

## Qu'est-ce qu'un village dans la Loi Littoral ?

Le Conseil d'Etat a validé cette définition en janvier 2013 : « La qualification de village résulte d'une analyse multicritère du lieu-dit concerné fondé sur les différents éléments de caractérisation posés par la circulaire du 14 mars 2006 approuvée par le Sénat et par la jurisprudence : un village est une zone urbanisée caractérisée par une densité significative de constructions qui est organisée autour d'un noyau traditionnel. Il dispose en outre d'une vie propre et comporte un ou plusieurs bâtiments offrant tout au long de l'année des services de proximité (administratifs, culturels, commerciaux ou culturels, église ou chapelle) ».

### Pour quels intérêts Kerséguin est passé de hameau à village et quelles seront les conséquences ?

Après Kerséguin, hameau devenu village à la suite d'une décision administrative (terrains de M. Robert Crusson\*, de M. Jaffre/Lescop\*, de M. Le Guen/Lescop\* (Maire de Camoël), le lieu-dit Loscolo devient aussi village (terrain de Mme Communal\*).

Nous avons demandé à M. Puisay d'intervenir en lui expliquant les risques potentiels de ces décisions sur l'aménagement futur du territoire.

La plupart des hameaux d'environ 50 maisons pourront, en fonction des intérêts individuels, revendiquer le statut de village malgré la définition défendue par le Conseil d'Etat.

**En ne faisant pas appel de ces décisions (du contentieux jusqu'au Conseil d'Etat), M. Puisay fait preuve d'un laxisme complice qui fera de Pénestin la commune de France ayant le plus de villages sans commerce, ni lieu de culte, ou sans service public.**

Suivront à court et moyen terme : le Bile, le Goulumer,

Kerlay/Kervraud, le Loguy/le Lomer, Kerlieu, de Couarne jusqu'à la route de Keravar en passant par tous les lotissements existants Brancelin, Trégorvel et pourquoi pas Rochefort jusqu'à Barges ?

Peut-être que si l'humeur est à l'humour, les villages du Haut-Pénestin, de Kerfalher et de Tréhiquier, deviendront à leur tour des bourgs ?

### Quelles seront les incidences sur le territoire de Pénestin ?

- Densification et extension d'urbanisation difficilement contrôlables, beaucoup plus importantes que le prévoyait le SCOT
- Frais exponentiels entretiens/voiries/services
- Contentieux à répétition par rapport au PLU (pression foncière)
- Perte totale de la biodiversité en espace proche littoral
- Impact sur le milieu marin (pollutions par voies de circulation et insuffisance de l'assainissement collectif)
- Cordon continu du tissu urbain et banalisation du proche littoral
- Impact irréversible sur le paysage
- Impact négatif sur le réchauffement climatique, etc.

\* Les documents détenus par l'administration relatifs aux autorisations individuelles d'urbanisme sont communicables à toute personne qui en fait la demande sur le fondement de l'article L. 311-1 du code des relations entre le public et l'administration (texte complet sur le site de la CADA).

## Rectificatif

Vous venez de recevoir le bulletin municipal de juillet. Des informations sont inexacts dans l'édito du maire et nous tenons à les corriger. Des explications sont aussi nécessaires sur l'emplacement des antennes relais au Pouldour près d'Inly et à Kerséguin.

> **Ce qui est écrit** : « Les commissions de travail sont en place et permettent une large expression démocratique de tous, minorité comprise ». **Ce qu'il faut savoir** : en pratique l'expression de la minorité existe mais seulement lorsqu'elle est conviée à participer, ce qui est très rare car les décisions sont déjà prises au sein de la majorité.

> **Ce qui est écrit** : « Des réunions avec les professionnels de santé... des mytiliculteurs... **Les faits** : seulement quelques professionnels et mytiliculteurs consultés.

> **Ce qui est écrit** : « Nous avons déjà rencontré les associations environnementales pour aborder avec elles, la préservation des marais du Branzais (...) et la mise en œuvre du Plan Climat Air et Energie Territoriale ».

