserte en eau potable annoncés dans la réponse ne sont parvenus à la commission.

Pénestin est alimentée par l'usine de Férel. Cette commune ne bénéficie pas d'un ouvrage de stockage. En 2023, 284 551m3 d'eau ont été consommés, ce qui représente une moyenne par usager de 69 m3/an. La MRAe s'est étonnée du peu d'indications apportées par le PLU sur la prise en compte des nouveaux habitants en matière d'approvisionnement en eau potable. La commune répond que l'augmentation de la consommation est limitée à 626 EH et qu'elle sera compensée par les 10 % d'économies incitatives proposées par l'agglomération.

La commune précise également que le PLU a peu de prise directe sur cet aspect. Elle ajoute que la maîtrise de la croissance démographique (+ 0,8 %/an) est un levier indirect, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins. Le PLU prévoit en outre un coefficient de pleine terre qui permet d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles.

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales est également un moyen d'action cité dans le mémoire en réponse. Mais au niveau communal, force est de constater que le règlement écrit ne comporte pas de mesures prescriptives ou incitatives dans ce sens (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...).

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Question 18 : Secteurs saisonniers de stationnement

L'impact des parkings saisonniers n'est pas clairement exprimé, notamment celui des zones Nst. Lors de la visite de la commune, nous avons constaté que les zones de stationnement sont très souvent proches des plages.

A-t-il été envisagé d'éloigner certains parkings pour préserver ou restituer le cordon dunaire ?

Les aires de stationnement de la Mine d'Or et de Loscolo vont être supprimée. Le repli en recul de la côte, proche du bourg est envisagé. Un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une aire naturelle de stationnement va être ajouté au PLU, dans le secteur des Pluviers.

Dont acte. La réponse de la commune semble indiquer une absence de réflexion et de concertation préalable à l'arrêt du projet. La création éventuelle d'un emplacement réservé sans communication de

sa localisation ni de sa dimension semble de nature à avoir privé le public d'informations dans le cadre de l'enquête.

Question 19 : Préservation du patrimoine bâti



Dans le village de Kerlay, pouvez-vous préciser le statut des parcelles YM281, 290, 292 d'une part, 226, 578, 579, et 597 d'autre part ?

Plus généralement, pouvez-vous produire un inventaire des périmètres de préservation du patrimoine bâti avec indication des critères retenus pour ce classement ?

Vous voudrez bien produire la délibération du Conseil Municipal prise en application des articles L 421-3 et R 421- 26 du Code de l'Urbanisme (référence absente au règlement – p.7).

A Kerlay, les parcelles citées situées au Nord de la voie sont classées Na (les habitations existantes peuvent être étendues uniquement) et les parcelles situées au Sud sont classée Uc. La route constitue une rupture physique qui explique que la partie Nord n'a pas été inclue à la délimitation du secteur déjà urbanisé (SDU – article L121-8 du code de l'urbanisme). De plus, les parcelles citées sont concernées par le périmètre de préservation du patrimoine bâti. Cela signifie qu'en cas de travaux, des prescriptions architecturales doivent être respectées. Ces prescriptions figurent au règlement écrit (pages 26-27).

Des informations complémentaires quant aux critères retenus pour définir ces périmètres vont être ajoutés au rapport de présentation - tome 1 avant approbation.

Si des erreurs figurent, elles seront corrigées.

La délibération du conseil municipal relative aux démolitions de constructions en zone Ua et dans les périmètres de préservation du patrimoine bâti rural sera prise en même temps que l'approbation du PLU. Cela explique qu'elle ne soit pas affichée au règlement écrit du PLU arrêté.

Dont acte.

Question 20 : Droit de préemption urbain

Pouvez-vous préciser les références et date de la délibération du Conseil Municipal instituant les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (référence absente au règlement – p.7) ?

La délibération du conseil municipal relative au droit de préemption urbain (DPU) sera prise en même temps que l'approbation du PLU. Cela explique qu'elle ne soit pas affichée au règlement écrit du PLU arrêté.

Dont acte.

Question 21 : Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination

Pouvez-vous produire l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination au titre de l'article L151-11 avec indication des critères retenus ? La CDPENAF a-t-elle été saisie de cet aspect du dossier ? Si oui, pouvez-vous nous fournir son avis ?

