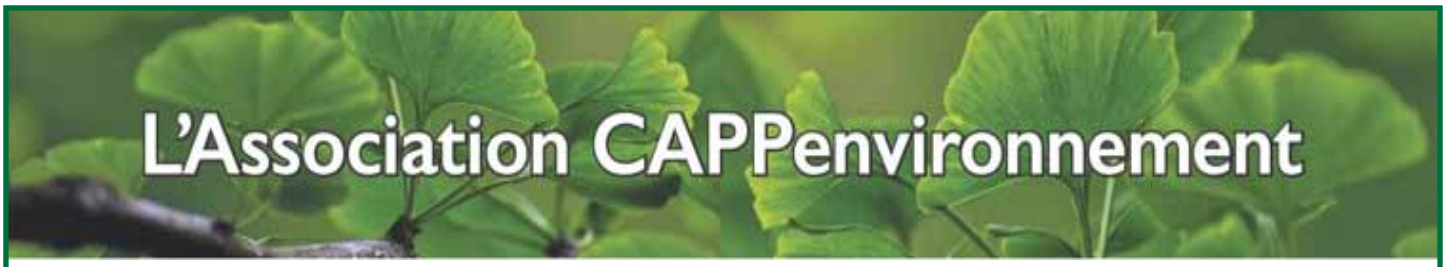


PROJET DE RÉVISION DU PLU DE PÉNESTIN VOTÉ EN MARS 2025

Observations et propositions de l'association CAPPenvironnement

Dossier transmis à la Préfecture du Morbihan

le 19 septembre 2025

Association CAPPENVIRONNENT
379, route de Kerséguin - 56760 Pénestin
Site : cappenvironnement.fr
Mail : cappenvironnement@gmail.com
Tél. : 06 16 14 44 69

Avec la participation de l'Association Sauvegarde du Patrimoine de Pénestin.

Avertissement

Le cumul des deux enquêtes PLU et SCoT sur quatre semaines, malgré une volonté affichée des citoyens à participer, ne permet pas d'analyser simultanément et en profondeur ces deux projets.
La mairie a également refusé de nous communiquer des documents constituants un complément d'informations important dans le cadre de la révision. De fait, certains sujets n'ont pu être traités.
De plus, au cours de l'enquête, la commission a fait une demande à la mairie le 4 septembre pour l'obtention de nouvelles pièces disponibles sur le site quelques jours plus tard.

De nombreuses observations et des propositions, qui auraient pu satisfaire aux intérêts des Pénestinois(es) comme à la municipalité, sont donc absentes de notre dossier.

C'est donc avec regret que notre association propose un travail incomplet et inachevé.

Sommaire

	P.
. Constat sur le PLU version 2025 par l'Association	1
. Préambule	2
. Introduction	5
Partie 1	
. L'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)	15
Partie 2	
. Les OAP - thématique continuités écologiques	27
Partie 3	
. Les boues des stations d'épuration	29
Partie 4	
. Les espaces proches rivages (EPR)	30
Partie 5	
. Le SDU de Kervraud et Kerlay	34
Partie 6	
. L'agriculture - La stratégie locale du trait de côte - Les sentiers côtiers	35
Partie 7	
. Les extensions de l'urbanisation et les OAP en milieu urbanisé : schémas et cartes, propositions du PLU	42
Partie 8	
. Les enveloppes urbaines PLU et SCoT 2025	47
Partie 9	
. Les zones ULD - Camping caravaning sur parcelles privatives et respect de la loi Littoral	50
Partie 10	
. Quels changements sur le zonage par rapport à 2024 ? Analyses du règlement graphique et propositions	62
Partie 11	
. Règlement écrit - Erreurs, omissions et propositions	79
Partie 12	
. Les zones polluées avec enfouissement - Les zones humides comblées	86
Partie 13	
. L'assainissement : activités conchylicoles et urbanisation	87
Partie 14	
. Les arbres remarquables et les Espaces Boisés Classés	92
Partie 15	
. La mobilité douce, modes actifs	94
Extraits sur les observations du SCoT 2025 en cours d'enquête publique	96
Conclusions	98

Constat sur le PLU version 2025

De manière générale et sur le fond, l'association Cappenvironnement constate que les modifications introduites dans la seconde version du PLU actuellement soumise à enquête demeurent manifestement insuffisantes pour répondre aux observations et recommandations formulées par les commissaires enquêteurs lors de l'examen de la première version de 2024, lesquelles avaient motivé l'émission d'un avis défavorable.

1 - Généralités impactant l'ensemble des dispositions du PLU

- Simultanéité des enquêtes sur le PLU et sur le SCoT 2025 de Cap Atlantique : à quel SCoT se référer ? Celui de 2018 ou le futur 2025 ? Cumul de travail difficilement gérable en quatre semaines.
- Atlas de biodiversité bâclé et incomplet sur lequel s'appuie le PLU (ce document ne figure pas dans le dossier d'enquête alors qu'il est cité à plusieurs reprises) L'ABC cache plus qu'il ne montre.
- Refus de la mairie de fournir aux requérants des documents administratifs à caractère public (rendant ainsi impossible une argumentation exhaustive et sérieuse de certaines remarques, notamment relatives aux zones ULd).

2 - Remarques sur le PADD

- Sur la stratégie du trait de côte : incomplète et absence de référence aux études du BRGM.
Aucune prospective sur le tracé du sentier côtier.
- Sur la saturation de la commune en résidences secondaires (loi Le Meur).
- Sur l'absence de mesures réglementaires pour la maîtrise du foncier (DPU, existence, localisation et portée).
- Sur l'absence de mesures sérieuses sur la mixité sociale et générationnelle.

3 - Absence de prise en compte dans l'évaluation des capacités d'urbanisation et d'accueil (des éléments suivants /cf avis MRAe)

- La station d'épuration qui a dépassé sa capacité nominale (SCoT).
- Les rapports de contrôle des assainissements individuels par le SPANC et sur l'exercice effectif des pouvoirs de police du maire en cas d'insalubrité.
- La nature pédologique des sols et leur hydromorphie éventuelle. Conséquences : sur l'aptitude des sols à l'assainissement individuel – sur la compatibilité (ou la conformité) avec le SDAGE.
- OAP insuffisantes à l'intérieur des enveloppes urbanisées - Carte du foncier disponible floue et truffée d'erreurs.
- Etudes incomplètes sur les extensions d'urbanisation (nombre de logements aléatoires en fonction de l'état initial de l'environnement.

4 - Imprécisions des documents du PLU (erreurs, omissions) générant des incompréhensions et des confusions

- Dégradés flous des couleurs de zonages sur les règlements graphiques et les légendes.
- Absence des numéros de parcelles - foncier disponible (ce qui prête à confusion avec le précédent PLU de 2024) - changement de zonages pratiquement inexistant par rapport à 2024.
- Contenus différents selon les dossiers présentés (ex : station d'épuration).
- Formulations imprécises et ampoulées des règlement écrits, quelquefois illégales (zones ULd comportant le risque majeur de transformer 60 hectares en artificialisation des sols en urbanisation.
- Les règlements graphiques omettent les études du BRGM.

5 - Espaces proches du rivage

- Critères retenus sur les règlements graphiques pour la fixation de leurs positions et quelles limites retenir ? (Jugements - version PLU 2006 - 2010 - 2023 - 2025 ? - du SCoT 2018 ou 2025 ? Limites fausses mais reproduites).

6 - Conclusion générale

- Pour les motifs (non exhaustifs) exposés ci-dessus, l'association Cappenvironnement considère que les modifications apportées au PLU de la première version 2023/2024 par cette seconde version de 2025, sont très insuffisantes en quantité et par leur nature, sont donc marginales et ne satisfont pas aux motifs de l'avis défavorable retenus par les commissaires enquêteurs de la première version ainsi qu'aux propositions faites par l'association CAPPenvironnement au cours de l'enquête 2024.

Préambule

Pénestin, à l'instar de nombreuses communes du littoral, rassemble une multitude d'acteurs et concentre bon nombre d'activités qui ne cohabitent pas toujours dans les meilleures conditions.
La protection ou la conservation d'un espace, d'une ressource ou d'un écosystème génèrent des conflits avec d'autres activités qui auraient souhaité pouvoir en bénéficier pour se développer. Le territoire de la commune est devenu un espace de conflits anxiogènes pour tous les acteurs concernés.

La seconde révision du PLU avait le devoir politique de limiter ces conflits et non pas d'en créer de nouveaux. Cumuler deux enquêtes publiques aux mêmes dates, le SCoT document supérieur et le PLU dépendant de ce dernier, qui seront simultanément votés en décembre, est à la fois un contresens et une déviation politicienne irrespectueuse envers des citoyens attentifs aux intérêts de la collectivité.

Mille pages à lire en quatre semaines, les comprendre, les analyser et les commenter et faire des propositions, relève de la gageure. On peut donc soupçonner les élus de la Presqu'île et le maire de Pénestin en particulier, d'avoir fait ce « choix singulier » telle une manœuvre politique, pour satisfaire des intérêts autres que ceux de la collectivité.

Courrier adressé au Préfet le 17 août 2025

cappenvironnement cappenvironnement 12:40 Détails

Courrier à l'attention de Monsieur le Préfet : Enquête publique PLU et SCoT - Commune de Pénestin

À : prefecture@morbihan.gouv.fr, Cc : pref-collectivites-locales@morbihan.gouv.fr, pref-qualite@morbihan.gouv.fr, CCi : Thomas DUBREUIL et 11 de plus

Association CAPPenvironnement
379 route de Kerseguin - 56760 Pénestin
06 16 14 44 69
cappenvironnement@gmail.com

Monsieur le Préfet,

Deux enquêtes publiques sont annoncées sur la commune de Pénestin.

La première concerne la seconde révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), après un avis défavorable en 2024 ; la seconde enquête porte sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cap Atlantique, communauté de communes à laquelle appartiennent Pénestin, Camoël et Férel.

L'enquête sur le PLU se déroulera du 19 août au 23 septembre, tandis que celle relative au SCoT aura lieu du 25 août au 23 septembre.

Comme vous le savez, le SCoT fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire, définit sa capacité d'accueil, prévoit la protection de l'environnement et encadre le développement économique des communes concernées. Il constitue donc un document de rang supérieur au PLU, auquel ce dernier doit obligatoirement s'adapter.

Or, le calendrier retenu pose un problème majeur. Le SCoT révisé ne devrait être approuvé qu'en décembre, tandis que le PLU serait adopté quelques semaines plus tôt. Cette situation risque de fausser l'information et la compréhension des habitants et des associations, qui devront se prononcer sur un PLU encore adossé à un SCoT de 2018 bientôt caduc. Comment, dans ces conditions, formuler un avis pertinent ?

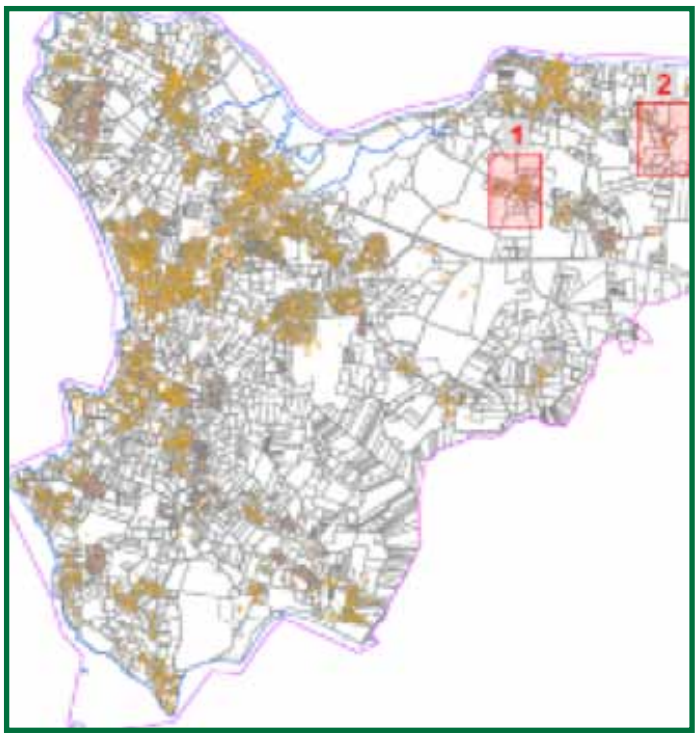
Les deux enquêtes, dont les contenus particulièrement denses et volumineux sont indissociables, devront en pratique être confrontées pour éclairer nos contributions. Mais une interrogation essentielle demeure : comment justifier qu'un PLU soit mis à l'enquête publique avant l'approbation du SCoT auquel il doit se conformer ?

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette question déterminante pour la sincérité et la clarté du débat public.

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre considération distinguée.

M. Dominique Boccarossa pour l'association CAPPenvironnement

Le tribunal administratif de Rennes a désigné la commission d'enquête composée de M. Jean-Luc PIROT, attaché territorial en retraite, en qualité de Président et de deux titulaires, M. Stéphane SIMON, officier de gendarmerie en retraite et M. Didier FERELLOC, agent immobilier en retraite.



< Comme le montre la figure ci-contre, la commune de Pénestin a subi une pression urbaine continue pendant plus de 50 ans.

Le résultat se traduit par une part de zone urbaine relativement importante avec un mitage sur l'ensemble du territoire (en jaune).

La révision d'un PLU est aujourd'hui plus qu'hier un des éléments fondateurs pour l'avenir.

Un projet politique devait donc englober toutes les composantes du territoire, croiser les intérêts, réfléchir sur un très long terme et prendre le temps de l'analyse en fonction des études existantes.

Or, celui (re)présenté par la commune, basé sur le SCot approuvé en 2018 mais déclaré dans la presse par le maire être en compatibilité avec celui de 2025 pas encore voté, est accompagné par un nombre élevé de réserves émis par les Personnes Publiques associées dont voici quelques extraits :

La réponse du maire

« Je tiens à préciser que nous avons réalisé le PLU avec l'accompagnement du vice-président et de la directrice du Scot de Cap Atlantique agglo, explique le maire , Pascal Puistay. **Les PLU doivent être compatibles avec les orientations du Scot, mais il n'y a pas d'obligation de conformité stricte. Cela signifie que les règles du PLU ne doivent pas contredire celles du Scot, mais peuvent différer dans leur application. Notre projet de PLU a été révisé de manière à être compatible avec les prescriptions du Scot arrêtées le 24 avril, et en intégrant ses objectifs. Il répond à l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme et à la lecture qui en est faite par le Conseil d'État.** »

< Ouest France 28 août 2025

MRAe

« les modifications apportées au projet de 2024 sont marginales et le dossier n'apporte que peu de réponses aux lacunes pointées dans l'avis initial » (…) « Pénestin a atteint sa limite de capacité d'accueil » (…) « certains choix d'urbanisation ne répondent pas aux enjeux environnementaux identifiés »(…) »L'Ae recommande de reprendre le projet de révision du PLU ainsi que l'évaluation environnementale ».

L'autorité environnementale rappelle par ailleurs que la sensibilité du territoire aux pressions anthropiques, notamment liées au tourisme, implique la nécessité pour le PLU de déterminer la capacité d'accueil du territoire (article L. 121-21 du code de l'urbanisme) en fonction des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation par le public des espaces naturels sensibles et du rivage, etc.

Plus généralement, la multiplicité des aménagements et des usages permis dans les zones naturelles (centres de vacances, terrains de camping, zones naturelles de camping et de caravanage sur parcelle individuelle, aires de camping-car, aires d'accueil pour les gens du voyage, aires naturelles de stationnement) interroge sur la réelle volonté de la commune de préserver ces secteurs couvrant pourtant près de 60 ha du territoire.

Préfecture

« Il convient d'adapter le règlement écrit pour corriger les éléments en zone d'urbanisation diffuse » (…) ».

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

SAGE Vilaine

Sur le secteur de Toulprix, avec une zone humide sur sa partie centrale. Il s'agit d'un site pour lequel une réduction du projet sera prévue, ainsi qu'une intégration du cycle de l'eau. La Commission Locale de l'Eau attire l'attention de la commune sur le projet de SAGE en cours de consultation[1] : dans le projet de règlement, il est prévu une règle interdisant la destruction des zones humides et des marais littoraux dès le 1er m² sauf exceptions listées. Dans ce cadre, **l'impact, même partiel, sur la zone humide du secteur de Toulprix ne sera pas possible et cette zone humide devra être impérativement évitée.**

Sur le secteur des pluviers, il est indiqué que l'urbanisation du site risque de générer la destruction de zones humides. **Tout comme le secteur précédent, lorsque le SAGE Vilaine révisé entrera en vigueur, cette destruction de zones humides ne sera pas permise par le nouveau règlement.**

La CLE souligne la prise en compte des enjeux environnementaux par la commune. Toutefois, au vu des éléments transmis, le projet de PLU révisé de la commune de de Pénestin **n'est pas compatible** au SAGE de la Vilaine, en particulier la disposition 125, car il est prévu un accueil de population supérieur à la capacité de la station d'épuration en période de pointe. La CLE attire la vigilance de la commune sur les deux secteurs d'urbanisation sur lesquels un impact sur les zones humides est envisagé, au regard du projet de SAGE en consultations.

ARS

Concernant les sites et sols pollués : en lien avec les futures opérations d'aménagement sur la commune, le document de présentation mentionne 6 sites référencés sur la base de données BASIAS qui dresse l'inventaire des sites et sols pollués. Ainsi dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et d'extension de l'habitat décrites dans le document d'urbanisme, il conviendra de vérifier la proximité avec d'anciennes activités polluantes. Le cas échéant, une démarche spécifique, basée notamment sur l'interprétation de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion, est indispensable.

L'autorité environnementale rappelle par ailleurs que la sensibilité du territoire aux pressions anthropiques, notamment liées au tourisme, implique la nécessité pour le PLU de déterminer la capacité d'accueil du territoire (article L. 121-21 du code de l'urbanisme) en fonction des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation par le public des espaces naturels sensibles et du rivage, etc.

Introduction

Le territoire de la commune de Pénestin, presqu'île mitée par l'urbanisation en quatre mandats successifs, possède encore une biodiversité et des paysages que d'autres communes littorales de la communauté d'agglomération ont perdus.
Cette rareté sur la presqu'île Guérandaise comme dans le Morbihan est un héritage sauvegardé par une lutte de plus de cinquante ans par l'association Mes et Vilaine. L'association CAPPenvironnement agira selon ses moyens pour préserver ce bien, afin que le territoire de la commune s'enrichisse sans être détruit, pour que les espaces urbains ou naturels soient rénovés afin de réconcilier l'humain avec son environnement.

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Pénestin, CAPPenvironnement adresse les remarques suivantes.

L'association est très favorable à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux et très attachée au respect des codes de l'urbanisme et de l'environnement, notamment à :

- la non-constructibilité de la bande des 100 mètres,
- la protection des espaces remarquables et littoraux,
- l'application des lois, en particulier la loi Littoral,
- au maintien en zonage A et N des terres à potentialités agricoles ou naturelles,
- la renaturation d'un foncier artificialisé,
- la protection des paysages et de leurs espaces boisés classés,
- l'application du PADD,
- l'application des jugements dans son règlement écrit et graphique,
- la compatibilité d'un SCoT (celui de 2018 dans l'immédiat et celui de 2025 en cours d'enquête).

Les limites des espaces proches du rivage qui diffèrent selon les années et les documents (2006 - 2010 - SCoT 2018) ne correspondent pas, à différents endroits, à la réalité topographique du terrain. Ce manque de précision, parfois volontaire, plonge la commune dans une insécurité juridique permanente et dommageable financièrement pour les habitants.
Cette liste n'est pas exhaustive et CAPPenvironnement se réserve le droit de porter en justice les points du document qui poseraient encore question après la phase d'approbation du PLU.

A travers son PADD, la commune n'a pas affiché ni expliqué, son choix de diminuer la production de nouvelles résidences secondaires. Or, en 2021, l'INSEE a recensé 72 % du parc de logements comme étant des résidences secondaires (environ 3 000 résidences secondaires contre seulement 1 000 résidences permanentes).
Dans vingt ans, il y aura encore plus de résidences secondaires que de résidences principales. Le foncier encore constructible n'est pas utilisé à bon escient.

Sur les trois OAP en extension sur des zones naturelles, une seule, celle du Toulprix d'environ 4 hectares, pourrait se justifier par sa proximité avec le centre bourg et ses services. Les OAP située au sein des enveloppes urbaines sont insuffisantes. D'autres terrains entre 2 000 à 5 000 mètres carrés, toujours situés au sein des enveloppes urbaines, ne sont pas pris en compte.

SCoT et PLU page 14 rapport de présentation

Calcul du point mort :

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

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

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

Point mort : 27 logements par an sans effet démographique

< La moitié des nouveaux logements n'accueillent pas de nouveaux ménages.

Les nouveaux logements produits entre 2015 et 2025 ont été pratiquement tous dévolus aux résidences secondaires.

La production de logements en décalage avec la démographie entraîne une consommation inutile des sols et des terres agricoles et génère simultanément la production de résidences secondaires.
Dans des zones de tension immobilière comme à Pénestin, la présence de nombreuses résidences secondaires (72 %) exacerbe la concurrence avec la demande de logement à l'année. Elle induit une pression sur les prix et modifie la physionomie de certains quartiers ou des espaces naturels avec plusieurs dizaines de lotissements dont certains déclarés illégaux par le Conseil d'Etat.

La capacité d'accueil, l'absence d'une mixité sociale et générationnelle atteignent aujourd'hui un seuil critique et préoccupant pour l'organisation et la vie future de la commune.

Les chutes d'effectifs scolaires dans les deux écoles du primaire (privée et publique) semblent d'ailleurs marquer l'entrée de la commune dans une phase de dépression. Son économie, largement résidentielle (retraités), dépend dans une large mesure de services à la personne et de services de santé. Or, pour les jeunes actifs en particulier, reculer de dix à vingt kilomètres met les fins de mois en péril.

Les effectifs de l'école privée catholique Saint Gildas sont assez stables de 2015 à 2022, environ 68 élèves.
Par contre il y a eu une baisse significative à la rentrée 2022/2023, avec 8 élèves de moins.
Pour la rentrée 2023-2024, avec de nouveaux départs vers le collège, il restera environ 58 élèves. Il y a 3 enseignants pour 3 classes de plusieurs niveaux.

Les effectifs de l'école publique Jean-Émile Laboureur sont, au contraire, dans une baisse régulière.
En 2015 ils étaient 56 et seulement 38 en 2022.
A la rentrée 2022/2023, ils n'étaient plus que 26 élèves. Il y a 2 enseignants pour 2 classes de plusieurs niveaux.
Pour la rentrée 2023-2024, avec de nouveaux départs vers le collège, une fermeture de classe pourrait être décidée ou évitée de justesse. La classe unique est une possibilité mais le risque d'une fermeture de l'école à court terme est bien réel.

< Article de Cappenvironnement.

Pour répondre aux enjeux des besoins de la population locale en termes de résidences permanentes et de la loi ZAN, il convient d'adopter une autre stratégie pour la production de nouveaux logements et s'appuyer sur la nouvelle possibilité offerte par **la loi Le Meur** qui permet l'instauration d'une servitude dans les zones urbaines ou à urbaniser pour une obligation d'usage des logements au titre de résidence principale.
Le PLU de Pénestin ne répond pas concrètement à cet impératif.

Quelques exemples récents dans la presse à propos de la loi Le Meur

Ces communes bretonnes veulent s'emparer du dispos

De nombreuses communes littorales, dont Saint-Malo ou Cancale, cherchent des solutions pour favoriser les logements habités à l'année. Photo Ouest-France

Jean Saint-Marc et Stéphane Jézéquel

Bonifacio, en Corse, Chamonix, dans les Alpes, ou Gérardmer, dans les Vosges, se sont déjà emparés de la loi Evin-Le Meur qui régule la construction de maisons secondaires. En Bretagne, la mairie de Cancale (35) a voté la mesure en mars dernier. D'autres communes bretonnes comptent faire de même, dont Saint-Malo (35).

« On va s'emparer du dispositif lors de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), qui devrait avoir lieu l'année prochaine, indique aussi François-Xavier Deflou, adjoint à l'urbanisme à Crozon (29). Il nous semble pertinent d'empêcher la construction de résidences secondaires dans certaines zones. »

Le maire de Sarzeau (56), Jean-Marc Dupeyrat, pense, lui aussi, utiliser ce dispositif prévu par la loi Evin-Le Meur, notamment dans le centre-bourg : « On a environ 57 % de résidences secondaires, contre 62 % il y a quelques années. Le curseur va dans le bon sens mais on a encore quelques difficultés à loger les actifs et les familles ».

Les communes citées en exemple sont loin des 72% de maisons secondaires comme à Pénestin.

petite commune de moins de 6 000 habitants retrouvera son calme d'après-saison. Peut-être même un peu trop. Comme dans beaucoup de communes du littoral breton, les résidences secondaires submergent la zone. Elles représentent aujourd'hui 41 % du parc locatif. À cela s'ajoute une progression de 30 % des meublés de tourisme en quatre ans (582 en novembre 2024).

Une modification du PLU

Un diagnostic alarmant pour la municipalité. « Nous sommes très contents que la ville attire des touristes, tempère le maire, Pierre-Yves Mahieu. « Mais il faut maintenir un certain équilibre démographique pour que la commune reste dynamique. »

nisme (PLU) », résume l'élu (*). « Dans un périmètre défini, une personne ne peut construire un bien que dans le but de l'habiter de manière permanente ou de le louer à quelqu'un qui en fera sa résidence principale. » Le parc de logements existants n'est donc pas concerné. Ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire dans l'ancien pourront encore le faire.

Une première en Bretagne, qui doit encore être adoptée par le conseil municipal, le 29 août, dans la foulée de l'enquête publique qui s'est déroulée cet été.

Redynamiser la commune

Une formalité, selon l'élu, qui estime « que tous les feux sont au vert. Pendant la période de consultation, je

gramme immobilier de la commune : la Zac du Clos-Nogain, qui prévoit la construction de 230 logements, d'une gendarmerie et d'une crèche.

La nouvelle est plutôt bien accueillie par les agents immobiliers locaux, comme Valérie Mathieu, qui exerce à Cancale depuis six ans. « Après le covid, les prix ont flambé, avec une hausse de quasiment 40 %, depuis 2019. Ça devenait quasiment impossible pour les natifs de trouver un logement. » Même son de cloche, pour Maxence Ameline, directeur du groupe local de promotion immobilière Amecie. « Cela va permettre de redynamiser la commune et d'éviter qu'elle ne devienne une ville fantôme. Après, le nombre de terrains à bâtir reste limité », indique le promo-

La densification (même modérée) à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes répertoriées sur le SCoT 2025 répondrait à la demande des logements en résidences principales pour les actifs.

CAPPenvironnement demande donc la réduction voire la suppression de la zone constructible en extension sur les espaces naturels et agricoles des « Pluviers » car la quinzaine de logements sociaux prévue en pourcentage est facilement transposable sur certaines OAP ou d'autres ignorées par le PLU.
Les secteurs seront d'ailleurs précisés dans un des chapitres de notre document.

Sur le papier, toutes les collectivités bretonnes se sont engagées à soigner leur dépendance au foncier d'ici 2050 et s'entendent même sur la répartition des efforts. Cet accord a été obtenu par la Région Bretagne, qui a révisé son **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (le Sraddet)** le 16 février dernier pour y inscrire les principes du ZAN. Le nouveau SCoT de Cap Atlantique dirige ses efforts dans le même sens.

La Région Bretagne a révisé son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (Sraddet) le 16 février dernier pour y inscrire les principes du ZAN.

Quelques extraits :

- Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne.
- Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement.
- Développer l'éducation à l'environnement pour informer, former et sensibiliser à la biodiversité en s'appuyant notamment sur les associations et améliorer la connaissance.
- Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels (en particulier au travers du développement de la trame verte et bleue régionale : réservoirs et corridors de biodiversité), à toutes les échelles du territoire.
- Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèces.
- Atteindre les 2 % de la surface terrestre régionale sous protection forte et maintenir 26 % du territoire en réservoir de biodiversité.
- Réduire l'impact des infrastructures de transport et d'énergie (y compris renouvelable) sur les continuités écologiques.
- Privilégier réellement l'évitement sur la réduction et la compensation dans tous les projets d'aménagement.
- Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Parvenir dans tous les territoires à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation).
- Mutualiser la consommation foncière des projets d'envergure régionale et nationale.
- Encourager la densification par les habitant(e)s et les acteurs économiques.
- Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique.
- Renforcer la protection du littoral -Protection des terres agricoles - renaturation agricole.
- Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol.

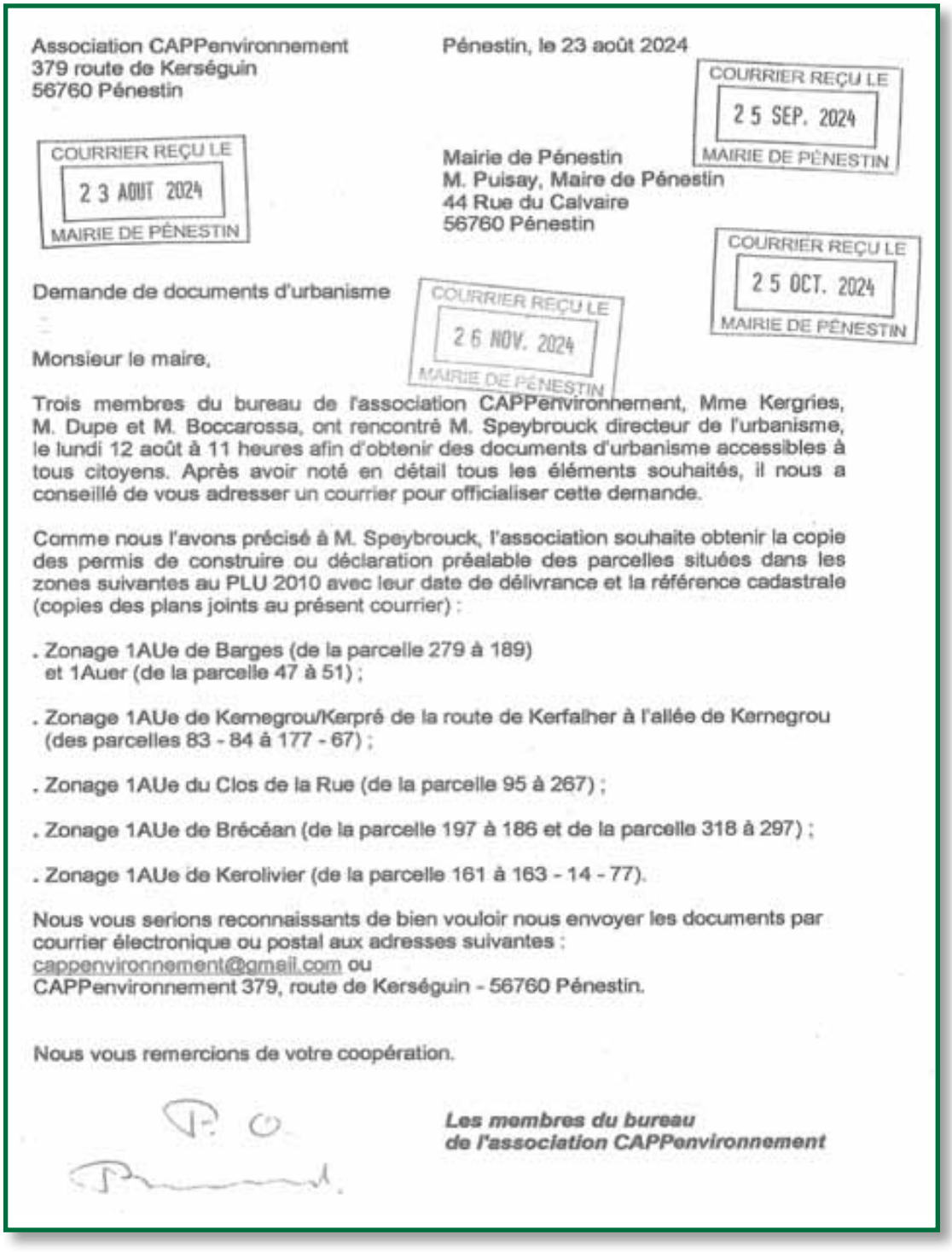
Les zonages ULD par exemple, concernant le camping caravaning sur parcelles privées, peuvent difficilement être qualifiés de villages ou de secteurs urbanisés de densité significative. Le classement en zone U n'est pas justifié. Le SCoT lui-même traduit ces zones en espaces artificialisés et ne les identifie pas en enveloppes urbaines.

< SCoT 2025
Carte des enveloppes urbaines sur Pénestin

Ce qui, d'une certaine manière, obéit à une logique de renaturation dans le temps car tous les HLL ou mobil-homes existants sur ces zones ont respecté, au moment de leur installation, l'interdiction de réaliser des fondations, laissant ainsi un retour possible en terres agricole ou naturelles. Tel était le protocole de départ avec les municipalités précédentes puis traduites dans un règlement sans équivoque sur le PLU 2010. Un chapitre aborde ce sujet important.

L'association CAPPenvironnement est intervenue en août 2024 auprès de la mairie pour solliciter les permis délivrés dans ces zones dont la plupart ont été déclarées illégales par le Conseil d'Etat en 2016.
La mairie a clairement refusé de nous les communiquer. Cette demande constituant un complément d'information important dans le cadre de la révision, permettait d'affiner notre contribution au PLU actuel de 2025. Sans ces documents, l'association s'estime lésée et considère que cette absence nuit à la clarté du débat comme des échanges.
Sans ces données, nous n'avons pas la possibilité d'émettre un avis circonstancié sur le sujet.
Un chapitre de notre dossier reprendra l'argumentaire présenté à l'enquête du PLU en 2024 avec des compléments.

Ce refus est une faute grave et non respectueuse de l'accessibilité aux documents administratifs. En dépit de l'avis défavorable formulé par les commissaires enquêteurs le 26 juin 2024, M. Pascal Puisay, maire de Pénestin a souhaité confirmer sur le site de la mairie et dans la presse ses « choix politiques » du projet arrêté.
La CADA a émis un avis favorable à notre demande. Le Tribunal Administratif de Rennes s'est ensuite saisi du dossier en mars 2025. Pièce jointe ci-dessous.



Association CAPPenvironnement
379 route de Kerséguin
56760 Pénestin

Pénestin, le 23 août 2024

COURRIER REÇU LE 25 SEP. 2024 MAIRIE DE PÉNESTIN

COURRIER REÇU LE 23 AOUT 2024 MAIRIE DE PÉNESTIN

Mairie de Pénestin
M. Puisay, Maire de Pénestin
44 Rue du Calvaire
56760 Pénestin

COURRIER REÇU LE 25 OCT. 2024 MAIRIE DE PÉNESTIN

Demande de documents d'urbanisme

COURRIER REÇU LE 26 NOV. 2024 MAIRIE DE PÉNESTIN

Monsieur le maire,

Trois membres du bureau de l'association CAPPenvironnement, Mme Kergries, M. Dupe et M. Boccarossa, ont rencontré M. Speybrouck directeur de l'urbanisme, le lundi 12 août à 11 heures afin d'obtenir des documents d'urbanisme accessibles à tous citoyens. Après avoir noté en détail tous les éléments souhaités, il nous a conseillé de vous adresser un courrier pour officialiser cette demande.

Comme nous l'avons précisé à M. Speybrouck, l'association souhaite obtenir la copie des permis de construire ou déclaration préalable des parcelles situées dans les zones suivantes au PLU 2010 avec leur date de délivrance et la référence cadastrale (copies des plans joints au présent courrier) :

. Zonage 1AUe de Barges (de la parcelle 279 à 189)
et 1Auer (de la parcelle 47 à 51) ;

. Zonage 1AUe de Kernegrou/Kerpré de la route de Kerfalher à l'allée de Kernegrou (des parcelles 83 - 84 à 177 - 67) ;

. Zonage 1AUe du Clos de la Rue (de la parcelle 95 à 267) ;

. Zonage 1AUe de Brécéan (de la parcelle 197 à 186 et de la parcelle 318 à 297) ;

. Zonage 1AUe de Kerolivier (de la parcelle 161 à 163 - 14 - 77).

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous envoyer les documents par courrier électronique ou postal aux adresses suivantes :
cappenvironnement@gmail.com ou
CAPPenvironnement 379, route de Kerséguin - 56760 Pénestin.

Nous vous remercions de votre coopération.

Les membres du bureau
de l'association CAPPenvironnement

Chronologie des faits de la demande des documents par Cappenvironnement à la Mairie

- **Le 12 août 2024** des membres de l'association CAPPenvironnment ont rencontré M. Speybrouck, responsable de l'urbanisme, **afin d'obtenir des documents d'urbanisme accessibles à tous citoyens.**
- **Le 23 août** l'association officialise cette demande par un courrier adressé à M. le maire.
- **Le 27 août** M. le maire envoi un mail à CAPPenvironnement et à M. Speybrouck pour signifier son accord et ce, « dans les meilleurs délais ».
- **Le 11 septembre 2024,** M. le maire informe par courrier postal que M. Boccarossa, président de CAPPenvironnement, doit la somme de 14,98 € « correspondante à des indemnités d'élus trop perçu suite à sa démission en tant que conseiller municipal en juin 2023 », tout en précisant que « les documents demandés par l'association ne seront délivrés que lorsque M. Boccarossa aura réglé sa dette ».
- **Le 23 septembre**, M. Boccarossa dépose un chèque de 14,98 € à la mairie et renouvelle sa demande pour l'obtention des documents. Après le règlement de cette « dette » qui n'a aucun rapport avec la demande de documents, l'association n'a toujours aucun retour.
- **Le 25 octobre puis le 26 novembre**, l'association dépose à nouveau sa demande par courriers.
- **Le 2 décembre** un rendez-vous est de nouveau pris avec M. Speybrouck, responsable de l'urbanisme afin de comprendre les raisons de ce « refus implicite » à transmettre des documents accessibles à tous citoyens. M. Speybrouck déclare à M. Boccarossa qu'il ne peut donner les documents car le maire a décidé de s'occuper personnellement de cette demande sans en préciser les raisons. Un courrier du maire devait confirmer cette décision. Ce courrier ne fut jamais envoyé.
- **Le 6 janvier 2025, six mois après la première demande**, l'association n'a toujours pas de réponse.
- **Le 7 janvier,** l'association CAPPenvironnement saisit la Commission d'Accès aux Documents Administratifs.
- **Fin mars, la CADA informe l'association CAPPenvironnement qu'elle est en droit d'exiger les documents.**

L'absence de ces documents ne permet pas d'identifier avec exactitude le degré d'artificialisation et d'urbanisation sur la commune.

Depuis la révision du PLU en conseil municipal, dès 2021, plusieurs constructions illicites (cabanons, toilettes, appentis, « durcissement » de HLL, etc…ont proliféré malgré nos signalements. Certaines de ces zones affichées en ULD en 2024 et aujourd'hui en 2025, deviennent des zones de non droit.
La municipalité précédente, lors de la révision du PLU 2010 avait écarté l'option d'un zonage U car « difficilement gérable et incontrôlable ».
Malgré un premier PLU 2025 avec « avis défavorable », on a vu surgir toutes sortes de bâtis sans autorisation.

Ci-contre exemple récent parmi plusieurs dizaines (juillet 2025) dans des zones déclarées ULD au PLU 2024 et 2025 sur un terrain d'environ 400 m² dit « inconstructible » dans le règlement du PLU 2024 et 2025, zones de lotissement déclarées illégales par le Conseil d'Etat en 2016.
Des courriers de Cappenvironnement ont aussi été adressés à la mairie pour solliciter les demandes de permis. Sans réponse.

Exemples d'implantations

Vente de terrains communaux de camping-caravaning par M. Puisay et non respect du protocole d'accord.

Avec l'aménagement foncier pour la reconversion du camping-caravaning sur parcelles privatives la commune s'était réservé 15 parcelles pour permettre l'hébergement de travailleurs saisonniers.

- Lors du conseil municipal du 24 janvier 2011 M. Baudrais, le précédent maire, rappelait : « Que l'acquisition par la commune des parcelles s'était effectuée par échange ou par dation ».
- Lors du conseil municipal du 16 septembre 2024 et celui du lundi 24 février 2025 M. Puisay, le maire actuel de Pénestin, annonce vouloir vendre des parcelles vides ou inoccupées classés en zone U « inconstructibles » qui appartiennent à la commune, à 80 € le m². Trois agences immobilières Pénestinoises seront chargées de la vente.

La vente de ces terrains communaux nous rappelle de mauvais et coûteux souvenirs.

Le Tribunal administratif de Rennes (2011) d'abord, la Cour d'Appel de Nantes (2013) ensuite et enfin le Conseil d'État (2016) n'ont pas hésité à déclarer illégaux des lotissements (60 hectares sur la commune) dont la réalisation à marche forcée et en violation de la loi a coûté fort cher à la majorité des contribuables Pénestinois(e)s (plus de 3 millions d'euros). Les conseils juridiques et techniques de la commune ont aussi été mobilisés pour soutenir à grands frais une opération qui se révélera insoutenable politiquement.

En contrepartie certains autres, pas toujours nécessiteux, se sont enrichis avec des échanges de parcelles très favorables.

Aujourd'hui et malgré l'illégalité des parcelles, la spéculation bat son plein.

La grande majorité des terrains de loisirs, autrefois proches d'une valeur agricole, se vendent donc aujourd'hui entre 80 et 100 € le m² pour y installer une caravane ou un camping-car, trois ou quatre mois dans l'année…

Par comparaison, les 1 600 m² constructibles derrière le Presbytère, en plein centre bourg, ont aussi été vendus entre 80 et 100 € le m² par M. Puisay.

Un manque à gagner pour la commune, un cadeau pour l'acheteur, un scandale financier dénoncé et attaqué en justice par des Pénestinois(e)s. **La procédure est en cours.**

En vendant des parcelles vides ou inoccupées qui appartiennent à la commune, M. Puisay ignore délibérément le protocole d'accord entre la municipalité et les campeurs caravaniers pour le reclassement du camping-caravaning sur parcelles privatives signé en 2003 et enregistré à la préfecture.

Cet « acte de foi » n'a jamais été respecté et M. Puisay, l'actuel maire, a décidé de l'enterrer définitivement par la vente des terrains communaux.

Près d'un demi hectare d'artificialisation injustifiée s'ajoutera-t-il au prochain PLU ?

L'article 4 du protocole sur le devenir des surfaces inutilisées précisait : « dans le cas où les superficies prévues pour le reclassement s'avéreraient trop importantes (…) la commune de Pénestin s'engage à les utiliser à toutes fins de constitution d'espaces verts ou de zones tampons, à les réaffecter à l'utilisation agricole (…) et les surfaces ne pourront faire l'objet de transactions visant à la création de camping-caravaning autre que le reclassement ou l'hébergement de la main d'oeuvre saisonnière ».

- ***Signataires du protocole :*** *M. Baudrais maire de Pénestin*
- ***Commission municipale :*** *M. Berton, M. Lecallo, M. Robert Gérard, M. Vaugrenard Joseph, M. Leclerc Michel*
- ***Association de défense des caravaniers :*** *M. Mabit, M. Robert Jean, M. Fiet, M. Guerin.*

Depuis le début de l'année, une commune peut refuser un projet s'il compromet son objectif de réduction de l'artificialisation. **En refusant de respecter ce protocole, M. Puisay limite, selon ses intérets d'élu, la renaturation des sols et la protection de l'environnement.**

Clos du Parc Menuzal Le Goulumer	
YN 275	406 m²
YN 295	450 m²
Clos du Brimel -Le Maresclé	
YN 442	587 m²
Clos Payen - Pradum	
YN 172	639 m²
Clos de la Noë - Le Golavi	
YN 198	582 m²
Clos des Cinq sillons - Kerlieu	
ZB 111	491 m²
ZB 121	447 m²
Clos Carné - Brescéan	
YK 291	483 m²
YK 293	741 m²
Clos du Neuf - Kerandré	
YL 236	310 m²
Clos de Kermartin - Kerandré	
YL 236	581 m²

De nombreuses zones en ULd au PLU 2025 ne sont pas occupées. En 2024, dans le précédent PLU les zones dites « inoccupées » étaient en zonage NLd. Cette différence n'est pas expliquée dans le PLU 2025

Le DOO 2025 prévoit la reconquête de friches et la réaffectation de surfaces non consommées par le résidentiel vers des usages agricoles ou naturels. Ces actions, en plus de contribuer à la préservation des fonctions écologiques (infiltration, séquestration du carbone, maintien des corridors écologiques), permettent de compenser indirectement les pertes induites par l'artificialisation des sols.