**Ce qu'il faut savoir plus précisément** : le tout est à l'initiative du département du Morbihan et de CapAtlantique. Le Plan Climat Air et Energie Territoriale a débuté en 2013 avec Cap Atlantique et le plan d'actions voté en 2021 mais sans concertation préalable. Il s'agit plutôt aujourd'hui de comités de suivi.

> **Ce qui est écrit** : « Validée par la commission extra-municipale, la cantine jusque-là gérée par une association deviendra un service de la mairie dès la rentrée scolaire de septembre 2021 ». **Contrairement à ce que prétend M. Puisay, il n'y a pas de commission extra-municipale** pour ce passage de la cantine en gestion municipale mais un groupe de travail décidé par délibération en date du 12 octobre 2020. Le groupe de travail est composé de personnes élus(es) et représentants des deux écoles.

Son avis est par la suite validé en Conseil Municipal.

Une commission extra-municipale est une instance ouverte à l'ensemble des acteurs d'un territoire, sans distinction. Elle permet aux habitants de contribuer à la vie démocratique de la collectivité en s'interrogeant sur les externalités négatives des projets et en proposant des pistes concrètes d'amélioration. **Concrètement** : les trois listes présentes aux élections municipales proposaient le passage d'une gestion associative à municipale.

Notre liste prévoyait une commission extra-municipale pour traiter le sujet dans sa globalité : gestion, nouveaux locaux, restaurant scolaire, produits locaux, circuits courts etc.

### A propos de l'emplacement des antennes relais au Pouldour près d'Inly et à Kerséguin.

Selon la municipalité, la Loi Littoral serait la principale cause de l'abandon. C'est une façon de ne pas reconnaître l'intervention des riverains et d'oublier l'absence de concertation. Les deux terrains communaux choisis étaient effectivement inconstructibles depuis 2016 suite au jugement du Conseil d'Etat qui déclarait illégaux les lotissements des campeurs caravaniers hors agglomérations et villages, des lotissements qui jouxtent ces mêmes emplacements prévus pour les antennes-relais.

Les responsables de la majorité ne pouvaient l'ignorer mais leur devise d'hier est aujourd'hui la même : « On tente et on verra bien ».



## Lettre ouverte aux Pénestinois(es)

N°3 - Juillet 2021

### Le maire, le juge et l'humanité

**Jérémy a 23 ans.** Sa scolarité fut brève. Mais de petits boulots, en petits boulots, il possède aujourd'hui un large éventail de compétences manuelles. Depuis plus de deux ans, il travaille aux services techniques de la municipalité. Sa polyvalence et ses compétences dans plusieurs corps de métier est appréciée par ses collègues. Son contrat à durée déterminée est renouvelé régulièrement. Dans quelques mois il pourra solliciter un poste fixe. Cet emploi lui permet de subvenir en partie aux besoins de ses parents chez qui il vit. Avec une activité régulière, il garde la « tête sur les épaules ». Sur son lieu de travail, il est tenu de respecter des règles entre collègues et envers la municipalité. C'est aussi un lien social dont Jérémy a besoin car il a gardé depuis son adolescence mouvementée de mauvaises habitudes. Il lui arrive encore aujourd'hui de franchir des lignes.

Avec le temps et un peu de chance, tous ses travers seront de mauvais souvenirs. Il est parfois aussi difficile d'accepter sa propre condition. Le travail et son quotidien l'aident toutefois à surmonter les difficultés familiales et facilitent son insertion.

**Quelques jours avant le renouvellement de son contrat, M. Puisay convoque Jérémy.** Il lui déclare que plusieurs objectifs n'ont pas été tenus dont celui de ne pas avoir passé son permis de conduire mais que « sa capacité de travail et sa compétence ne sont pas remises en cause ». Jérémy pense qu'il n'a pas vraiment les moyens, ni trop de temps pour le permis, surtout après cette année de pandémie chaotique. M. Puisay interpelle également Jérémy pour une faute commise en dehors du lieu de travail, dans la sphère privée pourrait-on préciser. M. Puisay s'autorise le droit d'en parler : « des décisions administratives pourront être prises à votre rencontre ». Il sait aussi que sans une aide extérieure et désintéressée, son parcours de vie sera rude.