Des informations spécifiques à chaque bâtiment repéré seront ajoutées au rapport de présentation du PLU (localisation, photographie, ...). La CDPENAF a été saisie au moment de l'arrêt du PLU sur ce point, pour avis simple. Elle sera à nouveau saisie dans le cadre des autorisations d'urbanisme (DP, PC) pour avis conforme.

La commission prend acte de la production de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination au titre de l'article L151-11, dans le dossier d'approbation.

Elle observe que la CDPENAF contrairement à la réponse de la commune n'a pas émis d'avis sur ce point, cet avis étant émis en application des seuls articles L.151-12 (extension/annexe au bâti existant) et L.151-13 (STECAL).

Le dossier de saisine de la CDPENAF décrit une démarche de sélection des bâtiments mais ne comporte aucune identification particulière d'un bâtiment ou d'un autre, ni aucun des critères éventuellement retenus.

Ce dossier indique « le PLU identifie 4 bâtiments dont le changement de destination est autorisé ». Ces derniers figurent sur les cartes du règlement graphique. Des précisions ont été demandées lors des permanences et la commune s'est engagée à inclure une liste et des photographies des bâtiments concernés dans le rapport de présentation.

Ceci fera l'objet d'une recommandation

Question 22 : Emplacements réservés

Pouvez-vous compléter le tableau des emplacements réservés par l'indication des références cadastrales des parcelles concernées ?

Il existe deux emplacements réservés portant le n°11 sur le règlement graphique. Une correction s'impose.

L'emplacement n°11 place de l'église semble porter sur le domaine public communal. Pouvez-vous préciser ?

Les références cadastrales seront ajoutées au tableau des emplacements réservés et la numérotation corrigée. L'emplacement réservé n°1 correspond à un bâtiment cadastré, il n'est pas sur le domaine public.

Dont acte. La commission regrette l'absence de ces informations au dossier d'enquête publique, cette absence étant de nature à priver le public d'informations.

Question 23 : Énergies renouvelables

Le PLU permet le recours aux énergies renouvelables, que ce soit pour des projets individuels ou liés à des activités : photovoltaïque en toiture, réseau de chaleur.

Des mesures incitatives, voire des prescriptions, ont-elles été envisagées ?

Le PLU n'interdit pas le recours aux énergies renouvelables, ce qui signifie que leur utilisation est autorisée. Concernant les dispositifs solaires en toiture, le règlement du PLU demande qu'ils soient de couleur sombre, pour s'intégrer aux toitures.

Une OAP thématique « énergie » sera intégrée au PLU avant approbation.

Dont acte. Cependant, la commission s'étonne que le dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) puisse être complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique avant son approbation, alors que cette OAP ne résulte pas des remarques recueillies lors de l'enquête publique. Le fait que ces informations n'aient pas été présentées au public pendant l'enquête a pu limiter la bonne compréhension du projet et priver le public d'une information complète.

II AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE PÉNESTIN

Au terme de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin

Cette enquête publique s'étant déroulée du mardi 19 aout 2025 (9h) au mardi 23 septembre 2025 (16h45), soit pour une durée de trente-six (36) jours,

La commission d'enquête estime :

Participation du public :

La publicité a été réalisée dans le respect des dispositions applicables aux enquêtes publiques,

La consultation du dossier de l'enquête unique portant sur le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin via le site dédié, <https://www.preambules.fr/prive/box/6531>, par 7 370 visiteurs uniques montre que l'information a pu parvenir au plus grand nombre.

Le public s'est montré très proactif, il a réagi en nombre à l'enquête publique. 207 personnes se sont présentées aux permanences. 200 observations (doublons déduits) ont été déposées par 412 signataires. La commune a étudié chacune des observations déposées et a pris de nombreux engagements. Il en est de même pour ce qui concerne le traitement des avis des personnes publiques associées.

Qualité du dossier :

D'une manière générale, le dossier d'enquête est conforme aux dispositions du code de l'environnement sur les enquêtes publiques. Le rapport de présentation est constitué de 2 parties (diagnostic et justifications – état initial de l'environnement et analyse des incidences prévisibles). Il est complet et accessible pour le public mais de nombreuses erreurs subsistent encore après la reprise en 2024 de l'ancien projet qui a été abandonné à l'issue de l'avis défavorable de la commission d'enquête. La pagination est erratique. La commune s'est engagée à le relire et à effectuer les corrections qui s'imposent avant de soumettre le PLU au Conseil municipal.