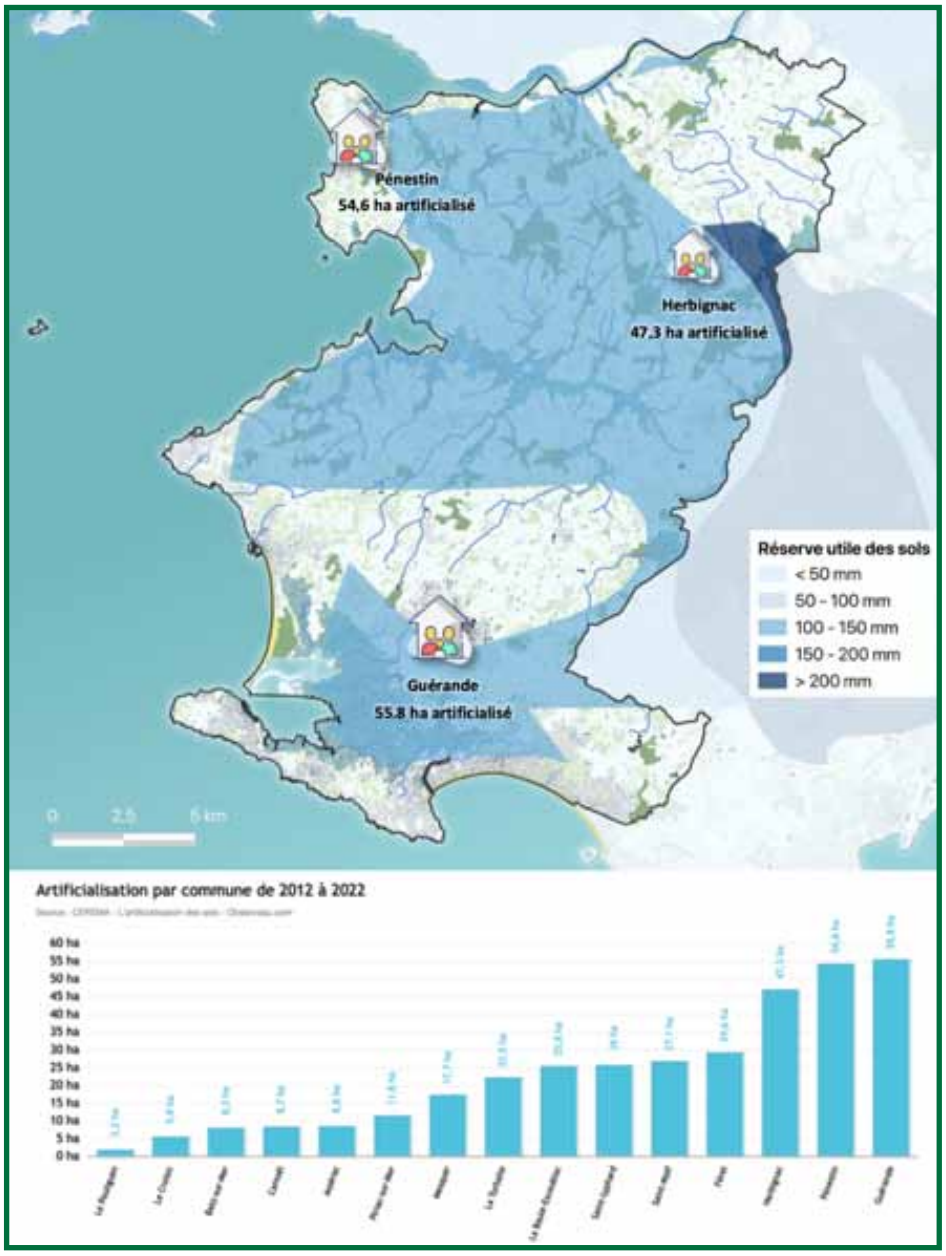
Les fragilités juridiques pour ce « nouveau » PLU sont toujours d'actualité

Elles sont nombreuses et de nature variée (nomination de village, zonages problématiques, disparition de ruptures d'urbanisation, tracé étonnant des espaces proches du rivage, etc.).

Les éventuelles mises à jour ne sont pas suivies d'effet sur le règlement graphique qui présente en 2025 des défauts inacceptables pour réaliser une étude sérieuse sur l'aménagement du territoire : légendes indiscernables (couleurs des légendes difficiles à différencier et cartes illisibles exemples : pages 28 et 29 - 35 rapport de présentation), graphisme illisible par endroit, (ex : EPR ou coupures d'urbanisation) villages ou hameaux sans dénomination, de nombreuses observations lors de l'enquête en 2024 ignorées, risques d'érosion non signalées (parking en bordure de falaise), zones polluées non cartographiées, zones humides comblées non cartographiées, etc…

Au regard de la loi, un camping (HLL, Mobil home, Yourte, constructions sans fondation) ne peut jamais, par lui-même, être regardé comme une agglomération ou un village existant, ni comme un parc résidentiel de loisirs avec des équipements propres à ce type de zone, et sa présence ne peut pas être prise en compte dans le cadre de l'évaluation du « degré d'urbanisation ».
Le SCoT 2025 de Cap Atlantique ne les a d'ailleurs pas identifiées comme telles. La plupart de ces surfaces sont considérées artificialisées mais pas urbanisées.

Pénestin 55 hectares artificialisés en 10 ans



Document page 24 SCoT arrêt EIE
Pénestin 55 hectares artificialisés en 10 ans.
Pratiquement autant que les communes d'Herbignac et de Guérande.

Quel impact sur la capacité d'accueil ?
Quels sont les projets du PLU 2025 pour stopper cet étalement ?
Quel impact sur la biodiversité ?

SCoT 2025

L'aménagement du territoire et l'urbanisation qui en découle doivent intégrer les caractéristiques des sols dans leurs choix d'urbanisation. La notion de qualité des sols, notamment à travers la réserve utile, constitue un enjeu important, notamment dans le cadre des projets de renaturation de certains espaces.

L'artificialisation des sols est aujourd'hui une préoccupation des pouvoirs publics, aussi bien à l'échelon national que local. Des solutions pour désimperméabiliser les sols urbains, les végétaliser, sont mises en oeuvre dans de nombreux territoires.

La renaturation et la désimperméabilisation permettent de favoriser le cycle de l'eau en réduisant le ruissellement, favorisent la biodiversité Gestion des eaux de surface, via des noues, un jardin partagé, un parking et une aire de jeux perméables... Il n'existe aucun projet semblable sur la commune de Pénestin. Au contraire...

Entre minéral et naturel : trottoirs et enjeux environnementaux.

Article de CAPPenvironnement

Simultanément aux travaux de voirie, la commune de Pénestin a réalisé des trottoirs, à juste raison parfois, comme en périphérie du centre bourg dans la rue du Moulin (bitumé) ou dans une zone de moyenne densité urbaine comme l'allée du Bihen à Poudrantais (bitume et ciment /sable).

Un gâchis d'argent public.

L'allée du Palandrin à Kerséguin a également été rénovée et modifiée avec un trottoir de 300 mètres (bitume et ciment / sable). En général, et c'est en toute logique que l'enfouissement des réseaux est aussi planifié comme c'est le cas dans l'allée du Bihen et le chemin du Perenne. **Pourquoi la commune ne l'a pas fait pour l'allée du Palandrin ?**

Sur environ 2 kilomètres, un autre trottoir, cette fois improbable et plutôt surprenant a été réalisé entre Loscolo et la pointe du Bile pratiquement en parallèle avec le chemin côtier.

Le paysage dans lequel il s'inscrit est un espace proche du rivage composé de haies et de champs assimilé à une coupure d'urbanisation car justement sans construction sur près d'un kilomètre entre Le Bile et Goulumer et se poursuit avec un chapelet de maisons sans aucune densité jusqu'à Loscolo.

Son utilité pour les vélos est difficilement justifiable car un trottoir reste un trottoir et pas une piste cyclable.

C'est ainsi qu'est né un trottoir dans un espace périurbain et quasi naturel en bordure de mer.

Ce serait une installation artistique démontable, on aurait pu en rire mais avec ce « vrai » trottoir au milieu d'un entre-deux d'urbanité, on se demande si cette « priorité ? » fort coûteuse (600 000 €) n'est pas une erreur ou bien...

Le trottoir entre-deux de l'urbanité.

Quand il n'y a pas de trottoirs, on n'est pas en ville ou pas encore en ville. Autrement dit, le trottoir est un marqueur d'urbanité. Il est une séparation spatiale avec la rue et les automobilistes.

Réaliser un trottoir pour remplacer un cheminement en terre battue, même balisé pour la protection des piétons, c'est aussi franchir une étape dans le processus du développement urbain.

L'artficialisation des sols est aujourd'hui une préoccupation des pouvoirs publics, aussi bien à l'échelon national que local. **Des solutions pour désimperméabiliser les sols urbains, les végétaliser, sont mises en oeuvre sur plusieurs territoires.**

Avant travaux : parcours piétons végétalisé.

Après travaux : trottoir bitumé.

Allée du Palandrin

La renaturation des sols urbains ont de nombreux avantages. Outre l'amélioration du cadre de vie, elle permet de favoriser le cycle de l'eau en réduisant le ruissellement, favorise la biodiversité, via des noues, un parking etc…

Le choix du revêtement du trottoir (un des lieux privilégiés d'action) apparaît donc aussi pour lutter contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleur.

A Pénestin, la municipalité et son maire décident du contraire car repenser complètement la conception des espaces publics serait un exercice probablement douloureux.

Le végétal est supprimé pour le remplacer par du minéral et des surfaces imperméables à la sortie des maisons sont systématiquement réalisées pour que les roues des voitures restent propres ou pour satisfaire quelques habitants qui râlent sur l'état enherbé ou terreux des cheminements piétons. Apparemment pour la municipalité et son maire, la fabrication du trottoir est un gage de propreté, un geste politique, banal certes, mais qu'ils pensent efficace. Ils sont encore dans le monde d'avant.

Aujourd'hui, la renaturation du trottoir est une des premières prescriptions pour l'adaptation des villes au changement climatique. Le trottoir imperméabilisé est perçu comme une sorte de modernité tombée en désuétude.

Exemple à Saint-Lyphard :
des trottoirs soucieux de l'environnement en milieu urbain.

Jugements et dossiers inexistants

Le 12.05.2006 approbation du premier PLU - Le 21.01.2008 arrêté Préfectoral : clôture des opérations de remembrement - Annulation du PLU approuvé le 19.05.2006 par décision du TA du 30.12.2008.
Cette annulation a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur, c'est à dire le POS approuvé le 16.05.1984 posant de graves difficultés d'instruction et ayant d'importantes conséquences sur les autorisations en cours de validité dans des secteurs inconstructibles à l'ancien POS - Le 19 mars 2013 le TA de Rennes annulation des zones 1AUe et 1Auer - Le 16 décembre 2016 le Conseil d'Etat juge illégal les zones 1AUe et 1Auer.
Le Tribunal Administratif de Rennes a jugé par une décision du 30 mars 2021 que le CU 05615518S0124 est annulé. En effet, le tribunal administratif a considéré que le lieu-dit Loscolo devait être regardé comme un village au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme dès lors qu'il comprend plus d'une cinquantaine de constructions implantées de manière organisée de chaque côté des routes de Loscolo et de Lanchalle.
Février 2021 le hameau de Kerséguin jugé « village » : Par une requête en date du 9 janvier 2018, Monsieur Robert CRUSSON a demandé l'annulation de l'arrêté du 20 novembre 2017. « Monsieur le Maire propose de mettre à disposition de la commission urbanisme l'arrêté du tribunal concernant l'extension du camping Inly afin d'avoir plus de précision ». Commentaire de l'association Cappenvironnement : l'arrêté n'a jamais été transmis à l'élu de la minorité siégeant en commission d'urbanisme. Le permis d'aménager de la zone d'activité conchylicole de Loscolo est annulé par le TA en 2023.

Les interventions de Cappenvironnement au cours de la révision

Au cours des commissions PLU, les seules propositions de l'actuelle majorité ont été de redéfinir les extensions d'urbanisation déjà localisées par la précédente municipalité. Face à cette insuffisance sur la politique d'aménagement du territoire, les adhérents de l'association CAPPenvironnement ont fait plusieurs propositions.

En voici quelques-unes : > **Inclure** dans le règlement graphique des emplacements réservés pour la réalisation des sentiers du littoral > **Créer** des emplacements réservés au-delà de la route côtière et en dehors de la bande des 100 m pour des parkings publics et communaux > **Créer** un emplacement réservé le long de la route du Logo pour la réalisation d'une piste cyclable, en site propre et sécurisé, entre le Bourg et Tréhiguier > **Localiser** sur carte les comblements des zones humides et les enfouissements de décharges sauvages vieilles pour certaines de plus de 70 ans > **Reprendre** les enveloppes urbaines du SCoT au plus près du bâti existant avec une marge d'environ 10 m maximum > **Agrandir** la zone conchylicole du Lomer > **Modifier** et/ou conserver en zone ACA tous les chantiers mytilicoles existants, au Logo, au Scal et à la Pointe du Bile, y compris ceux situés à la lisière de Tréhiguier > **Agrandir** toutes les zones naturelles et les réservoirs de biodiversité (Na et Nds - Haut de Vilaine compris) > **Classer** sous haute protection les parcelles boisées en proche littoral et les chemins ruraux bordés de talus et d'arbres centenaires > **Actualiser l**e linéaire des haies et les différencier de celles à créer > **Obligation** de demande d'autorisation pour les coupes d'arbres de plus de 30 ans > **Créer,** maintenir et/ou rénover les corridors de biodiversité > **Créer** des passages pour la faune sous la départementale > **Convertir** en zone agricole ou naturelle des parcelles de camping caravaning inoccupées et inconstructibles et réaliser des aménagements paysagers dans les lotissements existants > **Reprendre** la limite des espaces proches rivages qui, depuis 2010, est inexacte > **Règlementer** la densité des constructions dans ces mêmes espaces pour éviter qu'ils se transforment en quartiers urbains sur le front de mer > **Modifier** le règlement pour permettre l'implantation du tertiaire/commerces/appartements locatifs pour jeunes résidents permanents à l'entrée du Bourg, route d'Assérac, face au PMU et à la zone d'activité du Closo > **Protéger** la zone artisanale du Closo en limitant l'implantation de box locatifs > **Maintenir** les commerces du centre-bourg jusqu'à la Mine d'Or en limitant les changements de destination > **Elargir** le droit de préemption existant, départemental et communal, à d'autres parcelles qui présentent un intérêt paysager et/ou environnemental en proche littoral, etc.

Partie 1
L' Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)

Avant-propos

Parmi les contributeurs Le CPIE Loire-Océane, Bretagne Vivante, le Conservatoire Botanique National de Brest, le Centre National de la Propriété Forestière Bretagne, et Marie-Armelle Échard de l'association Mès et Vilaine. Madame Échard, à qui nous avons demandé le détail de ses contributions, nous a répondu avoir seulement assisté à une réunion fort intéressante à Camoël dans le cadre d'une information sur l'ABC.
Dans la Préface de l'ABC, M. Puisay affirme que cet Atlas était dès le début de sa mandature, un enjeu majeur pour la commune en omettant de dire que cette proposition émanant de Cappenvironnement dès 2020 ne lui semblait pas prioritaire pour le PLU.
Il lui aura fallu deux années pour se décider ou comprendre l'enjeu de ce document. Ecrire également que cet Atlas servira de base à la mise en œuvre d'un plan d'actions triennal par l'Agglo et la Commune en faveur des continuités écologiques : haies, zones humides, mares, renaturation d 'espaces artificialisés... est le contraire de sa gestion actuelle du foncier communal (vente de terrains constructibles en centre de bourg à du privé ou 60 hectares de zonage ULd)
Enfin, il est étonnant que ce cet atlas ne soit pas joint au projet PLU 2025...

Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)

« L'ABC permet d'avoir une connaissance exhaustive en amont pour intégrer les enjeux biodiversité dans les réflexions concernant l'aménagement du territoire. C'est le préalable indispensable pour réduire notre empreinte écologique sur les écosystèmes ».
La structuration de l'ABC repose sur l'établissement d'inventaires collectifs de la flore et de la faune et sur l'organisation d'animations pour sensibiliser la population à la biodiversité. Enfin ils incitent les communes à mettre en place des actions de sensibilisation, de préservation, voire de reconquête de la biodiversité communale.

Article bulletin municipal octobre 2020 CAPPenvironnemement (extrait) :

« Nous avons proposé, entre autres, de compléter la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une carte de Biodiversité communale (ABC), demandé que la réhabilitation de la déchetterie comprenne une étude pour la réalisation d'une recyclerie en lien avec l'ensemble du territoire de la Presqu'île. Pour le ramassage des algues vertes qui seront aussi stockées dans la déchetterie, nous avons évoqué l'achat d'une cribleuse par Cap Atlantique afin d'éviter le prélèvement du sable sur les plages, source d'un déséquilibre sédimentaire. Nous avons également souhaité que des études d'insertions paysagères accompagnent tous les projets d'aménagements.
Nous espérons enfin que toutes nos observations et propositions comme le fauchage raisonné sur l'ensemble de la commune, plus économique et plus respectueux de l'environnement et appuyé par Cap Atlantique, l'étude pour une voie cyclable sécurisée sur la route du Logo avant sa réfection et son élargissement, ou encore la protection de l'avifaune en bordure du littoral, seront suivies d'effets les prochains mois ».

Dès 2020, lors des premiers mois de la mandature de la nouvelle équipe municipale, l'association CAPPenvironnement a alerté les élus sur la nécessité de réaliser un ABC pour que le PLU en cours de révision depuis 2015, puisse bénéficier d'une analyse approfondie de la biodiversité existante sur l'ensemble du territoire communal. L'aménagement du territoire et ses zonages seraient ainsi guidés en fonction d'une richesse naturelle encore présente sur la commune.
Ce n'est qu'en 2022 que la municipalité et Cap Atlantique ont décidé de cet inventaire. Au cours d'une réunion de la même année avec le maire et quelques élus, l'association a souhaité participer à l'élaboration de cet ABC. Le maire a décliné cette proposition en justifiant un nombre suffisant d'acteurs.
Aujourd'hui, l'Atlas de la Biodiversité Communale, malgré le travail et les intentions louables de ses contributeurs, ne dispose pas des informations complètes nécessaires pour remplir son rôle.
L'accumulation d'erreurs, d'omissions et d'imprécisions aboutit à un constat clair : l'ABC cache plus qu'il ne montre et n'apporte pas les éléments requis pour éclairer efficacement l'élaboration du PLU.

Analyse

1. Objectif général

L'objectif poursuivi est-il de garantir que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) soit, pour l'environnement, le moins défavorable possible ?

2. Évaluation de l'ABC

Si tel est le cas, il convient de démontrer, dans le cadre de l'enquête publique, que l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC) ne remplit pas cette mission ; qu'il présente, au contraire, un caractère non seulement insuffisant, mais aussi potentiellement préjudiciable ; et que, malgré la qualité du travail et les intentions louables de nombreux contributeurs, il a été rédigé de manière à occulter certains éléments de la situation réelle, plutôt qu'à fournir les informations nécessaires à une prise de décision optimale.

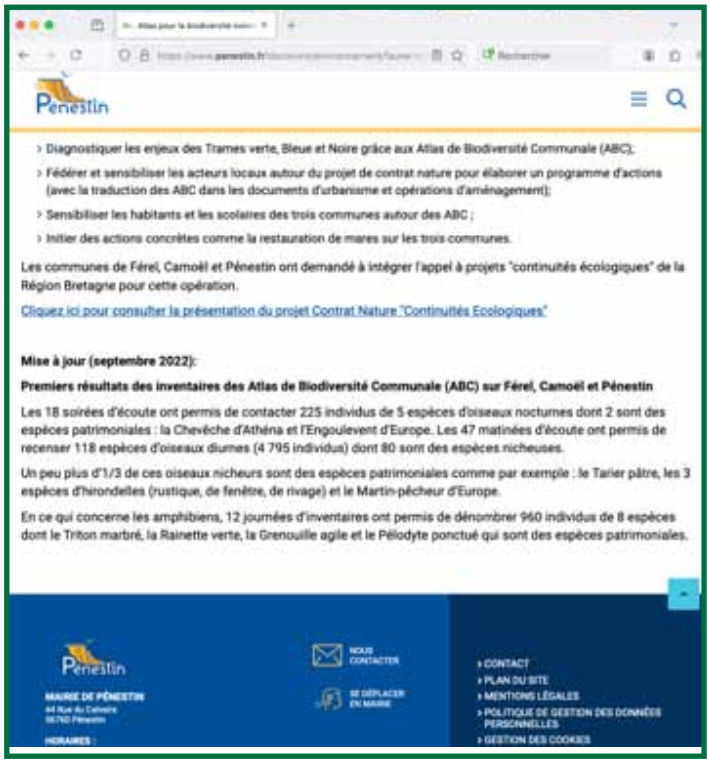
3. Limites et causes

Ce résultat ne découle pas d'une volonté délibérée de cacher la réalité, mais du fait que les auteurs eux-mêmes ne disposaient pas de l'ensemble des informations nécessaires. L'accumulation d'erreurs, d'omissions et d'imprécisions aboutit néanmoins à un constat sans équivoque : **l'ABC cache plus qu'il ne montre.**

Lorsque les données sont correctement collectées et appliquées, on peut produire des résultats utiles et fiables. Malheureusement, ce n'est pas la norme dans ce document. D'autres volets sont mal gérés. Par exemple, le concours photos des papillons n'a pas été conduit conformément au règlement affiché.

Les sites officiels accusent un retard considérable sur la réalité des projets. La dernière mise à jour de l'ABC date de septembre 2022 (capture d'écan du site de la mairie du 17 août 2025) ci-dessous.

Malgré une demande de Cappenvironnement du dossier ABC en mairie en date du 4 juin 2025 (relancée le19 juin, le 4 et 21 juillet) afin de compléter nos études sur le territoire de la commune, le maire n'a pas voulu communiquer ce dossier obtenu par la suite par Cap Atlantique.


Penestin

› Diagnostiquer les enjeux des Trames verte, Bleue et Noire grâce aux Atlas de Biodiversité Communale (ABC);

› Fédérer et sensibiliser les acteurs locaux autour du projet de contrat nature pour élaborer un programme d'actions (avec la traduction des ABC dans les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement);

› Sensibiliser les habitants et les scolaires des trois communes autour des ABC ;

› Initier des actions concrètes comme la restauration de mares sur les trois communes.

Les communes de Férel, Camoël et Pénestin ont demandé à intégrer l'appel à projets "continuités écologiques" de la Région Bretagne pour cette opération.

Cliquez ici pour consulter la présentation du projet Contrat Nature "Continuités Ecologiques"

Mise à jour (septembre 2022):

Premiers résultats des inventaires des Atlas de Biodiversité Communale (ABC) sur Férel, Camoël et Pénestin

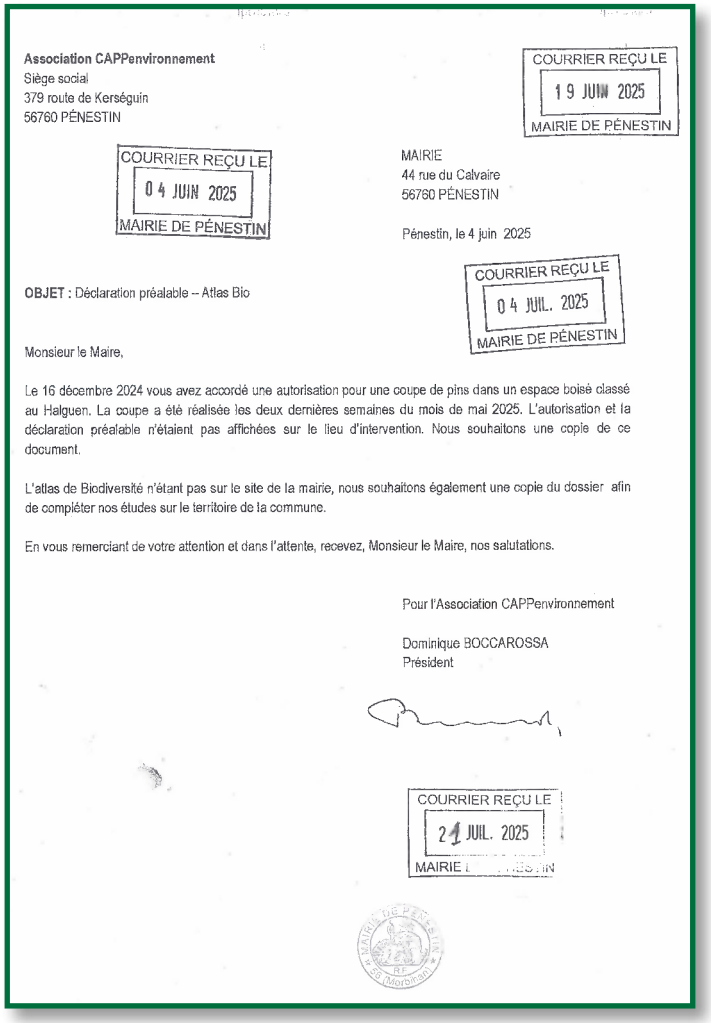
Les 18 soirées d'écoute ont permis de contacter 225 individus de 5 espèces d'oiseaux nocturnes dont 2 sont des espèces patrimoniales : la Chevêche d'Athéna et l'Engoulevent d'Europe. Les 47 matinées d'écoute ont permis de recenser 118 espèces d'oiseaux diurnes (4 795 individus) dont 80 sont des espèces nicheuses.

Un peu plus d'1/3 de ces oiseaux nicheurs sont des espèces patrimoniales comme par exemple : le Tarier pâtre, les 3 espèces d'hirondelles (rustique, de fenêtre, de rivage) et le Martin-pêcheur d'Europe.

En ce qui concerne les amphibiens, 12 journées d'inventaires ont permis de dénombrer 960 individus de 8 espèces dont le Triton marbré, la Rainette verte, la Grenouille agile et le Pélodyte ponctué qui sont des espèces patrimoniales.

Penestin
MAIRIE DE PÉNESTIN
HORAIRES :
NOUS CONTACTER
SE DÉPLACER EN MAIRIE
› CONTACT
› PLAN DU SITE
› MENTIONS LÉGALES
› POLITIQUE DE GESTION DES DONNÉES PERSONNELLES
› GESTION DES COOKIES

Capture d'écran
du 17 août 2025 à 18 h 15


Association CAPPenvironnement
Siège social
379 route de Kerséguin
56760 PÉNESTIN

COURRIER REÇU LE 19 JUIN 2025 MAIRIE DE PÉNESTIN

COURRIER REÇU LE 04 JUIN 2025 MAIRIE DE PÉNESTIN

MAIRIE
44 rue du Calvaire
56760 PÉNESTIN

Pénestin, le 4 juin 2025

COURRIER REÇU LE 04 JUIL. 2025 MAIRIE DE PÉNESTIN

OBJET : Déclaration préalable – Atlas Bio

Monsieur le Maire,

Le 16 décembre 2024 vous avez accordé une autorisation pour une coupe de pins dans un espace boisé classé au Halguen. La coupe a été réalisée les deux dernières semaines du mois de mai 2025. L'autorisation et la déclaration préalable n'étaient pas affichées sur le lieu d'intervention. Nous souhaitons une copie de ce document.

L'atlas de Biodiversité n'étant pas sur le site de la mairie, nous souhaitons également une copie du dossier afin de compléter nos études sur le territoire de la commune.

En vous remerciant de votre attention et dans l'attente, recevez, Monsieur le Maire, nos salutations.

Pour l'Association CAPPenvironnement

Dominique BOCCAROSSA
Président

COURRIER REÇU LE 21 JUIL. 2025 MAIRIE DE PÉNESTIN

Courrier de Cappenvironnement
du 4 juin 2025 : demande dossier ABC

Observations

Points positifs

• Structure claire : Les rubriques "Objectifs", "Principaux résultats", "Participation", "Plan d'actions" et "Conclusion" rendent la lecture fluide.
• Bonne sélection d'informations : Les données chiffrées et exemples concrets (Silène de Porto, Triton marbré) ancrent le texte dans des faits précis.
• Ton neutre : Pas d'exagération ni jugement implicite, ce qui respecte un style synthétique factuel.

Points à améliorer

1. Manque de contexte politique et méthodologique

• Le résumé ne rappelle pas que l'ABC s'inscrit dans une stratégie globale de Cap Atlantique visant à couvrir toutes les communes.
• Les méthodes d'inventaire (prospection ciblée, cartographie, participation citoyenne) sont évoquées dans le rapport original mais pas du tout ici, ce qui empêche de juger la robustesse des résultats.

2. Faible analyse critique des résultats

• Le texte se limite à exposer les chiffres, sans questionner les lacunes (zones non inventoriées, limites temporelles, absence de suivi à long terme).
• Pas de mention des enjeux de mise en œuvre (budget, priorisation des actions, contraintes foncières).

3. Aspects quantitatifs à nuancer

• Les chiffres bruts (ex. 30 % de prairies/marais, 708 taxons) gagneraient à être comparés à d'autres communes ou à des moyennes régionales pour contextualiser leur importance.

Malgré quelques points positifs, L'ABC de Pénestin est un résultat global médiocre.
Les données collectées auraient pu être bien plus utiles si elles avaient été mieux structurées et exploitées.
Il y a pourtant chez Cap Atlantique de nombreuses personnes compétentes, capables de produire un travail de bien meilleure qualité.
Est-il possible d'en tirer une autre conclusion que celle d'un énième exercice de greenwashing, où le simple mérite d'exister tient lieu de justification ?
Les lacunes sont flagrantes : erreurs de phénologie, espèces emblématiques oubliées, concours photos des papillons mal conduit, etc...

Collecter des données demande du temps et la qualité du produit final dépend entièrement des données récoltées et de la façon dont elles sont traitées. Le manque de ce que l'on appelle la « pression d'observation » est évident, et s'y ajoutent des problèmes de phénologie.
Avec la rigueur appliquée sur les chauves-souris, ce rapport aurait pu devenir un document solide et crédible.

Par exemple, en Bretagne, la plupart des espèces de chouettes et hiboux commencent leur parade nuptiale et leur reproduction en fin d'hiver ou début de printemps, généralement entre janvier et mars :
Effraie des clochers : parade souvent en février-mars, parfois plus tôt lors d'hivers doux. **Chouette hulotte :** très précoce ; les couples peuvent chanter et établir leur territoire dès décembre, avec ponte à partir de février. **Chevêche d'Athéna :** parade principalement en mars-avril. **Hibou moyen-duc** : parades et accouplement en février-mars.

Calendrier de reproduction des chouettes et hiboux en Bretagne

Espèces (français/anglais)	Parade & accouplement	Ponte/Nidification	Envol des Jeunes
. Chouette hulotte (Tawny Owl)	Déc. - Fév.	Fév. - Mars	Avril - Mai
. Effraie des clochers (Barn Owl)	Fév. - Mars	Mars - Avril	Mai - Juin
. Chevêche d'Athéna (Little Owl)	Mars - Avril	Avril - Mai	Juin - Juil.
. Hibou moyen-duc (Long-eared Owl)	Fév. - Mars	Mars - Avril	Mai - Juin
. Hibou des marais (Short-eared Owl)	Fév. - Mars	Mars - Avril	Mai - Juin

Les hiboux ont leur période de reproduction en hiver et chantent donc en hiver, et pas au moment où ils ont été écoutés. Le Hibou des marais ne niche que de façon sporadique en Bretagne, surtout dans les prairies côtières ou landes lors des années riches en campagnols.

Points clés pour la Bretagne

• La plupart des espèces se reproduisent plus tôt que de nombreux passereaux - souvent en plein hiver.
• Les chants et parades sont les meilleurs indicateurs d'occupation du territoire.

Le calendrier est calé pour que les jeunes prennent leur envol au printemps, lorsque les proies (petits mammifères, oiseaux) sont abondantes.

Points clés pour Pénestin

Deux espèces d'oiseaux patrimoniaux manquent purement et simplement, sans la moindre explication.
Les rares projets évoqués sont vagues, sans faisabilité démontrée, laissant penser qu'aucune réflexion opérationnelle n'a réellement été menée.

Quant à la « trame verte et bleue », elle est traitée avec une confusion consternante, aggravée par une cartographie nuisible où l'on ne sait plus si l'on regarde un plan scientifique ou un exercice graphique raté.
On se retrouve donc avec des trous béants dans la logique, des omissions incompréhensibles, comme l'absence totale de mammifères non volants dans l'inventaire, ou encore l'absence de toute information de base sur certaines espèces qualifiées de « patrimoniales ».

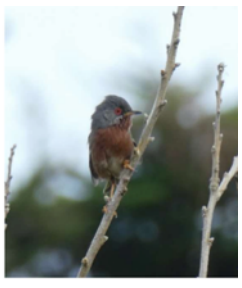
Il n'y a aucune mention de l'Engoulevent - protégé par la Convention de Berne et qui figure dans la liste des espèces d'intérêt communautaire de la Directive Oiseaux bien qu'il niche dans les bois entre le Foy et Trébestan.

Dans une friche située près d'un parking enherbé de la Mine d'Or jusqu'à la coupure d'urbanisation avec Poudrantais, l'espace n'est pas classé « habitat d'intérêt communautaire », alors que niche la Fauvette Pitchou, espèce de « fort enjeu ».

Hypolaïs polyglotte

Linottes mélodieuses mâle et femelle

Accenteur mouchet



Fauvette Pitchou

Les lacunes sont nombreuses : absence totale de localisation précise et exhaustive des sites de nidification des espèces d'oiseaux « patrimoniales » ; omission flagrante de sites de reproduction de certaines espèces identifiées comme patrimoniales, comme un site de reproduction de la Fauvette Pitchou, (est-ce encore une simple erreur ou une faute ? ou du Gorgebleue à miroir, dont la sous-espèce n'est pas correctement nommée, omission pure et simple d'autres oiseaux patrimoniaux par exemple la Bécasse des bois, l'Engoulevent.
Ce manque de rigueur empêche tout inventaire complet, toute cartographie détaillée, toute description de l'état de conservation et des menaces, et toute définition de mesures de protection localisées.
À ces manquements s'ajoute l'absence totale de mammifères non volants.

Absence totale dans les inventaires ainsi que toute référence aux invertébrés non fertilisants.
Les rares projets mentionnés sont flous, dépourvus de faisabilité et incapables d'être traduits en actions concrètes.
Aucune mention des loutres (repérage en 2008 inventaire non réactualisé) malgré un repérage d'empreintes entre le l'étang du Pont de Fer et les marais de Kerfalher. Une zone aussi fréquentée par les ragondins.
La destruction des ragondins est donc aussi un risque pour la loutre protégée par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007, qui interdit toute destruction ou perturbation intentionnelle de l'animal, ainsi que la destruction de ses habitats de reproduction et de repos.

Liste des observations et propositions

Page	Problème	Type d'incohérence / lacune	Extrait du document	Suggestion de corrections
24	Fauvette pitchou : absence de données sur le site de nidification entre la Mine d'Or et Poudentrais	Donnée manquante	« La Fauvette pitchou est observée sur les secteurs littoraux… » (aucune mention du site Mine d'Or–Poudentrais)	Ajouter relevés de terrain et observations récentes pour cette zone ; préciser période et méthode d'inventaire
28	Méthodes de relevé avifaune non précisées	Méthodologie incomplète	« Les espèces observées ont été relevées lors de prospections » (pas de détail sur protocole, période ou fréquence)	Détailler protocole (période, fréquence, outils, observateurs) pour rendre les données comparables
35	Inventaire amphibiens/reptiles incomplet	Donnée manquante	Liste ne mentionnant pas certaines espèces présentes dans d'autres inventaires (ex. triton marbré)	Croiser avec bases Faune-Bretagne et autres rapports locaux pour compléter la liste
42	Certaines zones d'habitat non signalées malgré leur mention ailleurs	Zone oubliée	« Secteur de landes en mosaïque » (mais pas de mention de zone côtière X connue pour héberger l'espèce)	Vérifier et intégrer les habitats manquants signalés dans rapports précédents
55	Carte de répartition sans échelle et légende incomplète	Problème cartographique	Carte affichée sans graduation métrique, symboles non définis	Ajouter échelle, nord, date de réalisation, explication de chaque symbole
61	Surfaces d'habitats différentes de celles données p. 42	Contradiction chiffrée	« Superficie : 12 ha » (p. 61) vs « 15 ha » (p. 42)	Recalculer et harmoniser les données ; indiquer date ou source des mesures
78	Impacts sur la faune présentés sans données chiffrées	Donnée manquante	« Les aménagements risquent de réduire la disponibilité en sites de nidification » (aucun chiffre)	Fournir données quantitatives (nombre de couples nicheurs, évolution des populations)
89	Cartes sans date ni source	Problème cartographique	Cartes illustratives sans mention de source ou date	Ajouter date de réalisation et référence de la source cartographique
95	Références bibliographiques incomplètes	Lacune bibliographique	« LPO, 2018 » (aucun titre complet ni lieu d'édition)	Compléter auteur, date, titre et source pour chaque référence
112	Nombre d'espèces protégées différent de celui donné p. 28-35	Contradiction de liste	12 espèces protégées (P.112) vs 14 espèces listées p. 28-35	Harmoniser les listes et indiquer les Critères de comptage
112	Absence de renvoi aux annexes pour vérifier données brutes	Référence manquante	Aucune mention d'annexe ou tableau source pour les chiffres donnés	Ajouter renvois explicites vers tableaux ou annexes correspondants

Cartographie

Les cartes sont d'une qualité médiocre, parfois illisibles, et souvent inutilisables pour un travail de terrain sérieux. Elles trahissent une mauvaise utilisation, ou plutôt une non-utilisation, des données publiques disponibles : les jeux de données ouverts, pourtant riches et précis, auraient permis d'éviter ces approximations flagrantes.

La confusion sur la Trame Verte et Bleue est aggravée par une cartographie imprécise, incohérente, et déconnectée de la réalité écologique du terrain. L'ensemble donne l'impression d'un travail « lissé », édulcorant la réalité des enjeux locaux, ou, plus probablement, d'une mauvaise exploitation des données et des outils à disposition.

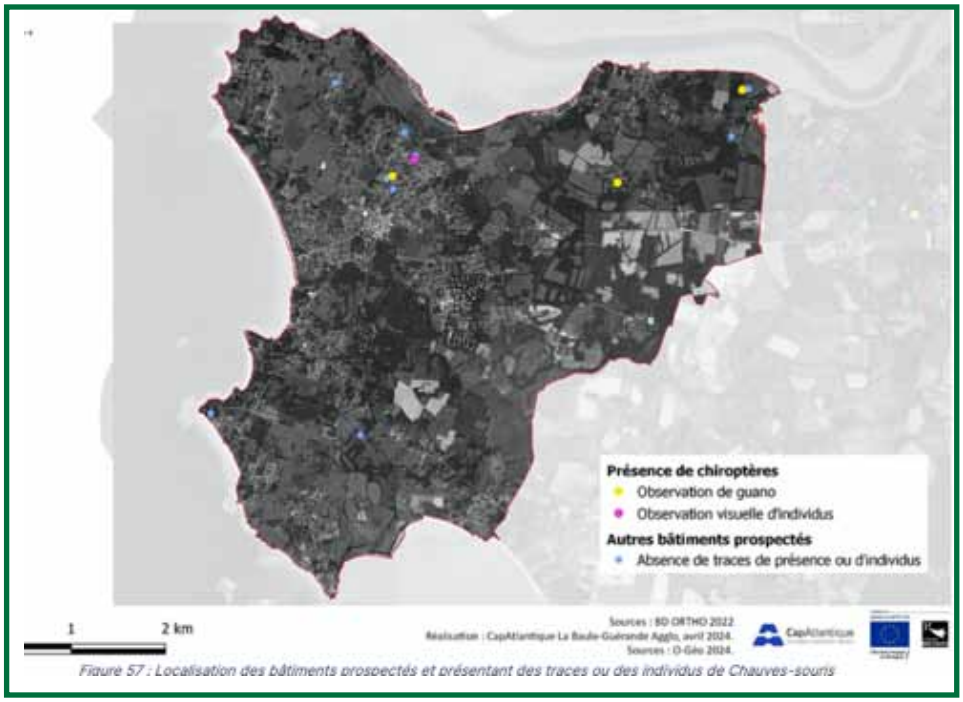


Figure 57 : Localisation des bâtiments prospectés et présentant des traces ou des individus de Chauves-souris

Présence de traces ou d'individus de chauves-souris dans le bâti prospecté sur la commune de Pénestin

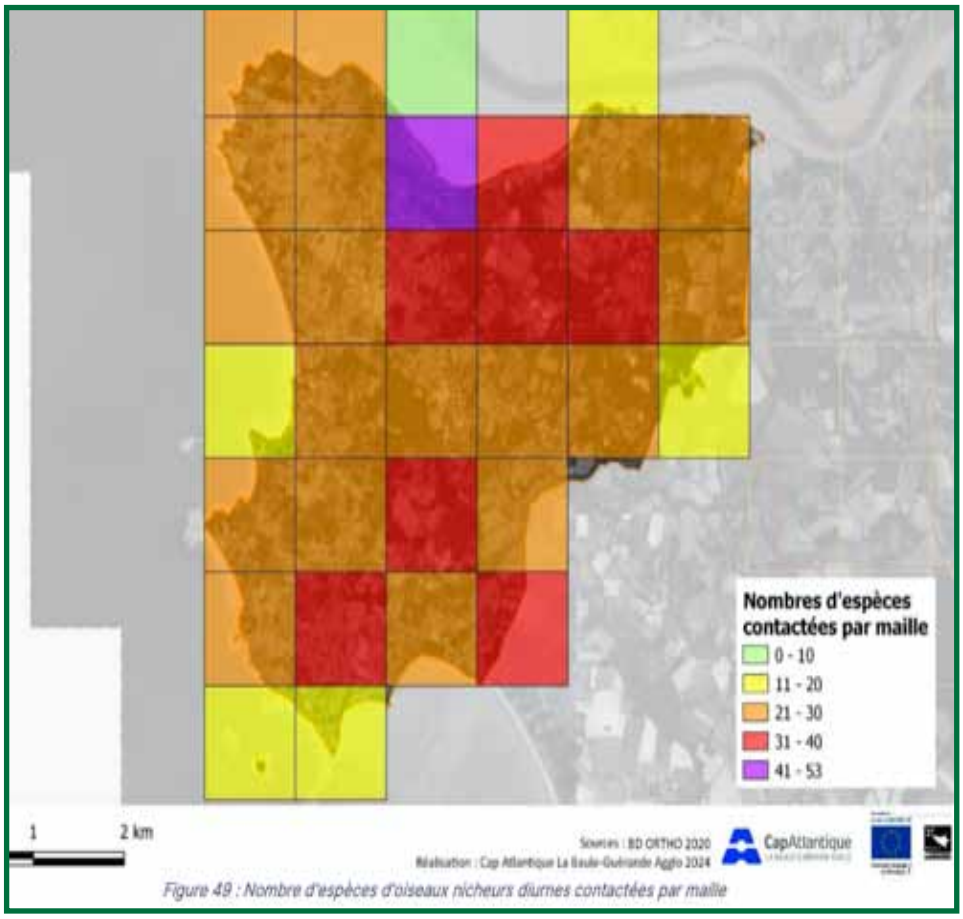
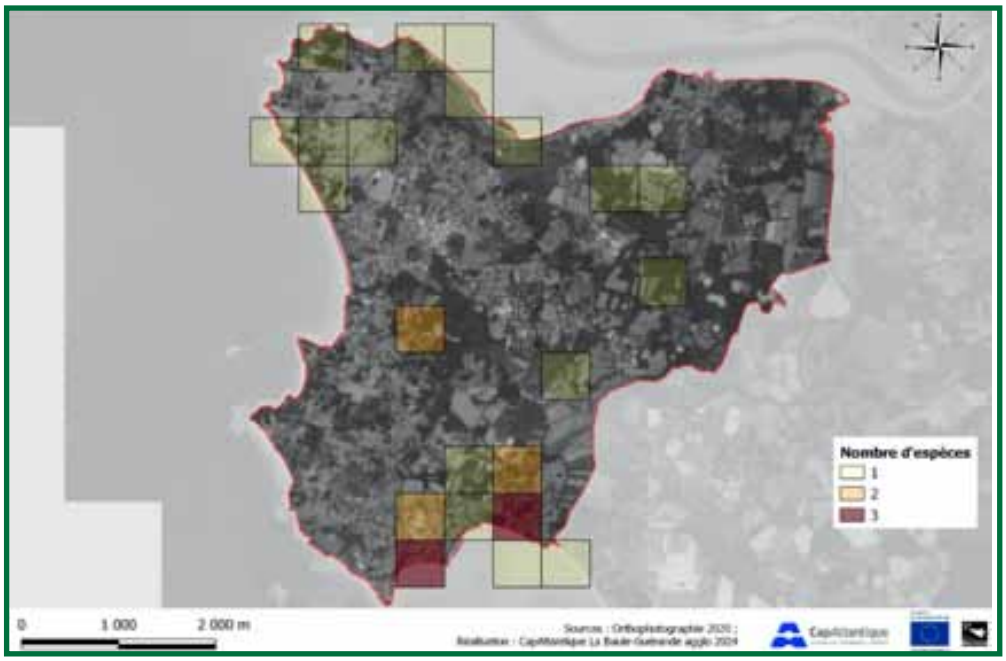


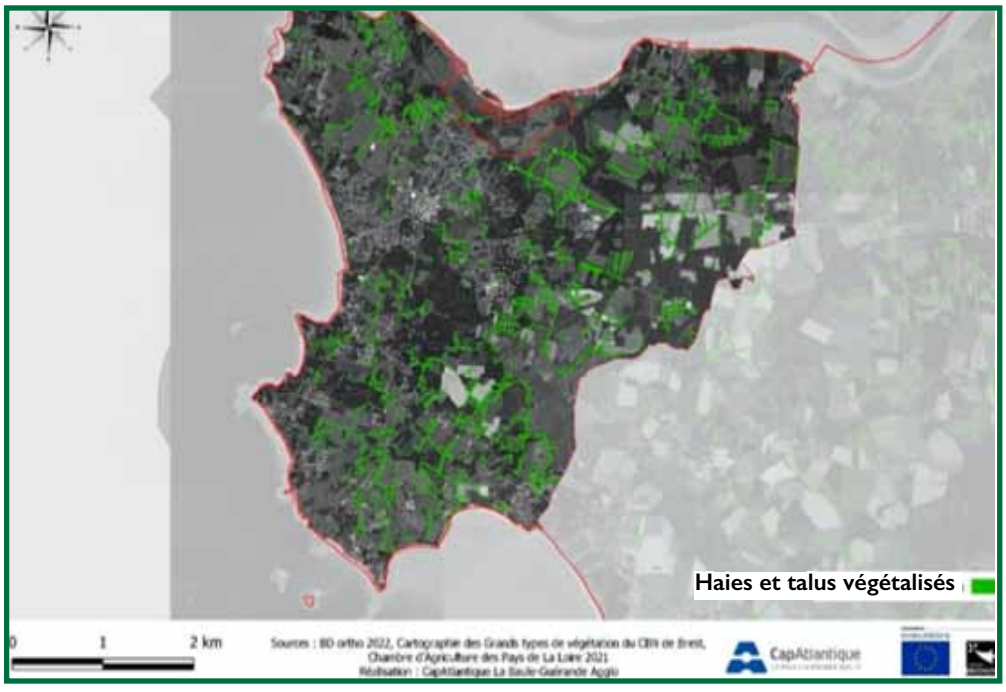
Figure 49 : Nombre d'espèces d'oiseaux nicheurs diurnes contactées par maille

Diversité spécifique des oiseaux nicheurs diurnes recensés sur la commune de Pénestin

Contrat Nature 56 -
Inventaires des reptiles :
localisation des transects -
sur la commune de Pénestin
Figure 37