Avant la procédure officielle, M. Puisay le juge et le condamne. Et de fait, son contrat à durée déterminée ne sera donc pas renouvelé. Parallèlement à cet entretien, M. Puisay a publié une offre d'emploi et a rapidement trouvé un remplaçant.

Deux personnes seront embauchées pour la circonstance : une relation d'un élu de la majorité et un parent de M. Lizeul, adjoint aux travaux.

Quelques jours plus tard, Jérémy est convoqué au tribunal, **LE VRAI**, celui de la République. La clémence et l'humanité du juge, **LE VRAI**, sont à l'opposé de la décision de M. Puisay. Il n'y aura pas trace d'une condamnation dans le casier judiciaire de Jérémy. Aujourd'hui Jérémy est un peu plus pauvre qu'avant et sans travail.

### Urbanisme : un minimum de 20 % de logement locatif non respecté

**En juillet 2019, la municipalité adopte une modification du Plan Local d'Urbanisation conforme aux orientations de la politique communautaire votées en 2011 : en secteur urbanisé type U, toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de lotissement, permis groupés ou permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter un minimum de 20% de logement locatif.**

Le permis d'aménager déposé en 2011 par M. Robert Crusson\* propriétaire du lotissement de SILZ situé à Poudrantais, à quelques pas du parking de l'école de voile, respectait cette règle.

Parmi les 16 lots, le lot N°1 situé en face de l'école de voile et en bordure de l'allée des Coquelicots devait recevoir 4 logements en location avec un parking attenant.

Mais en vendant ce lot N°1 au propriétaire d'une construction neuve mitoyenne à ce terrain, M. Robert Crusson\* transfère son obligation au nouveau propriétaire si celui-ci devait déposer un permis de construire.

Cependant, si aucun permis n'est déposé, cette transaction permettrait au nouveau propriétaire d'agrandir la superficie de son terrain existant de 700 m<sup>2</sup> avec vue imprenable sur mer, une plus-value loin d'être négligeable.

Avec ces pratiques, les obligations réglementaires du permis d'aménager seront-elles respectées ?

Un autre permis d'aménager impasse de Kerfu à Kerfalher, déposé par M. Gilory\*, proposait 3 maisons mais

la desserte réalisée avec des terrains mitoyens permet la construction, a minima, de 7 maisons (plusieurs certificats d'urbanisme ont été délivrés ces derniers mois).

La règle des 5 constructions, avec plusieurs propriétaires sur un même espace, n'est donc pas applicable.

Ce lotissement, qui ne dit pas son nom, est accessible par un chemin rural qui deviendra une route après l'intervention de la commune donc aux frais du contribuable.

De plus, aucune construction ne serait raccordée à l'assainissement collectif. Si cela devait être confirmé, ce serait contraire aux obligations applicables aux communes littorales. Cela deviendrait un scandale sanitaire. Nous attendons de M. Puisay, qui préside la commission d'urbanisme, qu'il intervienne et prenne ses responsabilités dans ce dossier.

**À Pénestin les locations à l'année pour des résidences principales sont rares. A quoi servent les orientations politiques communautaires et délibérations municipales si aucun moyen n'est mis en œuvre pour les faire respecter ? Et si des élus eux-mêmes devaient les contourner ?**

\* Les documents détenus par les services de la mairie relatifs aux autorisations individuelles d'urbanisme sont communicables à toute personne sur le fondement - art. L. 311-1 du code des relations entre le public et l'administration (texte complet sur le site de la CADA). Mme Gilory, conseillère municipale, est membre de la commission d'urbanisme.