Le résumé technique semble très succinct. A la demande de la MRAE, la commune précise qu'elle va le réécrire avant l'approbation de son projet.

Sur la forme, le PADD, le règlement écrit et le descriptif des OAP n'appellent pas de remarques particulières. Le règlement graphique est constitué d'une carte générale et de 15 représentations détaillées. Quelques ajustements seront nécessaires (les zones Nst sont oubliées dans la légende, l'emplacement réservé 12 est manquant).

Sur décision de la commission le 4 septembre, deux pièces ont été ajoutées au cours de l'enquête : une annexe manquante à l'avis du SCoT et la grille d'analyse sur la capacité d'accueil, réalisée en réaction de l'avis de la MRAE.

Consommation foncière :

La commune s'était fixée pour objectif de réduire, au moins de moitié, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée pendant la période 2021-2031. Cette dernière a été estimée à environ 25 ha.

Entre 2021 et 2025, la commune a utilisé 2,88 hectares d'espaces naturels et forestiers et le PLU prévoit une consommation de 6,15 ha d'ENAF pour réaliser les projets d'urbanisation d'ici 2035 (hors les 7 ha du projet de la zone conchylicole de Loscolo qui est intercommunale).

Au total, si le nouveau PLU est approuvé, la commune aura donc mobilisé 9 hectares sur une période de 15 ans. Cette consommation se trouve bien au deçà de celle qui a été comptabilisée entre 2011 et 2021, elle répond donc aux exigences définies par la Loi climat résilience. Le projet de PLU reste enfin dans la trajectoire définie par le projet de SCoT, qui est quant à elle de 8 ha pour Pénestin.

Le projet soumis à enquête apparaît donc comme vertueux en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols.

Évolution démographique – Estimations :

D'après l'INSEE, Pénestin comptait 2084 habitants en 2022. Le vieillissement de sa population est par ailleurs important.

Selon les estimations qu'elle a réalisées, la commune souhaite atteindre une population d'environ 2200 habitants à horizon 2035 (170 habitants supplémentaires entre 2021 et 2035). Cette perspective est établie à partir de simulations basées sur une croissance démographique de 0,8% par an entre 2025-2035.

Il est important de préciser que le choix de ce scénario a été réalisé après l'étude de 4 hypothèses de travail et que la moyenne de la croissance des 50 dernières années est évaluée à 1,2%/an. Le choix des 0,8% retenu pour le projet de PLU est donc raisonnable d'autant plus qu'il est apparu lors des entretiens au cours de l'enquête que le marché de l'immobilier est très tendu.

Évaluation des besoins :

Avec un parc immobilier de 3 990 logements, sur la base du scénario démographique décrit ci-dessus, le projet de PLU estime pouvoir atteindre le chiffre de 4 236 logements en 2035. C'est ainsi que le projet de PLU porte sur un total de 246 nouveaux logements soit environ 25 log/an. A ce sujet, il est intéressant de noter qu'entre 2011 et 2021, l'augmentation était de 50 logements/an.

Le point mort (sans effets démographiques) est estimé à environ 15 logements/an (14,7). Ce dernier est calculé, selon la commune, en tenant compte des futures résidences secondaires et logements vacants (+8,8 logements/an) et de l'effet du desserrement des foyers (+5,9 logements/an).

Il est pris acte des choix effectués et de la méthodologie employée par la commune pour construire son projet en matière de logement. Il ressort en outre que les besoins exprimés sont en cohérence avec les orientations affichées dans le PADD (axe 2, orientation A).

Part des résidences secondaires dans le projet :

La part des résidences secondaires est très élevée à Pénestin, elle représente 71 % du parc immobilier. Le projet de PLU prévoit de réduire ce pourcentage à 68 %.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que cet objectif est réaliste tout en étant difficile à atteindre car les potentielles opérations doivent rester attractives. Elle précise par ailleurs qu'il n'y aura pas, dans le futur, de grands projets. En 2024, elle a majoré la taxe d'habitation des résidences secondaires de 20 %. Elle indique que les dispositions de la Loi Le Meur sont trop récentes pour être intégrées dans le projet de PLU mais qu'elle prévoit de travailler sur ce sujet en vue d'une éventuelle modification ultérieure.

En l'espèce, les logements aidés constituent le seul levier permettant d'atteindre cette baisse de 3 % du nombre de résidences secondaires. La commission d'enquête ne peut qu'encourager la commune à chercher de nouvelles solutions pour trouver un meilleur équilibre en matière d'habitat pour le futur.