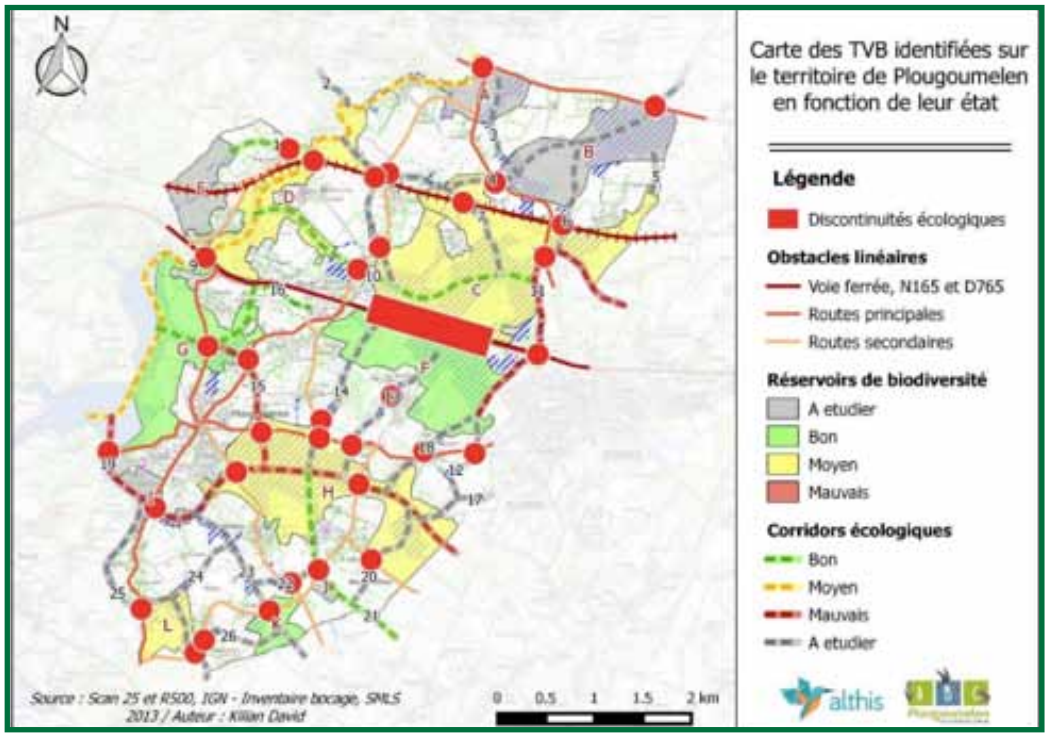
Localisation par maille
du nombre d'espèces patrimoniales
inventoriées en 2023
Figure 27



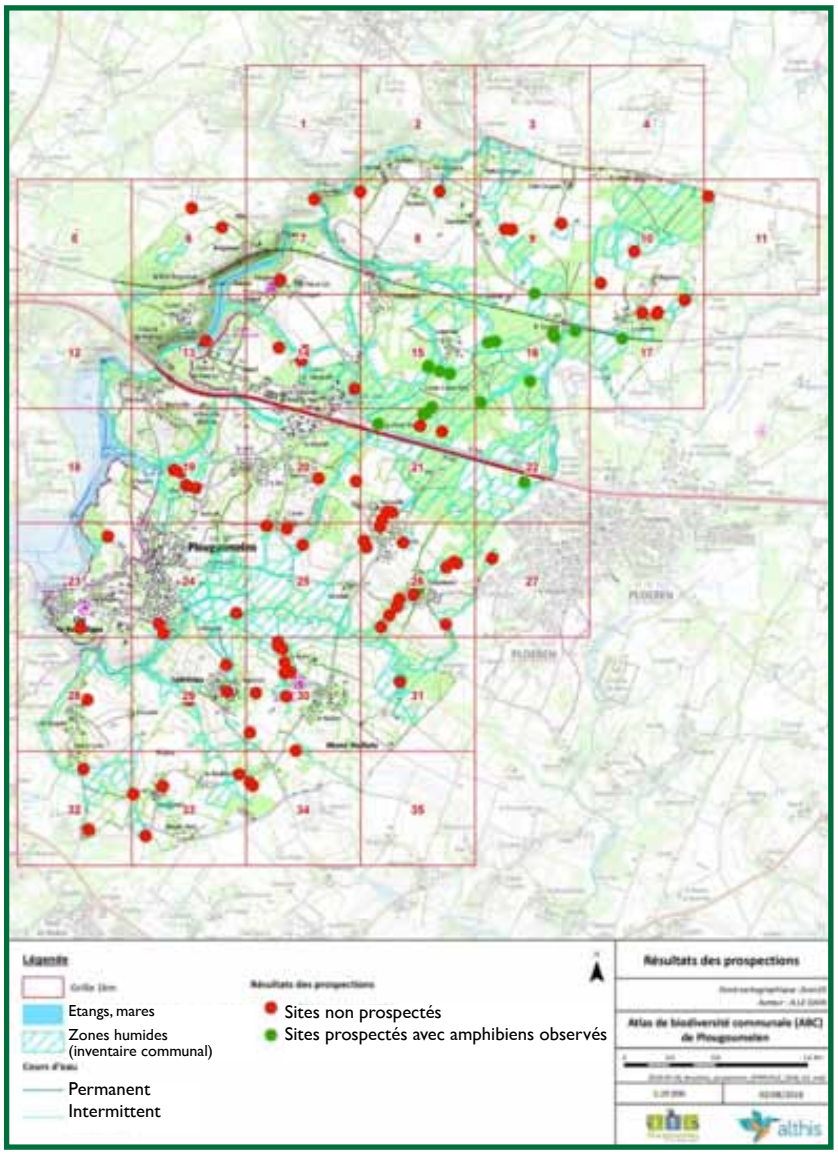
Haies sur la Commune
de Pénestin

Quelques exemples en comparaison avec l'Atlas de biodiversité

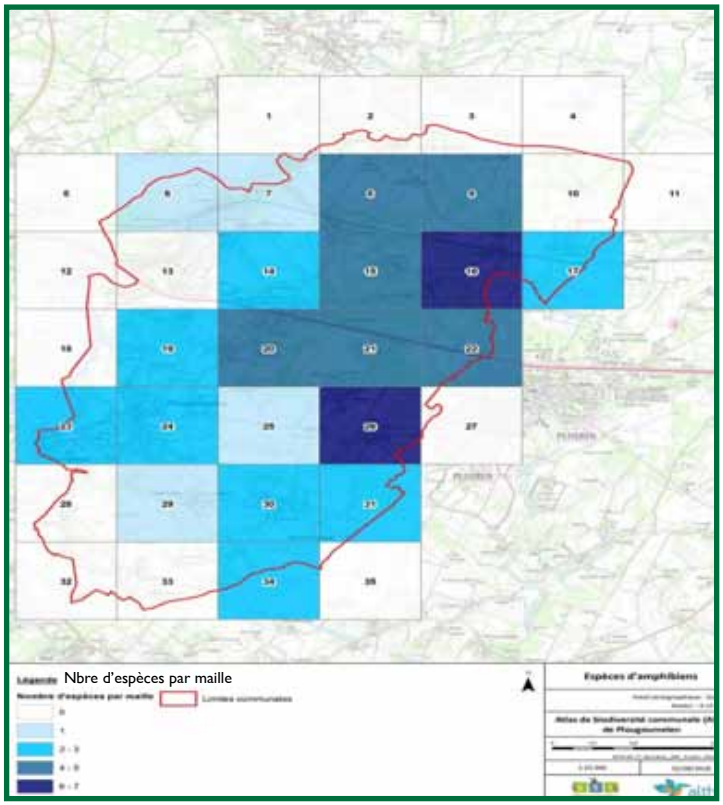
réalisé en 2016 sur la commune de Plougoumelen - Morbihan -
Certaines cartes sont inexistantes ou illisibles dans le dossier ABC de la commune de Pénestin.



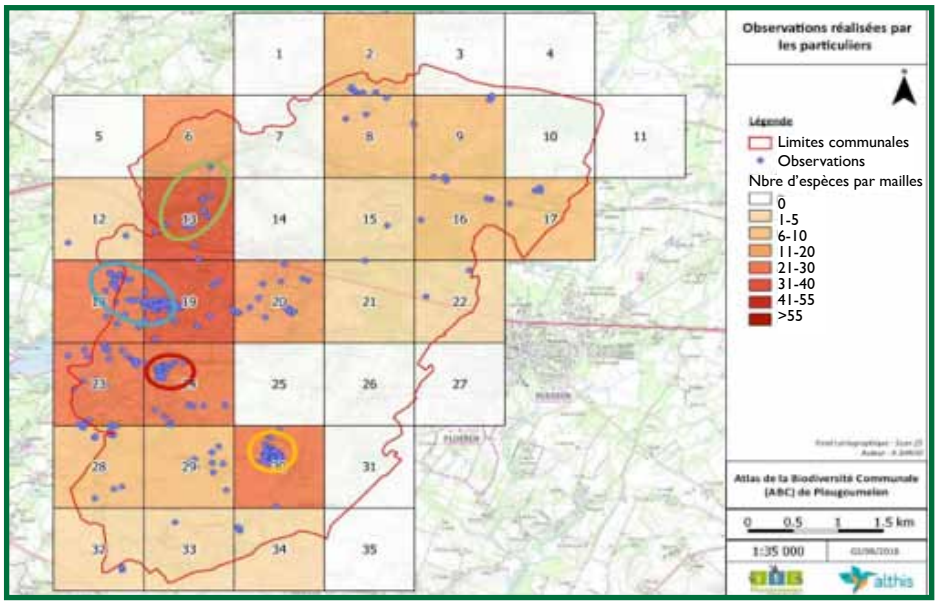
Evaluation de l'état des continuités écologiques
Figure 33



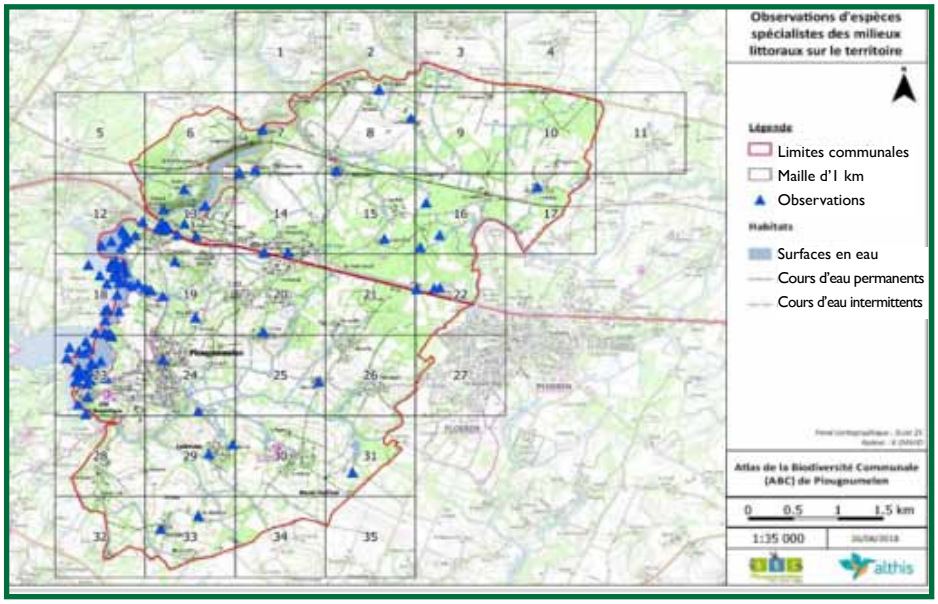
Résultats des prospections



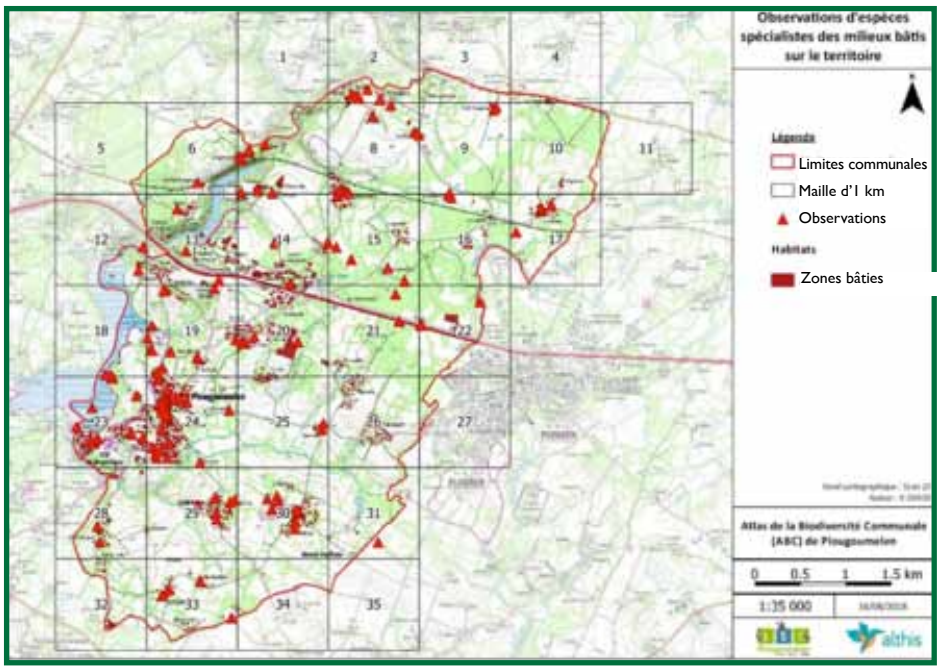
Espèces d'amphibiens



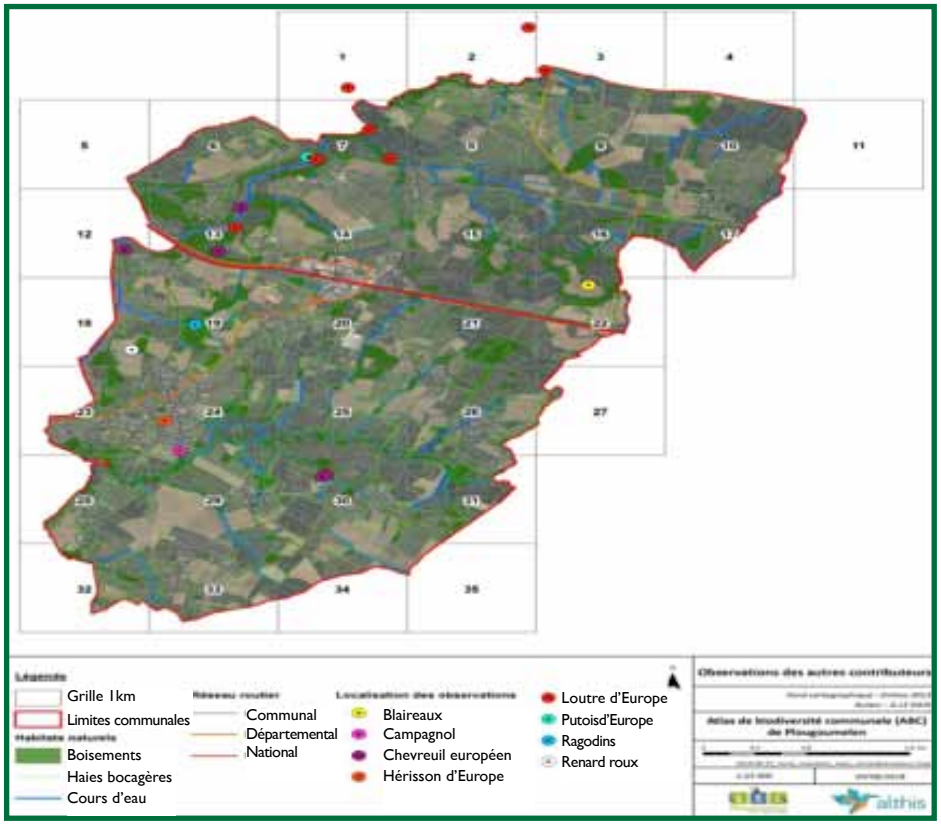
Répartition des observations réalisées par les particuliers
Figure 82



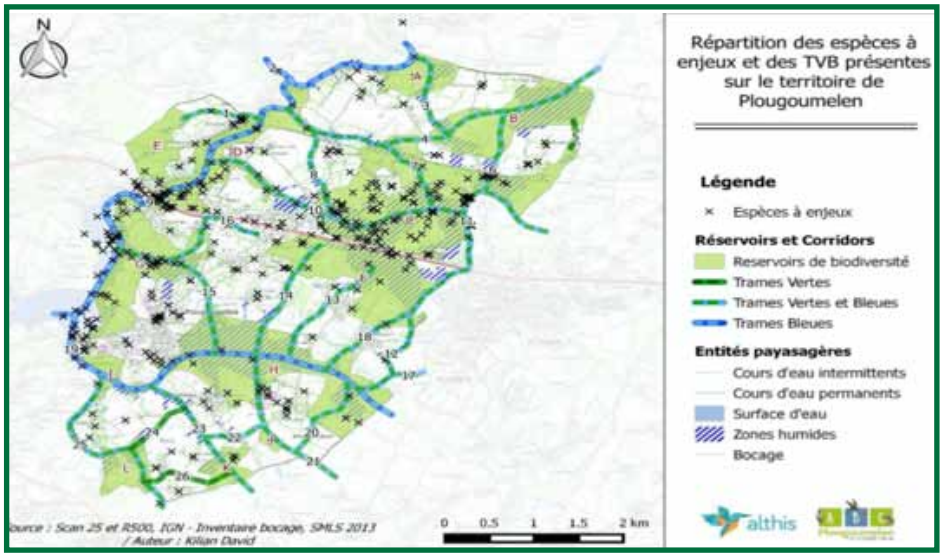
Localisation des observations des espèces d'oiseaux spécialistes des milieux littoraux
Figure 94



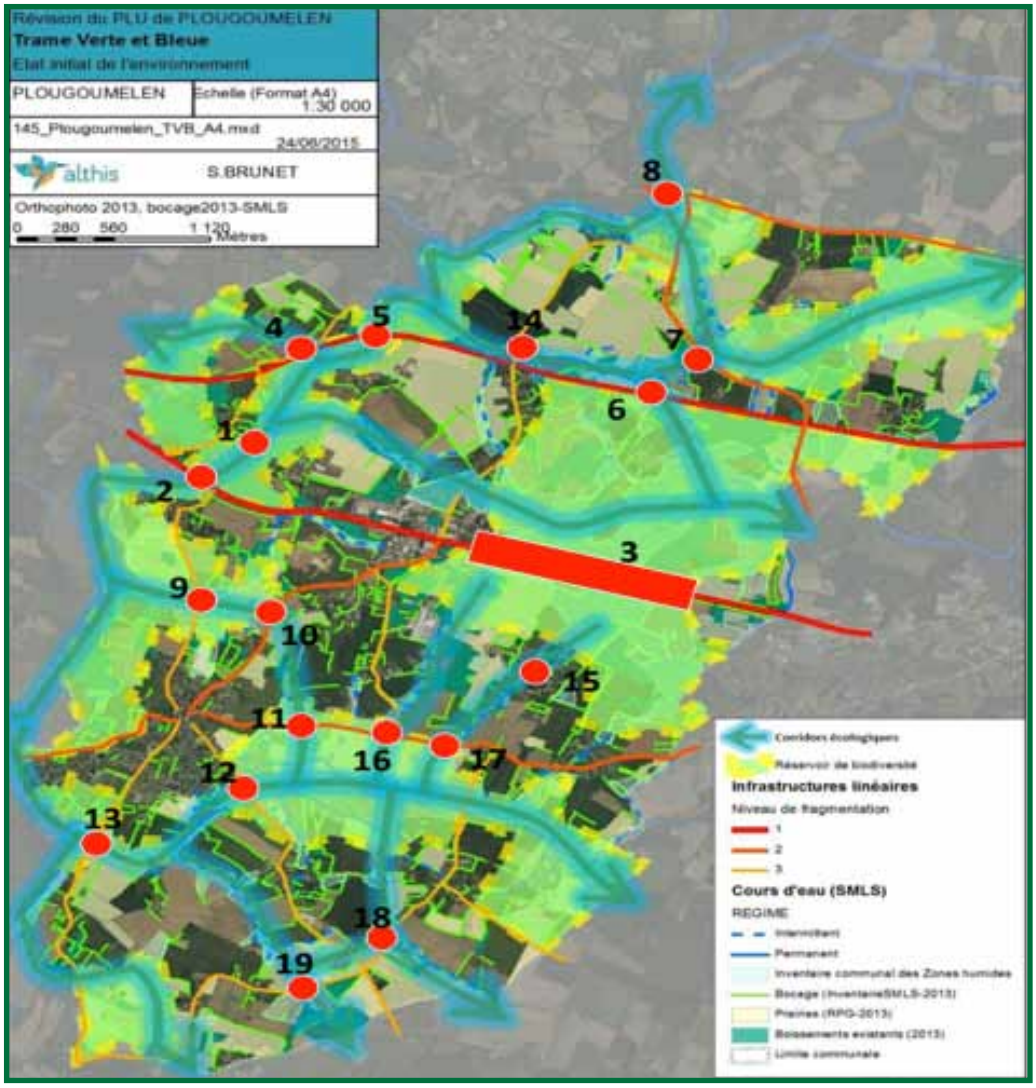
Localisation des observations des espèces spécialistes des milieux bâtis
Figure 94



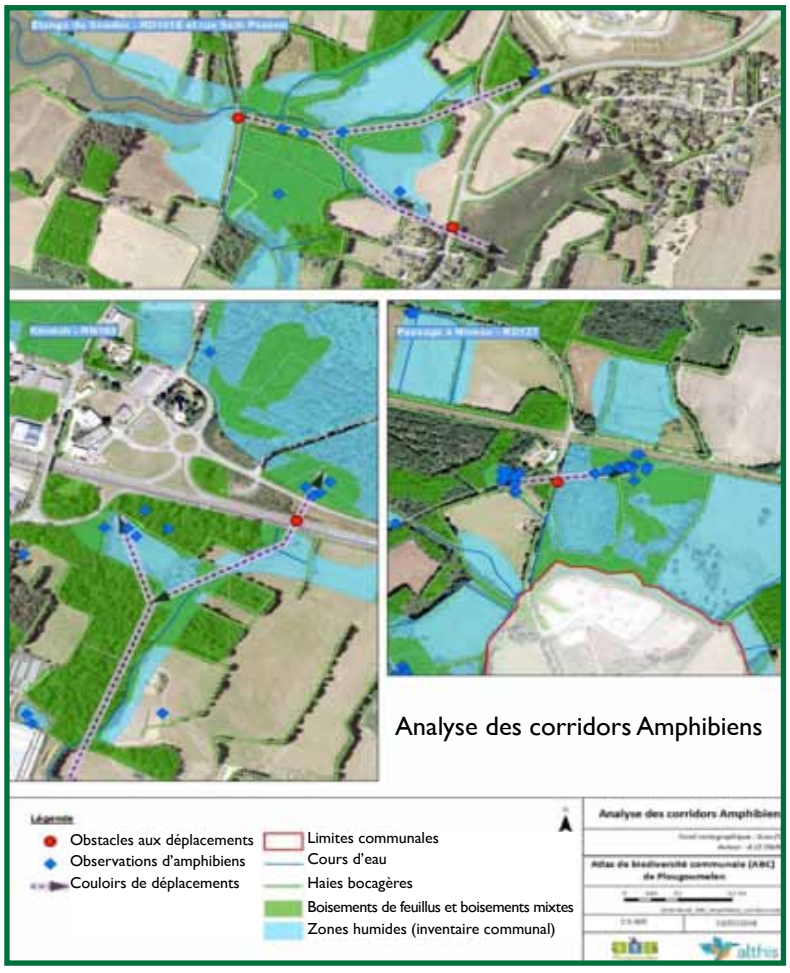
Observations des autres contributeurs
Figure 112



Répartition des espèces à enjeux et des TVB sur le territoire



Trame Verte et Bleue
Etat initial de l'environnement



Analyse des corridors Amphibiens

Les principaux obstacles aux déplacements des espèces ont été inventoriés sur la commune à partir de repérage cartographie et de reconnaissance terrain.

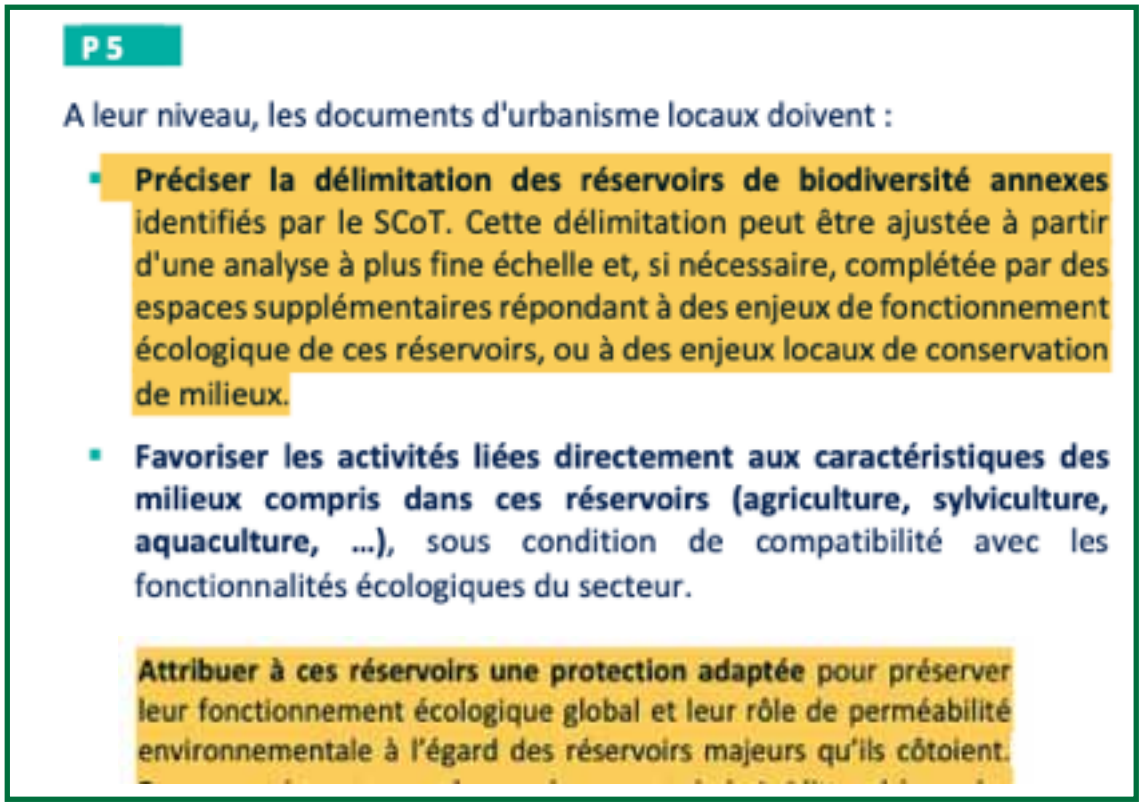
Les infrastructures de transports sont les principaux obstacles aux continuités écologiques.

Enfin, quelques zones d'urbanisation forment également des freins pour le déplacement de la faune terrestre.

> Conclusion sur l'ABC de Pénestin

Sur la commune de Pénestin, l'enjeu est identifié mais les données spatiales, biologiques et opérationnelles nécessaires pour agir sont incomplètes ou absentes.
Cet ABC, 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 - un échec méthodologique et stratégique.

Le Scot 2025 et les réservoirs de biodiversité annexes



P 5

A leur niveau, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- **Préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité annexes** identifiés par le SCoT. Cette délimitation peut être ajustée à partir d'une analyse à plus fine échelle et, si nécessaire, complétée par des espaces supplémentaires répondant à des enjeux de fonctionnement écologique de ces réservoirs, ou à des enjeux locaux de conservation de milieux.
- **Favoriser les activités liées directement aux caractéristiques des milieux compris dans ces réservoirs (agriculture, sylviculture, aquaculture, ...)**, sous condition de compatibilité avec les fonctionnalités écologiques du secteur.

Attribuer à ces réservoirs une protection adaptée pour préserver leur fonctionnement écologique global et leur rôle de perméabilité environnementale à l'égard des réservoirs majeurs qu'ils côtoient.

Ces deux points (en jaune) ne sont pas développés sur les règlements graphique et écrit dans le PLU 2025.

> Conclusion

Si l'ABC avait pour objectif d'informer et d'éclairer l'élaboration du PLU, force est de constater qu'il n'atteint pas cet objectif, pour les raisons précédemment détaillées. L'ABC de Pénestin cache plus qu'il ne montre.

Partie 2
Les OAP - thématique continuités écologiques

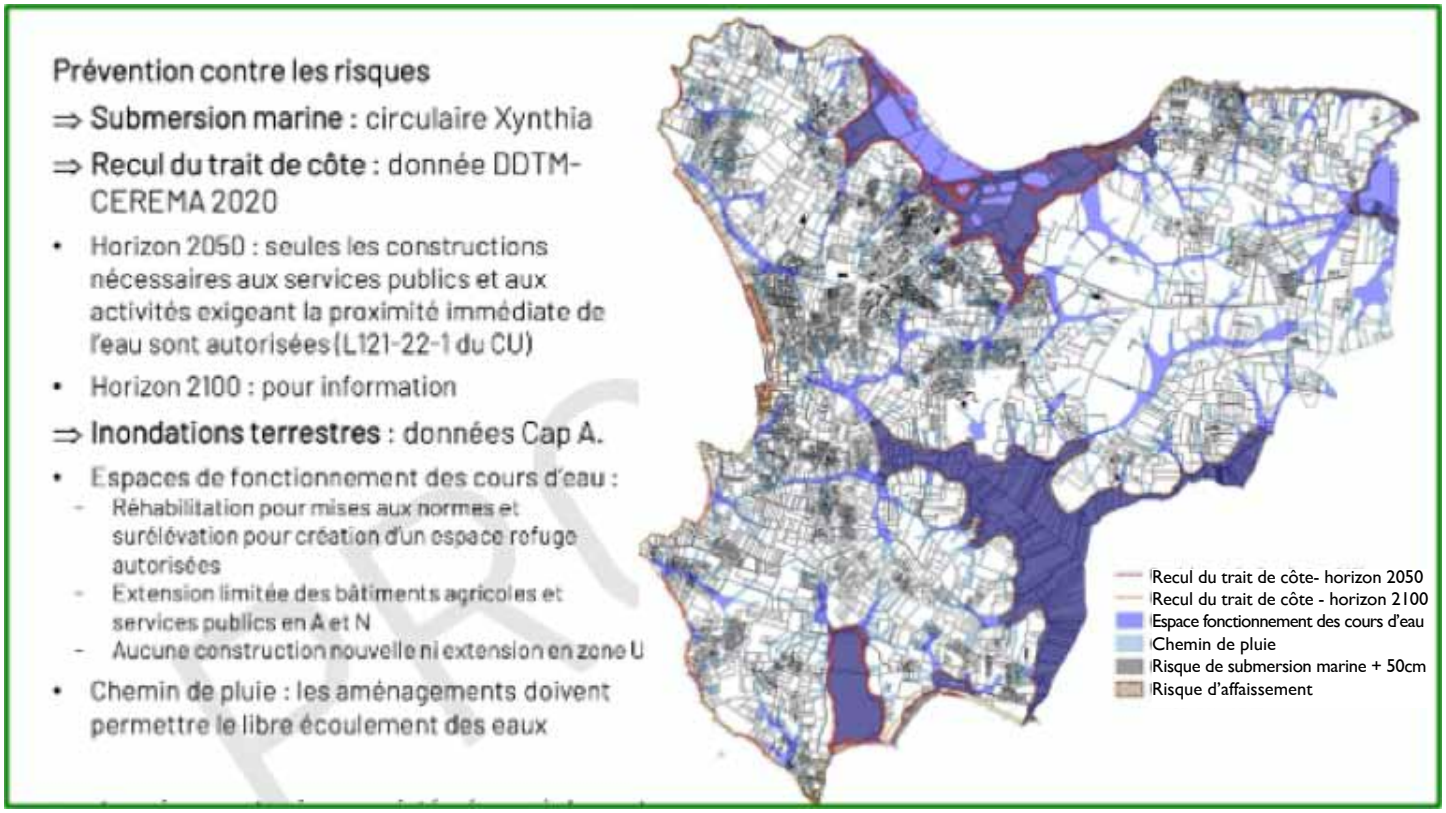
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue a pour objectif de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés au sein du rapport de présentation.

Dans le chapitre précédent qui analyse le dossier ABC de la commune de Pénestin censé orienter la conservation et la gestion du territoire, nous avons souligné son aspect brouillon, lacunaire et inapte à répondre aux véritables besoins de protection de la biodiversité locale.
Les orientations déclinées dans le PLU ont pour objectif de proposer des préconisations permettant la prise en compte, la préservation et la valorisation des continuités écologiques du territoire de Pénestin. Rien de concret n'est précisé par un règlement graphique.

Encore une fois la cartographie particulièrement sommaire se limite à un état des lieux sans réel plan d'action sur le terrain. On note également des omissions et des incohérences, conséquences d'un atlas bâclé : passages de faune incomplets, omission pour la faune de Men Armor, corridors surfaciques artificialisés ou destinés à disparaître avec des projets comme le lotissement « Loscolo », d'autres anthropisés par des aménagements illégaux (camping caravaning) comme ceux de Keravelo ou à proximité des marais de Kerfaler, etc…

Les différentes déclinaisons des OAP sont des orientations et des prescriptions nationales ou régionales qui n'engagent pas la commune comme un règlement graphique et écrit avec des obligations clairement identifiées. La révision du PLU est une opportunité pour inscrire et valider des OAP thématique continuités écologiques avec un règlement graphique et écrit afin de planifier dans le temps les travaux les plus urgents.

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 mais conditionne surtout les espaces à urbaniser tant à l'intérieur des enveloppes urbaines qu'à l'extérieur.



Dans le cadre de la définition de leur parti d'aménagement, les PLU et les opérations d'aménagement et de constructions doivent étudier les modalités d'urbanisation en tenant compte du fonctionnement hydraulique général des espaces de façon à limiter, le plus en amont possible, les pressions sur le réseau hydrographique, les ruissellements et de favoriser le bon fonctionnement du cycle de l'eau.

Cette prise en compte, qui pourra se fonder sur les schémas d'eaux pluviales lorsqu'ils existent, permettra d'effectuer des arbitrages sur les secteurs à urbaniser les moins incidents et de déterminer, le cas échéant, les aménagements et protections spécifiques à mettre en place pour limiter les impacts et protéger les espaces naturels sensibles.

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).
Ceci pourrait donner lieu à la création d'emplacements réservés. Cette information vise également un objectif de gestion des risques d'inondation.

Ces corridors, qui relient les réservoirs de biodiversité et les espaces de perméabilité bocagère (chapitre 1.2.6), **permettent d'assurer une continuité écologique** même dans des zones soumises à des pressions d'urbanisation.

Protéger 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.
L'urbanisation éventuelle doit rester limitée, en continuité de l'existant, et préserver strictement leur vocation naturelle ou agricole dominante. Le DOO insiste sur la nécessité d'éviter l'étalement urbain en favorisant une urbanisation plus compacte.

Partie 3
Les boues des stations d'épuration

Les boues des stations d'épuration : sujet absent dans le PLU pourtant commune emblématique de la mytiliculture sur la Presqu'île de Guérande, une activité économique entièrement dépendante de la qualité de l'eau. Le SCoT 2025 souligne aussi l'importance du rapport à l'eau dans son étude initiale de l'environnement page 55 mais ne mentionne pas les « boues » dans sa révision.

Les boues des stations d'épuration : principe de précaution et transparence ?

Les caractéristiques et les quantités de boues épandues sur les terres agricoles ainsi que leur utilisation doivent être telles que leur usage et leur manipulation ne portent pas atteinte, directe ou indirecte, à la santé de l'homme et des animaux, à l'état phytosanitaire des cultures, à la qualité des sols et des milieux aquatiques.

A Pénestin comme partout en France, des distances minimales doivent être respectées par rapport aux berges des cours d'eau, aux lieux de baignade et zones conchylicoles, aux points de prélèvements d'eau de manière à préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles, des habitations et établissements recevant du public, de manière à protéger la salubrité publique et limiter les nuisances olfactives.

Chaque année il est proposé gratuitement des boues aux agriculteurs issues des différentes stations d'épuration de la Presqu'ile de Guérande, de la Baule à Pénestin.
Les boues sont des « engrais naturels », du moins considérées comme tels, exempts de polluants dangereux après traitement.
Ci-contre, la carte d'épandage de 2022 sur la commune de Pénestin montre, en vert foncé, les parcelles sur lesquelles un épandage a été effectué.
Les hameaux de Brécéan, Kerandré et Kerlieu jouxtent ces parcelles.
Certaines sont à moins d'un kilomètre, voire 500 m du rivage et des concessions mytilicoles de la baie du Maresclé à celles de Pont Mahé, d'autres sont proches des marais dont celui du Lesté situé en proche rivage.
Toutes sont donc proches des lieux de baignade, des zones conchylicoles, des habitations ou des établissements recevant du public (colonies de vacances).

En vert foncé, localisation des parcelles du plan d'épandage des boues (2022).

Les critères sont-ils respectés ?
S'agissant de sous-produits issus d'un process de traitement, ils peuvent contenir des « éléments indésirables » comme des nano-plastiques ou des polluants éternels (PFAS), une famille de composés ultratoxiques employés dans une multitude de produits et d'usages. Persistants dans l'environnement, ces « polluants éternels » accompagneront l'humanité pendant des centaines, voire des milliers d'années.
Afin d'éviter tout risque de pollution des terres agricoles sur le long terme, l'incinérarion des boues à 2 000 degrés est la méthode la plus sûre mais aussi la plus coûteuse. Elle est utilisée pour les boues les plus contaminées en fonction des normes en vigueur. Mais le curseur des normes à respecter est encore aujourd'hui bien inférieur à ce qu'il devrait être pour répondre aux précautions sanitaires. C'est donc à la fois un choix financier et politique.
Pour éviter tout risque de contamination, les boues sont formellement interdites en agriculture biologique, par contre, l'agriculture conventionnelle se limite aux analyses des déchets par les producteurs de boues eux-mêmes.

Devons-nous par principe faire confiance ?
Pour éviter de répondre directement à cette question, les agriculteurs qui acceptent cet « engrais gratuit » se sont dotés d'un fond de garantie. Ils peuvent ainsi être indemnisés dans les cas où leurs terres, ayant reçu des épandages de boues d'épuration urbaines ou industrielles, deviendraient totalement ou partiellement impropres à la culture en raison d'un risque sanitaire ou de la survenance d'un dommage écologique lié à cet « engrais gratuit ».

Respecter la loi Littoral à Pénestin ?

En dix ans, près de 4 000 hectares de terres agricoles et naturelles ont été détruites dans les communes littorales bretonnes au profit de l'urbanisation.

La loi climat et résilience de 2021 qui vise à stopper l'artificialisation des sols en 2050 fait déjà l'objet de multiples exceptions et de remises en question par le gouvernement et certains parlementaires.
Le nombre de transactions a fortement augmenté sur le littoral, passant d'un rythme de moins de 2 000 par an, il y a 10 ans, à environ 3 000 ces trois dernières années.

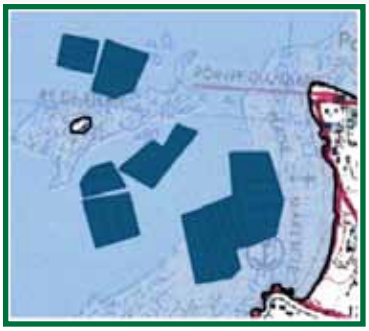
Les transactions foncières d'une terre naturelle ou agricole sur le littoral breton, sont d'abord un enjeu économique qui génère des sommes vertigineuses.
En 10 ans, les vendeurs de terres naturelles du littoral ont empoché **977 millions d'euros.**

Mais construire plus près de la mer est aussi devenu plus risqué pour les collectivités comme pour les particuliers : la loi Littoral est particulièrement stricte dans la bande des 100 premiers mètres ainsi que dans la zone de « l'espace proche du rivage » ou de « co-visibilité », qui selon les endroits peut s'étendre bien au-delà de 100 m voire au-delà du km.

A **Pénestin, les limites des espaces proches du rivage ont été intentionnellement déplacées en 2010 pour échapper aux contraintes de la loi.**
Le projet du lotissement conchylicole de Loscolo a ainsi été suspendu par une décision de justice car inclus dans les espaces proches du rivage.

Lors de la révision du PLU de 2023 puis celle de 2025 Cappenvironnement a demandé à plusieurs reprises de revoir certaines limites afin que la loi Littoral puisse être respectée. **Le maire actuel, M. Puisay, a refusé tout changement.**

< Article de CAPPenvironnement



Exemple : plusieurs parcs de bouchots, à proximité de la plage du Maresclé, particulièrement exposés aux pollutions terrestres

En matière de pollution diffuse agricole, les objectifs 1.2.1, 1.2.5, 10.1.1 et 10.1.2 du DOO 2025 imposent la protection des zones humides, des têtes de bassin et des réservoirs de biodiversité, souvent directement impactés par les flux de nitrates, phosphore ou pesticides.

Partie 4
Les espaces proches du rivage (EPR)
Cartes 2006 - 2010 - 2018 - 2025

. 4 limites différentes selon les années et les documents

Les « espaces proches » de la mer où les extensions d'urbanisation doivent être limitées, selon la loi Littoral, sont identifiables grâce à plusieurs critères combinés comme la distance à la mer qui peut aller jusqu'à un km, une covisibilité avec la mer qui n'est pas une condition impérative, et l'aspect paysage ou atmosphère de bord de mer.

Leur détermination s'appuie sur les critères de distance, puis sur les critères de covisibilité et de configuration des lieux (morphologie du littoral : topographie, occupation du sol et nature des espaces rapportées à la covisibilité, etc.) amenant à un tracé plus proche du rivage lorsque le front urbain est dense et au contraire à un tracé plus en profondeur dans des espaces naturels et agricoles ouverts. Il s'appuie aussi sur le critère de la nature des espaces, laquelle influence notamment le caractère maritime des lieux, afin de prendre en compte des éléments spécifiques au milieu littoral de

P 98

Les documents d'urbanisme locaux préciseront à leur niveau les espaces proches du rivage en s'appuyant sur ceux localisés par le SCoT.

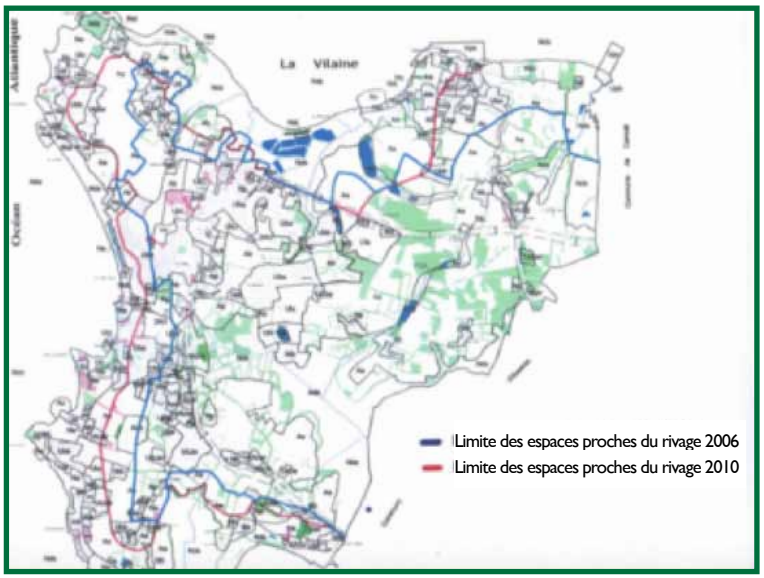
SCoT 2025

Le PLU ne respecte pas les critères du SCoT.
Les différences entre le PLU et le SCoT sont par endroits très importantes.

En 1995, l'Etat a proposé une limite des « espaces proches » qui englobait tout Tréhiguier, tout le secteur du Logui-Lomer jusqu'au Haut Pénestin, Poudrantais jusqu'à Kerfalher, Pradun et les environs de Brescéan.
Les espaces proches représentaient une bande de 500 à 1 000 m en bord de mer.

En 2006 ce tracé restait encore la référence mais le PLU de 2010 a considérablement réduit les « espaces proches » à un mince filet large de 200 m environ. Le PLU 2010 a ainsi pu localiser en bord de mer les 16 ha de zones de regroupement de campeurs-caravaniers avec jusqu'à 100 parcelles de 500 m^2 comme au Lomer (un jugement récent a permis d'insérer à nouveau cette zone du Lomer en espaces proches mais le projet actuel ne respecte pas ce jugement).

Le PLU de 2010 a aussi permis d'agrandir les campings de Lanchalle et du Bile sur 9 ha. Il a aussi permis sur 21 hectares d'étendre l'urbanisation au Maro, au Maresclé, à Tréhiguier, au sud-ouest et au sud-est, à Kerséguin.
Le Projet PLU 2024 et 2025 a conservé les mêmes espaces proches que ceux de 2010.



Par contre le SCOT de 2018 a fait une nouvelle proposition de cette limite des espaces proches rivages qui se rapproche de près et parfois se superpose à celles de 1995 (DDTM) et 2006.

Une procédure récente (2023) contre le permis d'aménager du lotissement conchylicole du lieu-dit Loscolo, a jugé la ligne des espaces proches inexacte.

Cette ligne avait été déplacée en 2005 par les politiques en place afin de sortir le projet des espaces proches pour qu'il soit réalisable. Cette fraude, avérée par un document officiel, a été reproduite à plusieurs endroits sur le territoire. Ce premier jugement a déclaré le permis d'aménager illégal. La mairie a fait appel mais ce premier jugement est inexistant, comme d'autres, dans le rapport de présentation.

En deuxième lieu, il convient de rappeler l'historique d'élaboration du projet de LOSCOLO et les évolutions successives des documents d'urbanisme sur le secteur pour comprendre la manière dont le projet de LOSCOLO a, en réalité, dicté la fixation de la limite des espaces proches du rivage (et non l'inverse comme cela aurait dû être le cas si une démarche de planification sincère et objectivante avait été suivie).