## Maison médicale : un manque de transparence sur son futur emplacement

Rappel : en 2012, M. Baudrais lançait « une étude prospective sur l'avenir du bourg de Pénestin-Horizon 2020 » avec des modalités de concertation identiques à celles que nous connaissons aujourd'hui, mais jamais mises en pratique. L'attractivité de la commune qui avait conduit ces dernières décennies à une forte pression foncière et un étalement urbain justifiaient cette étude, était-il précisé. Le PLU devait donc prévoir pour la commune « la confortation de pôles d'urbanisation structurants, pourvus de commerces et d'équipements, capables d'accueillir une population permanente ».

L'emplacement d'une maison médicale choisi par la majorité lors d'une délibération sans en débattre avec les élus de la minorité, illustre l'écart entre une parole et des actes, un manque de transparence et de concertation. « Etudier, Ecouter, Dialoguer avant de Décider » M. Puisay considère cela comme une perte de temps mais combien de projets « trop vite ficelés » ont conduit à des échecs ?

M. Puisay n'évoque jamais cette étude dans le cadre de la révision du PLU pour justifier l'emplacement d'une maison médicale. Pourtant, après une décennie, la réactualisation de cette étude permettrait de contrôler l'évolution du bâti dans le bourg et sa périphérie (disparition de commerces, plan de circulation, création d'un maillage viaire, désenclavement, programme de logements adaptés aux besoins de la commune etc.), puis de dresser un bilan sur les espaces à urbaniser, comme de promulguer une étude paysagère tout en maîtrisant un foncier utile pour l'aménagement du bourg.

### Absence d'étude de faisabilité

Dans le programme de M. Puisay et de son équipe, il était question « d'une réflexion pour la mise en place d'une maison médicale ». Au cours d'un précédent Conseil Municipal, M. le Maire déclarait aussi que : « des comités consultatifs seront mis en place pour des affaires ponctuelles, comme par exemple la création d'une maison médicale où un comité consultatif pourrait être créé avec des professionnels ».

Avant toute décision, on attendait logiquement une étude de faisabilité et une demande précise des professionnels. L'estimation de 800 000 à 1 000 000 d'euros justifiait cette étude (pourquoi - pour qui - combien - comment - où ?).

### Qu'en est-il ?

M. Puisay a donc choisi l'emplacement de la maison médicale près de l'office du tourisme et de la médiathèque (2 000 m<sup>2</sup>) avec des arguments limités : terrain communal, proximité de l'EHPAD et parking à disposition.

Parallèlement à ce choix, aucune réflexion n'est menée sur le futur des bâtiments de l'office du tourisme et de la médiathèque. Sont-ils encore adaptés à la demande ? L'espace de la médiathèque est-il suffisant ? Quant aux questions qu'il posait lors d'un Conseil au sujet de la cantine scolaire : « Il s'agit d'un projet global et il est nécessaire de s'interroger sur : que doit-on mettre dans les assiettes des élèves ? Dans quelles conditions les accueillir ? ».

Bonnes questions mais après ? Aucune réflexion sur l'opportunité de construire à cet endroit un restaurant scolaire qui serait situé à égale distance des deux écoles n'a été envisagée ni discutée.

### D'autres choix ?

Avec cet argumentaire limité, nous pourrions d'ores et déjà faire d'autres propositions. Par exemple, le terrain situé derrière le presbytère (2 400 m<sup>2</sup>) appartient également à la commune. Une moitié (1 200 m<sup>2</sup>) serait toujours attendant au presbytère afin qu'il puisse continuer ses activités en plein air et préserver son authenticité historique, l'autre de 1 200 m<sup>2</sup>, peut accueillir facilement un bâtiment de plain-pied de 800 m<sup>2</sup> pour la maison médicale.



Un exemple parmi d'autres : une partie du terrain situé derrière le presbytère.

Le parking est à proximité. L'accès pendant la période estivale et les marchés du mercredi est aussi plus aisé par la périphérie nord du bourg. La pharmacie est plus proche. Un exemple sommaire qui démontre l'intérêt d'une réelle concertation entre élus et professionnels.