Les logements sociaux :

Le PADD tend à favoriser la diversification des formes bâties, la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, les logements financés avec un prêt aidé). Il vise, sur une dizaine d'années, la production d'une soixantaine de logements sociaux.

Les logements aidés imposés par les OAP (30 % des 124 logements planifiés) ne représentent que 37 unités, ce qui est au deçà de la soixantaine de logements sociaux annoncée dans le PADD. A ce sujet, en réponse à la MRAe, la commune précise que les opérations hors OAP vont également générer des logements sociaux. Cette dernière affirmation paraît toutefois très aléatoire.

Le projet de PLU (dans le règlement écrit et les OAP) prévoit un objectif de 30% de logements aidés pour les programmes de 3 logements et plus, dont 20% de locations sociales pour les programmes de 10 logements et plus.

Dans son avis, le gestionnaire de SCoT précise que les 20 % de locations sociales doivent s'appliquer à toutes les opérations et ce, sans seuil minimal. Dans le mémoire en réponse, la commune annonce qu'elle est prête à amender son projet dans ce sens. Cette intention de modification est effectivement souhaitable, d'autant plus que le projet de PLU indique que la capacité d'accueil de Pénestin ne permet pas d'atteindre les objectifs trop ambitieux du PLH de 2024 en matière de logements sociaux.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Compatibilité avec le SCoT des choix retenus en matière de logements :

En matière de logements, la commission a vérifié la compatibilité du projet de PLU 2025 avec le SCoT en vigueur et le SCoT en cours d'élaboration.

Le SCoT actuel prévoit un rythme de 26 logements par an entre 2021 et 2035. De l'entretien entre la commission d'enquête et CAP Atlantique, il ressort que le nombre des logements prévus est en outre dans la trajectoire du SCoT qui est en cours d'élaboration.

La capacité d'accueil du projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) :

Pour répondre à la MRAe qui estime que la capacité d'accueil n'est pas suffisamment démontrée, la commune a établi une grille d'analyse qui a été jointe au dossier, pendant l'enquête, à la demande de la commission. Il s'avère toutefois que cette grille peut encore être améliorée par des données chiffrées concernant l'assainissement, l'approvisionnement en eaux, les équipements, la prévention des risques littoraux.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Règlement :

Le projet comporte des zones UI, destinées aux activités d'hébergement touristique. Des usagers craignent qu'à terme, les parcelles concernées deviennent constructibles.

De son côté, la commune confirme qu'aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée. Elle rappelle en outre que seule la zone ULD concerne les secteurs de camping-caravaning sur parcelles privatives et que la zone ULA s'applique aux campings et villages vacances, situés en continuité d'urbanisation.

En l'espèce, les zones ULD (parcelles privatives) sont le fruit d'une décision politique qui vise à encadre des situations anciennes qui existent sur certains terrains et qui ont pu donner lieu à des autorisations diverses.

De façon plus générale, on peut noter que les zones U non constructibles sont parfois existantes dans les documents d'urbanisme. C'est par exemple également le cas des zones Un dans certains PLU.

Des usagers ont déjà noté que leur terrain privé est en continuité d'urbanisation et que les possibilités d'aménagement offertes dans les zones ULA seraient plus avantageuses que celles des zones ULD (@136). Afin d'éviter les ambiguïtés, il semble donc utile de rappeler en chapeau du règlement écrit des zones UL et dans le rapport de présentation si ce zonage peut s'appliquer ou non pour des terrains privés.

Ceci fait l'objet d'une recommandation.

Certains éléments de patrimoine sont représentés sur le règlement graphique. Il serait intéressant de procéder à un inventaire et de le joindre en annexe au règlement.

Ceci fait l'objet d'une recommandation.

Pour répondre à certaines interrogations, la limite transversale de la mer est prise en compte pour délimiter les espaces proches du rivage.

Les OAP sectorielles :

Le projet comporte six OAP sectorielles, toutes à vocation d'habitat (124 logements au total). Chacune d'entre elles prévoit une densité de 20 logements par hectare et la création de 30% de logements aidés. Les OAP « Le Moulin », « Toulprix » et « Pluviers » sont en extension. Les OAP « Clido » « Poudrantais » et « Bihen » couvrent quant à elles 2.4ha en densification.