Tout d'abord, au début des années 2000, CAP ATLANTIQUE, porteur de projet de LOSCOLO (et autorité compétente pour élaborer le futur SCOT), fait réaliser plusieurs études de faisabilité concernant la création d'une zone d'activité à vocation conchylicole. Une délibération du Conseil d'administration de l'Institution d'aménagement de la Vilaine (IAV), actuel EPTV VILAINE, du 15 février 2005 rappelle ainsi :

> *« Sous l'égide du Comité d'Estuaire de la Vilaine, et sous maîtrise d'ouvrage de l'IAV, une étude a été confiée au bureau d'étude Oikos, fin 2002, pour analyser et proposer la meilleure approche technico-économique parmi trois solutions avancées (conduite d'eau de mer, circuits hydrauliques fermés et lotissement conchylicole).*
>
> *Après la première phase de diagnostic technico-économique de la profession et de rappel des contraintes environnementales limitantes, la deuxième phase de l'étude a consisté, en concertation avec la profession, à mettre en regard ces contraintes avec les 3 solutions techniques.*
>
> *A l'issue de cette phase, le comité de pilotage, qui s'est réuni en avril, a validé l'orientation de l'étude vers la solution de la zone d'activités à vocation conchylicole au lieu-dit Loscolo sur un terrain réservé dans le PLU de la commune de Pénestin »* (**Pièce CAA n°1**, page 2).

La délibération précise également qu'une seconde étude relative à la « *faisabilité technique, juridique, économique et financière en vue de la réalisation d'une ZA à vocation conchylicole à Pénestin* » est en cours, et précise, sur le versant juridique :

> *« L'étude a tout d'abord consisté en une analyse de l'ensemble des dispositions administratives et juridiques attachées au site pressenti.*
>
> *La commune de Pénestin est considérée dans son ensemble comme une commune littorale (art. L. 146-4.1 code urbanisme) ce qui implique que tout projet d'urbanisation doit être réalisé soit en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, soit sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Une exception concerne les activités agricoles porteuses de nuisances pour le voisinage.*
>
> *Le site pressenti pour accueillir le futur lotissement de Loscolo se situe pour partie dans l'ensemble des espaces proches du rivage au sein duquel tout projet d'urbanisation doit avoir un caractère limité* » (page 3).

Et les rédacteurs de poursuivre :

> *« La complexité des règles d'urbanisation susceptibles de s'appliquer sur le site pressenti a conduit le maître d'ouvrage à faire réaliser une consultation spécifique au projet à un cabinet d'avocats spécialisés en droit de l'urbanisme littoral. Maître Loïc Prieur a mené cette consultation qui indique qu'en l'état actuel du PLU le projet ne semble pas réalisable. Cependant, le PLU de Pénestin est en cours de révision, il est donc préconisé d'étudier la possibilité d'une nouvelle définition des espaces proches du rivage pour en exclure le lotissement de Loscolo »*
>
> *« Le projet de lotissement n'est donc réalisable qu'à la condition d'une révision du PLU qui redéfinirait la limite des espaces proches du rivage* » (page 4).

Dès lors, conformément à la stratégie définie par CAP ATLANTIQUE, à l'occasion de la révision du Plan local d'urbanisme de PENESTIN en 2010, la limite des espaces proches du rivage est modifiée pour se rapprocher opportunément du rivage, notamment sur le secteur de Loscolo :

Exemple Site de Loscolo :

S'agissant de la configuration des lieux, la pente naturelle existant vers le rivage doit également être prise en compte pour apprécier la situation de covisibilité globale de l'ensemble cohérent en cause :

Au regard de la configuration des lieux (urbanisation alentour, routes, etc.), il apparaît que l'ensemble cohérent à retenir pour apprécier la covisibilité sur le secteur est le suivant :

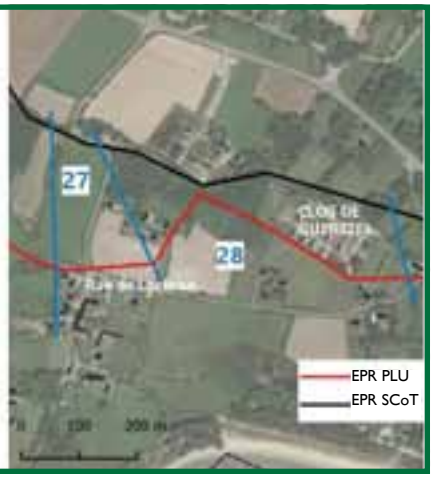
De même, la zone de camping caravaning située au Nord de Kerandré était considérée en espaces proches dans le projet d'aménagement foncier.
Le dossier réalisé en 2006 sous la direction départementale de l'agriculture et de la forêt du Morbihan (photo page 51), montre sans aucune ambiguïté, l'inclusion de cet espace prévu pour le camping caravaning en espaces proches du rivage.
Le PLU de 2010 n'a pas tenu compte de cette étude départementale.
Malgré cette étude et notre signalement à la mairie après avoir vérifié sur le terrain, le projet PLU 2025 n'a pas modifié la ligne. Il semble qu'il y ait une volonté de rapprocher la limite des EPR au plus près de la côte pour ne pas impacter de possibles extensions ou densifications.
De plus, créer des zones ULD en espaces proches du rivage induit une autre problématique par apport à la loi Littoral (voir partie suivante sur le zonage ULD)

Secteur 22 :
Dans le secteur de Kerlay-Kervraud, la limite du PLU s'appuie sur la limite de l'espace bâti. Ce secteur n'offre aucune co-visibilité avec le rivage.

Secteur 23 :
Sur ce secteur, la limite définie par le PLU paraît plus cohérente. Néanmoins, elle n'englobe pas tout le bâti au sud, entre la route de Kervraud et la route de l'Armor. Elle pourrait alors englober ce bâtiment avant de rejoindre la route du Bile.

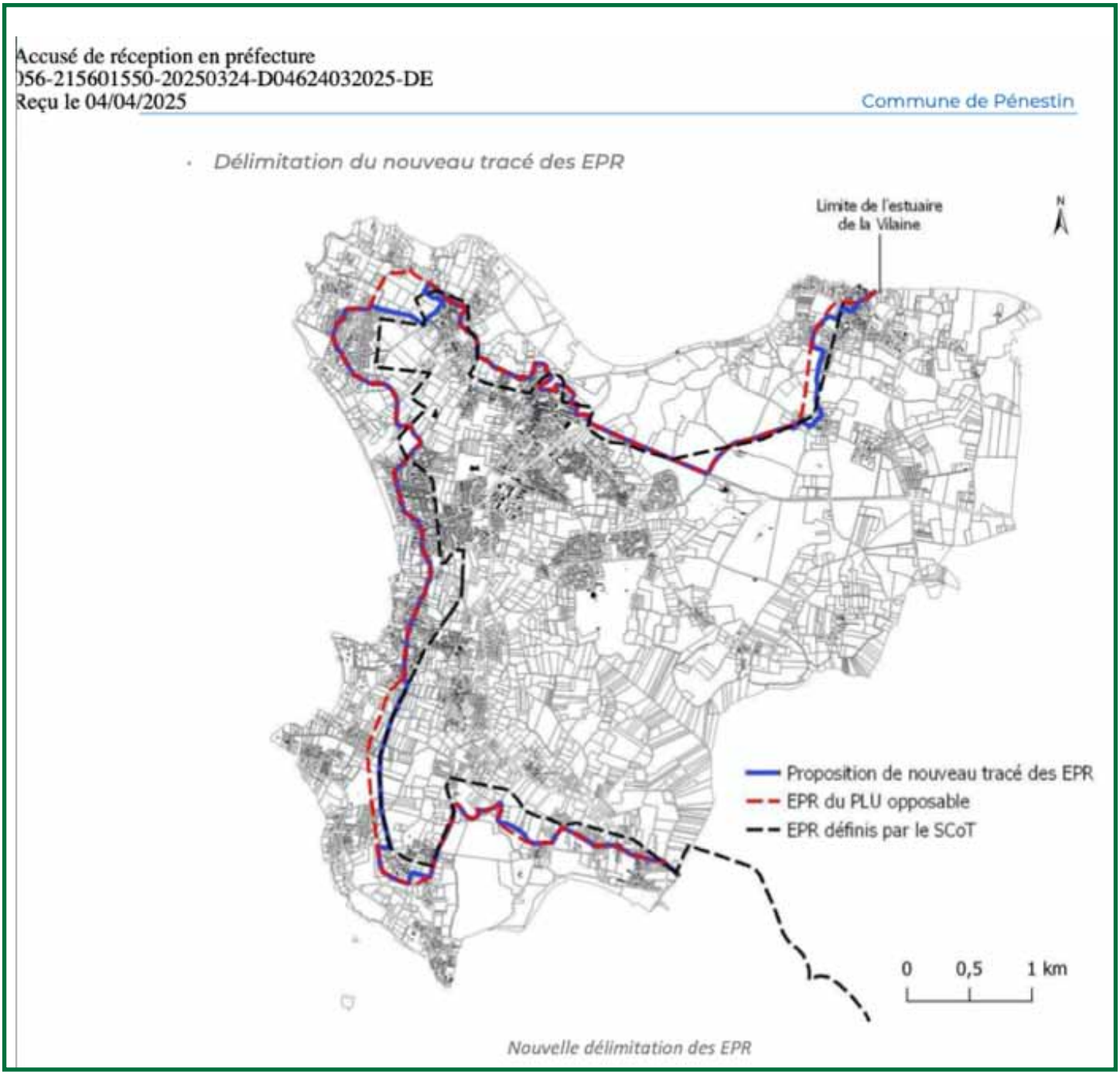
Tracé modifié mais faux.
La covisibilité existe en lisière de Kervraud
(voir photo partie SDU).

Secteur 28 :
Ici, la limite définie par le PLU s'appuie sur une impasse depuis laquelle il n'y a aucune co-visibilité avec le rivage. Ensuite, elle s'appuie sur la limite de l'espace bâti du Clos de Guérizel.



Tracé modifié mais faux.
Du lotissement le Clos de Guerizel la mer est visible par endroit.
La pente vers le littoral d'environ 30 % présente un paysage sans barrière d'urbanisation.
La dune et sa pinède cache en partie le rivage mais n'entre pas dans le critère covisibilité

Accusé de réception en préfecture
056-215601550-20250324-D04624032025-DE
Reçu le 04/04/2025



La ligne des EPR du SCoT 2025 n'inclut pas le hameau de Kervraud car il y a covisibilité.
Elle sépare le hameau de Kerlay, plus au nord.

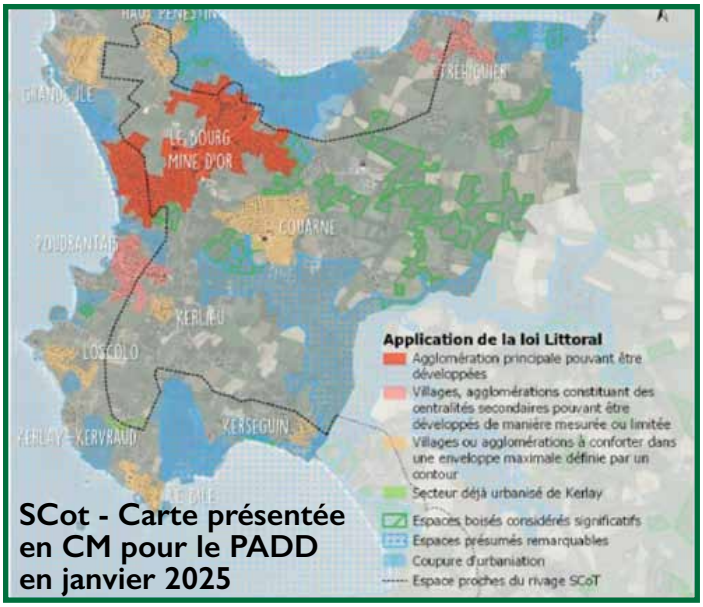
> Conclusion

La présentation du PLU 2025 est identique à celle de 2024.
Les risques littoraux, non identifiés sur le PLU 2025, 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.

Partie 5
SDU : SCoT 2024 - 2025 et PLU

Le SDU de Kervraud et Kerlay, deux hameaux intégrés dans une seule enveloppe urbanisée, est aussi fragilisée par l'existence de deux limites foncièrement différentes définies par le SCoT et le PLU.
Nos investigations sur le terrain 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.
On parle de covisibilité et d'espaces proches non seulement quand on voit la mer depuis les lieux en cause mais aussi depuis la mer vers les lieux en cause.

Nous avions déjà évoqué ce repérage par courrier à Cap Atlantique au cours des modifications simplifiées suite à la loi Elan qui avait légiféré sur les SDU mais nous n'avons jamais obtenu de réponse.
Lors de la réunion du 22 mai 2022 avec les PPA, nous avons de nouveau rappelé cette « erreur » qui à force d'obstination de la part des élus ne nous semblait plus en être une.
Ce SDU n'aurait donc pas dû voir le jour dans le dossier de cette enquête publique.
La délimitation très réductrice des EPR dans le PLU est en contradiction avec les principes affichés dans le PADD et le SCoT 2025 et constitue un motif d'annulation par les tribunaux. Le SCoT désigne uniquement Kerlay comme SDU, ce qui va à l'encontre du PLU mais aussi des critères retenus par la loi Elan.



SCot - Carte présentée en CM pour le PADD en janvier 2025

Exemples :
SCoT 2018 limite Kervraud au sud
Kerlay au nord

Cette carte avait également été présentée en 2013 pour l'élaboration du nouveau PADD. La ligne des EPR séparait Kervraud et Kerlay.

doivent être pris en compte ; que l'objectif d'urbanisation limitée visé par le II de l'article L. 146-4 précité implique que soit retenu dans sa totalité, comme espace proche du rivage, un territoire dont le développement urbain forme un ensemble cohérent ; que si le critère de covisibilité est à prendre en compte pour la définition d'un tel espace proche du rivage, il n'implique donc pas que chacune des parcelles situées au sein de l'espace ainsi qualifié soit située en covisibilité de la mer, dès lors que ces parcelles ne peuvent être séparées de l'ensemble cohérent dont elles font partie ; qu'il ressort des pièces du dossier, que la zone 1 AUch est située en

La densification est encouragée par la loi SRU mais pas dans les espaces proches du rivage où elle est prohibée par la loi Littoral qui exige que les « extensions d'urbanisation » soient « limitées » ce qui interdit que des quartiers pavillonnaires aérés ne se transforment, par divisions successives de propriétés, en quartiers urbains denses.
Poudrantais ou Loscolo sont un exemple dans ce sens.
Les constructions nouvelles devraient être totalement prohibées dans la bande des cent mètres et fortement limitées en espaces proches (ex. : extension collée au bâti existant).

Photo prise en lisière de Kervraud.

Les haies ne sont pas un critère de non-visibilité.

Partie 6

L'agriculture - La stratégie locale du trait de côte - Les sentiers côtiers

. Agriculture *(p 23 à 30 dans le doc 1 diagnostic socio économique)*

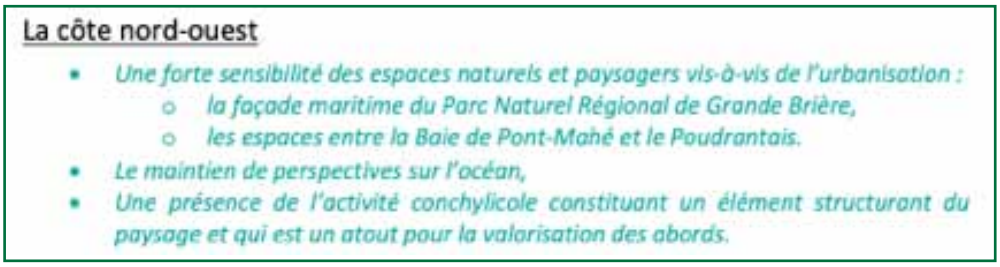
L'agriculture, activité primaire importante pour réaliser l'ambition d'un territoire authentique est traitée de façon minimaliste dans ce dossier.
Les chiffrages donnés sur les espaces agricoles sont vraiment difficiles à recouper/consolider :
- 920 ha d'espaces pérennes agricoles, source SCoT (actuel ou en projet ?) soit 14 % du territoire,
- 262 ha de SAU et 8 exploitations (a priori exploitants mais pas sièges d'exploitation) Agreste 2020,
- 305 ha de prairies permanentes,
- 138 ha de prairies temporaires,
- 164 ha de parcelles cultivées, source Registre parcellaire 2020,
- 305 ha de SAU déclarées à la PAC en 2020 d'après la Chambre d'agriculture.

La carte p 23 superposant espaces agricoles pérennes du SCoT et zonage PLU est difficile à lire avec précision.

Si l'on constate aisément que les zones Na ont augmenté de 203 ha entre le PLU 2010 (actuel) et le projet de PLU 2025, ces surfaces ne viennent que pour moitié de zonage agricole. Et il convient de rappeler que les zones Na peuvent être exploitées pour partie sans entrants.
Plus globalement à l'échelle du SCoT, le constat est que les espaces agricoles sont grignotés progressivement par l'activité touristique. Pénestin n'y échappe pas.

La pression sur les espaces agricoles du Nord-ouest est forte sur la commune de Pénestin.
Les EPR se densifient, comme au Lomer, et les espaces situés entre la départementale et le rivage se réduisent par des « extensions mesurées » pour l'instant mal contrôlées auxquels se rajoute un mitage en zonage ULd qui enclave ou réduit le potentiel agricole. Pourquoi pas un PEAN ?

SCoT 2025 *« un Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels périurbains» (PEAN) a été créé sur les communes de Guérande et La Turballe (cf. fiche Milieux naturels et biodiversité).*
Cet outil permettra de consacrer la vocation agricole des espaces mais aussi de redonner réellement des fonctions et espaces productifs aux exploitations agricoles et d'améliorer le contexte environnemental et paysager ».


La côte nord-ouest
- *Une forte sensibilité des espaces naturels et paysagers vis-à-vis de l'urbanisation :*
  - *la façade maritime du Parc Naturel Régional de Grande Brière,*
  - *les espaces entre la Baie de Pont-Mahé et le Poudrantais.*
- *Le maintien de perspectives sur l'océan,*
- *Une présence de l'activité conchylicole constituant un élément structurant du paysage et qui est un atout pour la valorisation des abords.*

Les espaces agricoles pérennes étant figés dans leur devenir, qu'en est-il réellement de leur protection qualitative ? Sujet non développé dans le projet du PLU 2025.
Pour vraiment permettre de « conforter l'authenticité de la commune de Pénestin », il sera nécessaire de veiller à un juste équilibre entre zones et donc indispensable de mieux arrêter et de mieux contrôler des mesures proposées en ce sens.
Globalement les enjeux relevés p 30 sont bien modestes.

Risque du changement climatique

Notre interrogation sur le PAPI2 nous a amenés à écrire à M. Joseph David, maire d'Assérac et vice-président de Cap Atlantique qui nous indique que ce document essentiel n'est pas commencé…
Il aurait dû être lancé avec urgence pour figurer sur le SCoT 2025.
Page 125 : effondrement de falaises, pas de chapitre… pas de détails…

. Stratégie locale du trait de côte

L'information des habitants est fondamentale. Elle doit être écrite et décrite dans le PLU.
Nous demandons aussi que les habitants puissent accéder à des positions de partenaire, par leurs associations, directement, sur tout le territoire, préparant les choix à faire lors des évolutions et modifications du trait de côte.

SCoT 2025

En outre, les communes de Pénestin et de Camoël dans le Morbihan bénéficient d'un *porter à la connaissance de l'État comportant une cartographie prospective de l'évolution du trait de côte à horizon 2 100 accompagnée d'une notice explicative précisant le contexte, la méthodologie et les limites inhérentes à ce type d'étude prospective. Il conviendra de s'appuyer sur ce porter à la connaissance dans le cadre des documents d'urbanisme locaux des communes concernés.*

Les documents d'urbanisme locaux procèdent à l'élargissement de la bande des 100 m lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

- **Sentier du littoral :** étudier les possibilités de recul, de maintien et les solutions alternatives

« Porter à connaissance » introuvable, aucune notice explicative ni d'études prospectives, aucune étude sur l'élargissement de la bande des 100 m, pas de solutions alternatives pour le sentier côtier sur le PLU 2025.

La commune de Pénestin ne peut se contenter d'un document supérieur pour parfaire l'aménagement de son territoire. L'étude du BRGM sur le trait de côte de la commune de Pénestin a été actualisée en 2020.

Le PLU 2025 omet de la citer et de s'en servir pour compléter son règlement graphique.
L'objectif 15 du DOO 2025 rappelle l'importance de la mobilité naturelle des cordons dunaires et recommande leur préservation ou restauration en tant que protection naturelle contre les effets de l'érosion.

Pour le mouvement de terrain lié au littoral, l'Orientation du DOO rappelle que des falaises et des cavités souterraines existent dans certains secteurs, avec des risques d'effondrement localisé.
Le DOO promeut une limitation de l'urbanisation en bordure immédiate des falaises et une meilleure prise en compte des aléas dans les documents locaux.

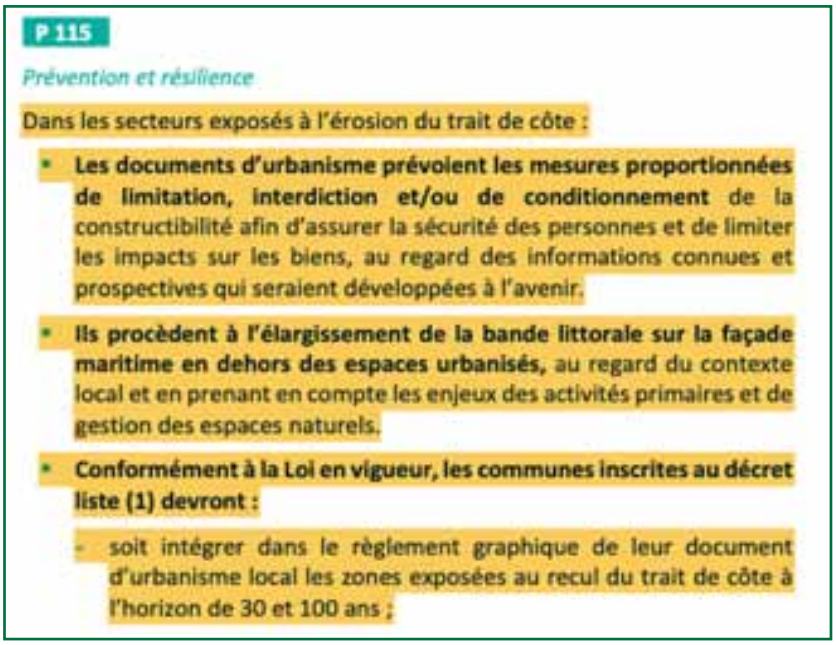
Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre, sous réserve de l'acceptabilité environnementale des projets et du respect de la loi Littoral (pour les communes concernées), les réalisations suivantes : l'entretien, la préservation ou la restauration écologique et/ou hydraulique (chemins de l'eau) et la restauration de sites naturels et/ou agricoles dans le cadre de la politique d'adaptation au changement climatique.

Observations :

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 hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.
Elle ne figure donc ni dans le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022, ni dans la révision de cette liste, ouverte jusqu'au 15 septembre 2025. La situation ne semble donc pas préoccupante pour la commune.

Toutefois, quelques secteurs pourraient être répertoriés :
- Au nord de la plage de la Mine d'Or :
  . Blockhaus étayé de blocs rocheux pour éviter sa chute,
  . Rubalises installées cet hiver en prévention de la chute de plaques de poudingue.
- Au sud de la plage de la Mine d'Or :
  . Eboulements importants sous la maison/cabane abandonnée en bord falaise (démontée depuis).
- Au Landrin :
  . Le chemin côtier a été détourné suite à un éboulement récent.
- A Poudrantais :
  . Recul du trait de côte malgré les enrochements. La propriété ZE 0247 en Na est beaucoup plus éloignée du trait de côte que la propriété ZD 0009 qui est en Uba.
- Au Maresclé :
  . Effondrement du chemin
- Au Bile :
  . Blockhaus déjà tombé.
  . Chemin côtier fermé. La propriété YM 0298 est très proche du trait de côte.

SCoT 2025



P 115

Prévention et résilience

Dans les secteurs exposés à l'érosion du trait de côte :

- **Les documents d'urbanisme prévoient les mesures proportionnées de limitation, interdiction et/ou de conditionnement** de la constructibilité afin d'assurer la sécurité des personnes et de limiter les impacts sur les biens, au regard des informations connues et prospectives qui seraient développées à l'avenir.
- **Ils procèdent à l'élargissement de la bande littorale sur la façade maritime en dehors des espaces urbanisés,** au regard du contexte local et en prenant en compte les enjeux des activités primaires et de gestion des espaces naturels.
- **Conformément à la Loi en vigueur, les communes inscrites au décret liste (1) devront :**
  - soit intégrer dans le règlement graphique de leur document d'urbanisme local les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 et 100 ans ;

> Conclusion

Le PLU 2025 ne suit pas toutes les prescriptions du SCoT 2025 ni celles du « porter à connaissance ».

A part attaquer la falaise de la Mine d'Or à coups de pelleteuse comme en 2023, quel plan la mairie prévoit-elle pour tenter de ralentir le recul du trait de côte ?
A-t-elle dans son nouveau PLU déplacé les parkings situés en bordure de falaises ? Non.
A-t-elle prévu une étude pour une végétalisation adaptée afin de limiter, voire stopper une érosion provoquée par infiltrations ? Non.

DÉTÉRIORATION D'UN SITE CLASSÉ.

Communiqué de l'association CAPPenvironnement.

Le 27 juin 2022, une entreprise, accompagnée par les services municipaux, est venue sur la plage de la Mine d'Or, site classé, avec une pelleteuse faire tomber prématurément des parties de la falaise considérées comme « dangereuses pour les plagistes ».

Cette intervention des services municipaux de la commune sur son propre patrimoine et sur le devenir de la falaise inquiète. La mise en place d'un périmètre de sécurité pour empêcher l'approche des estivants au pied des parties concernées aurait préservé la falaise sans accélérer son effondrement naturel par des coups de pelleteuse provoquant de nouvelles fissures et la destruction des nids d'hirondelles de falaises présentes en saison estivale.

- Le 19 juillet 2022, l'association CAPPenvironnement a contacté l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine du Morbihan, la LPO, les services de la DREAL et l'OFB qui n'étaient pas informés de cette intervention sur un site classé.
- Le 28 juillet 2022, l'association CAPPenvironnement a demandé à la mairie de lui communiquer les pièces de l'article 5 dans l'arrêté rédigé par la DDTM ainsi que la communication des preuves de danger imminent que présentait la falaise classée de la Mine d'Or : photos horodatées avant, pendant et après les interventions, conformément à l'article R621 du Code du patrimoine.

Intervention avec une pelleteuse sur la falaise de la Mine d'Or site classé.

M. Puisay, le maire de Pénestin, a renvoyé l'association vers la DDTM. Aucun document n'a été transmis par les services municipaux à la DDTM ni à l'association.

Suite au recours gracieux de CAPPenvironnement adressé à la Préfecture du Morbihan, il a été décidé de créer un protocole d'intervention sur le site classé afin que la mairie respecte le site dans son intégralité.

Extraits des études du BRGM/RP-69831-FR mars 2020

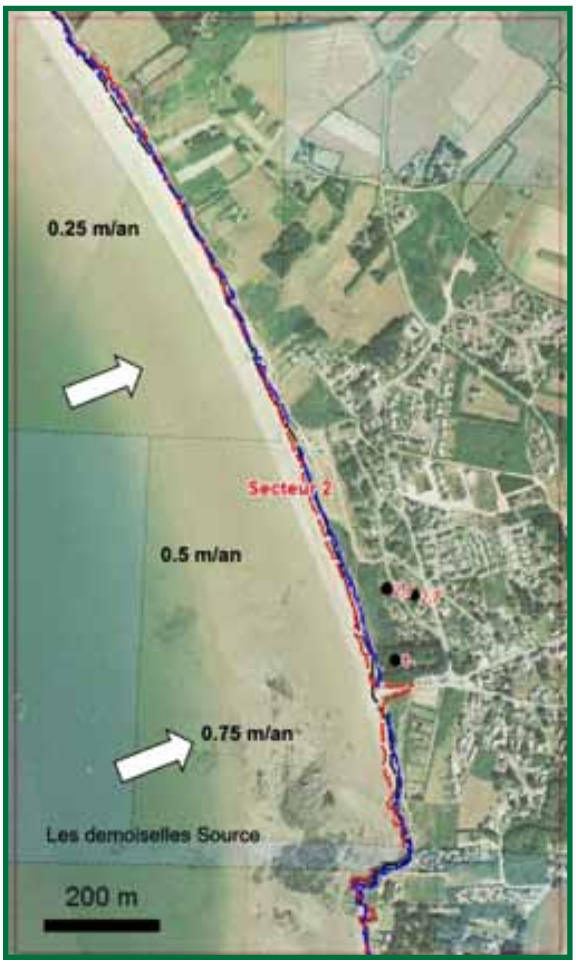
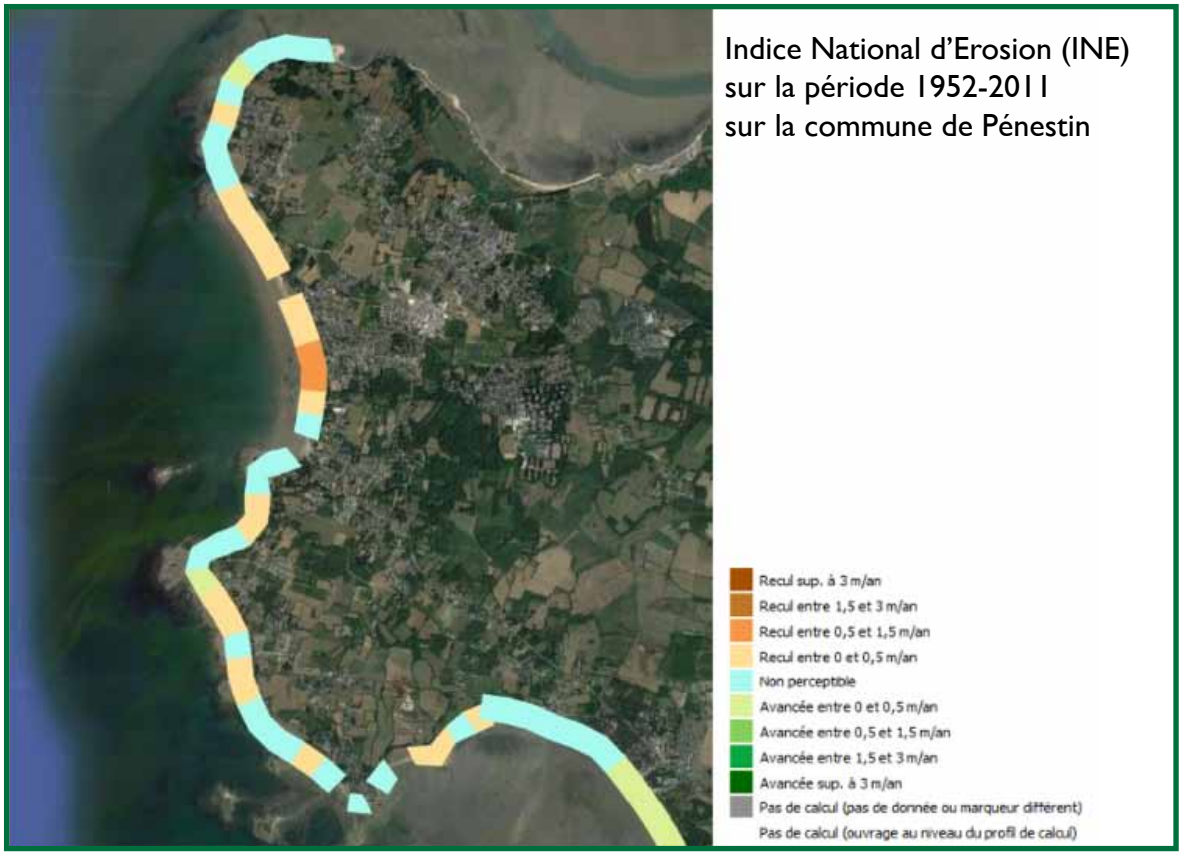
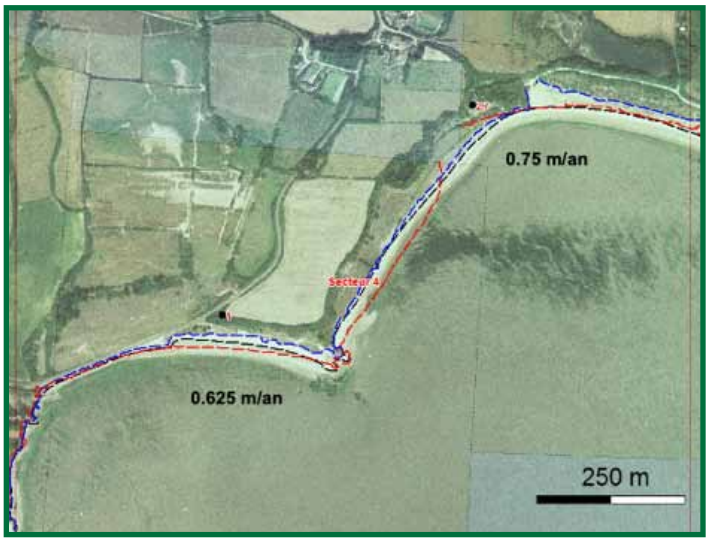


Illustration 5 - Evolution du trait de côte à la Mine d'Or entre 1962 et 2000 (le trait noir pointillé est le trait HistoLittV2.0 ; le rouge pointillé est le trait de 1962 et le bleu pointillé est le trait de 2000, Schroëtter, 2013).



Enfin, le secteur 4 (illustration 30), montre un bel exemple d'érosion différentielle créé par un ouvrage de protection. Au fond de l'anse du Palandrin, la route longeant le littoral, a été protégée de l'érosion littorale par un enrochement. Alors que la morphologie de la plage en fond baie avait une morphologie à l'équilibre (trait rouge en pointillé à l'Est de l'illustration 30), c'est-à-dire une belle allure concave avec semble-t-il une répartition homogène des sédiments, l'enrochement est venu créer de l'érosion différentielle et un recul de 25 m environ +/- 1.

Ce secteur de la commune de Pénestin (baie de Pont Mahé : plage Kerandré et du Palandrin), présente un recul des plus importants avec celui de la falaise de la Mine d'Or.



La route qui longe la plage de Kérandré est, à moyen terme condamnée. L'enrochement qui la borde détruit peu à peu la dune. Pour ce site emblématique de Pénestin avec les marais du Lesté, **le PLU ne fait aucune proposition. Erosion comme submersion sont pourtant annoncées.**

Choix des zones à risque arbitraire et faux

Dans le PLU de Pénestin présenté à l'enquête publique 2025, il existe peu de documents pour expliquer le choix des localisations retenues pour les zones à risques.

L'étude du CEREMA citée par le PLU évoque 6 sites étudiés, mais ils ne sont pas répertoriés ou s'ils le sont, il est très difficile d'accéder à l'information, le site renvoyant à un autre site qui renvoie à un autre site, sans donner l'information.

Par contre l'étude du BRGM-DDTM56, commandée par la commune et achevée en 2013, disponible au public, citée par le SCoT, est précise quant aux localisations des sites étudiés, mais elle n'est pas jointe au PLU.

Il semblerait que le PLU ne tienne pas compte de cette étude, car le choix des zones à risque apparaît arbitraire.

Confusion de vocabulaire entre « recul du trait de côte » et « risque d'affaissement »

. Le risque de recul du trait de côte est l'érosion de la côte par éboulement de la falaise.
Il est matérialisé par deux lignes de pointillés, l'une à l'horizon 2050, l'autre à l'horizon 2100.

. Le risque d'affaissement est l'abaissement d'une surface, sans rapport avec la côte.
Il est matérialisé dans la légende par des croix et concerne 3 sites sur la commune.

Les 3 sites notés en « risque d'affaissement », selon la légende, sont situés sur le littoral :

a) à la Mine d'Or sur environ 500 m
b) à la pointe du Landrin sur environ 200 m
c) à la pointe du Bile sur moins de 100 m.

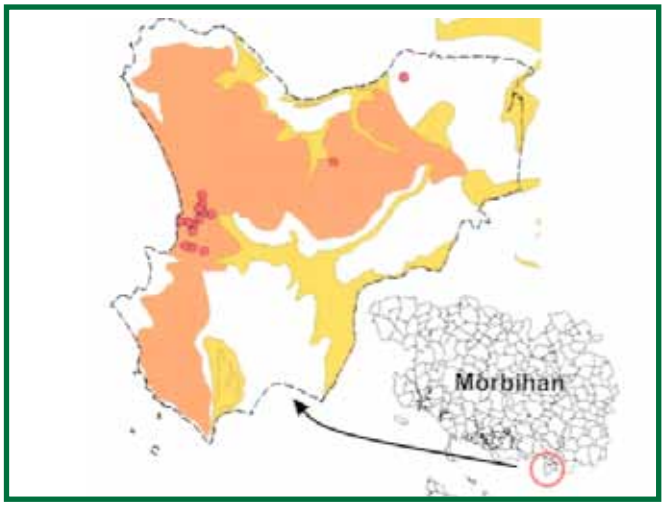
Or ces 3 sites ne sont pas concernés par un « risque d'affaissement », alors qu'un autre site est concerné, au sud du Landrin et à Poudrantais, mais n'est pas signalé par ce graphisme.
Cela peut être qualifié d'erreur matérielle d'appréciation.

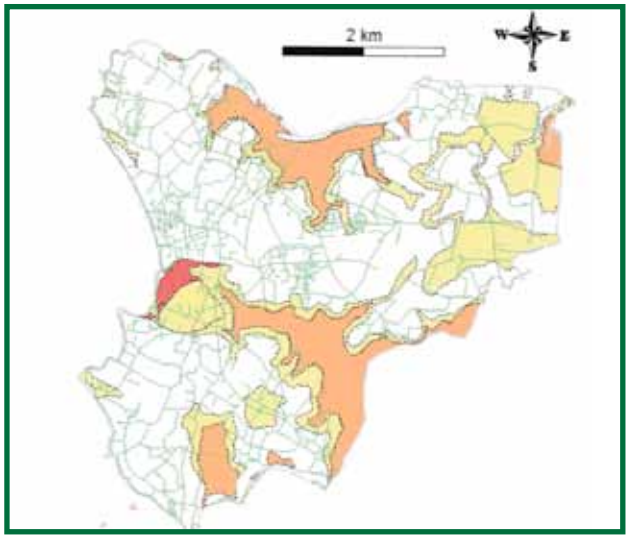
Au sud du Landrin et à Poudrantais : pas de zone à risque malgré un quartier de maisons sinistrées.
En effet, une étude du BRGM/ RP-62681-FR mai 2013, commandée par la commune et la DDTM56, s'est intéressée « au retrait-gonflement des argiles ou érosion littorale » suite aux mouvements de terrain occasionnant des fissures sur certaines constructions. (*Voir la carte des propriétés sinistrées p. 23 BRGM - illustration 5 ci-dessous et p. 57 et 58 pour l'ensemble de la zone)*
Les conclusions de cette étude, en mai 2013, montrent une composition particulière des sols à cet endroit pour expliquer le phénomène qui n'a rien à voir avec le recul de la falaise. Il s'agit d'« argiles et limons argileux vert-kaki très collants » *(Voir carte p. 39)*.

> Conclusion

Réactualisation nécessaire du document graphique.
Il est donc nécessaire d'actualiser le document graphique en supprimant les croix sur les trois endroits cités plus haut, non concernés par les risques d'affaissement, et d'ajouter la zone du sud du Palandrin et de Poudrantais.

Illustration 5 : Carte d'aléa retrait-gonflement (point rouge : sinistres recensés Orange : aléa moyen, jaune : aléa faible Source BRGM ; Trait noir pointillé : trait HistolittV2, Source SHOM-IGN).

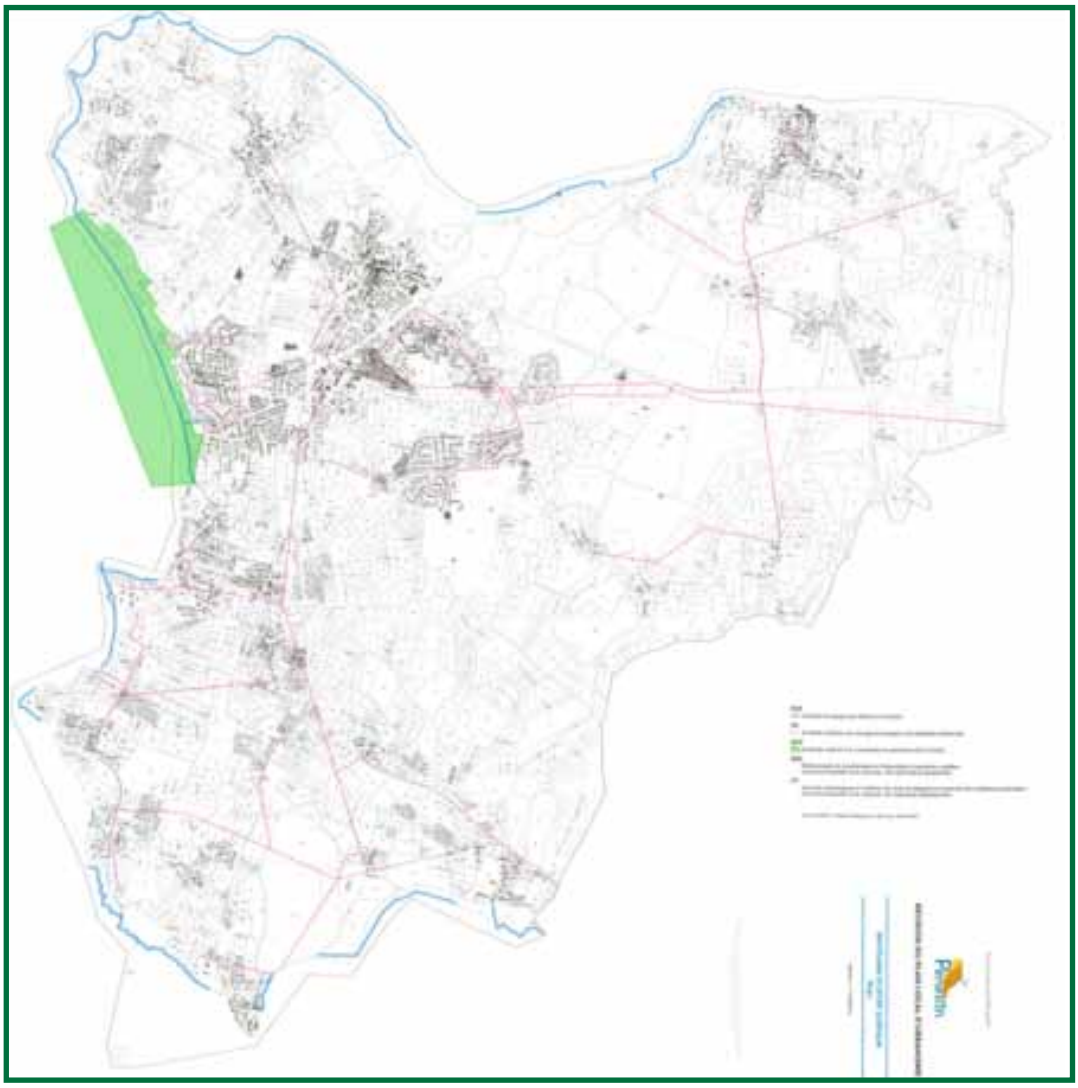




< Illustration 32 - Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Pénestin (jaune : faible ; orange : moyen et rouge : fort) BRGM/RP-62681-FR Rapport final.

. Sentiers côtiers

Un tracé officiel qui n'est pas entièrement respecté.



> Conclusion

Aucun changement notable par rapport au précédent PLU. En 2024 la mairie prétendait être dans l'attente « d'une consolidation des études » du BRGM pour les intégrer au projet.
L'étude du BRGM réactualisée est pourtant disponible depuis 2020.
Le sentier côtier identifié par la DDTM est toujours d'actualité.

Partie 7

Les extension de l'urbanisation et les OAP en milieu urbanisé : Schémas et cartes - Propositions du PLU

SCoT 2025 La capacité d'accueil du territoire (logement, économie, équipements) suppose une optimisation forte du foncier disponible.

Le DOO précise que les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la densification mesurée, la mobilisation du tissu bâti existant et la requalification des espaces déjà urbanisés.
Les objectifs sont notamment : d'éviter les extensions urbaines non nécessaires ; de préserver les espaces ouverts, agricoles ou naturels, en dehors de l'enveloppe urbaine.
Le DOO indique également que les extensions ne sont autorisées que si la densification et l'utilisation des secteurs à urbaniser existants ne suffisent pas à répondre aux besoins.

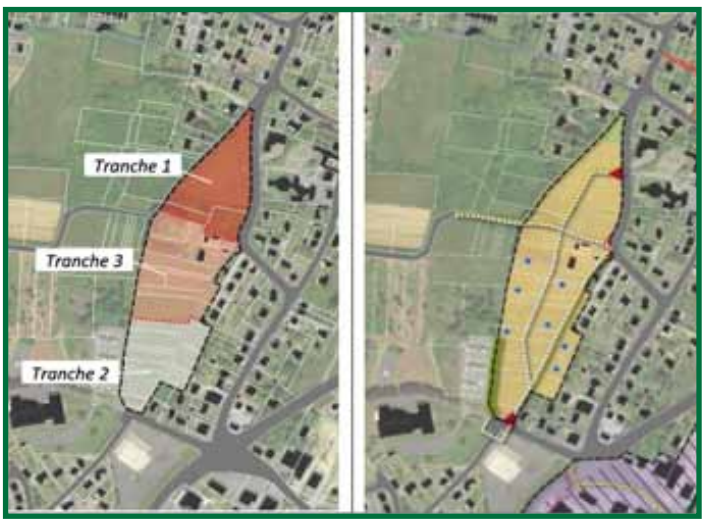
Les propositions du PLU 2025 ne justifient pas « les besoins », omet de limiter drastiquement le développement des constructions pour du résidentiel secondaire (72% sur la commune), se contentent d'un minimum OAP et réduisent d'autant la politique du « parcours ZAN ».

Rappel en chiffres (année 2021) : **Population 2 028 habitants - 4 000 logements ou maisons - 1 000 seulement en résidences principales.**

OAP situées à l'intérieur d'une enveloppe urbanisée : Le Bihen et Kerfalher

Extension d'urbanisation les Pluviers (environ 3 hectares)

Extension d'urbanisation Toulprix (environ 3 hectares)



Le secteur des Pluviers a été défriché sans autorisation aussitôt le projet PLU adopté par la mairie en 2023. Aucune étude ni analyse des enjeux écologiques n'ont été réalisées avant ce défrichage.
Aujourd'hui avec le PLU 2025, les sols sont mis à nu. Un permis d'aménager a déjà été déposé en 2019 mais refusée en 2020 par la municipalité précédente pour causes d'incompatibilités majeures et non-respect des normes environnementales.