Si la faisabilité d'un pôle médical était démontrée, pourquoi ne pas laisser l'initiative de l'emplacement jusqu'à la maîtrise d'œuvre aux professionnels de santé qui souhaitent être propriétaires du terrain et des locaux ?

La municipalité solidaire du projet pourrait céder un terrain, ou en partie, situé dans le centre-bourg, sans avoir l'obligation d'investir un million d'euros et rémunérer un mandataire cent mille euros.

Une liberté d'entreprise qui bénéficierait à tous les acteurs.

Comme vous le lirez sur les PV officiels des Conseils Municipaux du 17 mai et 21 juin, le vote de la délibération (n°1-10) confiant au maire la responsabilité de choisir un mandataire afin d'accompagner le projet sur la maison médicale indique que la liste des tâches qui pourront lui être confiées est annexée.

Or cette liste n'est pas jointe, pas annexée, au PV de ce Conseil. MM. Bernard et Boccarossa en ont fait la remarque : « Nous n'avons pas eu connaissance de cette liste (...) Vous auriez dû en faire la lecture et/ou la remettre avant le vote (...) Pour nous, la délibération est incomplète : nous avons voté pour ou contre un mandataire sans que l'on connaisse la liste des tâches qui pourront lui être confiées. Nous demandons l'annulation de la délibération ». Le Maire répond : « Je ne reviendrai pas sur cette délibération ».

## Aucune concertation avec les habitants sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rappel : une seule réunion publique sur les orientations générales du futur PLU a eu lieu en mars 2018 en présence de M. Baudrais. Aucun compte rendu n'a été rédigé. Il est vrai qu'il s'agissait plus d'un survol de sujets mineurs que d'une réelle concertation sur les principaux enjeux d'aménagement du territoire (PADD). Cette première réunion fut donc inutile pour les élus comme pour les Pénestinois(es). Pourtant quelques semaines auparavant, le Conseil Municipal votait les principes d'une concertation régulière avec la population.

Trois ans plus tard, M. Puisay reprenait la lecture de ces principes qui définissent les modalités d'une concertation. En voici quelques extraits : « Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la commune entend mettre en œuvre une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant la durée de la révision du PLU. Cette concertation doit permettre l'appropriation par le public du projet et l'implication de chacun dans la mise en œuvre du PLU ».

Aujourd'hui, cette belle idée politique est réduite à sa plus simple expression bien que le bureau d'études et la commission d'urbanisme\* se réunissent régulièrement depuis le mois d'avril pour discuter sur un projet en grande partie élaboré par l'ancienne majorité de M. Baudrais et repris, à quelques détails près, par la nouvelle (M. Bauchet, adjoint à l'urbanisme, déclarait lors d'un Conseil Municipal que seul le règlement restait à rédiger).

L'information des usagers est toujours inexistante sur les différents supports de communication de la commune, notamment sur son site internet.

Les comptes rendus de la commission urbanisme et du Conseil Municipal sur l'évolution et les avancées du dossier sont inexistantes.

Dès le début, M. Puisay a exprimé son souhait de construire là où il peut. Par la suite, il n'a donc jamais été question de traduire précisément sur les documents graphiques les orientations d'aménagement, ni les conditions de réalisation du développement de l'urbanisation, ni les nombreuses réalisations nécessaires pour l'amélioration du cadre de vie.

Il n'a jamais été question de créer des liens interquartiers (Mine d'Or/le bourg - le bourg/Tréhiguier - le bourg/le Haut-Pénestin) ni de définir les objectifs d'aménagement interne des villages et du bourg, ni le traitement des espaces publics y compris les espaces paysagers.

Il n'a jamais été question non plus de mettre en place une politique de réserve foncière sur tout le territoire pour maîtriser l'offre ou pour permettre l'installation des jeunes en résidence principale et la remise en état des friches au profit d'une agriculture respectueuse de la nature.