Des zones hydromorphes sont présentes dans 4 OAP sur 6 (Toulprix, Pluviers, Clido et Bihen) ce qui va nécessiter des recherches pour détecter la présence d'éventuelles zones humides. Certains usagers ont noté cette difficulté lors de l'enquête. Interrogée sur ce point, la commune précise que les potentielles zones humides ne vont pas impacter le nombre des logements créés car il sera éventuellement possible de réaliser des immeubles collectifs ou intermédiaires. Il est pris acte de cette réponse mais il est regrettable que les expertises soient prévues lors de la réalisation des opérations et qu'elles n'aient pas été réalisées avant l'arrêt du projet de PLU.

Le porteur de projet se déclare prêt à réétudier l'accès de l'OAP des Pluviers, sujet qui a donné lieu à des inquiétudes formulées pendant l'enquête.

En réaction aux observations de quelques usagers, le mémoire en réponse indique que la commune envisage de créer une zone 2AU dans le secteur du Toulprix, avant l'approbation du PLU. Selon les informations recueillies lors de la visite des lieux, il semblerait en effet que cette future zone 2AU couvrirait une partie de la zone N gérée par l'AFUL et qui jouxte l'OAP, ainsi qu'une tranche de l'OAP qui devait initialement être classée en 1AU. Là encore, il est regrettable que la création de cette zone 2AU ne soit étudiée qu'après la présente enquête publique et que la nature du projet soumis ne soit pas encore définie avec précision. Des observations du public ont été émises à ce propos.

Rien ne semble s'opposer à ce projet de création d'une zone 2AU, d'autant plus qu'elle n'est pas de nature à augmenter la consommation foncière du projet.

Des questions ont également été posées sur les types de logements prévus dans les OAP (public et MRAe). Des précisions, notamment sur la part des immeubles collectifs, mériteraient effectivement d'être apportées sur ce point.

Enfin, il est à noter enfin que la mise en valeur des aspects paysagers et environnementaux a été prise en compte et intégrée dans le descriptif des OAP.

L'OAP thématique :

Le PLU comporte une OAP thématique qui a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation. L'association CAP Environnement estime que la cartographie se limite à un état des lieux. En réponse, la commune rappelle les diverses prescriptions qui sont fixées par le règlement : zones N, zones humides à préserver, EBC, élément du paysage à préserver.

Changements de destination :

Le PLU identifie 4 bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ces derniers figurent sur les cartes du règlement graphique. Des précisions ont été demandées lors des permanences et la commune s'est engagée à inclure une liste et des photographies des bâtiments concernés dans le rapport de présentation.

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Équipements :

En matière d'équipements et services, Pénestin est une commune bien dotée par rapport à la taille de sa population. Le rapport de présentation partie 1 donne une liste exhaustive de ces derniers.

Eau potable :

Pénestin est alimentée par l'usine de Férel. Cette commune ne bénéficie pas d'un ouvrage de stockage. En 2023, 284 551m³ d'eau ont été consommés, ce qui représente une moyenne par usager de 69 m³/an.

La MRAe s'est étonnée du peu d'indications apportées par le PLU sur la prise en compte des nouveaux habitants en matière d'approvisionnement en eau potable. La commune répond que l'augmentation de la consommation est limitée à 626 EH et qu'elle sera compensée par les 10 % d'économies incitatives proposées par l'agglomération.

La commune précise également que le PLU a peu de prise directe sur cet aspect. Elle ajoute que la maîtrise de la croissance démographique (+ 0,8 %/an) est un levier indirect, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins. Le PLU prévoit en outre un coefficient de pleine terre qui permet d'éviter une imperméabilisation complète des parcelles.

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales est également un moyen d'action cité dans le mémoire en réponse. Mais au niveau communal, force est de constater que le règlement écrit ne comporte pas de mesures prescriptives ou incitatives dans ce sens (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...).

Ceci fera l'objet d'une recommandation.

Assainissement – eaux usées et eaux pluviales :

Le dossier d'enquête comporte deux annexes, le rapport de présentation du zonage des eaux usées et la notice d'utilisation du zonage des eaux pluviales dont le statut juridique n'est pas affirmé.

Lors de l'enquête, des craintes ont été émises, de la part d'usagers, à propos de l'état actuel des réseaux et de la capacité de la STEP à accueillir de nouveaux arrivants. Elles se fondent notamment sur les avis de la DDTM, du SAGE, du Comité régional de la conchyliculture Bretagne Sud et du syndicat mytilicole).