Info/discussion enquête publique PLU 2024 : l'OAP concernant l'aménagement de la zone des Pluviers prévoit une desserte par la rue de l'Île du Moulin et par la rue des Étrilles. Nous sommes ouverts (la municipalité) à la discussion sur ce point. Cette desserte de véhicules par la rue des Étrilles pourrait faire l'objet d'une modification par une desserte piétonne uniquement lorsqu'un projet sera mis à l'étude.
Les OAP graphiques doivent être perçues comme de grandes orientations.
Sur ce point, l'OAP des Pluviers ne mentionne pas précisément le type de desserte, les négociations permettront d'adapter le projet pour mettre en place une desserte piétonne uniquement vers la rue des Étrilles.
Il s'agit d'orientations donc seul l'esprit des dispositions définies doit être respecté.

Le 1 AU du Toulprix présente par endroits des sols hydromorphes.
Le PLU 2025 annonce une compensation par le classement d'une zone humide au règlement graphique dans le secteur de Pen Palud. Cette compensation n'en est pas une car ce secteur était de fait **déjà inconstructible** car considéré inondable en partie basse et zone humide en partie haute . Son zonage en N ou Np était donc incontournable.

Clido et rue du Moulin situées à l'intérieur d'une enveloppe urbanisée

SCoT 2025 Rappel : PLU 2025 absence d'étude sur la capacité de mobilisation du foncier, absence de prospective pour encadrer la faisabilité des logements sociaux, règlement inadapté.

Néanmoins, pour une meilleure traduction du SCoT à l'échelle communale il convient :
- de prendre en compte les possibilités de réhabilitation et de renouvellement urbain pour déterminer les capacités foncières au sein de l'enveloppe urbaine,
- de déterminer dans le temps (court, moyen, long terme) la capacité de mobilisation de ces capacités foncières,
- d'annexer au PLU les « Secteurs d'Information sur les Sols » créés par arrêté préfectoral du 30 novembre 2018 notamment concernant l'ancienne décharge de Barge à Pénestin.

- **Les documents d'urbanisme locaux devront mettre en place les outils réglementaires appropriés pour développer la production de logements sociaux et encadrer la faisabilité des opérations en neuf par notamment :** des emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP ou par le règlement.

Au sein des opérations résidentielles d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, la production totale de logements devra comporter :

- **au moins 30 % de logements sociaux ;**
- **Et au moins 25 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS,...).**

Ces taux concernent toutes les communes du territoire (SRU et non SRU).

7.1.1 **Limiter la consommation d'espace et valoriser le cadre urbain en privilégiant l'enveloppe urbaine**

P 39

Les documents d'urbanisme locaux auront pour objectif de mobiliser prioritairement les capacités disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante pour l'accueil du développement urbain.

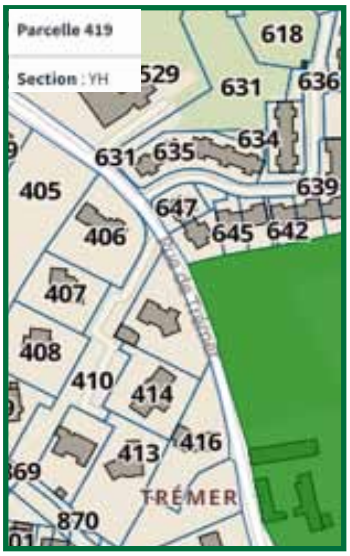
Ils chercheront ainsi à créer un minimum de logement au sein de l'enveloppe urbaine / sans consommation de nouveaux espaces agricoles naturels et forestiers, selon les objectifs du tableau ci-après.

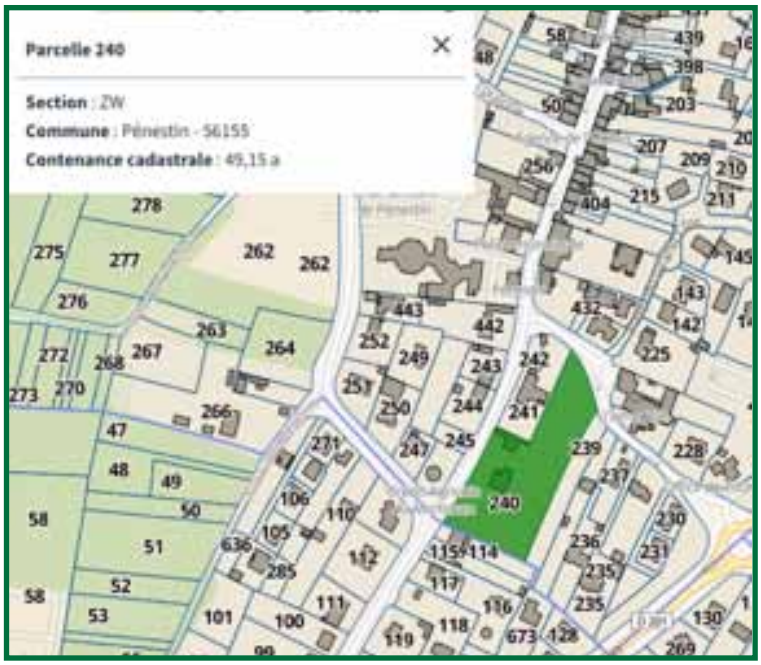
Propositions de CAPPenvironnement

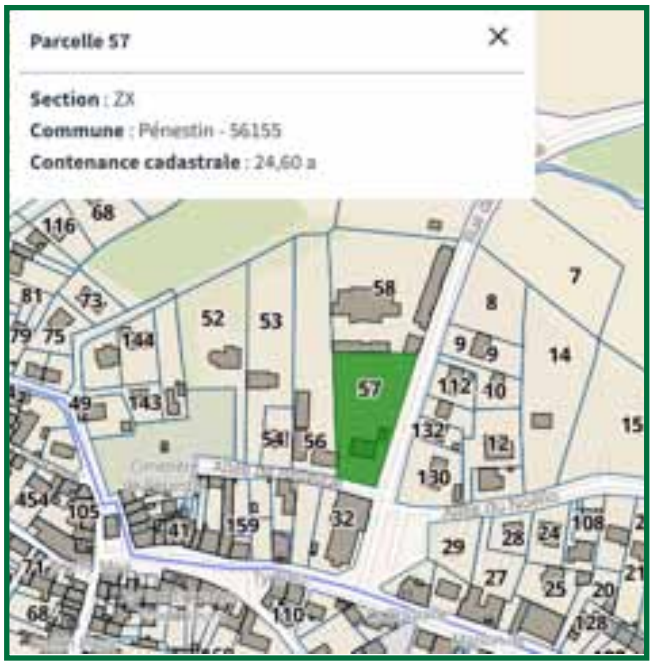
Autres terrains pouvant faire l'objet d'une OAP qui n'ont pas été identifiés dans le PLU bien qu'ils soient situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

La surface totale de ces terrains qui est d'environ **deux hectares** peut aisément remplacer l'extension des Pluviers, d'autant que le potentiel à urbaniser par densification est d'environ 8 hectares sur l'ensemble du territoire (rapport de présentation page 47).

Ces objectifs fixent des seuils maximaux à ne pas dépasser pour l'urbanisation en extension, tout en incitant à mobiliser en priorité le foncier déjà urbanisé ou disponible dans l'enveloppe urbaine existante.





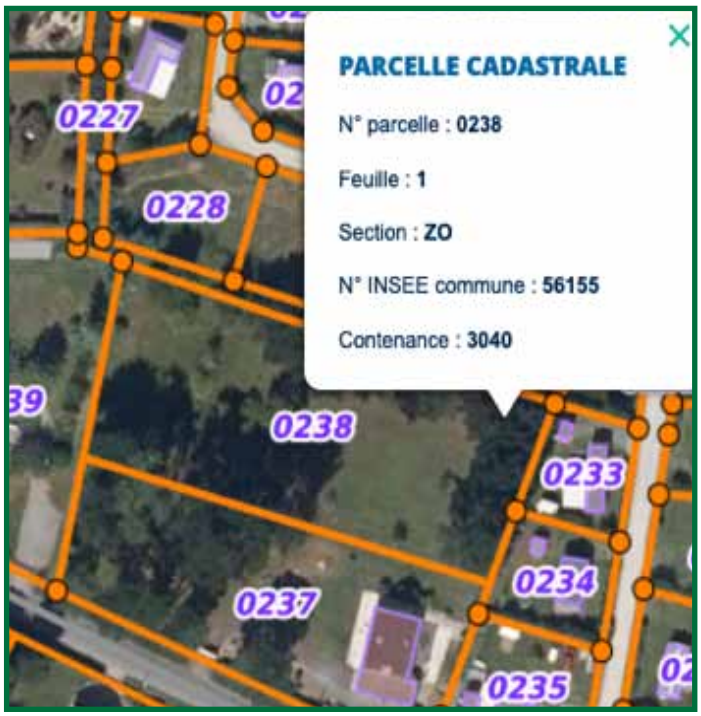


En 2018, il était annoncé comme en 2023, la création de 180 logements en 6 ans dont 30 logements sociaux (page 19). **Les 180 logements que l'on peut identifier comme des maisons individuelles ont été construits en 8 ans mais les 30 logements sociaux sont toujours à réaliser.**

On peut douter d'une réelle volonté politique de satisfaire cette demande surtout lorsque le maire actuel brade son foncier constructible à du privé (voir vente du presbytère et de son terrain constructible de 2 500 m^2 en centre bourg).

OAP Possibles au Lomer

Total : 3 hectares



Des parcelles identifiées comme réserves foncières avec de nombreuses erreurs

La carte (très floue) des ressources foncières page 46 dans le rapport de présentation est fausse.
Quelques exemples : planche 14 Pointe du Bile, un bois classé au PLU et dans une zone inconstructible car inondable selon le SCoT 2025.

Dans un bois classé route de Keravar - Zone Mine d'Or inconstructible car hors enveloppe urbaine

Réaction à la lecture du chapitre :
« Capacités de densification et mutation des espaces bâtis identifiés dans le cadre du projet »
p. 46 du document de présentation

A la lecture du chapitre « Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés dans le cadre du projet », il est présenté une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces à vocation d'habitat.
Elle est illustrée d'une carte du foncier mobilisable avec un code couleur pour distinguer parmi le potentiel les « coups partis » du non mobilisé. **Au total une vingtaine d'hectares sont annoncés**.

Avec une nuance de taille toutefois puisque 5,6 ha sont en ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers), ce qui peut surprendre puisque le but de quête de ces zones est la densification ou la mutation d'espaces bâtis alors que depuis la loi ALUR (2014) en ENAF il est interdit de créer ou d'étendre de nouveaux espaces urbanisés sauf à usage agricole ou forestier.
Les collectivités doivent également respecter les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF dans leurs documents d'urbanisme.

Le tableau difficile à lire présente un potentiel de 20,5 ha, qui est pondéré en estimant que d'ici 10 ans, 75 % de cette surface serait mobilisée (ce qui est très optimiste).
En conséquence, ce serait finalement 10,3 ha mobilisés dont 2,33 ha en ENAF.

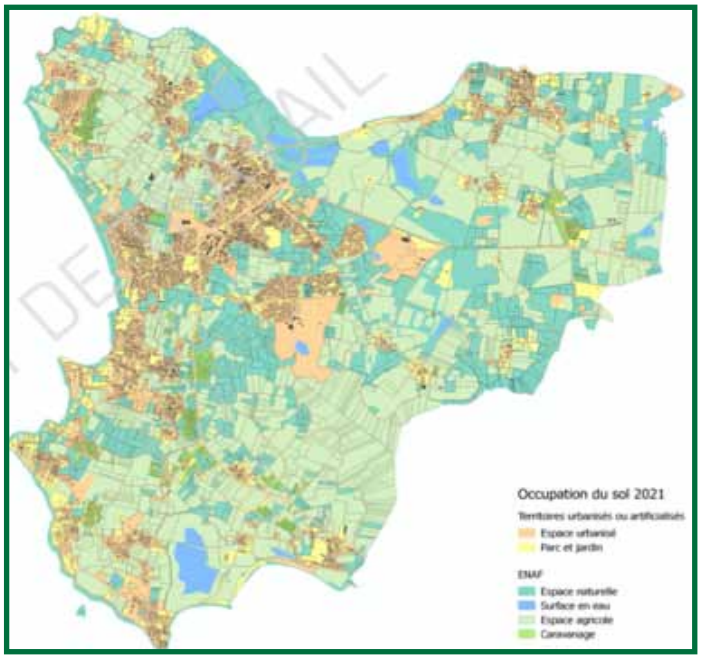
Pour plus d'info sur la consommation de foncier à artificialiser, consulter le site :
Constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique, **on y voit que : entre 2011 et 2024, Pénestin a consommé 70 ha d'espaces, soit 3,25 % de la surface communale, dont 36 ha pour l'habitat, 27 ha pour de l'activité économique, 1 ha mixte, 5,5 ha voiries.**

Partie 8
Les enveloppes urbaines PLU et SCoT 2025

Si la programmation résidentielle et économique n'est pas maîtrisée, le risque d'augmenter l'artificialisation des sols existe.

Le DOO identifie les agglomérations et villages au sens de la loi Littoral et encadre les possibilités d'extensions en assurant la continuité du tissu urbain et la qualité de l'insertion paysagère.
Les extensions doivent favoriser un urbanisme compact, compatible avec les capacités d'accueil locales, en tenant compte des enjeux de préservation des paysages et milieux naturels.
Ci-dessous les cartes donnent un aperçu sur l'occupation du sol sur la commune de Pénestin.

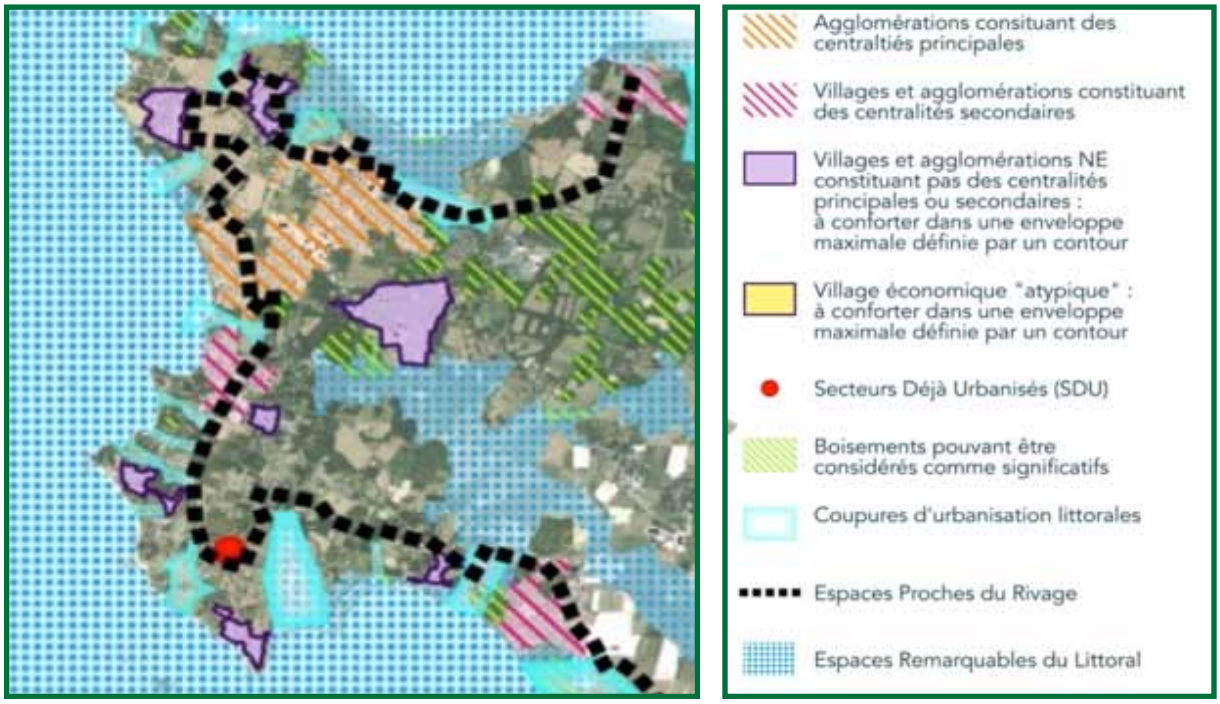
Document PADD CM 20 janvier 2025



Enveloppes urbaines SCoT 2025

Les zones ULd ne sont pas notées comme «espaces urbanisés».

Le Bourg/la Mine d'Or : centralités principales. Poudrantais/Kerfalher -Tréhiguier : centralités secondaires peuvent être développées de manière mesurée (?) Brancelin/le Haut Pénestin - Le lomer - Inly - Kerlieu - Loscolo - Le Bile- Kerséguin : à conforter dans une enveloppe maximale qui n'a pas vocation à s'étendre (?)



P 102

Pour les communes littorales, les PLU pourront autoriser des constructions nouvelles ponctuelles dans des secteurs déjà urbanisés, identifiés conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage.

Ces secteurs ont été déterminés selon les critères suivants :

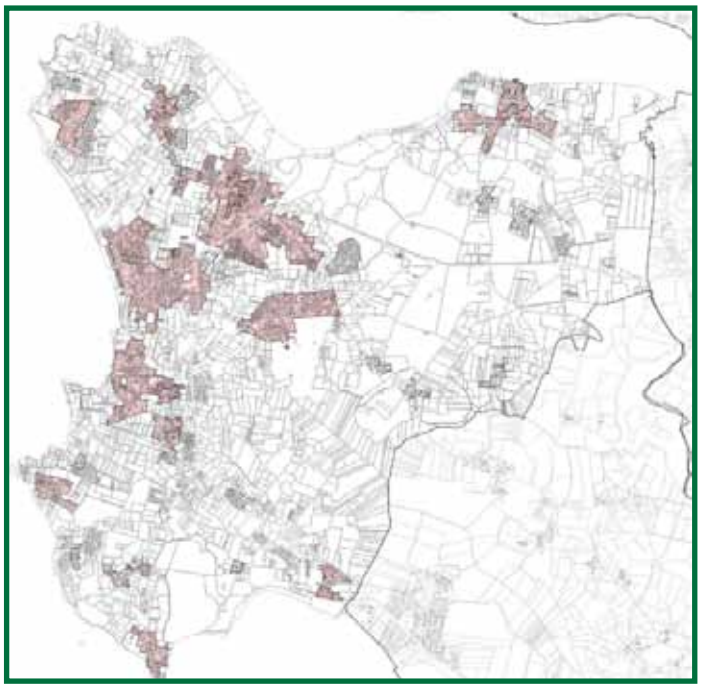
- **Leur continuité est caractérisée par un nombre de constructions de l'ordre de 40 et plus,** associée à un rythme d'implantation conduisant à une interdistance relativement régulière sous réserves de quelques espaces et d'une densité attendue en fourchette basse à environ 9/10 constructions/ha.
- **Le critère de structuration** par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs, est mis en œuvre dans les conditions suivantes :

Les secteurs déjà urbanisés, identifiés par le SCOT, sont au nombre de 8 et localisés au travers des lieux dits suivants :

- Guérande : KERHUET, LES FRAICHES NORD, KERGAIGNE, LES FRAICHES SUD, LE MENÉ, KERCANDO, LA DUINE
- Pénestin : KERLAY

Le hameau de Kerlay ainsi nommé dans le SCoT ne répond pas aux critères exigés par la loi Elan.
Dans le dossier PLU 2025 il est noté Kervraud/Kerlay, les deux hameaux sont rassemblés en un.
Mais Kervraud est en EPR ce qui ne répond pas aux critères de la loi Elan.
Le projet PLU 2025 affirme avoir retravaillé, à l'échelle de la commune, les limites des agglomérations et particulièrement dans les secteurs en EPR afin d'être au plus près du bâti existant. **Pourtant rien n'a changé depuis le précédent PLU.**

Les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant sur le DOO, prévoient la délimitation de zones non constructibles (zones non aedificandi) en lisière des espaces protégés, notamment autour des EAP, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
Ces marges de protection sont conçues pour garantir une transition douce entre les zones urbanisées et les espaces naturels, évitant ainsi le risque de fragmentation et de pression excessive sur les sols.
Les règlements graphiques et écrits du PLU 2025 ne précisent pas ces marges de protection.
Contrairement aux objectifs du DOO, le zonage ULd et de certains campings professionnels augmentent ce risque de fragmentation et de pression excessive sur les sols.
Par ailleurs, le DOO encourage une planification urbaine plus compacte qui limite l'étalement, préservant ainsi des zones naturelles et facilitant la connexion entre les espaces urbains et les milieux naturels environnants.



Réunion publique avant arrêt le 4 mars 2025.
Les zones en ULd n'existent pas.
Un autre zonage Un, est montré au public.
Les zones A et N sont les seules à garantir l'inconstructibilité.

En 2024, le projet PLU distinguait deux types de zonages pour les lotissements de camping caravaning : ULd et NLd.
La zone ULd permettait selon le projet PLU la « reconnaissance des autorisations d'urbanisme » et le NLd permettait la pratique du camping « traditionnel ».

Cette différence a été gommée pour que l'ensemble des zones soient en ULd.
Les parcelles NLd, dans le projet PLU 2024 étaient, selon la mairie, pour la plupart vierges de « constructions » ou contenaient des « installations » illégales à « régulariser » (?) et qu'il était, toujours selon la mairie, juridiquement impossible de les classer en secteur d'urbanisation diffuse.

Le règlement écrit du PLU 2024 arrêté, précisait :
« que les espaces de camping et de caravaning sur parcelle individuelle (anciennement nommés « zones de loisirs »), qu'ils soient en espace naturel (zonage de type Nld) ou non (zonage de type Uld) 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 n° 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 ».

Les changements et ce flou dans le PLU 2025 créent une réelle incertitude juridique et modifient sans pareil (60 hectares) des zones artificialisées en zones urbaines.
Certaines zones comme celles proches de Kerlieu ou du Lomer, en continuité d'une urbanisation qui sera plus dense à l'avenir, revendiqueront le droit à construire.
Au cours de l'enquête publique 2024 plusieurs demandes ont déjà été formulées dans ce sens. Et ce, malgré le jugement du Conseil d'Etat de 2016.

Partie 9
Les zones ULD

Nous reprenons nos remarques 2024 qui sont toujours d'actualité excepté le zonage Nld.
L'actualisation 2025 est développée dans l'annexe explicative P. 59-60-61.

Introduction

I - Historique

A - Chronologie

B - Commentaires sur les motifs de la révision

1) La prise en compte des jugements

2) Sur les difficultés d'instruction

3) Sur les décisions en cours de validité

II - Contenu du rapport de présentation

A - Sur la prise en compte des décisions de justice

1) Choix retenu

2) Le PLU et le contexte réglementaire

3) Conclusion

B - Sur les solutions proposées

1) Création des zones nouvelles (a)

2) Définitions des zones Uld et Nld (a- b - c)

3) Remarques et observations (a- b - c - d - e)

4) Définitions des zones 1Aue, 1Auer (a - b)

5) Comparaison des zones

6) Conclusion

III - Contenu du règlement des zones UL

A - Caractéristiques des zones UL

B - Destination des constructions

1) Interdiction ((a - b)

2) Remarques

IV - Conclusions générales

A - Incohérence

B - Explications incomplètes

1) Incomplètes

2) Imprécises

3) Ambiguës

C - Illégalité des solutions

D - Difficultés d'applications

1) Applications

2) Insécurité juridique

V - La solution

Annexe explicative

Camping caravaning sur parcelles privatives sur les secteurs de Barges, Brécéan, Kernégrou, Pradum, Goulumer, Kerandré, Kerlieu, Maresclé, Bilaire, Lomer, Logui.

Introduction

Toutes les zones de camping caravaning sont, soit en partie ou totalement urbanisées avec des Habitations Légères de Loisirs (HLL) soit libres et sans installations.
Certaines zones sont aussi occupées en permanence par des cabanons, des yourtes ou tentes, des caravanes ou des constructions sans permis d'autorisation, illégales selon la loi Littoral et le jugement du Conseil d'Etat.
Ces secteurs ont tous des équipements publics et peuvent être classées en U (article R151-18 du CU).
L'usage du verbe « peuvent » indique que ce classement n'est pas une obligation mais un choix. Le maire « peut » donc dans ce cas particulier attribuer un autre classement afin de geler un processus d'urbanisation sauvage jugé illégal.

Dans le rapport de présentation p.58 la définition des zones classées Uld et Nld est donnée comme suit : les zones Uld sont des « zones naturelles de camping caravaning sur parcelles individuelles inconstructibles au titre des articles L151.9 et R123.5 du CU issues du remembrement dont le sujet a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme ». Les zones Nld sont des « zones naturelles de camping caravaning sur parcelles individuelles inconstructibles au titre des articles L151.9 et R123.5 du CU issues du remembrement dans lesquelles il est seulement possible d'implanter une caravane ou des autres abris sans équipements intérieurs ».
Les définitions des deux zones sont pratiquement les mêmes. Une zone U même à indice « ld » ne peut être naturelle puisqu'elle est réputée déjà urbanisée ou équipée. Tous les terrains limités à l'implantation d'une caravane ou occupés sans une autorisation d'urbanisme ne peuvent être classés en zone Uld mais en zone Ndl ou Nl ou encore Ala comme dans la commune de Camoël, limitrophe à Pénestin.
Cette distinction est incomplète sur l'ensemble des zones. Certaines zones Nld sont en Uld alors qu'il n'existe aucune construction (HLL).
Page 68 le chapitre précise le choix de zonage Uld pour les secteurs de camping caravaning en stipulant que « leur aménagement et leur occupation ont fait l'objet d'une autorisation dans le cadre des zones 1Aue du précédent PLU ».
Or le classement AUe des secteurs de camping caravaning du précédent PLU a été annulé pour illégalité par 3 juridictions administratives. Ce motif d'illégalité ainsi retenu fait que ces zones et leur règlement sont réputées n'avoir jamais existé. Il en résulte que les autorisations caractérisant les zones Uld sont, elles aussi, illégales et donc réputées ne pas exister, ce qui de fait les classe en zones Nld.

Dans les orientations du PADD de 2010 pièce 1 partie 2 dans le chapitre 3 : *« permettre à l'activité agricole de s'exercer dans des conditions satisfaisantes »* il est noté, concernant le camping caravaning sur parcelles privatives, que « les zones 1Auer correspondent aux zones pour lesquelles les propriétaires ont signé une convention d'éch*ange (…) le classement en U a été écarté car il n'y aurait pas eu moyen de maîtriser l'évolution de la zone en matière d'urbanisation »*.

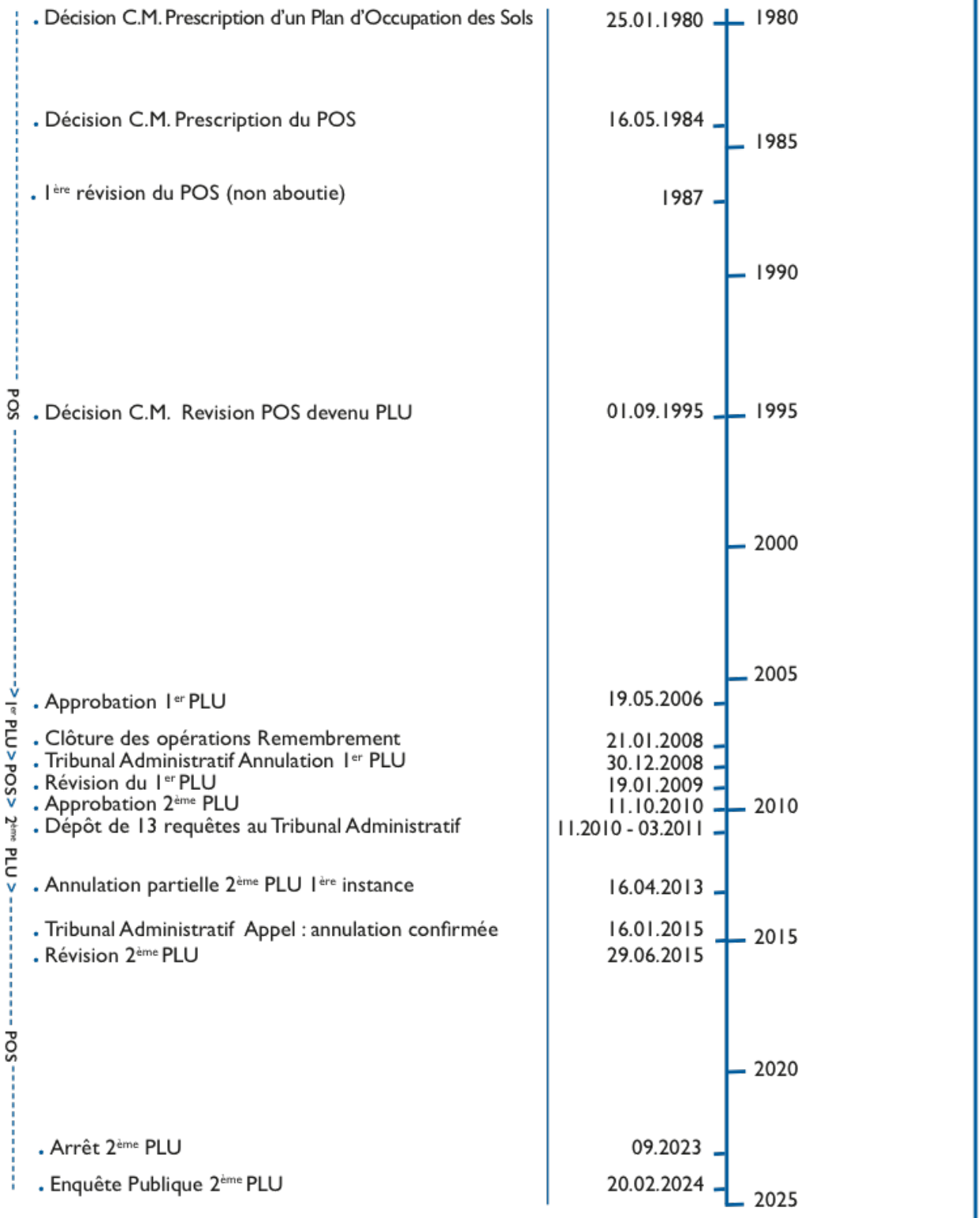
Le protocole d'accord pour le reclassement du camping caravaning sur parcelles privatives signé au début des années 2000 par les principaux acteurs (mairie, élus, associations), enregistré à la préfecture du Morbihan, précise par ailleurs que « dans le cas où les superficies prévues pour le reclassement s'avéreraient trop importantes au regard du nombre des propriétaires concernés, la commune de Pénestin s'engage à les utiliser à toutes fins de constitution d'espaces verts ou de zones tampon, à les réaffecter à l'utilisation agricole, et les surfaces ne pourront faire l'objet de transactions visant à la création de camping caravaning (…) les installations mobiles ne peuvent être stationnées ou stockées sur le terrain (…) vendre à la commune des parcelles privées inutilisées au prix de la terre agricole…».

Ce protocole n'a jamais été respecté par les principaux acteurs. Il n'est pas rare aussi de constater sur le terrain des constructions nouvelles édifiées sans déclaration, des mobil-homes surgissent du jour au lendemain et des constructions légères « se durcissent ».
L'association CAPPenvironnement est intervenue auprès de la mairie pour signaler plusieurs irrégularités dont certaines se situent en zone protégée et/ou naturelle, sans réseau. Ces installations qui défient, à la fois la loi Littoral et le code de l'urbanisme, sont toujours présentes sur le terrain depuis maintenant plusieurs années.

Exemples de constructions illégales sur la commune en zone 1Auer et naturelle :

I - Historique - A Chronologie

Chronologie des documents d'urbanisme de Pénestin



Commentaires : - Entre 1984 et 2006, soit pendant 22 ans, le seul document d'urbanisme de Pénestin a été un POS.
- Entre 2006 et 2008, soit pendant 2 ans, un 1er PLU était applicable jusqu'à son annulation en 2008.
- Entre 2008 et 2010, soit pendant 2 ans, **le POS** de 1984 était applicable jusqu'à l'approbation du 2ème PLU en 2010.
- De 2010 à 2013, soit pendant 3 ans, le 2ème PLU est applicable jusqu'à son annulation partielle en 2013.
- De 2013 à la date de ce jour, le **POS** de 1984 est à nouveau applicable notamment pour le camping caravaning.

Dans la période 1984 - 2024, **soit pendant 35 ans sur 40 années,** seul le POS de 1984 est applicable notamment pour le camping caravaning à la parcelle privative.

(Chronologie)

. **Le 11 octobre 2010,** le Conseil Municipal de Pénestin approuve le 2e PLU.

. **Entre novembre 2010 et mars 2011**, le Tribunal Administratif de Rennes est saisi de 13 recours en annulation pour des motifs divers notamment relatifs au classement en cours 1AUe et 1AUer des secteurs de camping caravaning sur parcelles privatives.

. **Le 16 octobre 2013,** soit environ 2 ans et demi plus tard, le Tribunal Administratif juge que les zones 1AUe et 1Auer et leurs règlements respectifs ne respectent pas la loi Littoral.

. **Le 12 janvier 2015**, la cour d'appel de Nantes confirme les jugements de la cour de Rennes pour les mêmes motifs.

. **Le 29 juin 2015,** le Conseil Municipal décide de mettre en révision ce 2e PLU pour les motifs ci-après (PV de séance § 3.2) :

1) « … des éléments majeurs impliquent aujourd'hui la mise en révision du PLU/ » notamment *« … la prise en compte des jugements rendus annulant partiellement le PLU… ».*

2) De plus le même PV précise :
« … cette annulation a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur… posant de graves difficultés d'instruction… et ayant d'importantes conséquences sur les décisions en cours de validité dans les secteurs non constructibles à l'ancien POS ».

B - Commentaires sur les motifs de la révision

1) La prise en compte des jugements est considérée comme un élément majeur motivant la décision de révision. On s'attend donc à ce que le rapport de présentation du PLU, actuellement mis à l'enquête, en fasse état et donne toutes explications nécessaires aux choix des mesures à cette prise en compte.

2) Sur les difficultés d'instruction :
Il n'y a à compter de la date du jugement d'appel (12.01.2015) aucune difficulté d'instruction d'une demande de PC à laquelle on ne peut répondre que par un refus. Cette formulation ne traduit-elle pas la volonté municipale d'autoriser des permis de construire en contradiction avec ces jugements ?

3) Sur les décisions en cours de validité :
Il y aurait donc eu des « décisions » (sans doute des PC) prises entre, 2011 dates des 1ers recours, et le jugement du 16 avril 2013, conformément aux règlements des zones 1AUe et 1AUer annulées pour illégalité, donc décisions illégales par voie de conséquence, alors qu'un sursis à statuer à ces demandes aurait été de sage administration, en attendant les décisions de justice dont le Maire ne pouvait ignorer la saisine. Cette motivation tend à démontrer que la municipalité tente de régulariser ces décisions qu'elle sait illégales dans le cadre d'un nouveau PLU.

4) Conclusion : la prise en compte de ces jugements est un motif « majeur » de révision dans le but notamment de trouver des solutions de nature à régulariser des décisions illégales.

II - Contenu du rapport de présentation

A - Sur la prise en compte des décisions de justice

Cette prise en compte, selon la municipalité, des jugements cités ci-dessus, constitue un « élément majeur » motivant la révision du PLU.
En effet, ils concluent à l'illégalité pour non respect de la loi Littoral, du classement en zones 1AUe et 1AUer de très nombreux secteurs de la commune (secteurs de camping caravaning sur parcelles privatives de Barges - Brescéan - Kernégrou - Pradun - Goulumer- Kérandré - Kerlieu - Maresclé - Bilaire - Lomer - Logui).
Or, aucun chapitre du rapport ne fait état, ni même allusion, à ces jugements, alors que mention aurait pu en être faite, compte tenu de son caractère « majeur » dans les chapitres suivants :

1) Chapitre Choix retenus pour établir le PLU (p. 49).

2) Chapitre Le PLU et le contexte réglementaire » (p. 107).

§ I Compatibilité avec les orientations supra-communales » où seuls sont cités le SCOT et le PLH.
Ces décisions de justice ne sont-elles plus que des orientations, des contraintes supra-communales ? !

§ II Conformité avec la loi Littoral » Alinéas B et C
Traitant respectivement des « extensions en continuité » et des « espaces proches du rivage à constructibilité limitée… ».
Alors que le non respect de ces 2 dispositions de la loi Littoral a motivé l'annulation par les juges des zones 1AUe et 1AUer de camping caravaning sur parcelles privatives !... où il est fait état (p. 68) des zones 1AUe du précèdent PLU annulé pour illégalité.

3) Conclusion :
Le rapport de présentation est donc incomplet par son silence sur cet « élément majeur » ayant motivé la révision. Ce silence du Rapport va nuire à une explication claire et exhaustive des choix retenus pour « régulariser des décisions en cours de validité dans des secteurs inconstructibles ».

B - Sur les solutions proposées pour régulariser « les décisions en cours de validité dans des secteurs inconstructibles ».

Quel est le problème à résoudre ?... C'est imaginer des zonages et des règlements y afférant permettant de régulariser légalement des décisions illégales !…Par quels moyens ?

1) Création de 2 zones nouvelles désignées ULd et NLd :

Définitions réglementaires des zones urbaines et naturelles (Art. R151.8 du Code de l'urbanisme)
« Les Zones urbaines sont dites zones U : **peuvent** être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
Certains secteurs de camping caravaning sur parcelles privatives satisfont factuellement à cette définition, sauf à démontrer que leur urbanisation récente a été faite illégalement.

a) Définition réglementaire des zones naturelles : Article R151.24
« Les zones naturelles sont dites zone N : **peuvent** être classées en zones naturelles ou forestières les secteurs, **équipés ou non**, à protéger… ».

Commentaires :
- Le classement en zone U ou N résulte d'un choix exprimé par le verbe **« peuvent »**.
- Des secteurs « équipés » peuvent être classés en zones N.

2) Définition des zones ULd et NLd dans le rapport de présentation :

a) les zones ULd (p. 68)

« Le secteur ULd correspond aux zones de camping caravaning sur parcelles privatives ***issues de l'aménagement*** *foncier dont l'aménagement ont fait l'objet d'une autorisation* ***dans le cadre*** *des zones 1AUe du précédent PLU ».*

b) les zones NLd (p. 82)

« Le secteur NLd correspond aux zones naturelles de camping caravaning sur parcelles individuelles au titre des articles L151.9 et R121.18 du code de l'urbanisme dans lesquelles il est seulement possible d'implanter une caravane par parcelle et des tentes sans équipement interne. Les divisions volontaires en propriété ou en jouissance par ventes ou locations simultanées ou successions sont soumises à déclaration préalable ».

c) Analyse de ces 2 définitions :

. Ce qu'elles ont en commun :
- leur destination de camping caravaning,
- leurs origines : l'aménagement foncier.

. Ce qui les différencient :
- les premières ont fait l'objet d'une autorisation (**« dans le cadre »** des zones 1AU) dit le texte, pas les 2es,
- les premières sont divisibles sans accord préalable pas les 2es,
- les premières peuvent faire l'objet d'autorisations (notamment de construire) pas les 2es dans lesquelles il est seulement possible d'implanter une caravane…

3) Remarques et observations :

a) Que signifie dans la 1re définition, l'utilisation de la formule vague **« dans le cadre »** alors que ces autorisations ne peuvent être délivrées **qu'en conformité** avec le règlement des zones 1AUe ?

b) **Aucune information,** ni précision sur cette zone AUe alors que son illégalité a été prononcée par les juges dans l'arrêt du Tribunal Administratif du 16.06.2013 confirmé en appel le 12.01.2015.
Cette annulation, au motif du non respect de la loi Littoral, ayant pour conséquence l'application du PLU précédent approuvé le 19.05.2006, lui même annulé pour illégalité par décision du T A du 30.12.2008, avec pour conséquence l'application du document d'urbanisme le précédant, c'est à dire le POS approuvé le 16.05.1984. (comme le précise le PV du CM du 29 06 2015).

Or le POS de 1984 classant les secteurs zonés au PLU 1AUe et 1Auer, en zones inconstructibles, les autorisations mentionnées dans la définition des zones ULd, non conformes au règlement, ne peuvent être qu'irrégulières.

c) Ces autorisations étant irrégulières, les constructions édifiées au titre de ces autorisations ne peuvent bénéficier du droit à la reconstruction en cas de sinistres ou de démolitions prévu à l'article L111.15 du code de l'urbanisme.

d) Soumettre les divisions de parcelles en zone NLd à la procédure de l'accord préalable est illégal si la division se fait en l'état.

e) **Les parcelles « classées NLd » sont intimement mélangées à celles « classées ULd » posant des problèmes de délimitations « ciselées » des 2 zones avec pour conséquence des « parcelles NLd » zonées en secteurs ULd.**
Ainsi contrairement à la zone NLd dans laquelle il n'y a aucun droit à construire, un droit de division soumis à la procédure d'accord préalable, la zone ULd donne droit à division même dans le but d'y édifier une construction.

Conclusions :
La création des zones ULd et NLd par les définitions imprécises, ambiguës, des explications incomplètes ou insuffisantes, notamment sur la légalité des autorisations qu'elles mentionnent, sont de nature non seulement à créer une grande insécurité juridique, des difficultés d'application, mais aussi à permettre en zone ULd un accroissement excessif de l'urbanisation déjà dénoncé par les juges.

4) Définition des zones 1AUe et 1Auer du précédent PLU approuvé le 19.05.2006 (P. 49 du règlement) :

Les zones 1AUe : zones affectées au camping caravaning sur parcelles privatives.
Les zones 1AUer : zones affectées au camping caravaning sur parcelles privatives issues de l'aménagement foncier.

Elles ont pour vocation d'accueillir **2 types de population** :
a) les campeurs caravaniers **qui ont accepté le protocole d'échange de terrains,**
b) les travailleurs saisonniers sur les parcelles de terrains sous contrôle de la commune.

5) Comparaison des zones 1AUe et 1AUer de l'ancien PLU avec les zones ULd et NLd du PLU soumis à enquête :

La zone 1AUe n'est classée ni en zone urbaine, ni en zone naturelle. Les parcelles ne sont pas obligatoirement issues de l'aménagement foncier. Elles ont vocation à recevoir tout type de population.

La zone 1AUer par contre est réservée aux propriétaires campeurs, caravaniers **ayant accepté un « protocole d'échange de terrain ».** Sachant que la clôture des opérations de remembrement a été prononcée le 21.01.2008 et que la prise de possession des terrains issus de ce remembrement s'est faite au plus tard à cette date.

Cette condition **a disparu dans la définition des zones ULd sans explication** du rapport de présentation pour être remplacée par la condition « d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ».

A la date d'approbation du 2e PLU (11.10.2010), les terrains classés en zones AUe ne supportaient que peu de constructions alors qu'à la date du jugement d'appel annulant ce PLU (12.01.2015) nombre de ces terrains ont fait l'objet d'autorisations (notamment de construire) comme le permettait le règlement des zones AUe dans les limites de 46 m² d'emprise.

Il y a donc eu des autorisations délivrées en méconnaissance des dispositions de la loi Littoral pendant les années 2008 - 2015. Ces autorisations sont donc illégales et sont « réputées n'avoir jamais existé ».

6) Conclusion :
Les parcelles classées en zones ULd n'ont donc bénéficié d'aucune autorisation régulière. Elles sont donc pour ces motifs assimilables aux zones NLd puisque dans leurs définitions, seule l'existence d'autorisations d'urbanisme les différenciait.

III - Contenu du règlement des zones UL

A - Caractéristiques des zones urbaines (référence est faite à l'article R315.18)

Extraits du règlement de la zone secteur ULd :
« zones de camping caravaning sur parcelles individuelles, inconstructibles, au titre des articles L151.9 et L121.8 du Code de l'urbanisme issus de l'aménagement foncier, dont l'aménagement et l'occupation ont fait l'objet d'autorisation d'urbanisme. Les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives sont soumises à déclarations préalables ».

Remarques :

Comment des parcelles inconstructibles au titre de l'article L 151.9 ont-elles pu « faire l'autorisation d'urbanisme » ?... !
Sauf à admettre implicitement que ces autorisations étaient illégales !

B - Destination des constructions, nature des activités…

1) Interdictions et limitations d'usages, d'affectations, de constructions…

a) Interdictions :
… En secteurs ULd
. L'installation de caravanes en dehors des périodes autorisées
. L'implantation de tentes comportant des aménagements intérieurs
. Les habitations légères de loisirs n'ayant jamais bénéficié d'autorisation d'urbanisme
.Les résidences mobiles de loisirs
. L'extension, même mesurée, des constructions existantes
.L'implantation d'annexes autres que sanitaires.

b) Sont soumis à conditions particulières :
… En secteurs ULd
Seules sont autorisées :
. Les habitations légères de loisirs bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme
. Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car par parcelle sur la période du 1.06 au 30.09 s'ils sont immatriculés
. Une annexe sanitaire d'une emprise de 5 m^2 maximum.

2) Remarques :

Dans les zones ULD, les habitations légères de loisirs sont interdites sauf celles ayant « bénéficié d'une autorisation d'urbanisme ». Il manque à cette formulation, pour éviter toute ambiguïté, l'adjectif « régulière » (autorisation d'urbanisme régulière).

Dans le chapitre « sont soumises à conditions particulières » « en secteur ULD » « seules sont autorisées » les habitations légères de loisir bénéficiant d'une autorisation.
En résumé, le règlement autorise des HLL déjà autorisées !
Ce qui, au-delà du paradoxe, tourne à la mascarade ! Sauf à considérer que cette formulation tente de régulariser par des dispositions réglementaires des autorisations illégales, donc de contourner la loi par un règlement ! Il y a dans cette formulation une tentative de détournement de procédure pour faire échec aux décisions successive des T.A.

IV - Conclusions générales

A - Incohérence entre les motifs « majeurs » de la révision du PLU et le contenu du rapport de présentation :
Le rapport de présentation ne fait aucune mention des jugements des T.A. alors que ces jugements sont considérés comme un motif **« majeur »** de révision.

B - Explications du rapport de présentation incomplètes, imprécises et ambiguës.
1) incomplètes :
Dans la mesure où il n'est jamais précisé que les autorisations d'urbanisme délivrées sur parcelles privatives sont irrégulières.