Dans le dispositif de création d'emplacements réservés, il n'y a eu aucune discussion sur des emprises permettant d'optimiser le foncier constructible, ni d'actualisation sur la servitude de passage des piétons sur le littoral, la sélection et protection des chemins ruraux, la localisation des zones humides comblées sans autorisation, la localisation des sites pollués type décharges sauvages, comblées elles aussi, depuis plus de quarante ans, etc.

Ces réflexions prennent du temps et demandent une connaissance approfondie du territoire.

### Développement et extensions d'urbanisation

L'organisation du développement et les extensions d'urbanisation doivent se faire principalement près du bourg dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant.

Il faut cesser l'extension d'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Une étude préalable des possibilités de densification oblige la collectivité qui souhaite s'étendre à mettre clairement en évidence la cohérence de ses choix. Le PLU devra ainsi justifier, au regard de cette étude, que ses propositions d'extension obéissent bien à un besoin maîtrisé de développement et non aux processus classiques d'étalement urbain comme cela est envisagé au sud de Kerfalher, entre la

Mine d'Or et le bourg et près du Manoir de Trémer. Les différents espaces, naturels et/ou urbanisés, identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) doivent être appréciés à plus fine échelle dans le PLU et doivent donner lieu, le cas échéant, à un réajustement détaillé.

Le PLU doit également intégrer la loi sur la biodiversité de 2016 qui vise à maintenir le même niveau de biodiversité avant et après un projet d'aménagement.

Les 9 hectares d'espaces naturels prévus pour la réalisation du lotissement conchylicole devront être pris en compte dans le chiffrage des extensions d'urbanisation et la rénovation des espaces naturels.

Un espace perdu doit être compensé et toute atteinte à la biodiversité devra être réparée.

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une armature naturelle à pérenniser sur le long terme.

Elle met en interrelation les objectifs de désenclavement des milieux : développement des corridors écologiques, organisation cohérente des liens hydrauliques, gestion du grand paysage et des rapports entre l'urbain et le naturel ainsi que la gestion intégrée de l'espace littoral.

La TVB proposée par le bureau d'études est aujourd'hui insuffisante car elle n'organise pas les jonctions avec des boisements significatifs, des espaces naturels emblématiques, des cours d'eau, des zones humides ou une localisation exhaustive des sources.

L'étude n'intègre pas non plus d'avancée naturelle dans l'enveloppe urbaine (Poudrants, le bourg et la Mine d'Or), ne cherche pas à définir un lien entre un espace paysagé remarquable ni même à créer de nouveaux corridors...

Dans certaines coupures d'urbanisation et au sein de quelques corridors de la TVB, l'étude ne prévoit pas de dispositif réglementaire adapté pour permettre une pérennisation, voire une reconquête de l'agriculture dans des zones initialement soumises à une pression foncière.

Le développement de l'agriculture biologique, par exemple, notamment en zone littorale et périurbaine, suppose des espaces suffisants permettant de faire tourner les parcelles pour laisser reposer les terres.

La présence d'un élu de notre liste au sein de cette commission ne cautionne pas pour autant les décisions prises par M. Puisay, ni l'ignorance de certains. Le PLU est une entreprise collective et un projet urbain global de la commune qui doit se donner les moyens et le temps pour agir sur le futur et non le subir.

\* La commission d'urbanisme présidée par M. Puisay est composée de 3 adjoints : M. Lizeul et M. Bauchet (ancienne majorité du précédent mandat) et M. Mahé ainsi que de 2 conseillers municipaux, Mme Gilroy (ancienne majorité du précédent mandat) et M. Boccarossa (liste Le Bon Sens)..

### Quelques chiffres...

- En 20 ans plus de 100 hectares urbanisés et/ou artificialisés.
- En 1 année plus de 100 permis de construire délivrés (avril 2020 à mai 2021).
- 75% du bâti à Pénestin est en résidence secondaire (parmi les taux les plus élevés du Morbihan).