Pour la DDTM, les résultats de l'autosurveillance montrent que la charge organique moyenne sur l'année représente 33 % de la charge organique nominale de la station de Kermouraud et que la charge hydraulique moyenne de l'année représente 97 % de ses débits hydrauliques nominaux. Des doutes apparaissent donc sur les futures charges hydrauliques qui seraient provoquées par les futurs habitants.

Le SAGE (Commission locale de l'eau) constate que le taux de charge en DBO5 était proche de la capacité nominale (94%), lors d'un sondage effectué au cours d'une semaine de pointe, du 9 au 15 août 2023 (donnée figurant dans le dossier). Elle estime donc que le projet de PLU n'est pas compatible avec la disposition 125 du SAGE, laquelle prévoit qu'il convient de conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement en fonction de la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

De son côté, le Comité régional de la conchyliculture de la Bretagne Sud rappelle que la capacité nominale de la STEP est affichée à 12 000 EH mais que des pics de plus de 15 000 EH ont été observés en 2022, ainsi qu'une non-conformité du réseau de collecte en 2023 (par temps de pluie).

Il s'avère donc que des risques de surcharges paraissent possibles lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les périodes de fortes pluies.

La gestion des eaux usées relevant de sa compétence, la communauté d'agglomération se veut rassurante (mémoire en réponse). Un diagnostic des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées a bien été effectué en 2023. Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a ensuite été élaboré par la communauté d'Agglomération, il a été adopté en décembre 2024. La programmation de travaux adoptée permettra de conforter la capacité de l'installation existante puis de la future station à répondre aux enjeux de l'urbanisation à venir, soit la création à Pénestin de 246 logements complémentaires (626 EH). Le coût total des travaux sur la STEP est estimé à 4,5 M€ H.T. à échéance de 5 ans. Des aménagements destinés à limiter les eaux parasites seront par ailleurs pris d'ici 2 ans (renouvellement partiel du réseau et bassins tampons).

En l'état actuel, si la capacité de la STEP peut accueillir de nouveaux arrivants d'une façon générale, des risques de surcharges ne peuvent donc pas être exclus lors des semaines de pointe de la période estivale ou pendant les épisodes de fortes pluies. Compte tenu de cette possibilité, afin de pouvoir accueillir 246 nouveaux habitants pendant les 10 prochaines années, il convient de conditionner les ouvertures à urbanisation prévues (zones 1AU) à la réalisation effective des travaux annoncés.

La commission rappelle que, dans son avis, la Commission Locale de l'Eau considère que le projet n'est pas compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, et notamment avec la disposition 125 car il est prévu un accueil de population supérieur à la capacité de la station d'épuration en période de pointe.

Ceci fera l'objet d'une réserve.

Assainissement non collectif :

La mission de contrôle des assainissements non collectifs incombe au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). En 2022 la commune comptait 221 installations autonomes. 70,10% des installations étaient conformes, 24% étaient non conformes et 5,9% propriétaires ont été mis en demeure de créer une installation. Dans ce domaine, l'importance des vérifications est évidente. Les contrôles doivent faire l'objet d'un suivi rigoureux et, le cas échéant, le pouvoir de police du maire exercé.

Impact de la qualité de l'eau sur les activités mytilicoles :

Selon le CRC, la qualité des eaux est menacée par le développement du tourisme, par la plaisance, par les effluents agricoles et par les écoulements non conformes d'eaux pluviales et d'eaux usées. A Pénestin, toutes les zones conchyliques sont classées en A ou B (dans les zones A, les coquillages peuvent être récoltés pour une consommation directe – dans les zones B, les coquillages ne peuvent être mis sur le marché qu'après purification). A la demande du comité régional de la conchyliculture et d'une exploitante, la commune s'est engagée à limiter le débit de rejet des eaux pluviales à 3 l/s/ha maximum lorsque l'infiltration n'est pas possible.

Risques littoraux :

Le PLU intègre les résultats des études réalisées par les services de l'État en matière de risques littoraux.

En ce qui concerne le risque de submersion marine, les données datent de 2010. Les prescriptions applicables (circulaire « Xynthia ») sont annexées au règlement écrit du PLU.

Les prévisions de recul du trait de côte de 2020 apparaissent sur le règlement graphique (horizons 2050 et 2100). A ce sujet, la commune annonce qu'elle envisage de demander son inscription sur le décret des collectivités impactées par cette menace du trait de côte. D'ores et déjà, il serait judicieux, d'inscrire cette déclaration d'intention dans le diagnostic du rapport de présentation.