2) Imprécises :
- (§ II.B.2.a) Utilisation de la formule volontairement vague, évasive et imprécise « dans le cadre » au lieu de « en conformité » (comme l'exige la loi) avec le règlement des zones 1AUe du précédent PLU, nettement plus explicite et contraignant.
- Quelles nuances introduit l'auteur du PLU entre les notions de parcelles « privatives » et parcelles « individuelles », ce qui ne veut pas du tout exprimer la même chose ? … Silence du texte !
- Les définitions des zones ULd et NLd ne concernent que les parcelles « issues de l'aménagement foncier ». Dans quelles zones classe-t-on les parcelles qui ne sont pas issues de cet aménagement ?... Silence du texte !

3) Ambiguës :
- (§III B.b) Règlement des secteurs ULd :
Quel besoin éprouve l'auteur du PLU « d'autoriser » … « des HLL bénéficiant » déjà d'une « autorisation d'urbanisme » ? Mascarade et paradoxe où l'on « autorise » ce qui est déjà « autorisé » ! … Sauf à suspecter le rédacteur de ce texte de régulariser par cette hypocrite et condamnable manœuvre des autorisations « en cours de validité dans des secteurs inconstructibles » (PV du CM de 2015) qu'il sait illégales et irrégularisables au titre de la loi Littoral comme en ont jugé les tribunaux ?... !

C- Illégalité des solutions proposées pour régulariser « des décisions en cours de validité »

En régularisant ainsi par un règlement de PLU des autorisations irrégulières parce qu'illégales au titre de la loi Littoral, l'auteur du règlement commet un contresens juridique au motif qu'un règlement ne peut contredire une loi.
L'auteur du PLU tente de plus, par un détournement de procédure, de faire obstacle à l'exécution des décisions de justice relative au camping caravaning sur parcelles privatives.

D- Difficultés d'application du PLU et insécurité juridique

1) Difficultés d'application :
Les parcelles répondant à la définition des zones ULd étant intimement mélangées avec celles répondant à la définition des zones NLd, certaines de ces dernières parcelles sont zonées en ULd.
Quel règlement doit-on appliquer à ces parcelles ?

2) Insécurité juridique :
Que valent les autorisations d'urbanisme déjà délivrées en infractions avec la loi Littoral ?
Que valent les « autorisations » réglementaires du PLU appliquées aux autorisations nécessairement illégales déjà délivrées ?

V - La solution

Suspendre l'enquête publique en cours et reprendre l'étude du PLU pour compléter les explications insuffisantes et les incohérences du rapport de présentation d'une part, corriger les erreurs de droit commises pour essayer de prendre en compte les jugements rendus annulant partiellement le PLU, de la manière suivante :

(Référence au § 2.B.6) : les parcelles classées en zone ULd n'ayant bénéficié d'aucune autorisation régulière sont réputées ne bénéficier d'aucune autorisation.
Elles répondent donc, pour ce motif, à la définition des parcelles sans autorisation classées en NLd. Il n'y a donc plus aucune différence entre ces deux zones.

La solution proposée est donc de classer toutes les parcelles de camping caravaning en une seule zone, c'est-à-dire NLd, les zones ULd pouvant être classées en zone N au titre le l'article R 151.24 du Code de l'Urbanisme lorsque l'on souhaite, conformément à l'esprit de la loi Littoral, soustraire ces secteurs pour l'avenir à l'urbanisation.

Ce classement évite de plus toute tentation future de rendre cette zone U même affublée des indices « Ld », en zone urbaine ouverte à une large urbanisation, par la procédure de la modification simplifiée du PLU si celui-ci devait être approuvé en l'état.

De nombreuses zones en ULd ne sont pas occupées. Le DOO 2025 prévoit la reconquête de friches et la réaffectation de surfaces non consommées par le résidentiel vers des usages agricoles ou naturels.
Ces actions, en plus de contribuer à la préservation des fonctions écologiques (infiltration, séquestration du carbone, maintien des corridors écologiques), permettent de compenser indirectement les pertes induites par l'artificialisation des sols.

Annexe explicative

Camping caravaning sur parcelles privatives des secteurs de Barges, Brécéan, Kernégrou, Kerlieu, Maresclé, Bilaire, Lomer, Loguy.

Pour une bonne compréhension :

I - Origines et historique du camping caravaning des parcelles précitées

A l'origine : camping caravaning estival sur terrain d'autrui (avec l'accord des propriétaires). Cette utilisation du sol s'est pérennisée au cours des ans par l'achat de lopins d'herbage évidemment non constructibles à un prix modique voisin des prix de la terre agricole.

Sur leurs nouvelles propriétés ainsi acquises les « campeurs » construisirent alors des bâtiments faits de matériaux divers et hétéroclites destinés à servir d'annexes sanitaires, cabanes de jardin, puis à usage d'habitation occupées pendant la période estivale.
Les constructions étaient bien sûr édifiées sans autorisation ni permis de construire, les terrains d'assiette étant inconstructibles et non desservis par les réseaux divers notamment les réseaux d'assainissement eaux usées. Il en est résulté un « mitage » anarchique de l'ensemble du territoire communal notamment dans les secteurs agricoles de la commune.

Cette forme « d'urbanisation » évidemment illégale s'est largement développée au vu et au su de tous sans aucune réaction municipale ni préfectorale d'ailleurs dans le cadre de sa compétence de contrôle de légalité.

Face à ce « mitage » anarchique, émietté sur l'ensemble du territoire et de plus illégal ayant de fâcheuses et regrettables conséquences non seulement sur la salubrité publique mais aussi sur l'efficacité de l'exploitation agricole, la municipalité d'alors (M. Baudrais) décida en 1995 de remettre en ordre l'urbanisme communal de la manière suivante.
Utilisant la procédure du remembrement, les parcelles propriétés des campeurs caravaniers furent regroupées, puis desservies par l'ensemble des réseaux divers (notamment l'assainissement eaux usées) dans le cadre des travaux connexes au remembrement dont le financement est largement subventionné par le Conseil Général.

Par contre ces regroupements se sont effectués soit dans les espaces proches du rivage compte tenu de l'intérêt que portent les propriétaires pour la proximité de la mer, soit dans des secteurs éloignés du bourg, des villages ou des secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les terrains d'origine se trouvaient dans des secteurs traditionnellement agricoles éloignés des zones habitées.

Enfin, dans le cadre de l'instauration de son document d'urbanisme, la commune classe ces regroupements en zones constructibles permettant ainsi aux propriétaires d'obtenir des permis de construire et de reconstituer légalement leur patrimoine ainsi transféré.
Si l'idée du rassemblement d'une part et de l'élaboration du document d'urbanisme commun d'autre part semblait devoir régler le problème posé pour le « camping caravaning sur parcelles privatives » au mieux des intérêts de tous c'était sans tenir compte des rigueurs des dispositions légales de la loi dite « Littoral ».

II - Le camping caravaning sur parcelles privatives et la « loi Littoral »

Après annulation du 1er PLU approuvé le 19.05.2006 (décision du TA du 30.12.2008) la commune approuve le 11.10.2010 un 2e PLU classant en zone 1AUe et 1Auer les secteurs de camping caravaning sur parcelles privatives (zones ni urbaines, ni naturelles autorisant ce type d'occupation du sol).

Entre novembre 2010 et mars 2011, le Tribunal Administratif est saisi de 13 recours en annulation pour non respect de la loi Littoral concernant au principal l'illégalité des zonages 1AUe et 1 Auer au motif que ces zones se trouvaient soit dans des espaces proches du rivage où la constructibilité est limitée, soit sans continuité avec le bourg, les villages ou les espaces urbanisés de la commune en contradiction évidente avec la loi Littoral.

Deux jugements, l'un en 1re instance du 16.10.2013, l'autre en appel du 12.01.2015, annulent pour illégalité l'instauration des zonages 1AUe et 1AUer pour les motifs exposés par les requérants
Ainsi le bel édifice « remembrement, regroupements viabilisés, document d'urbanisme régularisant » s'écroule laissant les campeurs caravaniers ayant accepté ou non le regroupement dans la plus totale incertitude sur la pérennité de l'occupation de leurs propriétés.

La situation déjà délicate se complique encore plus dans la mesure où la municipalité d'alors délivre des permis de construire (surtout des HLL) dans l'intervalle de temps compris entre la décision de 1re instance (2013) et la décision d'appel (2015) alors que la procédure aurait été de surseoir à ces demandes en attendant les décisions d'appel. L'annulation pour illégalité des zones 1AUe et 1Auer entraînant ipso facto l'annulation des règlements y afférents, tous les permis délivrés en conformité avec ces règlements sont eux-mêmes illégaux et toutes ces structures aussi autorisées sont réputées édifiées sans permis et donc menacées de démolition si un tel recours était activé.
Résultat : le type d'hébergement touristique de « camping caravaning sur parcelles privatives » est dans l'insécurité juridique la plus totale.

III - La « politisation » du problème posé par le camping caravaning sur parcelles privatives

Face à cette situation juridiquement insoluble en l'état actuel de la législation, les campeurs caravaniers se sont regroupés en association de défense de leurs intérêts, considérant qu'ils étaient victimes d'une injustice et firent pression sur la municipalité en s'inscrivant sur la liste électorale puisqu'ils étaient propriétaires et s'acquittaient de l'impôt.

Il n'échappe à personne à Pénestin que les municipalités successives ont toujours été sensibles à ce groupe de pression, cherchant à s'attirer les bonnes grâces électorales des campeurs caravaniers (la commune de Pénestin a autant de résidents, soit 2 000 environ, que de personnes inscrites sur la liste électorale, ce qui montre la puissance électorale des non résidents).
Ainsi s'expliquent les tentatives de légaliser une situation illégale notamment dans les § du règlement des zones UL du premier projet de PLU ainsi que dans le second actuellement à l'enquête.

IV- Le camping caravaning sur parcelles privatives et les dispositions du PLU.

1. Le rapport de présentation

A aucun moment et dans aucun de ses chapitres le support de présentation ne cite les jugements de 1re instance et d'Appel du 16.10.2013 et 12.01.2015 concernant au principal le type de camping caravaning alors que « la prise en compte de ces jugements était considérée comme un « élément majeur » motivant la mise en révision du PLU approuvé en 2010 (PV de séance du CM du 23 .06.2015 § 3.2). La citation de ces jugements dans le chapitre « contraintes supra communales » est indispensable pour la bonne compréhension des documents au même titre que le SCoT ou le PLH.

2. Le règlement écrit

Après avoir décrété que les zones de camping caravaning sur parcelles privatives étaient sur le fond inconstructibles au titre des Art. L151.3 et L121.8, le règlement des zones UL précise :
Secteur 1 : Destination des constructions
Art. 2 Interdiction et limitation d'usages, d'affectations, de constructions.
Art. 2.1 Sont interdites :
Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article 2.2 de la présente section.
Art. 2.2 Sont autorisées sous condition :
… en zone Uld les Habitations Légères de Loisir (HLL) ayant été régulièrement édifiées.
Par cette formulation, le règlement « autorise » les HLL qualifiés de régulièrement édifiées alors que, les règlements conformément auxquels elles ont été construites ont été jugés par 2 fois illégaux.

Ainsi, cette formulation hypocrite et ambiguë permettant de régulariser fallacieusement des autorisations irrégulières et même illégales faisant échec aux dispositions de la loi Littoral et à l'exécution des jugements susmentionnés est assimilable à un détournement de procédure (contrevenir à des dispositions légales par des

dispositions réglementaires contredisant les premières). Au groupe de pression répond une forme de coupable démagogie électorale pour aboutir au détournement de procédure.
Cette manœuvre doit être condamnée et le règlement de la zone Uld doit être en conséquence modifié et son Art. UL1 2.2 supprimé.

V - Proposition de solutions : maîtriser les coups partis

1 - Eviter les vaines tentatives de régularisation trompeuses créatrices de confusions, de fausses espérances et d'insécurité juridique. En effet les autorisations d'urbanisme délivrées illégalement aux campeurs caravaniers dans les secteurs Uld ne sont pas régularisables en l'état actuel de la législation.

2 - Pérenniser l'état existant par le silence du règlement des zones Uld. Sur ce point des constructions déjà édifiées dont les permis illégaux sont aujourd'hui « purgés » de tout recours contentieux à la date de ce jour, notamment en démolition.

3 - Changer la dénomination des secteurs de camping caravaning sur parcelles privatives de Uld en Nld ce qui permettra :
a) de mettre un coup d'arrêt au développement de ce type d'hébergement de loisir estival.
En effet les zones (même affublées des indices ld) sont d'après le code de l'urbanisme des zones urbaines bâties ou dont la desserte est suffisante pour recevoir des constructions. La tentation serait alors très forte (groupe de pression électorale) de destiner ces zones à l'urbanisation par la procédure de la modification simplifiée suivie d'une enquête par registre tenu par la secrétaire de Mairie.

Par contre, les zones « N » naturelles ne sont ni des zones urbaines ni des zones urbanisables dont la modification éventuelle impose la procédure lourde de la révision. Cette possibilité laissée au maire est conforme au droit de l'urbanisme (Art. R15124) et aux propositions faites par les commissaires enquêteurs sur le 1er projet de PLU.

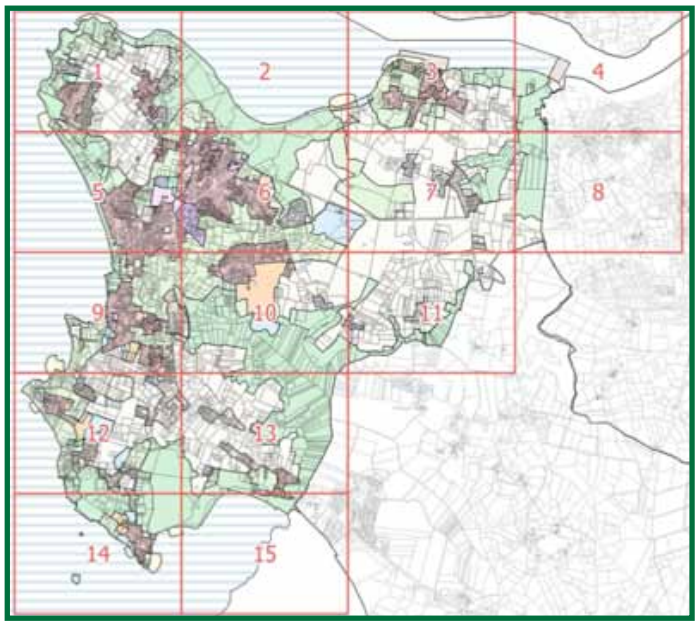
b) Contribuer à maîtriser la saturation de la capacité d'accueil de la commune en laissant se développer exagérément ce type d'urbanisation.

Partie 10

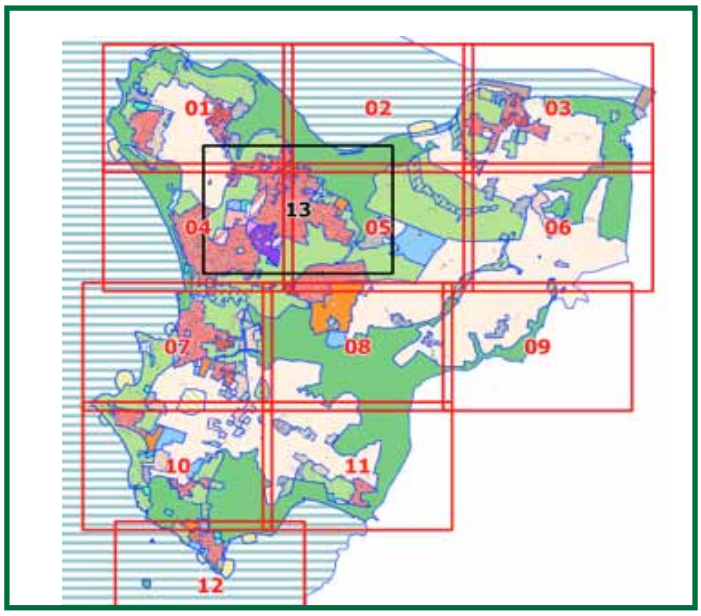
Quels changements sur le zonage par rapport à 2024
Analyse du règlement graphique et propositions

Planches de 1 à 15 : analyses du zonage, des espaces proches rivages SCoT et projet PLU, des enveloppes urbaines SCoT et projet PLU, des emplacements réservés, des espaces remarquables et coupures d'urbanisation, des passages à faune, des pistes vertes ou cyclables, des sentiers côtiers, des bois classés, et aussi parkings, extensions d'urbanisation, rénovation de la nature, arbres remarquables, campings professionnels, comblement des zones humides, sols pollués…

Planches PLU 2025



Planches PLU 2024



Sur le PLU de 2025 les numéros de parcelles ne figurent pas sur les planches et la lisibilité est moins bonne. Ce manque de précision entraîne des erreurs d'appréciation et ne facilitent pas le repérage des observations ou propositions. Exemple :

Planche N°1 PLU 2025

Planche N°1 PLU 2024

PLANCHE 1

Le Lomer – Loguy – Le Halguen – le Haut Pénestin – Brancelin – limite Trégorvel

Sur cette partie nord-ouest du territoire la zone NA est en forte extension. Ce zonage Na sur tout le pourtour de cet espace gèle définitivement de possibles extensions urbaines et préserve à la fois l'agriculture et les exploitations conchylicoles en mer. L'agriculture et la nature sont préservées par ces zones tampons en bordure d'estuaire ou de l'océan.

La limite des espaces proches rivages (une ligne bleue en pointillés) est foncièrement différente de la ligne tracée par le SCoT 2018 et 2025 et celle de la DDTM en 1995 et 2006. De fait, avec ces deux limites (SCoT et DDTM) on peut par endroit, au milieu des lotissements de camping caravaning, apercevoir la mer.
Il existe actuellement un projet de lotissement à l'intérieur de l'enveloppe Ubb. Ce projet dit « le Cofréno » a fait l'objet d'une procédure pour non-conformité avec la loi Littoral. La densité proposée par les promoteurs du projet était trop importante pour un espace proche rivage. **L'association Mès et Vilaine à l'initiative de ce recours contentieux a démontré que l'intérieur de l'enveloppe Ubb jusqu'à celle du camping caravaning était intégrée aux espaces proches rivage.** De fait, ces deux limites (SCoT et DDTM) correspondent mieux à cet ensemble paysager en bordure de littoral. A la suite de deux jugements l'association Mès et Vilaine a saisi le Conseil d'Etat mais a finalement déclaré forfait car le permis d'aménager n'avait pas été dénoncé avant les permis de construire. Ce jugement ne supprime pas la reconnaissance en espace proche du rivage.

Les enveloppes Ubb du Lomer devraient éviter le tracé des limites à la parcelle comme cela est recommandé par le SCoT (environ à 10 mètres du bâti existant). Sont aussi concernées les parcelles suivantes : 238 - 237 car la zone Uld des lotissements de camping caravaning est officiellement inexistante puisque déclarée illégale par le Conseil d'Etat en 2016. Elle ne peut prétendre jouxter une enveloppe Ubb. De même pour les parcelles 72 - 73 - 76 qui ne peuvent être densifiées car en espaces proches rivage. A la pointe de la zone Ubb les parcelles 7- 6 - 5 - 4 - 250 - 249 - 248 proches des zones Nds et Na sont aussi concernées.

Au nord du Haut Pénestin, les parcelles 42 - 43 - 44 en Ubb sont, selon la limite espace proche du SCoT 2018 et 2025 /DDTM, à diminuer de moitié. Un zonage Un près de l'Uab, identique à celui du Galiédais, éviterait une densification en bordure de route et prolongerait indirectement l'idée de la coupure d'urbanisation en Na et Nds.

Dans la zone Uba de Brancelin il est préférable de resserrer l'enveloppe pour éviter une densification trop importante. Afin de satisfaire à cette exigence un zonage Un nous semble plus approprié.

Dans la zone Un au sud de Brancelin, nous proposons un agrandissement de la coupure d'urbanisation en incluant les parcelles 130 - 129 - 117 -115- 116.

Nous proposons également deux passages à faune, l'un dans le prolongement de la parcelle 116 pour accéder au chemin bordé par la parcelle 108 qui dessert ensuite la parcelle 87. De même un second passage face à la 111. Ces passages aideront les amphibiens comme les mammifères nombreux sur Men Armor (ZH, Nds, Na), à migrer sur les prairies des zones agricoles pérennes.

Trégorvel : réduire la parcelle 18 côté chemin. Changer le zonage Uac en Un.

Au nord du Bourg et du Lienne les parcelles 97 - 96 - 95 doivent être diminuées pour les mêmes raisons.

Dans le cadre de la rénovation de la nature, les propriétaires de la zone d'activité conchylicole du Lomer, devraient prendre l'initiative de reconstituer le prolongement de la zone Np vers la mer. Un fossé naturel devrait permettre ce lien. Un emplacement réservé acterait cette possibilité.
De même un emplacement réservé le long de la route Haut Pénestin/le Bourg poserait la question d'une liaison cyclable sécurisée et utilitaire. La diminution des trajets en voiture, devenu un des éléments fondateurs pour le changement climatique, est facilement identifiable sur la commune.
Ce type d'infrastructure est encore facile à réaliser sur une commune de faible densité urbaine.
En saison estivale (de 2 000 à 3 0000 habitants) ces infrastructures sont devenues incontournables pour l'accueil du tourisme. Le projet PLU de la municipalité ne propose aucune planification pour leur réalisation.

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 2

Le Branzais - La zone Aca du Logo - Parking Nst sur dune

Au Conseil Municipal de juillet 2020, l'adjoint aux travaux présentait un projet d'élargissement de la route du Logo dont le coût était estimé à 120 000 €. Cappenvironnement a immédiatement demandé la suspension de ces travaux pour qu'une étude soit réalisée sur la création d'une voie verte entre le bourg et Tréhiguier.
La voie verte garantissait une liaison sécurisée à proximité de la chaussée existante et permettait de développer les échanges touristiques et commerciaux entre les deux villages.
Cette voie était donc à la fois utilitaire et de loisirs (un point de vue sur l'estuaire, proche du hameau dit le Branzais, permet l'observation des oiseaux sans les déranger, parcelle 6).

Neuf mois plus tard, une étude était en cours de réalisation par le bureau d'études Futur Proche. Dans le même temps, Cappenvironnement a proposé de créer un emplacement réservé tout le long de la route du Logo, côté marais, afin de prévoir la faisabilité de cette voie verte en site propre.
Cette proposition a été rejetée par le maire, M. Puisay.

Le bureau d'études avait clairement identifié les avantages et les inconvénients avec trois projets distincts :
> Le premier choisi par la majorité, dit « chaussidou », à environ 30 000 €, se limitait à de simples accotements avec un marquage au sol (réalisé en 2023, non conforme et dangereux lors des déplacements des professionnels de la mytiliculture avec leurs tracteurs et remorques). Cette réalisation ne permettait pas de séparer physiquement la circulation entre automobilistes et cyclistes.
> La deuxième réalisation, des pistes cyclables de chaque côté de la voirie, a été abandonnée car elle se révélait trop dangereuse au niveau de la zone conchylicole.
> La troisième option, préconisée par le bureau d'études aux élus de la majorité, une voie verte bidirectionnelle d'environ trois mètres de largeur en site propre, estimée à 500 000 € et qui garantissait une liaison sûre pour tous (enfants compris) à proximité de la route du Logo, du bourg jusqu'à Tréhiguier.

Le coût des travaux (en grande partie subventionné) était lié à la sécurité et à la protection de la zone naturelle avec des aménagements spécifiques.
Au cours du Conseil Municipal du mois d'octobre, la majorité a choisi la réalisation dite « chaussidou » la moins coûteuse mais aussi la plus dangereuse pour ce tronçon très fréquenté durant la grande saison estivale, de mai à octobre par les touristes à pied ou à vélo et les professionnels de la mytiliculture avec leurs tracteurs et remorques de plusieurs tonnes.

Ce choix représente aujourd'hui un réel danger pour les cyclistes qui sont nombreux à témoigner.
Les mytiliculteurs sont du même avis.
Sur ce sujet, Il n'y a eu aucun débat. Pourtant, l'usage particulier de ce tronçon routier de 3 kilomètres ne méritait pas cette solution au rabais qui est recommandée quand aucun autre aménagement n'est possible.

La « chaussidou » ne pouvait être assimilée dans cette configuration à un aménagement cyclable et ne peut en aucun cas servir de prétexte pour ne pas en réaliser.
M. Bauchet, premier adjoint, a déclaré en Conseil Municipal de ce mois d'octobre que la zone Natura 2000 ne permettait pas d'autre choix que la « chaussidou ». Il oubliait de préciser qu'il existait déjà des réalisations de ce type en Loire Atlantique (marais entre Pont d'Arm et Saint Molf espaces aussi remarquables) et dans le Morbihan (marais de Saint-Eloi entre Billiers et Pen Lan). Il existe effectivement une réglementation contraignante en zone Natura 2000 mais il faut vouloir et savoir s'y adapter.

Chaussidou inadapté pour ce tronçon entre Tréhiguier et le bourg.

Voie verte entre Billiers et Pen Lan - Zone protégée Natura 2000.

Ce refus de la municipalité allait dans le sens inverse du Grenelle comme de la loi Climat.

Un emplacement réservé s'impose donc aujourd'hui dans le projet du PLU côté marais et parcelles 20 - 278 - 335 côté estuaire pour un giratoire (la piste passerait d'un côté puis d'un autre pour rejoindre la petite route de la pointe du Scal).

Le parking Nst était à l'origine une décharge sauvage (années 60) qui a été comblée et recouverte par une plantation de pins. Aucune étude ni localisation n'est réalisée sur le projet PLU.
Il serait aussi préférable de déplacer le parking de l'autre côté de la route sur la parcelle 101 afin de libérer la dune (réserve ornithologique- nidifications- non signalée) pour la rénover à moyen terme.

Les parties boisées des parcelles 42- 43 - 34 - 31- 44 sont classées en EBC comme nous l'avions proposé en 2024 afin de conserver un lien pour le corridor d'une TVB composé d'espaces en Np - Nds - Na. Les espaces agricoles pérennes profiteront durablement de cette proximité.

Conclusion : les parcelles 42 - 43 - 34 - 31- 44 sont aujourd'hui classées en EBC.
Aucune autre modification par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 3

Pointe du Scal - Tréhiguier - Tréhudal - Port à sec

Pointe du Scal - Tréhiguier : L'extension 2AU proche de Kerascouët est en espace proche rivage du SCoT a été supprimée sur le PLU 2025.

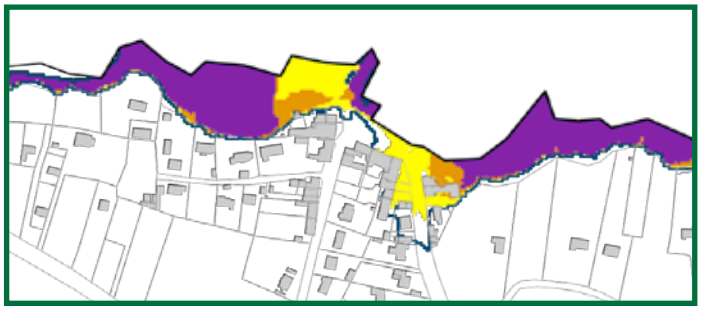
Créer une coupure d'urbanisation entre Tréhiguier et la zone d'activité du Scal avec les parcelles actuellement Na en incluant la parcelle 229 et toutes celles situées en périphérie de 229 à 239 et de 327 à 248.

Prévoir un emplacement réservé sur la route du Scal jusqu'au carrefour de la rue de la Barquette pour le prolongement de la piste verte demandée sur la route du Logo.

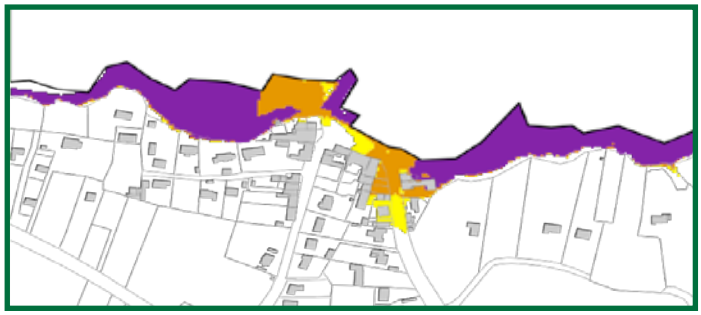
Reprendre les limites de la coupure d'urbanisation entre Tréhiguier et Trohudal. Inclure les parcelles 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 73 - 72 - 78 - 77 et la totalité de la parcelle 218.
L'emplacement réservé N° 14 pour la création d'un parking pourrait être déplacé sur une partie de la parcelle 5 en respectant l'aspect paysager du lieu.
Le port à sec en zonage Upb doit être clairement inconstructible parcelles 220 et 219.

Zone de submersion sur le port de Tréhiguier : aucun projet sur le PLU 2025.

Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal **+ 20 centimètres** Commune de Pénestin.



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal **+ 60 centimètres** Commune de Pénestin.



Conclusion : la zone 2AU a été supprimée sur le PLU 2025 et plusieurs parcelles à l'Est du Gourvinais ont été changées en EBC (63 - 64 - 50 - 51 - 46 - 22 - 31 - 70 - 71- 40 - 79 -115 et 113).
Ces changements sont appréciés.

PLANCHE 4
Tréhudal - Port à sec (RAS)

PLANCHE 5 *(Planche 4 du PLU 2024)*
La Source - La Mine d'Or - Extension 1AU des Pluviers Toulprix/le bourg Ouest - Zone d'activité du Closo

Le parking de la Source zonage Nst devrait être déplacé de l'autre côté de la route sur les parcelles 56 en Na. Ce déplacement permettrait de réduire l'érosion de la falaise par infiltrations côté terre en rénovant cet espace naturel Nds suppression du bitume existant, plantations, réserve naturelle, etc...) Un cheminement sécurisé vers la plage pour piétons serait à créer.

Prolonger et agrandir la coupure d'urbanisation avec les parcelles 159 - 9 - 29 - 30 côté mer et les parcelles 56 - 54 - 55 de l'autre côté de la route.

Prévoir une OAP pour la parcelle 240 en Uba centre bourg.

Pour maîtriser son foncier la municipalité devrait créer une DPU sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune.

Le parking, propriété communale parcelle 136, a été supprimé mais pas remplacé.

La zone humide du secteur le Toulprix n'est pas clairement identifiée par un zonage spécifique.
Une étude environnementale est nécessaire pour préciser la surface à urbaniser. Le nombre d'hectares en extension pourrait être modifié.

La zone d'extension d'urbanisation 1AU des Pluviers est trop importante mais surtout injustifiée par rapport au foncier disponible à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Dans un premier temps le bureau d'études avait exclu la parcelle 238 du projet afin de conserver une perspective paysagère et une coupure d'urbanisation plus importante.
Cette parcelle a dû faire l'objet d'un accord tacite car elle appartient à un promoteur influent sur la commune. Elle a été rajoutée sans argumentaire.
Il n'y a pas d'emplacement réservé le long de cette zone 1AU, futur lotissement d'une cinquantaine de maisons (un permis d'aménager déposé en 2019 avait été refusé par la précédente municipalité car estimé non conforme aux obligations du PLU 2010 qui prévoyait un « éco-village » avec une contrainte environnementale très forte. Rien n'était prévu pour les actifs sauf les 20 % réservés pour le logement social.
Cette réglementation actuelle n'est d'ailleurs pas respectée sur la commune par les promoteurs eux-mêmes.

Pour les résidences secondaires, **le SCoT 2025** adopte une approche de sobriété foncière afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels.
Dans le chapitre 7, *« Promouvoir un urbanisme et un aménagement paysager où sobriété foncière, qualité du cadre de vie et identité du territoire se confortent mutuellement »*, le DOO insiste sur : la nécessité d'encadrer le développement des résidences secondaires pour éviter la dispersion du foncier et préserver la continuité écologique.
Le DOO insiste sur la nécessité d'éviter l'étalement urbain en favorisant une urbanisation plus compacte.

Cette mesure d'évitement permet de limiter l'extension artificielle des constructions sur des espaces naturels et agricoles. Les documents d'urbanisme locaux devront créer les conditions pour atteindre ces objectifs, en cohérence avec les capacités d'accueil, les pressions foncières et les spécificités locales.

En rajoutant d'autres OAP à l'intérieur des enveloppes urbanisées, l'extension des Pluviers est inutile.

Cette zone, actuellement naturelle entre le bourg et la Mine d'Or, pourrait le rester et seulement pour les périodes estivales servir de parking enherbé et arboré sur une seule parcelle (ex. : 236).
Un cheminement sécurisé vélos et piétons le long serait aussi souhaitable.

La réalisation d'une « coulée verte » de la rue du Moulin vers l'allée des Cupressus et le chemin du Clido vers rue de Kervinet permettrait la création d'un couloir reliant des entités paysagères différentes et une circulation douce pour les habitants comme pour la faune.
Le DOO propose également la mise en place de règles d'urbanisme et d'aménagement qui visent à préserver les trames verte et bleue. Ces trames, véritables réseaux de continuité écologique, assurent le lien entre les zones naturelles, agricoles, littorales et urbaines.
Elles jouent un rôle majeur pour la mobilité des espèces, en permettant le franchissement des zones urbanisées.

Ce projet difficile à mettre en œuvre n'en est pas moins réalisable et reprend aussi quelques orientations d'aménagement du SCoT 2025.

Les entrées de ville sont identifiées comme des espaces stratégiques pour l'image du territoire.
Le DOO recommande leur requalification progressive, à travers une meilleure gestion des formes urbaines, du stationnement, des implantations commerciales, mais aussi une attention à la cohérence paysagère et aux continuités écologiques.
Enfin, le DOO demande une attention renforcée aux lisières entre urbanisation et espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il s'agit de préserver les continuités paysagères et écologiques, de limiter les effets de mitage ou de coupure, et d'assurer une transition douce par le traitement architectural, végétal ou par la gestion des interfaces.

La réalisation d'une « coulée verte » de la rue du Moulin vers l'allée des Cupressus et le chemin du Clido vers rue de Kervinet permettrait la création d'un couloir reliant des entités paysagères différentes vers Kerfalher, Couarne, la Source et une circulation douce pour les habitants comme pour la faune.

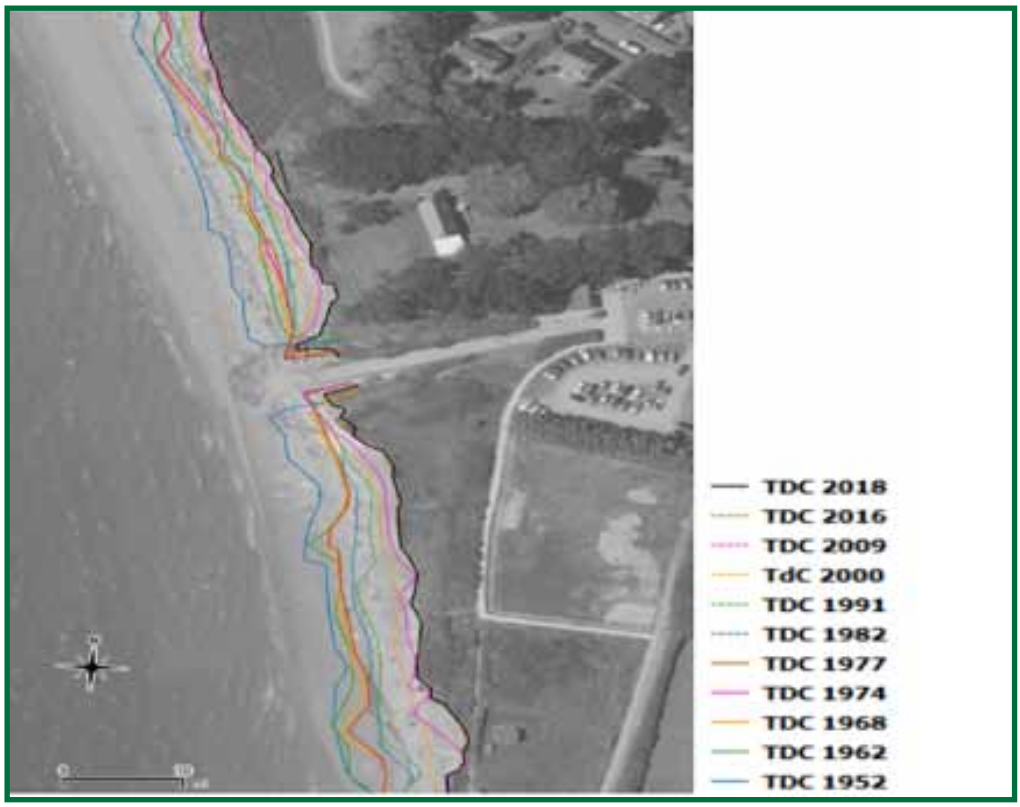
De plus, cette zone 1AU des Pluviers n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale pourtant plusieurs fois demandée en commission PLU.
Après le vote du projet PLU le 18 septembre 2023, les propriétaires ont vite défriché sans autorisation les 3 hectares.

Les 3 hectares au centre -
aujourd'hui entièrement défrichés.

La parcelle 131 enclavée par de l'urbanisation, face à la zone 1AU des Pluviers, doit aussi être notée en OAP.
Le parking Nst à l'entrée de la Mine d'Or pourrait être déplacé en retrait de la falaise sur la parcelle 10 pour les mêmes raisons que celui de la Source.
Cappenvironnement a aussi identifié des espèces protégées dans cet espace (remarques dans la partie Atlas de biodiversité).

Reprendre la limite des espaces proches rivage en reprenant celle du SCoT afin d'éviter une densification dans une zone soumise à l'érosion (en 70 ans la falaise a reculé par endroit de moitié). La densification avec des constructions nouvelles, de la falaise jusqu'à la route du Lomer devraient être interdites.

Exemple du recul depuis 1952 BRGM/RP-69831-FR Mars 2020
Entrée principale de la Mine d'Or et parking



Le bois au sud du Clido et les parcelles mitoyennes jusqu'à la zone Np devraient être classés :
parcelles 71- 65 -180 -181 - 177 - 178- 179 - 176 - 175 - 174 -173 - 72 - 73 - 74.

La coupure d'urbanisation jouxtant le clos des îles doit être élargie sur les parcelles 3 et 27.

Près de la zone Np bois humide qui longe la rue des Coquelicots, les parcelles construites de part et d'autre de la rue, parcelles 33 - 225 - 31- 32 - 140 devraient être en zonage Un afin d'éviter une densification en espaces proches rivage et d'éviter également un « mur » proche de la seconde zone humide située près de la parcelle 64. L'ensemble forme un « petit îlot urbanisé » qu'il est facile de mettre en zonage Un (extension collée au bâti existant seulement).
Au Clido, parcelle 154, l'OAP ne précise pas la conservation des arbres sur le site.

Aucun emplacement réservé n'est prévu de la Mine d'Or au Bourg pour une piste cyclable utilitaire.

Sur la zone d'activité 1AUi du Closo, il était prévu une zone arborée de 10 mètres de large le long du chemin creux qui la borde. Elle n'est pas indiquée sur le règlement graphique.

Aucun emplacement réservé de Brancelin/Haut Pénestin jusqu'au rond-point de la rue du Moulin pour la création d'une piste cyclable utilitaire.
Il n'est pas prévu non plus une piste cyclable sécurisée sur le boulevard de l'Océan qui dessert le centre commercial, la future maison médicale, l'école publique…

La zone Uic (plus d'un hectare) située en face du Closo devrait permettre la réalisation de plusieurs logements réservés aux actifs et jeunes ménages. Le propriétaire du terrain est en attente de propositions depuis 6 ans.

Dans le rapport de présentation, il est question d'une extension de la zone du Closo.
Elle a été supprimée sur le règlement graphique. Expliquer.

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 6 *(Planches 5 et 13 du PLU 2024)*

Centre bourg côté supermarché - Trémer - Couarne - Bilaire - Camping le Cénic - Kermouraud

Le règlement Nlb du camping le Cénic ne correspond pas à la réalité du terrain entièrement occupé par des mobil- homes.

Les couloirs importants d'eaux pluviales peuvent-ils générer un risque ? Si oui, le risque est-il pris en compte dans l'aménagement interne du camping ?

Le terrain situé au nord du petit manoir de Trémer, environ 1 hectare, est une extension d'urbanisation non déclarée, inexistante au PLU de 2010. Cette extension n'est pas mentionnée dans le règlement graphique de 2024 ni celui de 2025. Les arbres bicentenaires à conserver sur cette parcelle ne sont pas notés.
Cette extension devrait se rajouter à celles déjà proposée dans le projet PLU. Une OAP est aussi nécessaire pour maîtriser son devenir. Un couloir d'eaux pluviales est aussi noté sur le SCoT 2025.

Manoir de Trémer

La zone Na située entre l'urbanisation du Bourg et l'urbanisation des secteurs de Couarne jusqu'à Bilaire, est une coupure d'urbanisation et un corridor important qui relie les marais du Branzais, côté estuaire, avec l'océan. Cette TVB comprend des zones humides, des bois, des prairies, et des friches. La départementale devra être équipée d'un passage à faune ainsi que le bas de la rue de Keravar, près du Toquen. Les parcelles 439 - 440 - 441 - 442 devraient être en bois classé pour assurer une continuité verte. La même chose pour les parcelles 450 - 467 - 469- 470 - 468 - 446 - 473 qui jouxtent la zone humide.
Près du camping le Cénic les bois des parcelles 180- 182 - 184 - 185- 186 - 187 - 188 - 146 - 147 peuvent également être en EBC dans le prolongement d'un bois déjà classé.

Près du rond-point, à l'entrée du bourg, la parcelle 18 est comblée par des déchets issus du bâtiment.
La parcelle 978 est une zone humide comblée pour permettre une construction.
La parcelle 136 où se trouve l'office du tourisme et la maison médicale a « perdu » un parking de 50 places en centre bourg. Est-il remplacé ? Pas de stationnement pour les vélos.
Pourquoi la parcelle 429 est-elle en Uib ?

Dans la zone Uba située au Nord du camping d'Inly le SCoT et le PLU 2025 signalent des couloirs d'eau pluviales relativement importants. Ils se dirigent tous vers entre le Sud du bourg et le lotissement du Toquen.
Malgré nos signalements sur un risque d'inondation pour certaines habitations, la densification a continué.
Une quinzaine de maisons individuelles ont comblé des dents creuses, dont certaines boisées, et qui pouvaient freiner la progression du gonflement des eaux pluviales.

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 7
Berniguet - Rochefort - Barges

Départementale Pénestin/Camoel : une zone humide sur la parcelle 294 se prolonge de l'autre côté de la départementale sur la parcelle 11- Un passage à faune est nécessaire - le répérage des arbres à protéger dans les secteurs de Lalande et de Kermouraud est inexistant. Idem pour le Bois de la Lande.

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 8
Le Poulépé - Marais de Tréhudal

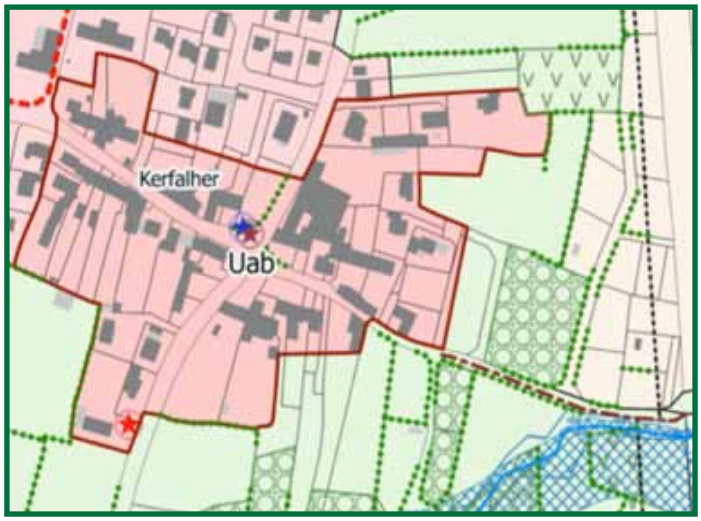
PLANCHE 9
Poudrantais - Kerlieu

Rue des Coquelicots, du parking actuellement proposé en zonages Nle et NLa, jusqu'au club nautique : tout ce secteur, côté océan, doit devenir inconstructible (sauf extension collée au bâti) afin d'éviter une densification sur le front de mer.
La ligne des espaces proches rivage du SCoT est plus conforme à la réalité que celle proposée dans le PLU.
En respectant cette ligne, on devrait réduire la densification. Cette ligne passe à côté d'une OAP (parcelle 58) et n'est donc pas gênante pour l'urbanisation de cette dernière.

Autre passage à faune à prévoir sous la départementale Pénestin/Assérac près du carrefour (emplacement réservé n°5) passage de la parcelle 253 ou 283 vers la 78
Elargissement de la coupure d'urbanisation avec les parcelles 80 - 79 - 78 - 77 - 76 - 81-148 -149.

Le parking pour camping-cars dans la coupure d'urbanisation ne respecte pas le permis d'aménager qui n'aurait jamais dû être délivré. Le règlement ne correspond pas à un parking.

A l'Est de Kerfalher, impasse Kerfu, entre 8 et 10 maisons ont été construites après 2018 sans raccordement à l'assainissement collectif. Elles sont pourtant à quelques mètres d'une zone humide et d'un corridor vert.
Elles étaient hors enveloppe du SCoT et peuvent être considérées comme des extensions d'urbanisation.
Kerfalher : la parcelle 13 a été diminuée pour agrandir un espace constructible et la 237 ne limite pas assez l'extension. Idem pour les parcelles 131 et 130.



La parcelle 8 du camping de Kerfalher, auparavant zone humide, a été entièrement comblée et rehaussée zonage NLb . Le champ en Aa qui jouxte cette parcelle est partiellement humide. La hauteur du comblement est visible sur le côté.

Bois à classer : parcelles 116 - 115 - 114 - 84 nord de Kerfalher.

Autres passages à faunes à prévoir : près des parcelles 97 - 71 et au carrefour du Bile parcelles 142 - 256 - 104 - 106.

Pointe de Loscolo : emplacement réservé à indiquer pour le chemin côtier déjà mentionné par le tracé de la préfecture en 1997.

Déplacer la ligne des espaces proches rivages à l'intérieur de la zone Aca et agrandir la coupure d'urbanisation de Maresclé jusqu'à Keravelo. Bois à classer : parcelles 144 - 145 dans le prolongement de la zone Aca1 où il existe encore une partie boisée conservée après le défrichage de la zone Aca.

Emplacement réservé : déplacer le parking Nst actuel de l'autre côté de la route sur les parcelles 107- 106 - 105. Déplacer l'emplacement réservé N°7 de l'autre côté de la route sur les parcelles 113 - 101 - 102 - 103 - 104. Prévoir des passages piétons sécurisés pour l'accès aux trois chemins qui mènent à la plage.

Allée du Bihen : élargir la zone Na au Sud de Kerfalher en incluant les parcelles 156 - 146 - 145.

Le zonage ULd de chaque côté de la départementale est injustifié. (Voir partie consacrée au zonage ULd).

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 10

Camping Inly - Couarne - Le Val - Trébestan

Le périmètre du camping Inly ne respecte pas l'enveloppe du SCoT 2025. Le zonage Nlb qui jouxte le Nds n'est pas adapté à la protection des marais.
Cet espace, au début naturel et zone tampon sur le SCoT 2025, (prairie pour chevaux) a été artificialisé sans autorisation avec un espace dédié au stockage de débris ou matériaux et deux terrains de jeux.
Le Na permettrait de conserver une zone tampon entre l'activité du camping et la zone naturelle.
L'agrandissement de la zone Ula proche de la zone boisée classée (216 - 217- 206) n'est pas justifiée.
A l'Est d'Inly et au Sud de la zone Uld les parcelles 199 200 - 198 - 197 - 196 et en partie les parcelles 193 - 194 devraient être en bois classé.

2014

2020

2025

Focus : l'influence du camping haut de gamme sur la commune.
En 2022, le chiffre d'affaires du secteur a atteint le montant record de 3 milliards d'euros contre 800 millions d'euros en 2000. « La rentabilité des campings est désormais exceptionnelle, avec un excédent brut d'exploitation compris entre 30 et 35 % ». En permettant de cibler une clientèle plus aisée et d'étendre la saison touristique d'avril à octobre, la multiplication des locatifs a été décisive. « Un emplacement nu peut rapporter 1 200 euros par an. Un mobil-home, entre 8 000 et 9 000 euros. » Payé entre 15 000 et 20 000 euros et rentabilisé en deux ans à peine, il se transforme ensuite en « machine à cash ». De telles perspectives aiguisent les appétits de grands groupes. Pénestin n'échappe pas à cette main mise et influence directement l'économie et l'organisation du territoire. Souvent épaulés de fonds d'investissement, ils rachètent des terrains municipaux ou des parcelles privées et les transforment à leur goût.
C'est ce qui s'est passé à Pléneuf-Val-André (Côtes-d'Armor), où l'ancien camping municipal a été repris par SANDAYA en 2024. Le groupe l'a entièrement reconstruit en y installant 100 locatifs, un terrain de pétanque, un city stade et de nouvelles places de parking.

L'enveloppe Uab de Couarne doit être réduite près des bois. Au sud de Couarne les parcelles boisées actuellement Na - 267 - 257 - 259 - 256 - 255 doivent être classées. Les parcelles mitoyennes, actuellement en espace paysage à préserver devraient être aussi en bois classé : 260 - 261 - 262 - 63 - 62 - 61.

Proche du marais et de la parcelle 170
un chêne de 6 mètres de circonférence,
environ 450 ans ou plus
n'est toujours pas protégé.

La parcelle 226 est construite depuis 2023.

Conclusion : aucune modification notable n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 11

Le Foy

Rien n'indique sur le plan **la déchèterie** qui est un espace artificialisé et construit (parcelle 81).

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 12

Loscolo - Le Goulumer - Kervraud - Kerlay - Pradun

Le projet du lotissement conchylicole est en EPR jugement 2023.

Le défrichement réalisé sur la parcelle de 9 hectares pour la réalisation du lotissement conchylicole est probablement hors la loi car l'exécution des travaux a eu lieu avant l'obtention du permis d'aménager.

Rappel :
Extrait du compte rendu d'une réunion en 2005 du CA de l'Institut de l'Aménagement de la Vilaine (IAV) :

Maître Loïc Prieur a mené cette consultation qui indique qu'en l'état actuel du PLU le projet ne semble pas réalisable.
Cependant, le PLU de Pénestin est en cours de révision, il est donc préconisé d'étudier la possibilité d'une nouvelle définition des espaces proches du rivage pour en exclure le lotissement de Loscolo.
Le possible classement du lotissement en activité agricole permettrait alors de déroger à la contrainte de continuité de l'urbanisation ou de hameau nouveau au titre des nuisances pour le voisinage.

Extraits Assemblée Générale de l'association Cappenvironnement 2025 : **Loscolo.**

Cette consultation a, par la suite, été le fondement d'un recul opportun de la limite des espaces proches du rivage au cours de la révision du Plan Local d'Urbanisme communal en 2010, afin de tenter de le soustraire à l'application de l'article L. 121-13.

En l'espèce, les travaux relatifs à l'aménagement du parc d'activités conchylicole consistant notamment au défrichement préalable des parcelles en cause au cours du mois de janvier 2020 **ont été exécutés avant l'octroi du permis d'aménager** par le Maire de PENESTIN, le 20 août 2020, alors que la demande déposée le 2 janvier était encore en cours d'instruction.

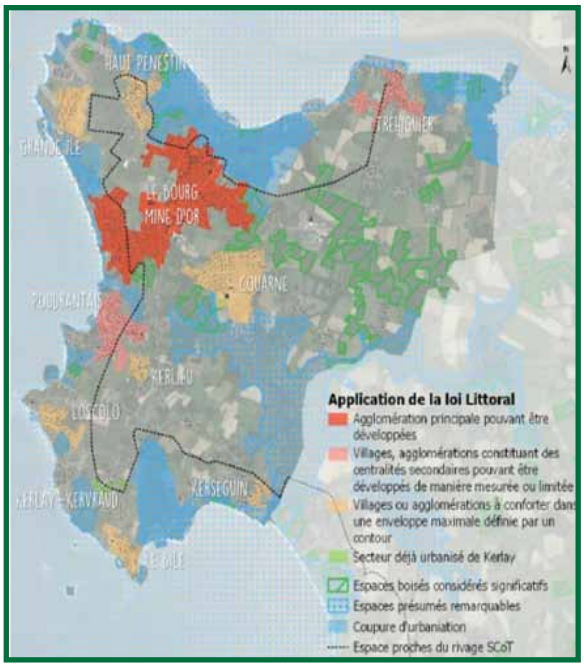
Dans un tel contexte, la réalisation des travaux de défrichement témoigne d'une volonté des collectivités locales de générer une politique du fait accompli en diminuant l'intérêt écologique du site, tout en ayant pleinement conscience de la fragilité juridique du projet.

A l'Est de la zone Aca1
les parcelles 144 - 145 - 146 - 167 et une partie de la 169 devraient être en bois classé dans la continuité des parcelles boisées à l'intérieur de la zone Aca1 143 -137.

A l'Est vers la départementale et Pradun, parmi les zones Uld la parcelle 45 occupée par une maison devrait être en Na . Les bois plus au Sud parcelles 429 - 430- 431 - 432 pour moitié, 10 - 13 - 14 - 15 -16 sont à mettre en bois classé. Idem pour les parcelles 129 - 130 - 131.

Kervraud/Kerlay : la limite des EPR est fausse. Celle proposée par le SCoT et la DDTM est plus juste. Kervraud/Kerlay sont en zonage Uc sans préciser qu'il est une SDU.
Dans le SCoT 2018 les EPR, un peu plus visibles, coupent la zone en deux parties. Celle du front de mer est en EPR. La SDU n'est donc pas justifiée puisque la loi Elan n'est applicable qu'en dehors des EPR.

SCoT 2018



Idem en 2025 puis en 2013 les EPR, pointillés en noir, sont identiques au SCoT 2018.
La ligne pour la limite des EPR divise en deux parties Kervraud et Kerlay.

Dans le hameau de Kervraud, de la parcelle 49 à 91, toute la partie construite côté mer devrait être en zonage Un, les parcelles 54 - 55 - 56- 57 ne peuvent être densifiées.
La grande coupure d'urbanisation entre le Goulumer et le Bile peut être élargie avec les parcelles 132 -133 - 135 - 134 - 126 - 125 - 124 - 112 - 113 - 114 - 115.
Les deux parkings Nst du Goulumer proches de la falaise doivent disparaître et déplacés pour les mêmes raisons expliquées précédemment pour le parking de la Source. La parcelle 13 aussi.
Sur la route de Lanchalle le parking Nst parcelle 363 devrait être supprimé et remplacé par un emplacement réservé sur la parcelle 312 de l'autre côté de la route, côté terre. Cet emplacement compense la perte des deux parkings existants.
L'enveloppe urbaine du lieu-dit Loscolo doit être réduite de la parcelle 284 à 397. Cette poche urbanisée devrait être en zonage Un. L'enveloppe urbaine du lieu-dit Loscolo été agrandie avec la parcelle 617 qui était hors enveloppe SCoT. Cette zone urbanisée est en EPR, le règlement doit limiter la densification. La limite des parcelles 422 - 473 - 474 - 475 doit se rapprocher du bâti existant.

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 13

Brecéan - Kerandré - Kerséguin

Près du Lesté, la parcelle 416 doit être incluse dans la coupure d'urbanisation.
Comme partout dans la commune, les arbres à protéger dit « arbres remarquables » par la municipalité, sont des arbres communs d'à peine un siècle, alors que les plus emblématique du secteur ne sont pas inventoriés.
Pour exemple, près de Kerandré et face au Lesté , il existe un groupe d'arbres tricentenaires et un chêne de 400 ans sur la parcelle 185. Un bois n'a pas non plus été répertorié au Nord du manoir sur la parcelle 183.
Un cormier de 150 à 200 ans est présent dans ce petit massif. C'est une espèce peu répandue en Bretagne.

Dans ce secteur en particulier, une dizaine d'arbres seulement sont sur le règlement graphique. Les associations Autre Regard, Alternatives, Sauvegarde du Patrimoine et Cappenvironnement en ont repéré plus d'une quarantaine. Certains méritent d'être cités comme les 7 chênes tricentenaire dans le hameau de Kerséguin dont deux sur le talus de la parcelle 356 facilement identifiables et visibles sur le bord d'un chemin. Ce petit bois devrait être classé. Entre Brécéan et Kerséguin, une bonne trentaine sont visibles en bordure de chemin ou de route comme la parcelle 182 à classer. D'autres comme six chênes d'une circonférence d'environ 5. 50 m (environ 400 ans minimum) sont situés sur les parcelles 147 et 148. De l'autre côté de la départementale, de la parcelle 255 à 278, hormis la 266, les bois ne sont pas répertoriés. Parmi ces surfaces un grand nombre de chêne tricentenaire voire 400 ans sont identifiables et doivent être protégés. Toutes ces parcelles devraient être en bois classé.

La route qui longe la plage de Kerandré est, à moyen terme, condamnée.
L'enrochement qui la borde détruit peu à peu la dune. Pour ce site emblématique de Pénestin avec les marais du Lesté, le PLU ne fait aucune proposition.
Erosion comme submersion sont pourtant annoncées.

YK 124 - 4 hectares dont 1 hectare de zone humide.

Vers le marais et après le ruisseau **tout le Nord de la parcelle YK 124** est actuellement en passe de devenir une petite forêt naissante.
Cette parcelle, qui était une friche, est devenue entre 15 ans et 20 ans une pépinière de plusieurs centaines de chênes dont certains atteignent une hauteur de 4 mètres.
Elle mériterait un classement « bois classé » pour le futur. Idem pour la parcelle 251, propriété communale.

Dans le projet PLU 2025 de la municipalité, il est indiqué plus de 80 arbres dit « remarquables » sur l'ensemble du territoire. Près d'un quart sont des cupressus sans intérêt patrimonial. D'autres, clairement sans importance tant sur l'âge que sur la variété. On notera d'ailleurs qu'aucune fiche identitaire n'a été réalisée.
Ce travail inachevé réalisé par la commune apparemment de bonne intention est surtout un leurre.
Nous ne pouvons l'accepter en l'état. L'association demandait depuis longtemps que ce travail soit effectué mais il a été réalisé rapidement et sans sérieux.

Dans le hameau de Kerséguin la parcelle 327 et une partie de la parcelle 352 qui sépare le Sud et le Nord devrait rester une coupure d'urbanisation afin de conserver un passage pour la faune souvent observée à cet endroit.

Le secteur au Sud après cette séparation, et compris dans les EPR devrait être en zone Un afin d'éviter une densification dommageable pour la biodiversité en proche rivage. L'enveloppe urbaine du hameau devenu « village » doit être resserrée en excluant la parcelle 356 (voir ci-dessus) et une partie de la parcelle 355.

La coupure d'urbanisation entre Kerandré et Kerséguin peut être agrandie avec les parcelles 155 - 151 - 150 -146- 374.

L'emplacement réservé n° 10 (parcelle 374) pour un parking ne peut être retenu car c'est une zone humide à protéger. Cette parcelle devrait être incluse dans la coupure d'urbanisation. Le parking actuel, lui aussi en zone humide mais en partie comblée, est largement suffisant.

Un passage à faune est aussi nécessaire à l'entrée Nord de Kerséguin près des parcelles 212 - 262 - 266.

Conclusion : aucune modification n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 14

Le Bile

Un emplacement réservé doit être prévu le long de la parcelle 252 NLb du camping des îles pour remplacer un sentier côtier disparu au fil des ans. La loi sur les sentiers côtiers et le tracé de la Préfecture doivent être respectés.

Complément d'information relatif à la servitude de passage des piétons sur le littoral

A - La suspension de la servitude

L'article R160-14 du Code de l'urbanisme énonce cinq situations où la servitude peut être suspendue. Elles ont été par la suite détaillées dans la circulaire du 20 octobre 1978. Le recours à la suspension se doit d'être exceptionnel.

Les cinq situations motivant une suspension :

R. 160-14 a- "Lorsque les piétons peuvent circuler le long du rivage de la mer grâce à des voies ou passages ouverts au public" Ex : les chemins ruraux situés le long du rivage de la mer, les boulevards de front de mer. Mais, ce motif est rejeté quand la voie invoquée est submergée par les eaux une partie même très courte de l'année. (Conseil d'Etat : arrêt du 18 décembre 1987).

R. 160-14 b- "Si le maintien de la servitude de passage fait obstacle au bon fonctionnement d'un service public, soit d'un établissement de pêche bénéficiaire d'une concession, soit d'une entreprise de construction ou de réparation navale". Néanmoins, ce motif peut être écarté si le tracé du passage de la servitude ne fait pas obstacle au bon fonctionnement de l'établissement (Tribunal Administratif de Rennes, jugement du 16 mars 1983.). Enfin, le but principal de ce motif est d'éviter les conflits entre les activités économiques et les loisirs situés sur le littoral.

R. 160-14 c et d- "A l'intérieur des limites d'un port maritime, à proximité des installations utilisées pour le besoin de la défense nationale". Ce motif fait directement référence à des nécessités compréhensibles de sécurité publique, toutefois, il se heurte quand même à la définition de port maritime qui n'existe pas en droit français. En effet celle-ci est née de la pratique. Enfin, les termes relatifs à la notion de défense nationale sont assez flous.

R. 160-14 e- "Si le maintien de la servitude de passage est de nature à compromettre soit la conservation d'un site à protéger

La carte du PLU 2025 identifie également un passage important des eaux pluviales dans la partie NLb jouxtant une source connue depuis de nombreuses années. Malgré cette concentration, des permis ont été accordés récemment (parcelles 287 et celle au-dessus).

Une zone humide a été comblée sur les parcelles 108 et 137 en zonage NLb du camping des îles.
L'association exige sa rénovation.

La route qui mène à la cale en zonage Na sera à moyen terme condamnée car l'érosion près des enrochements est particulièrement importante.

Un blockhaus est tombé récemment et une partie de la route s'effondre. La mairie a entrepris des travaux, insuffisants et inefficaces, en la reculant d'un mètre par rapport à la falaise.
On ne comprend pas l'absence de proposition dans le projet PLU. C'est à la fois dangereux et irresponsable.

A moyen terme seuls les professionnels auront accès à la cale. L'accès pour les riverains et le restaurant, parcelles 216- 215 - 219 - 298 - 299 sera maintenu mais le parking du restaurant devra être limité ou déplacé.
L'emplacement qui sert de parking actuellement doit définitivement être supprimé (sauf pour les professionnels) et les automobilistes orientés vers le parking enherbé actuellement sur la parcelle 155.

La partie suivante, parcelles 300 - 295 - 296 - 297 exposées à une forte érosion, seront condamnées à la circulation. Sauf pour les professionnels et les riverains identifiés.
Ce projet demande une étude complète par la municipalité.

Dans toute la partie Sud de la pointe du Bile, le front de mer, la densification devrait être interdite pour les raisons que nous venons d'exposer ci-dessus.
Les parcelles 251 - 222 - 221 et toutes celles se rapprochant du littoral jusqu'à la 212 le zonage doit être en Un (extension limitée collée au bâti existant).

Conclusion : la route a finalement été déportée de quelques mètres à l'intérieur des terres mais aucune proposition concrète à terme pour un aménagement durable.
Aucune modification notable n'a été faite par rapport au précédent PLU 2024.

PLANCHE 15

Partie sud de Kerséguin - RAS

Partie 11
Règlement écrit - Erreurs, omissions et propositions

Introduction/Résumé

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 des informations.
Les informations entre les différents documents ne sont pas toujours cohérentes, en particulier les choix présentés dans le rapport de présentation ne sont pas systématiquement repris dans les règlements écrit et graphique.
En raison du manque de temps, seules les erreurs relevées dans certaines parties du rapport de présentation, en particulier du résumé non technique, et des règlements écrit et graphique sont présentées ici.

Rapport de présentation - Résumé non technique

Le résumé non technique est répétitif et donne très peu d'informations précises sur les enjeux et comment le projet de PLU va permettre de les résoudre. Il donne une vision très enjolivée du PLU.

Dans les constats (page 5) le risque d'inondation est ignoré.

Le fait que la station d'épuration approche la limite de sa capacité certaines période de l'année et qu'elle représente une contrainte à la capacité d'accueil de la commune est occulté.

La carte sur la synthèse des enjeux (1 page entière), d'ailleurs peu lisible et incomplète (le risque d'inondation autre que marine n'est pas mentionné) apparaît 2 fois (page 6 et page 8 identiques) en 17 pages du résumé non technique (dont 1 de titre, 2 blanches, 1 de sommaire et 2 demi-pages blanches, soit 12 pages de texte).

Le tableau des enjeux est trompeur donnant l'impression d'une liste exhaustive où tous les enjeux ont été effectivement adressés correctement. Par exemple :

- **Assainissement des eaux usées.** Seule est mentionnée la STEP qui dit-on page 5 « n'apparaît pas comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire ». Ce n'est pas l'avis de la MRAe et du SAGE. Et qu'en est-il des installations d'assainissement autonomes ?
- **Sites et sols pollués.** « Prise en compte les secteurs recensés. » sauf que la prise en compte ne concerne que la Zone 1AU « Aucune zone 1AU ne concerne un site BASIAS ou SIS » (page 16). Pas d'évaluation ni de mesures pour l'impact sur l'environnement !
- **Archéologie.** « Intégrer les demandes de la DRAC aux réflexions sur le PLU » : L'enjeu serait donc de réfléchir aux demandes de la DRAC, pas de les intégrer au PLU !

Orientations (page 9) Une des problématiques essentielles du PLU, l'augmentation de la population et la nécessité de nouveaux logements en extension urbaine, est réglée en 2 lignes : « Le projet prévoit une augmentation de la population comprise entre 2 200 habitants, ainsi que la création de 250 logements supplémentaires sur une période de 10 ans » (page 9). Pas d'explication qui prendrait en compte que la grosse majorité (si ce n'est la totalité) des constructions neuves sur Pénestin sont des résidences secondaires.

Dans les obligations règlementaires (page 10), les zones 2AU sont mentionnées alors qu'elles ont été supprimées du PLU.

Les valeurs des surfaces des différentes zones (page 10 du RNT) ne correspondent pas aux valeurs du tableau page 118 du Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus (page 118). Les zones agricoles A en baisse de 125 ha soit 13 % de réduction sont ignorées.

	Résumé non technique (page 10)		Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus	
Zones U	373 ha	-16 ha	389 ha	+2 ha
Zones AU	9,4 ha	-115 ha	6,7 ha	-118 ha
Zones A			819 ha	-125 ha
Zones N		+360 ha	960 ha	+241 ha

Les cartes pages 11 et 12 sont illisibles avec des couleurs trop similaires.

Page 13, les surfaces des EBC et la longueur de linéaires de haie protégées ne correspondent pas aux valeurs indiquées à la page 79 du Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement et analyse des incidences prévisibles sur l'environnement : une augmentation de la surface des ECB de 8 ha comparée aux 72 ha du Rapport de présentation et une augmentation des haies de 350 km comparée aux 82 km du Rapport de présentation.

Page 13, le RNT affirme que « la reconversion d'espaces AU (118,36 hectares) en zones N et A permet, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. » Or environ 60ha, soit la moitié des zones AU sont les zones 1AUe et 1Auer qui ont été mutées en Uld zones de camping caravaning sur parcelle privative et non en zones N ou A.

Page 15 le RNT tend à minimiser les risques d'inondation et d'impact sur l'environnement : « aucune zone AU n'est soumise à contrainte par l'un de ces risques ».
Pourtant sur 6 OAP habitat retenus, 4 présentent des indications de zones humides dont 2 zones AU pour lesquelles des chemins de pluie sont identifiés sur le règlement graphique.

Règlement écrit

Le Règlement écrit n'a pas de numérotation des chapitres et sections (ou articles) ce qui n'aide pas la lecture du règlement, surtout en ce qui concerne les articles des **DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES** qui sont référencées dans presque tous les chapitres du règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Le Règlement écrit mentionne page 6 et 7 la législation applicable.

Cette liste ne mentionne pas la loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ni la loi Climat et résilience, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets pourtant citée plus loin page 27.

Apparaît aussi dans cette liste :

- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur » ce qui, sans plus de précision, n'a pas grand intérêt.

- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme ». Les articles R 443-9 et suivants du Code de l'Urbanisme traitent de la mise en place de systèmes d'information, d'alerte et d'évacuation pour les terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique dans les zones soumises à un risque naturel mais pas des zones interdites au stationnement des caravanes ...

- Les zones du Droit de Préemption Urbain dans les zones U et AU … délibération du conseil municipal du JJ/MM/AAAA. » Pas de date.

- Les démolitions en zone Ua … en application des articles L 421-3 et R 421 26 du Code de l'Urbanisme et par délibération du conseil municipal du JJ/MM/AAAA. » Pas de date.

Dans l'ensemble du dossier de PLU, les lois sont mentionnées par des titres variés qui ne sont pas toujours explicites. Par exemple, dans le Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus, on trouve à la page 6 (la deuxième page 6) « Selon la loi de 1992, l'eau est le patrimoine commun de la nation ».

• DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dans la description des grands types de zones page 8 la mention des zones 2AU devrait être supprimée puisqu'il n'y a pas de zone 2AU dans le projet de PLU.

Concernant les zones A (page 8), le Règlement écrit indique que, dans les zones A, « sont autorisées … les installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ». Or les annexes ne sont pas autorisées dans les zones d'urbanisation diffuses pour les communes littorales.

• LOI LITTORAL

Le Règlement écrit (page 11) indique que « La carte des Espaces Proches du Rivage est présentée dans le rapport de présentation, dans la partie relative à l'état initial de l'environnement. » alors qu'elle n'y figure pas.
La seule carte complète et précise se trouve dans le **Règlement graphique** et sa justification est présentée dans la section 2 Conformité du PLU avec la loi Littoral au chapitre 5 du Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus. D'ailleurs le Règlement graphique n'est pas conforme au choix du rapport de présentation (voir plus bas).

Aussi page 11, il est écrit que « Dans les coupures d'urbanisation : les installations nouvelles ainsi que l'édification de nouvelles constructions, … sont interdits ». C'est la seule instance ou les coupures d'urbanisations sont mentionnées dans le règlement écrit. Compte tenu de l'importance des coupures d'urbanisation pour la protection de l'environnement et des restrictions qui s'y appliquent, il est étonnant qu'elles ne soient pas mentionnées dans les dispositions applicables à toutes les zones ou au moins aux zones qui en contiennent.

En effet les dispositions applicables à chaque zone font systématiquement référence aux dispositions applicables à toutes les zones mais jamais aux dispositions générales.
Les trois derniers paragraphes de la page 11 n'ont aucun rapport avec la loi Littoral. Il manque une tête de (sous)-section.

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

• DÉFINITIONS DES TERMES EMPLOYÉS

Coefficient de pleine terre. Quel intérêt d'avoir ici la répétition mot pour mot des 2 premiers paragraphes de la section « Coefficient de pleine terre (CPT) » Page 23.
Certaines définitions comme OMBRIERE, CONSTRUCTION DE SECOND RANG ne sont pas employées dans le document. Sont-elles vraiment nécessaires ici ?

• PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

ZONES HUMIDES
Le paragraphe page 25 « La création de retenue pour l'irrigation de cultures légumières implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s'il est justifié l'impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides » n'est pas compréhensible.

COURS D'EAU ET ESPACES DE FONCTIONNEMENT, SOURCES ET PLANS D'EAU
Il n'est pas clair si les dispositions relatives aux zones humides s'appliquent-ou pas aux Chemins de pluie et aux espaces de fonctionnement des cours d'eau.

Il est indiqué page 25 que « Les cours d'eau et les sources identifiés … font l'objet d'une protection pour des motifs d'ordre écologique » mais que l'on doit « Se reporter aux modalités relatives à la prévention du risque inondation pour connaître les dispositions applicables ». Celles-ci ne relèvent pas de motifs d'ordre écologique. De même, dans la légende du règlement graphique, les Chemins de pluie et les espaces de fonctionnement des cours d'eau sont classés comme « Zones concernées par des mesures de prévention contre les inondations » et non comme « Eléments naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier » comme les cours d'eau et les sources.

• **PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS**

RECUL DU TRAIT DE CÔTE
La section PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES CONNUS ne mentionne pas le risque d'affaissement alors qu'une zone Risque d'affaissement apparaît dans le règlement graphique et que le risque d'affaissement est un facteur important dans le recul du trait de côte.

D'ailleurs l'affirmation page 28 que « Aucun espace urbanisé de la commune n'est concerné par le recul du trait de côte » est trompeuse parce qu'elle ne signifie pas qu'aucune habitation, même en continuité des zones U, n'est concernée par le recul du trait de côte.

RISQUE LIÉ A LA PRESENCE DU RADON
Page 30, on se demande ce qu'a de pertinent, l'exposition au radon de la commune de L'Ile d'Arz dans le PLU de Pénestin ! Les valeurs pour Pénestin, sur lesquelles il n'est fourni aucune information, seraient en revanche beaucoup plus utiles.

SITES ET SOLS POLLUÉS
La carte est illisible. Ou se trouve cette information ? Dans le rapport de présentation, il n'y a pas de liste avec la localisation précise de ces sites.

• **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
Page 33, « Le PLU identifie 3 types d'orientations d'aménagement et de programmation » et n'en cite que 2.

• **MIXITE SOCIALE, PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES**
Les prescriptions pour la mixité sociale sont minimales. Pas d'obligation de logements locatifs sociaux pour les projets en dessous de 10 logements. Pas de limitation des résidences secondaires.

• **GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES**
Page 35 « Pour les commerces de fréquence d'achat quotidienne : qu'elle soit limitée à +10% par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU pour les équipements commerciaux de fréquence quotidienne ». Répétition.

• **EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**
Un emplacement réservé ou une servitude pour une future voie vélo/piétons non partagée avec les voitures et les camions et tracteurs des mytiliculteurs entre le bourg et Tréhiguier - Camoël aurait été le bienvenu.

• **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES
Il n'est pas indiqué que les autorisations de construction pourraient être limitées par la capacité d'accueil du réseau et des installations d'assainissement existantes (ou en construction) au moment de la demande.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

Dans les dispositions applicables aux différentes zones, il est fait référence, en début de chapitre à certaines des prescriptions du chapitre DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES. Il est ensuite fait référence à ces mêmes prescriptions et au chapitre DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES sans préciser de quelle disposition particulière il s'agit (articles 6.1 et 7. Section 3). Enfin certains articles sont des copiés/collés du chapitre DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES sans qu'il y soit fait référence (exemple le traitement des clôtures pour toutes les zones U et 1AU).

Il serait plus clair de dire que :

Sauf spécifié différemment dans ce chapitre, les prescriptions du chapitre DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES sont applicables.

Certaines prescriptions du chapitre DISPOSITIONS GENERALES ne sont pas reprises dans les dispositions applicables aux différentes zones ni dans les dispositions applicables à toutes les zones (par exemple l'inconstructibilité dans les coupures d'urbanisations page 11 ou l'interdiction du camping est sur l'ensemble de la commune, sauf dans les zones ULa, ULd, NLb, NLc, NLe et NLgv. page 11).

Il faudrait donc aussi rappeler au début de chaque chapitre que :
Les prescriptions du chapitre DISPOSITIONS GENERALES sont applicables.
A part les zones Ui, UL, Aa, Ac/Ao, Na et NL qui, en plus, font référence à une AOP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » qui n'existe pas, l'article 5.1 est identique pour toutes les zones.
Pourquoi ne pas inclure cette disposition dans le chapitre DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.

Les articles 6.1 de toutes les zone font référence à l'OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité ».
La référence correcte est « l'OAP thématique « Continuités écologiques ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La première ligne de l'article 3 (page 48) est incomplète et ne veut rien dire. Cette remarque est aussi valable pour les zones Ub, Uc, 1AU.

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Dans la liste des secteurs, il est écrit pour le deuxième secteur Uba au lieu de Ubb.
Les pages 52 à 79 sont marquées « DOCUMENT DE TRAVAIL »

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

L'article 1 n'autorise pas la restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle alors que ces activités sont autorisées en zones Un. Pourquoi ?
L'article 2 semble interdire les annexes et autoriser les extensions sans limitation de taille.
Dans un même temps, les articles 4.4 et 5.2 définissent les hauteurs et l'aspect des annexes.

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

L'autorisation d'extensions et d'annexes même limité à 50% de l'existant semble excessive si ce n'est illégale pour des zones d'urbanisation diffuse en particulier dans les zones proches du rivage.
Lorsqu'il existe déjà une annexe comment celle-ci est-elle prise en compte ?
Les dispositions applicables à la PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER auquel il est fait référence dans ce chapitre impose que : « Tout projet de construction doit prévoir la plantation d'un arbre de haute-tige ou un arbre fruitier pour 200 m² de terrain non bâti et un arbre par 100 m² de parking ».
Pourquoi cette obligation en particulier pour les parkings est-elle soit mentionnée à l'article 6.1 ou 6.3 (zone Ua, Ub,Uc) soit omise (zone Un, Ui) ?

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

TRAITEMENT DES CLÔTURES
On peut lire :
En tous secteurs :
… Elles peuvent être doublées d'une haie, d'une hauteur maximum de 1,50 m en limite de voies et emprises publiques…

En zone ULd :

En limite des voies communales et départementales, les zones de camping caravaning doivent être masquées par un écran végétal de 2,00 m de haut.

C'est 1,50 m ou 2,00 m ? Pas très cohérent.

4.4. HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Les hauteurs proposées sont incohérentes :

Secteurs	Sommet de façade	Acrotère	Point le plus haut
Habitations légères de loisirs	2,50 m	3,50 m	6,00 m
Autres constructions	4,50 m	9,00 m	4,50 m

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Article 5.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

« Les toitures des bâtiments seront à deux pans avec de préférence l'utilisation de tôle ondulée composite (fibrociment) ».

Bien qu'il en existe sans amiante, n'est-ce pas un peu dépassé comme technologie et d'une esthétique douteuse.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Pas de différenciation entre les espaces proches du rivage et les autres.

Article 2.1. Pourquoi les implantations d'éoliennes ou de champs photovoltaïques sont-elles a priori interdites ? Le PADD mentionne pourtant le développement des énergies renouvelables.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

Les dispositions applicables aux zones agricoles s'appliquent aussi à la zone Na. Pas de différenciation entre les espaces proches du rivage et les autres.

Article 2.1. Pourquoi les implantations d'éoliennes ou de champs photovoltaïques sont-elles a priori interdites ? Le PADD mentionne pourtant le développement des énergies renouvelables.

L'extension des habitations même limité à 50% est-elle vraiment nécessaire sachant qu'il s'agit surtout de résidences secondaires.

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nds

Article 2.2 D'où est tirée la liste des aménagements légers autorisés ? Ajouter une référence. L'article cité, L121-24 du code de l'urbanisme, indique juste que la liste limitative et les caractéristiques de ces aménagements légers sont définies par décret en Conseil d'Etat.

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

« Le secteur NLb correspond aux terrains aménagés pour le camping ». Si on va sur le site du Cénic, la plus grosse implantation en zone NLb, il est clair qu'il s'agit d'un énorme village vacances qui n'a rien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone environnante. Ici que des résidences mobiles de loisir (mobil-home), pas de tentes ou de caravanes et des installations récréatives qui n'ont rien de léger. Le changement de cette implantation à l'origine zone ULa en zone NLb semble tout à fait artificielle et non justifiée. D'ailleurs, le Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenu (page 95) affirme en parlant de la zone NL « En tout secteur de la zone, l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées est interdite ».

De même le transfert des zones Ust en Nst n'est pas évident et mériterait une justification.

Règlement graphique

Le zonage Nst n'apparaît pas dans la légende.

La superposition des zones humides, espaces boisés classés et espace de fonctionnement des cours empêchent une bonne visualisation du zonage.

La limite des espaces proches du rivage est difficile à suivre.

Le trajet de la limite des Espaces Proches du Rivage dans la zone de la Grande Ile n'est pas conforme au Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus (page 137).

Les numéros de parcelles, présents dans le projet de 2024 étaient une aide précieuse pour situer les différents zonages et les autres informations du règlement graphique. Pourquoi les supprimer ?

Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus

II. Conformité du PLU avec la loi Littoral

B. L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (page 130)
Le tableau ne conserve pas la dénomination du SCoT pour les quatre catégories d'espaces cohérents avec la loi Littoral quand il fait référence aux exigences du SCoT ce qui prête à confusion. Le tableau affirme que le projet du PLU a identifié tous les espaces applicables à Pénestin mais ne donne aucune information précise sur une carte quant à la position et le contour de ces espaces, ni sur les critères de sélection utilisés pour justifier leur choix. Ces contours sont particulièrement significatifs car ils déterminent les possibilités d'urbanisation en continuité ou à l'intérieur de ces zones. Si ces informations sont disponibles dans une autre partie du dossier, ce serait utile de l'indiquer.

Le document affirme en avoir identifié 6 espaces urbanisés à conforter, mais donne une liste de 7 espaces urbanisés à conforter.

Les définitions des trois premières catégories d'espaces sont indiquées mais pas celle des SDU. (Supprimé par rapport à la version 2024).
Pas de justification de l'ajout de Kervraud au SDU de Kerlay identifié par le SCoT.

C. Les espaces proches du rivage - EPR (page 142)
L'analyse sectorielle présente 18 vues aériennes (de qualité moyenne) montrant les limites des Espaces Proches du Rivage (EPR) du SCoT, du PLU en vigueur et du projet de PLU.
Sur 13 d'entre elles le tracé du projet de PLU n'est pas indiqué clairement.

Les indications de localisation, noms de route, de hameaux sont insuffisantes et même parfois fausses.
Par exemple en secteur10, la Route du Loguy est appelée Route du Clos du chemin du Loguy.

Le texte de plusieurs secteurs fait référence à des photos inexistantes.

Le tracé de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) dans le règlement graphique du projet de PLU n'est pas conforme à l'analyse sectorielle du rapport de présentation pour le secteur 11 (page 137).

Les justifications pour choisir une limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) différentes de celle proposée par le SCOT sont souvent difficiles à comprendre si ce n'est pour permettre certains projets d'urbanisation, en particulier dans les secteurs 14 à 19 et dans le secteur 22 (Kervraud). Certaines affirmations sur la covisibilité sont simplement fausses.

Secteur 19 : la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) n'est pas conforme au jugement du 16 septembre 2023 du tribunal administratif de Rennes qui situe la zone Ac1 de Loscolo. Les arguments pour rejeter cette décision du tribunal sont fantaisistes et non documentés.
Il semble qu'il y ait une confusion entre Est et Ouest dans la description de ce secteur (p 139).

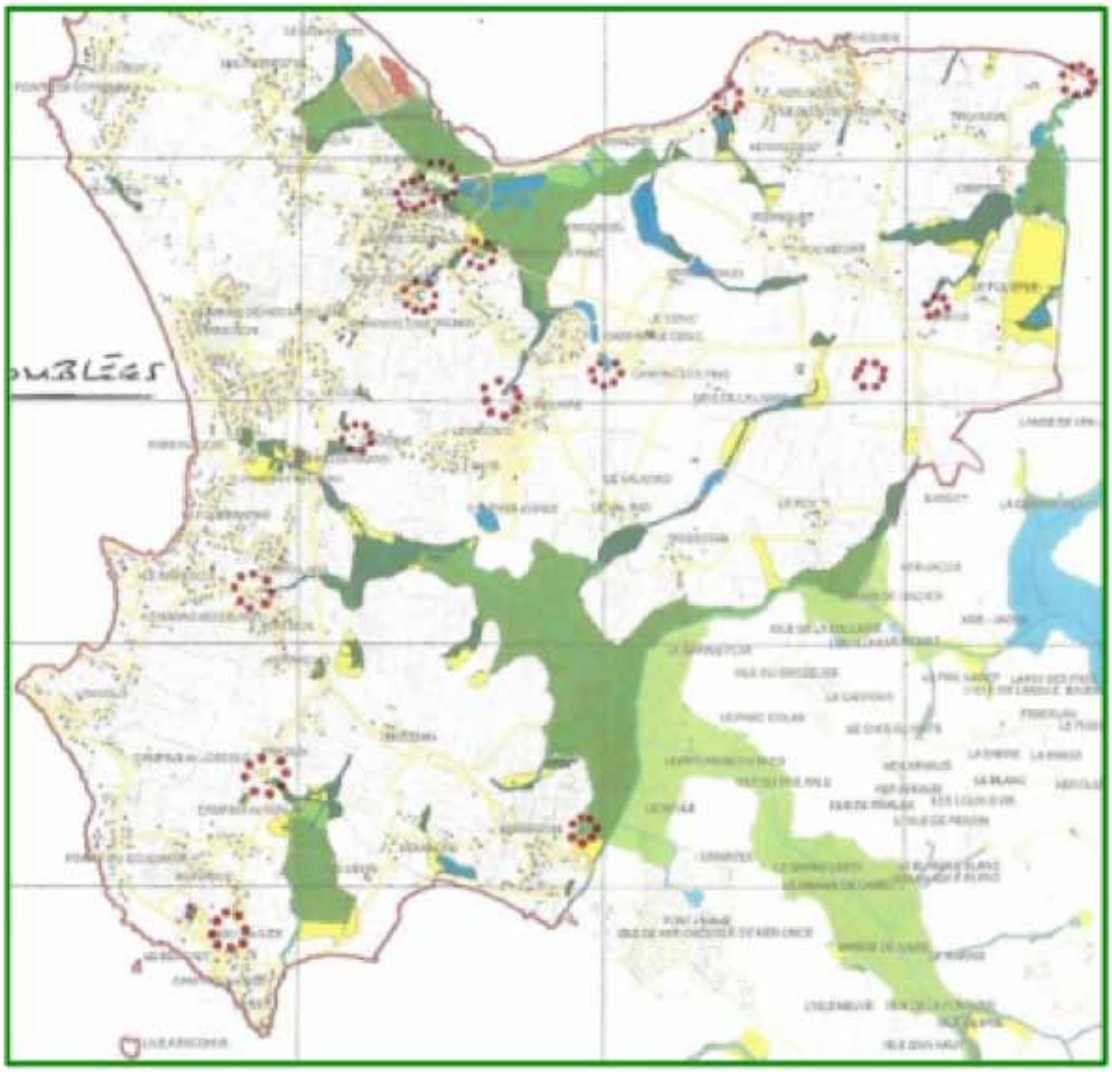
Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement et analyse des incidences prévisibles sur l'environnement

La pagination du document est déficiente : 3 « page 2 » au début du document et après la page 49, au milieu d'un chapitre, la numérotation recommence à page 2.

Partie 12

Les zones polluées avec enfouissement, les zones humides comblées

Inventaire des zones humides comblées illégalement sur la commune en quelques décennies.



Partie 13
L'assainissement : activités conchylicoles et urbanisation

Au cœur de la conchyliculture se trouve une vérité incontestable : la qualité de l'eau est essentielle.
La conchyliculture est dépendante d'une bonne qualité des eaux mais participe également à son maintien.

Sans eaux propres, pas de coquillages sains, la santé des mollusques est directement tributaire de leur environnement. En effet, la conchyliculture, dernier utilisateur des eaux continentales sur un bassin versant, est dépendante de la qualité des eaux usées et pluviales qui arrivent dans le milieu. Elle subit les pollutions extérieures.
De par son mode d'alimentation, le coquillage bivalve filtreur (qui peut concentrer diverses substances nutritives présentes dans le milieu marin mais aussi des polluants microbiologiques, chimiques et des bio toxines) est la sentinelle la plus efficiente de la qualité sanitaire des milieux.

Dans notre commune, la qualité des eaux est soumise à des pics réguliers de pollutions bactériologiques.
L'activité des cultures marines connaît plusieurs fois dans l'année des périodes d'arrêt de production extrêmement préjudiciables.
Ces pollutions sont issues de l'activité agricole située dans les bassins versants, mais aussi de dysfonctionnements des dispositifs d'assainissement des eaux usées tant individuels que collectifs.

Ce dernier phénomène croît avec le développement de l'urbanisation littorale.

SCoT 2025

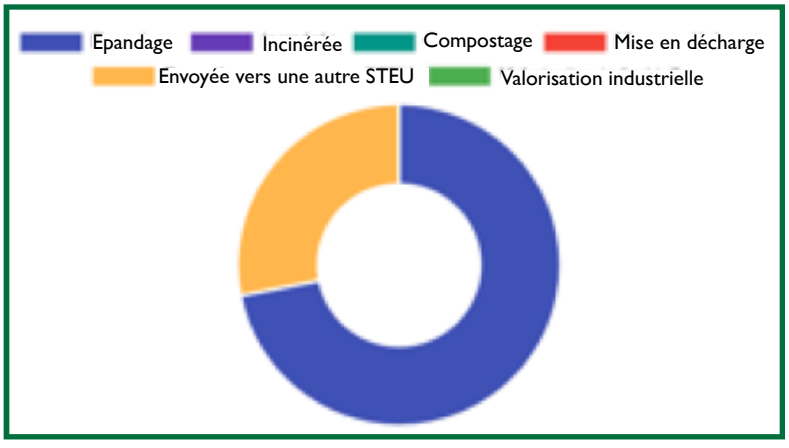
Collectif

En 2022, l'assainissement collectif de Cap Atlantique repose sur 16 stations d'épuration. Avec une capacité totale de 253 240 équivalents habitants, ces stations traitent une charge entrante maximale de 134374 équivalents habitants, soit environ 53 % de leur capacité. Cela laisse une capacité disponible de 118 866 équivalents habitants, permettant d'anticiper une croissance démographique ou de nouveaux raccordements sans risque de saturation immédiate.

À une échelle plus locale, certaines systèmes de collecte, comme ceux de Pénestin et Saint-Lyphard, ont atteint ou dépassé leur capacité nominale, limitant ainsi leur potentiel de développement.

Au-delà de cette contrainte, la saturation des équipements de traitement augmente les risques de pollution des milieux récepteurs, d'autant plus préoccupants dans un contexte où la ressource en eau est déjà dégradée.

Destination des boues (Tms) en 2022

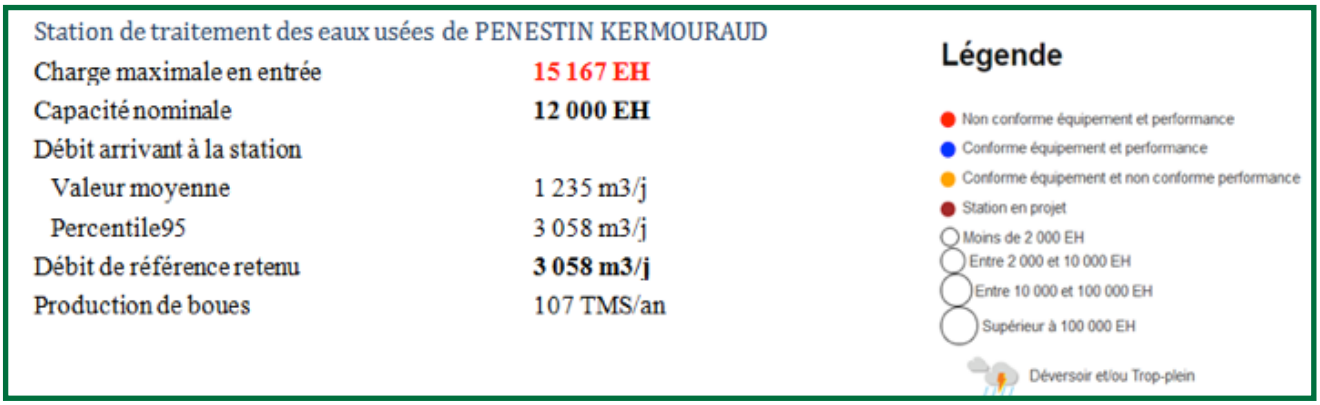


La présentation de l'assainissement collectif de Pénestin

État de fonctionnement de la Station de Traitement des Eaux Usées (STEU)

https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php

Données Clés 2022 - **date de création de la station 1998**



Observations sur valeurs références de la station

Il est convenable de s'intéresser aux valeurs références présentée pour la STEU de Pénestin qui permettent de déterminer facilement le dimensionnement des stations d'épuration en fonction de la charge polluante.

La capacité s'une station représente la charge polluante théorique maximale pour laquelle la station a été conçue. Elle est généralement exprimée en équivalents-habitants.

Un EH est l'unité de mesure définie en France par l'article R224-6 du code général des collectivités territoriales comme la charge organique biodégradable ayant une Demande Biochimique en Oxygène en 5 jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour.
Ce même chiffre 60 g d'oxygène par jour définit l'EH comme la charge organique biodégradable d'oxygène en 5 jours (DBO5) selon la directive européenne du 21 mai 1991.