Territoire d'eau :

Le PLU intègre les résultats et les préconisations de l'étude « Territoire d'eau » de Cap Atlantique, en repérant au règlement graphique les espaces de fonctionnement des cours d'eau, les chemins de pluie et les secteurs inondables.

L'impact du PLU sur les aspects paysagers :

Les aspects paysagers ont été peu abordés par le public, lors de l'enquête.

Ils sont pris en compte dans le PADD et se traduisent notamment de manière réglementaire par une augmentation significative des zones N et des mesures visant à protéger les EBC, les arbres remarquables, les haies et la forme des constructions.

Il est à noter que l'OAP thématique sur les continuités écologiques vise à maintenir et valoriser les lisières et transitions paysagères entre les milieux naturels, agricoles et urbains, à encourager le développement de la Nature en Ville et à lutter contre les espèces exotiques envahissantes.

Pour répondre aux attentes de la MRAe, la commune annonce qu'une analyse paysagère et des prescriptions complémentaires à celles déjà prévues seront intégrées au PLU avant son approbation.

Activités économiques :

Mytiliculture :

La mytiliculture est l'activité primaire emblématique de Pénestin. Avec 30 entreprises en activité pour 80 ETP, 291 concessions et 75 concessionnaires, elle présente un enjeu majeur pour CAP Atlantique. Les chantiers sont répartis sur trois sites au Scal, près du port de Tréhiguier et au Lomer.

La question des boues et du désenvasement de l'estuaire de la Vilaine a été évoquée lors de l'enquête mais elle reste en suspens. Il est à noter que cette difficulté ne peut trouver sa solution dans la réalisation d'un PLU communal.

En réaction aux difficultés rencontrées, la commune rappelle que le PLU circonscrit les zones dédiées à ces activités à des secteurs précis et qu'il limite ainsi les incidences sur l'environnement.

Les difficultés ont conduit Cap Atlantique à envisager la création d'un parc d'activités, d'intérêt communautaire, à vocation mytilicole afin de regrouper les exploitations sur le site de Loscolo. Le maintien du projet, qui figure toujours dans le projet de PLU, a été évoqué par la MRAe et également par le public. Pour l'instant, la commune indique que ce parc d'activités reste en attente d'une décision de justice définitive.

Pour répondre aux inquiétudes des professionnels, des actions sont menées pour que le classement sanitaire des concessions ne soit pas remis en cause (voir paragraphe assainissement). La gestion des prises d'eau à la mer est quant à elles suivie par l'administration.

Afin de ne pas créer de conflits d'usage, des vérifications vont être effectuées sur la délimitation des zones Ao (zonage des activités aquacoles) pour vérifier qu'elles ne couvrent pas des zones de mouillage (ZMEL).

Agriculture :

La chambre d'agriculture a émis un avis très réservé sur le projet de PLU. Alors que le PADD affiche une volonté de promouvoir les activités primaires, elle estime que le PLU renforce le camping, augmente les zones naturelles (+ 200 ha) et qu'il y a un risque de fragmentation et de fragilisation des espaces agricoles.

Onze agriculteurs de la commune se sont par ailleurs regroupés pour émettre une observation visant à demander des modifications du règlement.

La commune a répondu favorablement à la demande de la chambre d'agriculture de limiter les changements de destination aux bâtiments repérés sur les plans et de permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits.

Commerce :

Le règlement du projet de PLU précise le périmètre des centralités commerciales et instaure des linéaires commerciaux dans le Bourg, le quartier de la Mine-d'Or et à Tréhiguier. Ces mesures visent à prioriser l'implantation de nouveaux commerces et à empêcher les changements de destination des commerces au niveau des rez-de-chaussée. Ces dispositions sont en totales cohérence avec les orientations du PADD.

Dans une pétition comportant 150 signatures, des usagers s'inquiètent de la création d'un emplacement réservé sur un commerce emblématique de la ville. La commune rassure les signataires en rappelant qu'elle ne peut pas réaliser un projet dans ce commerce si le bâtiment n'est pas vendu.

Tourisme :

Dans le PADD, Pénestin assume et conforte sa vocation touristique. La création de nouvelles résidences secondaires a été prise en compte dans l'évaluation des logements qui seront réalisés au cours des dix prochaines années mais de façon plus mesurée que par le passé (voir l'évaluation des besoins). Les mesures règlementaires qui accompagnent les zones UL et NL tendent à mieux encadrer la présence existante des habitations légères et caravanes.

En réponse aux inquiétudes de certains résidents, la commune rappelle que le PLU ne comporte aucune création de camping ou de zones dédiées.

Mobilité :

Le PADD rappelle qu'il est nécessaire de sécuriser la circulation automobile, d'améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité, de conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux et d'aménager les cheminements piétons. La commune admet cependant que le PLU n'a pas de prise direct sur les flux de déplacements et la mobilité qui n'est pas de la compétence de la commune (réponse MRAe).

Deux sujets ont été abordé par le public : les liaisons douces et les stationnements.

La création et l'amélioration de nouvelles pistes cyclables et chemins piétonniers sont souhaitées par certains usagers qui regrettent que le projet de PLU ne donne pas d'indications à ce sujet. La commune répond que le

plan de mobilité de CAP Atlantique est en cours d'élaboration et qu'il est encore en phase de diagnostic. On peut néanmoins regretter que les emplacements réservés n'anticipent pas la mise en place des liaisons douces qui pourraient s'imposer dans le futur.

La commune va supprimer les aires de stationnement de la Mine d'Or et de Loscolo. Il paraît effectivement judicieux d'étudier la possibilité d'éloigner les aires de stationnement saisonnières qui sont proches du cordon dunaire.

Dispositif de suivi :

Le dispositif de suivi, prévu par les articles L153-27 et R151-3 du code de l'urbanisme, et dont l'objectif poursuivi est de permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées est en l'état insuffisant tant par le choix des indicateurs retenus que par les valeurs de référence prises en compte. Il devra être réexaminé.

Ceci fera l'objet d'une réserve.

Au-delà de ces modifications, corrections, intentions d'ores et déjà affirmées de remise à l'étude d'un certain nombres de ses dispositions, il faut souligner que la procédure de révision a été menée dans le souci affirmé de sobriété foncière associé à une volonté politique de développement démographique maîtrisé et que le projet soumis à enquête présente de nombreuses avancées positives par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

En conséquence, la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

À l'approbation du projet de révision du plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de Pénestin, tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal de cette commune le 24 mars 2025 et soumis à l'enquête publique.

Cet avis est assorti de :

DEUX RESERVES :

RESERVE 1 : en application de l'Art R.151-20 §2 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU sera conditionnée à la réalisation préalable des travaux d'assainissement permettant de garantir la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents en tout temps (capacité organique et hydraulique).

RESERVE 2 : le dispositif d'évaluation et de suivi du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) sera refondu pour assurer son efficacité et permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. La périodicité de mise à jour des indicateurs retenus ne pourra excéder six ans.

et de

SEPT RECOMMANDATIONS :

Recommandation 1 : la commune de Pénestin est invitée à inclure dans le rapport de présentation une liste et des photographies des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, ainsi qu'un inventaire détaillé du patrimoine vernaculaire. Ces différents éléments figurent sur les cartes du règlement graphique.

Recommandation 2 : la commune de Pénestin est invitée à améliorer sa justification de la capacité d'accueil de son territoire en complétant le projet par des données chiffrées concernant, notamment, l'assainissement, l'approvisionnement en eaux, les équipements, la prévention des risques littoraux.

Recommandation 3 : Dans le contexte de changement climatique, la commune de Pénestin est invitée à intégrer au règlement du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) la récupération et la réutilisation des eaux pluviales (récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions, cuves enterrées...).

Recommandation 4 : La commune de Pénestin est invitée à revoir son projet afin que le minimum de 20 % de locations sociales s'applique à toutes les opérations et ce, sans seuil minimal.

Recommandation 5 : La commune de Pénestin est invitée à préciser dans le dossier d'approbation (règlement et rapport de présentation) que le secteur ULa correspond aux campings et villages vacances professionnels existants en continuité d'urbanisation et ne peut inclure de parcelles privatives non professionnelles du tourisme.

Recommandation 6 : La commune de Pénestin est invitée à prendre en compte l'ensemble des évolutions proposées dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

Recommandation 7 : La commune de Pénestin est invitée à tenir informé chacun des déposants de la suite qu'elle entend réserver aux observations qu'il a déposées lors de la présente enquête. Cette information contiendra les motivations retenues.

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