En France un EH correspond à 60g de la DBO5, 135 g de la demande chimique en oxygène (DCO), 15 g d'azote total de Kieldahl (NTK), 4 g de phosphore total (PT) - cela dans une quantité quotidienne moyenne de 120 litres d'eaux usées.

Faisons un calcul pour la période du pic estival :
120 l/j = 0,12 m3/j et 0,12 m3/j x 30000 habitants = 3600 m3/j
Ce chiffre est le débit arrivant à la station en période estivale.

Le percentile 95 référence de la station de Pénestin retient la valeur de 3058 m3/j
En statistique descriptive ce quatre vingt quinzième centile est la valeur telle que :
95% des valeurs mesurées sont en dessous de la valeur référence percentile 95
et 5% sont au dessus de la valeur référence percentile 95.
Le percentile 95 de référence étant exprimé en jours, on peut positionner le nombre de jours possibles où on admet les 5% au dessus.
Nombre de jours sur l'année (365 jours), on admet donc 5% (365 x 5%) = 18 jours de dépassement admis sur cette valeur du percentile 95.

Conclusions

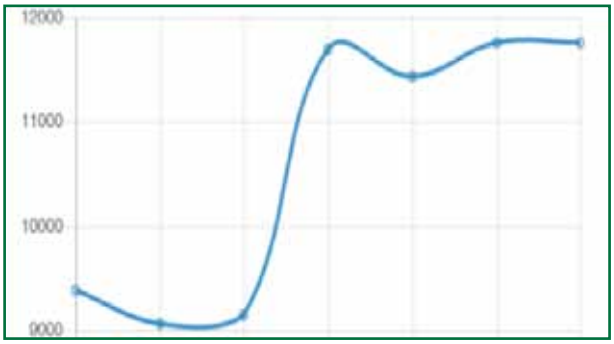
> Dans le projet du PLU, proposé à l'enquête publique **aucun document** ne permet de se rendre compte de la capacité réelle de la STEP de Pénestin à traiter les volumes d'eaux usées (notamment en été).

> Pour déterminer la capacité de traitement d'un système épuratoire pour un établissement recevant du public, il suffit d'appliquer le ratio correspondant à l'activité et de le multiplier avec la capacité d'accueil du bâtiment.
Quelques exemples de ratio usité :

Bâtiment ou complexe	Nombre d'équivalent-habitant (EH)
Hôtel, gîte, pension	1 lit simple = 1 EH, 1 lit double = 2 EH
Camping - emplacements de passage	**1 emplacement = 1,5 EH**
Camping - emplacements résidentiels	**1 emplacement résidentiel = 2 EH**

> Il y a lieu de s'interroger sur la capacité de la station de Traitement des Eaux Usées de Pénestin ?

En l'absence de documents présentés dans le projet arrêté du PLU, nous avons consulté les informations mentionnées sur le site gouvernemental : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr



Nous présentons un graphique qui mérite d'être étudié :
Historique de la charge générée par type de collecte (en EH) ;
c'est la charge moyenne annuelle qui est ici représentée.

Réf - https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-0456155S0001

> Depuis près de 4 ans, on est très proche de la capacité nominale de la station et en période estivale on dépasse cette capacité nominale.
La capacité nominale de la STEP est affichée à 12 000 EH alors que des pics à 15 167 EH sont observés.
Quid du pic estival qui de plus coïncide avec la pleine période de production des moules ?

Atteindre voire dépasser cette capacité **est un indicateur fort qui doit alerter la commune**, car si les valeurs de sortie sont encore conformes, elles risquent de ne plus l'être rapidement. Il serait nécessaire d'anticiper en engageant une étude diagnostic afin de comprendre comment remédier à cette situation.
Qu'en est-il des prélèvements opérés au niveau de la station en période estivale (nombre et valeurs) ?

> Dans tous les cas, sans connaissance complémentaire, il n'est pas envisageable de manière responsable de poursuivre l'urbanisation, afin de limiter le risque d'impacter le milieu récepteur.

> La commune a tout intérêt dans la proposition du PLU aujourd'hui soumis à l'enquête publique de fournir des données précises concernant l'assainissement non collectif sur la commune (le % de l'assainissement non collectif sur la commune - les résultats des contrôles de conformités réalisés, les mesures de mise en conformités qui sont prises et la vérification de celle-ci, etc.).
La directive européenne du 21 mai 1991 et la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 reconnaissent ce type d'assainissement comme une solution à part entière, alternative au réseau d'assainissement collectif dans les zones d'habitat dispersé.
En 2021, les normes ont changé et imposent aux propriétaires non raccordés au réseau d'assainissement collectif de procéder au remplacement de leur fosse septique simple par une fosse toutes eaux.
Cette fosse toutes eaux permet de traiter en plus des eaux-vannes, les eaux ménagères.

> La commune devra aussi exposer l**es actions qu'elle envisage pour préserver la qualité de l'eau voire éviter toute dégradation de celle-ci,** en articulant notamment des notions telles que la capacité d'accueil et la capacité de traitement et de gestion des effluents (et eaux pluviales).

Remarques complémentaires

Le zonage d'assainissement des eaux usées (Annexe 11) indique que le réseau public d'assainissement est disponible dans toutes les zones urbaines à l'exception de quelques zones Un et de l'unique zone Upb du port à sec de Tréhudal.
Dans toutes les zones urbaines à l'exception de ces zones Un et de la Upb, **aucun** assainissement individuel ne devrait donc perdurer contrairement à ce qui est écrit dans le règlement écrit (pages 19, 24, 30 et 35).
Dans le règlement écrit page 14 paragraphe 3 dernier alinéa, on peut lire : « la construction devra (…) autonome ».
Pour que le règlement soit précis et clair, on devrait lire : « la surface du terrain d'assiette de la construction devra être fixée de telle sorte que la superficie et la topographie permette la réalisation d'un assainissement autonome ».

Proposition

Toute autorisation de construire sur une parcelle vérifiera les deux cas suivants :
S'il y a la possibilité de raccordement au réseau. Cela devra être obligatoire sans accord de délai.
S'il apparaît que la parcelle est non desservie par le réseau collectif, l'autorisation de construire sera soumise à une étude pédologique de la parcelle qui permettra de définir précisément l'assainissement individuel possible en termes de surface et de perméabilité du sol de la parcelle. Il y a une certaine hétérogénéité des sols sur notre commune. Le maire est la principale autorité compétente en matière d'assainissement non collectif (ANC).

Cette mission représente un enjeu important pour la préservation de l'environnement et de la salubrité publique car elle permet de garantir :
• la bonne mise en place des installations neuves ainsi que le suivi de leur entretien,
• le repérage des installations existantes qui nécessitent des travaux de réhabilitation, afin que la situation générale s'améliore progressivement.

Les deux arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 fixent le cadre réglementaire en matière d'assainissement non collectif.

S'agissant de l'assainissement collectif dont l'efficacité conditionne l'activité mytilicole, qui sera de plus sans nul doute fragilisée par des effets de réchauffement climatique, il est nécessaire que le projet arrêté de PLU (densification/extension d'urbanisation) soit revu sur la base de données actualisées et réelles.

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 (cf. graphe) se situant déjà apparemment en limite de capacité de celle-ci.

Sites conchylicoles existants

Des zonages appropriés doivent permettre de maintenir les espaces de production, d'interdire les changements de destination des équipements conchylicoles ou aquacoles, et d'anticiper les besoins en espaces de transformation, stockage ou valorisation.
Il rappelle enfin que les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral peuvent être compatibles avec les activités aquacoles, et doivent être pris en compte dans les PLU.
La demande des mytiliculteurs de Pénestin pour agrandir le site du Lomer d'environ un hectare n'a pas aboutie. Ce refus de la mairie n'est pas justifié.
Le DOO prévoit la protection pérenne des espaces agricoles, en identifiant des secteurs à sanctuariser sous le statut d'Espaces Agricoles Pérennes (EAP), qui incluent également les espaces conchylicoles littoraux.
Ces zones doivent être protégées durablement de toute artificialisation, en cohérence avec les orientations de réduction de la consommation foncière.

SCoT 2025

- **Concernant l'aquaculture,**
  - Maintenir et consolider les espaces de production aquacole (et notamment les espaces conchylicoles) par des zonages appropriés et prendre en compte les éventuels projets (par exemple, concession en groupement de professionnels, ...) ;
  - Interdirent les changements de destination des sièges d'exploitations et autres équipements conchylicoles ou aquacoles ;
  - Anticiper et prévoir les possibilités d'implantation pour le développement nécessaire d'installations et de constructions relatives au stockage, à la transformation et au conditionnement

Le PLU ne répond pas à la demande des professionnels pour agrandir la zone du Lomer en périphérie.

DOO :

p.92 : "Le Scot prévoit une surface de 9Ha à l'échelle du Territoire sur 2025-2045 afin de répondre à ces besoins, et le cas échéant, à des enjeux de repli stratégiques d'activités face à l'évolution du trait de côte."
p.93 : P69 l 'objectif est d'organiser une offre foncière en extension ...
Au sein du territoire, la localisation de cette nouvelle offre priorise :

- L'éloignement par rapport aux espaces côtiers afin de ne pas accroître les vulnérabilités littorales (risques, évolution du trait de côte) et les pressions sur les espaces proches du rivages (pression sur les sols, les ressources, les flux de circulation ...)

et p.38 de l'**ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** :

" Cap Atlantique soutient la mise en oeuvre des programmes visant à améliorer la qualité de l'eau et à aménager des espaces pour l'accueil des installation conchylicoles. A ce titre, un projet d'aménagement du parc d'activités conchylicoles de Loscolo à Pénestin, d'une superficie d'environ 8.5 Ha, est actuellmenet mis en pause.

Malgré cette nouvelle position de Cap Atlantique, le PLU 2025 réaffirme sa volonté de réaliser ce projet sur 9 hectares en EPR bien que la commune ne soit pas décisionnaire ni propriétaire de cet espace naturel et agricole et dans le rapport de présentation écrit « poursuivre le projet de Parc conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo afin d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé ».
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 Cappenvironnement.

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 Prequ'île, c'est-à-dire sur les 15 communes de la communauté d'agglomération, pour permettre d'ajuster l'offre aux mutations économiques futures en évitant une consommation excessive d'espaces naturels. Le PLU omet de le préciser.

Partie 14
Les arbres remarquables et les Espèces Boisés Classés (EBC)

Dans le dossier il est mentionné une « extension de surface pour les Espaces Boisés Classés et pour les boisements d'intérêt paysager, des haies protégées, des remarquables protégés... ».
Cet inventaire serait satisfaisant si cette protection généralisée s'appuyait sur un règlement réellement protecteur. Certains bois classés en avril 2023 se sont transformés en « intérêt paysager » dans le projet de septembre 2023.

Dans ce même projet, les haies de prunelliers, d'aubépines et autres arbustes ont une valeur égale à celle des arbres centenaires sur des talus formant une haie.
Selon le règlement, on peut ainsi raser 50 mètres mais avec l'obligation de replanter 150 mètres.
Difficile de trouver un équivalent pour 50 mètres d'arbres centenaires. Quant aux « arbres remarquables » notés sur le règlement graphique, ils sont pour la plupart des points « vus du ciel ».
L'inventaire, réalisé par le bureau d'études ou la municipalité, est très approximatif parfois inutile et faux.

Plusieurs associations se sont mobilisées pour comparer les « arbres remarquables » du règlement graphique avec des arbres non répertoriés sur la commune.
La préservation des vieux arbres revêt une importance écologique, environnementale et culturelle significative. Elle nécessite une planification et une gestion judicieuses pour assurer que ces avantages soient transmis aux générations futures. Triste constat d'un travail bâclé.

Dans le SCoT 2025, dont le maire de Pénestin a pu analyser le contenu depuis 2024, est souligné l'importance de la protection voire le renforcement du réseau forestier qui constitue une grande opportunité en termes de gestion environnementale et paysagère. Ces espaces organisés sous forme d'un réseau de bois dont la présence visuelle constitue des arrière-plans massifs et des repères paysagers forts et récurrents, sont à protéger sur les règlements locaux. Cela n'a pas empêché le maire de délivrer des autorisations de coupe rase de bois situés au cœur d'une entité paysagère en proche littoral.

En 2024 et 2025 plusieurs parcelles de bois classé en espaces proches du rivage (EPR) ont été rasées à la pointe du Haguen. Pour exemple, une parcelle de 2 hectares composée d'arbres septuagénaires n'a pas échappé à une coupe rase en période de nidification. Au-delà de son intérêt pour une biodiversité riche, l'espace était aussi considéré d'intérêt majeur sur le SCoT 2018. Son emplacement était particulièrement apprécié des habitants pour sa qualité paysagère en proche littoral.

Toutes les préconisations n'ont pas été respectées.
Le Code de l'Environnement (Article. 411-1) cité dans la Charte Forestière de Territoire interdit la destruction ou le dérangement d'espèces protégées et de leurs habitats. Un bois, y compris une forêt de sapins, abrite ces espèces, notamment en période de nidification et de reproduction. Abattre un bois au mois de mai viole le Code de l'Environnement.

SCot 2025

P 7

Les documents d'urbanisme locaux devront organiser la préservation du milieu forestier avec un dispositif réglementaire adapté aux enjeux spécifiques des différents sites, tout particulièrement pour prendre en compte :

- les règlementations et les objectifs de gestion des sites qui s'y appliquent : site Natura 2000, espace naturels sensibles du Département, document de gestion forestière durable, ... ;
- les objectifs de lutte contre la fermeture des milieux liée à l'emboisement (réouverture de landes en secteur intraforestier...) ;
- les besoins liés à des pratiques agricoles, sylvicoles et à la filière-bois énergie ;
- Les besoins liés au renouvellement ou à l'amélioration des peuplements ainsi qu'à la lutte contre l'incendie (accessibilité, espace coupe-feu, etc.) ;
- les enjeux de valorisation de sites, notamment récréative et culturelle, dans la mesure où les aménagements et la fréquentation du public associés sont compatibles avec les objectifs de préservation des milieux ;

Cette prescription est mise en œuvre sous réserve des dispositions de la loi Littoral (pour les communes concernées).

Conclusion : Le PLU 2025 n'a aucune réglementation spécifique et protectrice pour ces espaces.

Des arbres entre 300 et 400 ans ont été localisés par l'association Cappenvironnement et sont apparus plus remarquables que les « remarquables du règlement graphique ».
Ce travail de terrain toujours en cours se terminera probablement vers la fin de l'année 2026.

Durant l'hiver 2024, une dizaine de personnes ont commencé à arpenter plusieurs secteurs de la commune pour recenser sérieusement les arbres remarquables, les qualifier et les localiser.
Ce sont déjà de l'ordre de **150 arbres remarquables** qui ont été identifiés.
Un travail de consolidation et de cartographie reste à faire et des zones restent aussi à investiguer.
Ces informations conduiront à faire mieux connaître et respecter ce patrimoine naturel et à demander le classement des plus remarquables. Suite durant l'hiver qui approche.

Certains chênes pluricentenaires ont été abattus ces dernières années sans autorisation d'abattage, mais parfois avec des autorisations d'élagage !
Nous demandons que le pouvoir de police du maire s'exerce pour sanctionner ces abus.

Exemples d'arbres non répertoriés sur la commune :
. à Kerandré - Chêne pédonculé de 5.50 m de circonférence âge estimé 450 ans,
. à Kerséguin - Chêne pédonculé branches sur une base de 300 ans.

Partie 15
La mobilité douce, modes actifs

Introduction

Les modes doux (versus modes actifs), qu'il s'agisse de vélos ou de marche sont un enjeu majeur pour agir sur la qualité du cadre de vie, la santé des usagers, l'environnement, le changement climatique, le tourisme...
Toute réflexion sur les mobilités nécessite une bonne connaissance du territoire, des usages, des contraintes.
Elle doit se construire en lien avec l'urbanisme pour identifier les points de desserte et comment estimer les espaces à mobiliser. La volonté d'agir pour une mobilité douce ne peut se faire qu'en acceptant de réduire l'espace dédié de longue date à la voiture et au stationnement et en se projetant sur le moyen et le long terme … elle a donc toute sa place dans l'élaboration d'un PLU.

Pénestin est une commune étendue avec un habitat mité qui génère nécessairement de nombreux déplacements utilitaires pour les Pénestinois comme pour les estivants. Pour la marche, le linéaire GR/ sentiers côtiers tout au long des 25 km de littoral est un atout patrimonial majeur de la commune.
Pour le vélo, il existe une trentaine de km de chemins cyclables (partagés avec les piétons et parfois les tracteurs agricoles 32 km annoncés p. 51 et 38 km p. 68).

Ces chemins de campagne qui desservent quelques terrains/maisons ou prairies entretenues par les agriculteurs bénéficiaient généralement d'un revêtement drainant satisfaisant pour la pratique du vélo.
La qualité et l'entretien du revêtement de ces chemins ruraux est importante. Force est de constater que l'entretien récent n'y contribue pas. Le comblement de trous est nécessaire mais surtout pas par des cailloux de moyenne dimension. Par endroit, ces chemins sont de ce fait devenus dangereux voire impraticables.
La signalisation des circuits mériterait également d'être vraiment améliorée.
La plupart de ces circuits, adapté pour la promenade, sont trop longs pour répondre à un usage utilitaire du quotidien si l'on souhaite développer l'usage régulier du vélo. Il faut donc aussi envisager d'équiper quelques axes majeurs.
Alors que le tourisme est un point majeur de l'économie de Pénestin, la plupart des plages ne sont pas facilement accessibles par des voies dédiées au vélo ce qui constitue une anomalie à corriger. Le nombre de pratiquants du vélo et de la marche, résidents ou touristes, croît notablement sur la commune, cela correspond à une amorce de changement de pratiques qu'il convient d'encourager.
On peut regretter que l'aménagement majeur réalisé soit un coûteux large trottoir (donc non reconnu piste vélo), partagé Vélos/Piétons, sur un axe n'étant pas identifié comme prioritaire du point de vue sécurité.
Le temps perdu à ne pas prendre sérieusement en compte cette question de mobilités douces vélo, nous amène au triste constat que les soutiens financiers de Cap Atlantique, du CD 56, de la région Bretagne ou de l'Etat soient maintenant beaucoup plus contraints.

Que dit ce projet de PLU ?

S'agissant de la mobilité en général, les actions proposées dans ce projet de PLU visent surtout à sécuriser la circulation automobile et à créer plus de stationnement. Si réduire la vitesse des voitures, en limiter le nombre (et donc modifier l'offre de stationnement!), adapter des plans de circulation, mettre en place des zones à trafic limité, sont des éléments indispensables pour envisager le développement de modes doux, **il s'agit aussi de récupérer le foncier dédié à la voiture pour l'utiliser au bénéfice des modes doux .**

Dans le diagnostic, la légende de la carte p. 51 est assez peu lisible et fausse (voire inversée ?). Certains sites propres sont des chemins agricoles plus ou moins praticables. Certains tronçons annoncés en voirie partagée sont de fait des routes. Certains axes VTC sont également des routes comme celle reliant le bourg à Tréhiguier (développé plus bas). Les circuits se raccrochant aux itinéraires Vélocean ou à Cap Vélo ne sont pas indiqués.

Nous relevons surtout un décalage énorme entre les besoins issus du diagnostic et les orientations retenues pour le PADD.
P. 62 et p. 64, on annonce « conforter et étendre les déplacements doux » ou « développer, favoriser les modes actifs » ; or **aucune étendue n'est annoncée** si ce n'est au sein des OAP (micro réseau interne) ainsi qu'entre les orientations du PADD et leur déclinaison réglementaire.

P. 66 et p. 68, on annonce « organiser l'accès au littoral pour mieux gérer la fréquentation des espaces côtiers avec la valorisation patrimoniale» mais la seule proposition concerne le parking voiture de surcroît zoné Nst ou Nds. Ce point n'est pas développé dans le rapport. S'agissant d'espaces très fréquentés bien que sensibles, il conviendrait d'être plus beaucoup plus explicite. Rien sur les autres modalités d'accès. Ou encore « conforter, étendre les itinéraires de déplacements doux... » annonçant **38 km de cheminements doux à préserver** (déjà en les entretenant mieux) **et seulement 170 m à créer.**

Concernant les OAP, p. 112 il est prévu qu'elles réalisent des liaisons douces à créer ou aménager en leur sein. C'est utile effectivement, mais cela n'améliorera essentiellement les options de mobilité que des futurs habitants de ces OAP.

La présentation de la compatibilité avec le SCoT p. 123 annoncent « ces nouveaux itinéraires piétons, intègrent les déplacements dans les espaces urbains, côtiers et rétro littoraux ».
Quels nouveaux itinéraires ? Nous sommes bien loin cette année encore de l'ambition du SCoT en la matière.

Le sentier côtier/GR34, patrimoine naturel majeur de la commune est fragilisé par l'érosion des falaises. Il devient **urgent** de prévoir de le déplacer dans de nombreux endroits.

La pratique de la marche dans le bourg est dangereuse, particulièrement rue du Calvaire qui n'a pas de trottoirs. Des aménagements de sécurité sont indispensables.

L'axe le bourg/ le port de Tréhiguier (village très peuplé à l'année) est identifié depuis longtemps comme « à risque, particulièrement en été... ». Sur près de 3 km avec plusieurs courbes dangereuses, sans trottoir ni bas côté, il voit se croiser piétons, vélos, voitures, tracteurs avec remorque des mytiliculteurs chargées de plusieurs tonnes, gros camions frigo…
La réalisation d'un chaussidou dessiné au sol, sans réfection de voirie, même s'il tente d'encourager les voitures à donner la priorité aux vélos n'apporte ici aucune réponse sécuritaire. En effet, l'axe principal présente trop de courbes pour que les voitures puissent rester au maximum sur l'axe central si tant est qu'elles en comprennent le bon usage. De plus, en fin de chaussidou les vélos sont invités à couper la route en côte, sans visibilité près d'un virage… En lien avec l'action 5 du PCAET de Cap Atlantique, **le PLU devrait proposer la réalisation d'un schéma vélo communal et reprendre l'étude d'un aménagement en zone protégée, comme il en existe dans plusieurs communes voisines ayant la même contrainte environnementale.**

La circulation dans le village de Tréhiguier est également très préoccupante tant l'espace est contraint. Une bande d'une largeur minimaliste, rasant les murs, a été peinte au sol pour les vélos… mais où doivent alors marcher les piétons ? Là encore **une réflexion sur une voirie apaisée et partagée serait nécessaire et bénéfique pour sécuriser la fréquentation estivale du port.**
Le stationnement vélo est d'ores et déjà insuffisant aux abords des plages comme à proximité des services et commerces.

Conclusion : Ce projet de PLU dans son PADD indique « affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité » ; ce qu'il décline concernant les modes doux par :
- conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usage actuels/ futurs (par ex : itinéraires de découverte du territoire, liaisons avec les communes voisines, déplacements au sein des espaces urbanisés existants et à créer... »,
- en aménageant des cheminements piétons intégrant les déplacements dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux,
- en facilitant des accès aux services et commerces notamment par des circulations sécurisées.

L'ambition est écrite mais n'est en rien traduite concrètement 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.

Des pistes sécurisées sont attendues depuis longtemps. Certaines sont en projet, portées par Cap Atlantique et le département 56, entre Pénestin et Pont Mahé et entre Camoël et Pénestin.
Trois axes majeurs de déplacements utilitaires du quotidien semblent prioritaires : le Bourg/ Tréhiguier, le Bourg/ le Haut Pénestin, le Bourg/La Mine d'Or.
Certains cheminements doux pourraient être améliorés et sécurisés pour constituer une « coulée verte », partant de Inly/Couarne et de Kerfalher (voire Kerlieu/Le Bile) se rejoignant au Clido pour rejoindre les différentes plages de La Mine d'Or, de la Source, du Lomer (voire du Loguy).

Nous espérons la réalisation de ces différents projets et nous portons volontaires pour participer à une concertation sur ce sujet.

Extraits sur les observations du SCot 2025

en cours d'enquête publique

P 114

Les collectivités du littoral devront mettre œuvre une stratégie d'adaptation et de résilience se fondant sur le triptyque :

- **Prévention et résilience ;**
- **Protection contre la mer dans les secteurs à enjeux forts ;**
- **Recomposition spatiale associée ou non à un repli stratégique.**

Cette stratégie sera développée au regard des informations* connues, ainsi que des études et prospectives* faisant consensus qui seraient disponibles dans le futur (communauté scientifique / partenaires / études locales), dont en particulier la SLGITC à venir.

SCoT 2025

Nous demandons que soit inscrit dans le SCoT une obligation des mairies et de Cap Atlantique de prévoir des informations régulières et liées aux indicateurs de montée des eaux et de qualité des eaux. Les scénarios demandés permettront des points d'étape ainsi que les avancées de la stratégie locale du trait de côte.

Annexe SCoT 2025 propositions pour un PLU 2025 sans projet

Propositions à rajouter afin d'informer la commission d'enquête du travail réalisé en parallèle sur le SCoT 2025

Déposition enquête publique SCoT 2025

Les eaux pluviales et la qualité des eaux des cours d'eau

Une première remarque concerne l'implication des agriculteurs dans la qualité des eaux. Nous avons émis au cours de nos remarques sur le DOO3 plusieurs demandes. Il nous semble que leurs actions doivent apparaître dans le SCoT 2025 et le PLU 2025, ce qui n'est pas beaucoup exposé. Les eaux pluviales et eaux douces impactent les zones des marais et les zones conchylicoles.

Plusieurs personnes associées ont noté la quantité plutôt faible des entrants en manière d'engrais chimiques sur notre territoire. Il nous apparaît que devraient être évaluées en parallèle les tonnages de boues extraites de la station de Livery, les hectares concernés ainsi que les analyses de ces boues au regard des métaux lourds, des PFAS, principalement sur les coteaux de Guérande, du Mès et dans le marais de Kerfalher (baie de Pont Mahé). L'utilisation des eaux retraitées de la station dépuration de Pénestin ne peut être envisagée sans une analyse transparente des rejets dans l'embouchure de l'estuaire de la Vilaine, ceux-ci ne sont actuellement pas disponibles librement. Nous demandons la transparence des analyses de ces rejets.

Nous notons l'avis défavorable des conchyliculteurs et nous associons à leur demande de surveillance des SPANC, particulièrement sur les bassins versants du Mès et des marais salants de Guérande.
Beaucoup de personnes associées demandent également des tableaux de progression de la qualité des eaux, nous nous associons à leur demande.

Etat initial de l'environnement

Les eaux souterraines

Lors d'un des colloques réalisés par les associations , celui de 2023 en particulier sur la qualité des eaux à Athanor, un géologue a alerté sur la méconnaissance des nappes phréatiques de notre territoire.
Ces aquafères sont étudiés par le BRGM à la demande des maires ou des communautés d'agglomération.

Nous demandons qu'une l'étude de la nappe phréatique sur toute la Presqu'île soit étudiée plus finement.
L'utilisation de cette eau douce serait à prendre en compte en cas de sécheresse à venir pour les agriculteurs.

Les assainissements non collectifs

Nous demandons que sur des endroits stratégiques, notamment ceux en bordure ou proche littoral de la baie de Pont Mahé et les coteaux du Mès, les installations soient conformes et non polluantes à 100%.

Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation.

Nous proposons que Cap Atlantique en adéquation avec le PLU 2025 de Pénestin, se munisse d'un projet agroécologique avec pour guide un Atlas de biodiversité finalisé et précis.
Ce projet devant permettre l'implantation d'agriculture biologique sur des lieux déterminants aux regard des eaux pluviales.
Ce projet devrait permettre de ne pas laisser la Safer choisir seule les occupants des parcelles agricoles qui se libèrent.

Objectif environnemental D6 : Préserver l'intégrité des fonds marins

Il nous semble que la carte des fonds marins devrait être annexée, en particulier sur l'estuaire de la Vilaine, la baie de Pont Mahé et l'entrée du traict du Mès.

Objectif environnemental D8 et D9 : Réduire les pollutions chimiques et sanitaires

Comme développé dans les remarques sur le DOO3, nous demandons qu'aucun épandage de boue ne soit réalisé sur les bassins versants jouxtant les zones conchylicoles et près des marais et que les assainissements collectifs et non collectifs soient non polluants à 100 % sur ces mêmes versants.
Nous demandons également que la culture du maïs, gourmande en engrais, en bordure des marais (Tréhudal, Kerandré, Limarzel, Camoël) soit mieux contrôlée.

Objectif D10 : Réduire les pollutions marines

SCoT 2025

10.2.1 Économiser l'usage de l'eau potable et favoriser le développement de ressources alternatives

P 88

- **Poursuivre la gestion performante du réseau d'alimentation en eau potable** permettant de faire progresser encore son rendement déjà élevé.
- **Favoriser la mise en place de dispositifs de réutilisation des eaux pluviales** pour des usages non domestiques conformes à la règlementation en vigueur.

De même, nous demandons une surveillance et mise en conformité à 100% des assainissements, individuels collectifs et non collectifs sur les bassins versants. Un échéancier de ces réalisations serait souhaitable.

Nous demandons que le SCoT oblige les PLU à indiquer séparément, les zones de submersion et les zones d'érosion.

La qualité des eaux de mer est liée également à la manière de gérer les eaux pluviales. Les fortes pluies annoncées lors de ce changement climatique nécessitent un travail sur les bassins de rétention pour les quantités et sur les assainissements individuels, raccordements ou non.

Conclusions

Le PLU 2024 est-il si différent du PLU 2025 ?

Notre participation au PLU 2023/2024
Dossier complet visible sur notre site « cappenvironnement.fr »

Le PLU 2024

Le dossier du projet de PLU présenté en Enquête Publique le 20 février 2024 comptait près de 800 pages et faisait référence à encore plus de documentation, ancien PLU 2010, SCoT 2018, législation et jurisprudence d'urbanisme. Il était donc très difficile d'en faire une analyse détaillée dans le temps imparti à l'enquête publique. La mairie n'a pas communiqué les détails du dossier tout au long de sa préparation et presque aucun document (ébauche ou définitif) n'a été disponible aux habitants de la commune avant le début de l'enquête publique.

Le règlement écrit du projet de PLU en 2024

En 2024 le règlement écrit du projet de PLU avait repris une grande partie du texte de 2010 sans vraiment mettre à jour la liste et les références des législations applicables :

- La loi Littoral est aujourd'hui entièrement codifiée. Le règlement aurait dû faire référence aux articles importants des codes correspondants, en particulier de l'urbanisme et de l'environnement, d'autant que certains de ces articles ont pu être modifiés depuis leur codification.

- De même pour la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

- Le livre V du code du patrimoine est toujours d'actualité mais pas le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 a été abrogé par le décret n° 2011-574 du 24 mai 2011 et codifié dans le code du patrimoine (article R523-1).

- La référence à la loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 concernant l'article 322-3-1 du code pénal est inapproprié puisque cet article a ensuite été modifié par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016.
Les articles R111-42 et 43 concernent les résidences mobiles de loisir et non pas les caravanes comme le suppose le règlement écrit.

- **La loi ELAN**, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et **la loi Climat et résilience**, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, n'étaient même pas mentionnées dans le règlement écrit.

- Enfin, les jurisprudences et les décisions de justice, même celles concernant directement Pénestin, n'étaient pas prise en compte dans le projet de PLU, voire mentionnées.

En ce qui concerne le paragraphe sur les informations utiles à connaître (Règlement écrit page 5), il n'y avait pas de risque d'erreurs de références, celles-ci avaient toutes été supprimées.

Ce projet de PLU 2024 a créé 11 nouvelles zones et en a supprimée 12 du PLU existant.
Certaines créations de zones et certains transferts entre les zones étaient logiques et tout à fait justifiables, comme par exemple :

- La création des zones Un pour garantir la protection des zones à urbanisation diffuse et répondre aux exigences de la loi Littoral, mais encore fallait-il que le règlement y respecte la législation et la jurisprudence en vigueur, c'est-à-dire que les constructions nouvelles, **y compris celles d'annexes**, y soient interdites.

La définition et l'utilisation de certaines zones, en revanche, étaient plus difficiles à comprendre et n'étaient pas vraiment justifiées dans le projet de PLU, par exemple :

- La description des zones ULd dans le rapport de présentation n'était pas cohérente avec les prescriptions du règlement écrit pour les zones ULd. Pour le rapport de présentation la zone ULd « correspond aux zones de camping caravaning sur parcelle privative, issue de l'aménagement foncier dont l'aménagement et l'occupation ont fait l'objet d'autorisation dans le cadre des zones 1AUe du précédent PLU », donc interdites aux mobil-homes et aux habitations légères de loisirs et cette description était illustrée par une photo de mobil-homes ! Dans le règlement écrit il était dit qu'en secteur ULd, les mobil-homes seraient interdits et les habitations légères de loisirs seraient autorisées.

- Les zones ULd indiquées sur le règlement graphique du projet de PLU correspondaient aux zones 1AUe et 1Auer du PLU 2010, zones qui n'ont pas d'existence légale puisque rejetées en dernière instance par le Conseil d'État en 2016. Enfin certaines de ces zones étaient à peine, voire pas du tout construites, il n'y avait donc pas lieu de les transformer en zones ULd.

- Le Cénic, parc de loisir de plus de 16 ha constitué essentiellement d'Habitations Légères de Loisirs (ou de mobil-homes) se trouvait en zone NLb où, comme le spécifiait le règlement écrit **« En NLb les Habitations Légères de Loisirs et Résidences Mobiles de Loisirs ne sont pas admises ».**
Est-ce que la mairie voulait vraiment faire enlever toutes ces habitations légères de loisirs ou était-ce un artifice destiné à montrer une réduction de l'empreinte urbaine (zones U) malgré la création des zones Uld et confirmer **« le bilan très vertueux de la consommation foncière »** du projet de PLU 2024 ?

- Le maintien de la partie sud-ouest de la zone Ula du camping d'Inly bien qu'elle soit en dehors des contours prescrits par le SCoT.

- Certaines zones 1AU contenaient des zones humides dont la présence n'avait pas été vérifiée et qui pouvaient remettre en cause le développement de ces zones.

Le règlement dans les zones d'urbanisation diffuse n'était pas conforme à la législation en vigueur

Conformément à la jurisprudence, les nouvelles constructions y compris les annexes sont interdites dans les zones d'urbanisation diffuse des communes littorales (cf. Avis de la DDTM).
Le règlement écrit permet à tort les annexes dans plusieurs zones N et en zone Un. Dans cette dernière, le projet de PLU les autorise sans même fixer de limite de taille.

Risque d'érosion et d'éboulement

L'évaluation du risque d'érosion et d'éboulement est quasi inexistant. En particulier le recul du trait de côte à long terme sur tout le littoral ouest de Pénestin n'a pas été abordé.
Le règlement (page 9) indique que des dispositions sont précisées dans le règlement des zones concernées pour prendre en compte ce risque mais on ne les a pas trouvées.
La seule mention du risque d'éboulement dans le règlement des différentes zones se trouve dans le règlement de la zone Na : « La reconstruction à l'identique … d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée … pour les constructions situées dans la zone à risques identifiée au plan graphique du PLU, à condition que leur destruction ou démolition ne soit pas due aux risques d'éboulement justifiant la mise en place de cette zone à risques ».
Le règlement graphique indique bien un « risque d'affaissement » mais il désigne une partie de la falaise de la Mine d'Or, (ainsi que deux autres lieux) qui se s'affaisse pas, mais s'éboule, alors qu'au sud du Landrin et à Poudrantais, plus à l'intérieur des terres, sont répertoriées plusieurs propriétés fissurées et donc sinistrées, victimes d'un sol argileux qui s'effondre. Sur le règlement graphique la situation est fausse et omet la bonne localisation.

Limite des espaces proches du rivage

Il semble qu'il y ait une volonté de la mairie de rapprocher cette limite au plus près de la côte pour éviter d'impacter de possibles extensions ou densification d'urbanisation. Par exemple, des décisions de justice ont

positionné cette limite dans la zone Uld de la Grande Ile et au milieu du projet du parc conchylicole de Loscolo sans que le PLU n'en tienne compte. Les explications données pour s'écarter du contour proposé par le SCoT ne sont pas toujours convaincantes.

Ces exemples montrent clairement que le projet de PLU 2023/2024 est loin d'être abouti et demandera encore un travail important pour arriver à un document cohérent et compatible avec le SCoT et la législation en vigueur. L'importance de ce travail exigera sans doute une nouvelle enquête publique et il est déconcertant de constater que la mairie de Pénestin a rejeté la proposition du Préfet du Morbihan de différer l'enquête publique afin de corriger et d'améliorer le dossier du projet de PLU et qu'elle a choisi de maintenir l'enquête publique et d'ignorer les nombreux changements demandés dans les avis des différents organismes.

Le PLU 2025

Des erreurs - des omissions - des illogismes…

Résumé :
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 des informations.
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.

Exemple : Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus.
L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées (page 130).

Le tableau ne conserve pas la dénomination du SCoT pour les quatre catégories d'espaces cohérents avec la loi Littoral quand il fait référence aux exigences du SCoT ce qui prête à confusion.
Le tableau affirme que le projet du PLU a identifié tous les espaces applicables à Pénestin mais ne donne aucune information précise sur une carte quant à la position et le contour de ces espaces, ni sur les critères de sélection utilisés pour justifier leur choix. Ces contours sont particulièrement significatifs car ils déterminent les possibilités d'urbanisation en continuité ou à l'intérieur de ces zones. Le document affirme avoir identifié 6 espaces urbanisés à conforter, mais donne une liste de 7 espaces urbanisés à conforter.
Les définitions des trois premières catégories d'espaces sont indiquées mais pas celles des SDU. (Supprimé par rapport à la version 2024).
Pas de justification de l'ajout de Kervraud au SDU de Kerlay identifié par le SCoT.

Exemple : Les espaces proches du rivage - EPR (page 142)
L'analyse sectorielle présente 18 vues aériennes (de qualité moyenne) montrant les limites des Espaces Proches du Rivage (EPR) du SCoT, du PLU en vigueur et du projet de PLU. Sur 13 d'entre elles le tracé du projet de PLU n'est pas indiqué clairement.
Les indications de localisation, noms de route, de hameaux sont insuffisantes et même parfois fausses.
Par exemple en secteur 10, la Route du Loguy est appelée Route du clos du chemin du Loguy.
Le texte de plusieurs secteurs fait référence à des photos inexistantes.
Le tracé de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) dans le règlement graphique du projet de PLU n'est pas conforme à l'analyse sectorielle du rapport de présentation pour le secteur 11 (page 137).
Les justifications pour choisir une limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) différente de celle proposée par le SCoT sont souvent difficiles à comprendre si ce n'est pour permettre certains projets d'urbanisation, en particulier dans les secteurs 14 à 19 et dans le secteur 22 (Kervraud). Certaines affirmations sur la covisibilité sont simplement fausses. Secteur 19 : la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) n'est pas conforme au jugement du 16 septembre 2023 du tribunal administratif de Rennes qui situe la zone Ac1 de Loscolo.
Les arguments pour rejeter cette décision du tribunal sont fantaisistes et non documentés.
Il semble qu'il y ait une confusion entre Est et Ouest dans la description de ce secteur (p 139).

Exemple : Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement et analyse des incidences prévisibles sur l'environnement

La pagination du document est déficiente : 3 « page 2 » au début du document et après la page 49, au milieu d'un chapitre, la numérotation recommence à page 2.

Exemple : Rapport de présentation - Résumé non technique

Le résumé non technique est répétitif et donne très peu d'informations précises sur les enjeux et comment le projet de PLU va permettre de les résoudre.
Dans les constats le risque d'inondation est ignoré.
Le fait que la station d'épuration approche la limite de sa capacité certaines période de l'année et qu'elle représente une contrainte à la capacité d'accueil de la commune est occulté.

La carte sur la synthèse des enjeux (1 page entière), d'ailleurs peu lisible et incomplète (pas de risque d'inondation autre que marine n'est pas mentionné) apparaît 2 fois (page 6 et page 8 identiques) dans un résumé non technique de 17 pages.

Le tableau des enjeux est trompeur donnant l'impression d'une liste exhaustive et que tous les enjeux ont été effectivement adressés correctement. Par exemple :

- **Assainissement des eaux usées.** Seule est mentionnée la STEP qui dit-on page 5 « n'apparaît pas comme un facteur limitant pour l'accueil de population supplémentaire ».
  Ce n'est pas l'avis de la MRAe et du SAGE. Et qu'en est-il des installations d'assainissement autonomes ?

- **Sites et sols pollués.** « Prise en compte les secteurs recensés » sauf que la prise en compte ne concerne que l'habitat : « Aucune zone AU ne concerne un site BASIAS ou SIS » (page 16).
  Pas d'évaluation ni de mesures pour l'impact sur l'environnement !

- **Archéologie.** « Intégrer les demandes de la DRAC aux réflexions sur le PLU » : L'enjeu serait donc uniquement d'en discuter !

Orientations (page 9) Une des problématiques essentielles du PLU, **l'augmentation de la population et la nécessité de nouveaux logements en extension urbaine, est réglée en 2 lignes :** « Le projet prévoit une augmentation de la population comprise entre 2 200 habitants, ainsi que la création de 250 logements supplémentaires sur une période de 10 ans » (page 9).

Dans les obligations règlementaires (page 10), les zones 2AU sont mentionnées alors qu'elles ont été supprimées du PLU

Les valeurs des surfaces des différentes zones (page 10 du RNT) ne correspondent pas aux valeurs du tableau page 118 du Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus (page 118). Les zones agricoles en baisse de 125 ha soit 13 % sont ignorées.

	RNT (page 10)		Rapport de présentation - Diagnostic de territoire et justifications des choix retenus
Zones U	373 ha	-16 ha	389 ha
Zones AU	9,4 ha	-115 ha	6,7 ha
Zones A			819 ha
Zones N		+360 ha	960 ha

Les cartes pages 11 et 12 sont illisibles.

Page 13, le RNT affirme que « la reconversion d'espaces AU (118,36 hectares) en zones N et A permet, de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. » Or environ 60 ha, soit la moitié des zones AU sont les zones 1AUe et 1Auer qui ont été mutés en Uld zones de camping caravaning sur parcelle privative et non en zones N ou A.
Page 15 le RNT tend à minimiser les risques d'inondation et d'impact sur l'environnement : « aucune zone AU n'est soumise à contrainte par l'un de ces risques ». Pourtant sur 6 OAP habitat retenus, 4 présentent des indications de zones humides dont 2 zones AU pour lesquelles des chemins de pluie sont identifiés sur le règlement graphique.

Relecture critique en quelques lignes sur le rapport de présentation/Diagnostic

Agriculture : descriptif très superficiel (ne cite pas les agriculteurs de Camoël et d'Assérac qui exploitent sur Penestin, très évasif sur le Castilly, quant à Kerséguin l'exploitant a cessé son activité), cartographie floue voire illisible, + 97 ha/ projet PLU 2024 repris sur les zones naturelles et un encart de quelques lignes évasives sur les enjeux relevés p. 30/ ambition de 4 sites d'exploitation sur la commune (?).

Adaptation/actions au changement climatique et mobilités : gestion des risques (qui est obligatoire), nature en ville : « c'est bon on a le coeff de pleine terre... », eau : « la STEP est ok », conso d'espaces : on « densifie dans les OAP ».

Mobilités et voies douces : le document en parle sous plusieurs angles p. 48, 51, 62, 70, 123. 32 km, on parle de l'unique ligne TC, de l'aire de covoiturage qui est pourtant devenue la maison médicale, de voies cyclables (aucune précision, aucune action de promotion des modes doux n'est présentée). On se targue de conserver l'existant mais on ne crée que 170 m dans une OAP (et ça c'est important...). Affligeant.

Patrimoine architectural : aucun chiffrage ou localisation des fours, fontaines, puits, lavoirs ? Par contre p. 32 on parle de « la vigne ». P. 114 : pour assurer la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers : « le meilleur rempart, ce sont les zonages A et N (?)».

Consommation d'espace et foncier : la carte p. 46 n'a pas de légende, mais le tableau p. 47 nous éclaire en parlant de « coups partis » ; depuis quand ? Pourquoi faire ? Par qui ?

Loscolo, projet du lotissement conchylicole poursuivi car « résolument exemplaire » contrairement au SCoT qui décide de « mettre en pause » un projet vieux de 30 ans

Les zones Uld contribuent à la capacité d'accueil économique (?) p. 61 et à ce titre, « il faut reconnaître l'existence des zones Uld (?)», Bien qu'il soit clairement indiqué p. 69 qu'elles sont inconstructibles et « qu'aucune nouvelle installation ne sera autorisée ». Mais le risque qu'elles le deviennent est bien réel.
En 2024 déjà, des propriétaires revendiquaient ce « droit » à construire.

Capacité d'accueil - compatibilité SCoT/OAP/ EPR : station d'épuration saturée - OAP insuffisantes - EPR avec des limites approximatives ou fausses.

Zonages : L'ex Cénic toujours en NLb - Extension massive des campings envisagée - Camping Inly : un permis d'aménager délivré par la mairie le 6 janvier 2021 non identifié sur le règlement graphique.
Pas de différences de contenu des règlements écrits U entre 2024 et 2025. Pas d'explication sur le passage des zones Nld en Uld - pas de localisation précise - pas de nom - pas de surface totale pour chaque zone, pas de nombre de parcelles - pas de nombre de parcelles vides, privées ou propriété de la commune.

Ces quelques exemples sur le PLU 2025 sont le résultat d'un travail précipité voire bâclé.
Les erreurs, le manque de lisibilité et les omissions se cumulent au fil des pages, des illustrations graphiques aux écrits. Les partis pris de la municipalité, parfois pointées dans les observations de 2024, sont si nombreux que l'on peine à comprendre les motivations des élus.
Les quelques modifications par rapport au PLU 2023/2024 sont si marginales qu'elles sont presque inutiles.
Nous avons également évoqué en préambule le cumul des deux enquêtes PLU et SCoT sur quatre semaines et la difficulté d'analyser simultanément et en profondeur ces deux projets particulièrement denses (1 000 pages).
Certains sujets n'ont pu être traités dans le temps imparti, d'autres parce que absents du dossier.

L'association Cappenvironnement considère que les modifications apportées au PLU de la première version 2023/2024 par cette seconde version de 2025, sont très insuffisantes en quantité et par leur nature et ne satisfont pas aux motifs de l'avis défavorable retenus par les commissaires enquêteurs de la première version ainsi qu'aux propositions faites par l'association CAPPenvironnement au cours de l'enquête 2024