



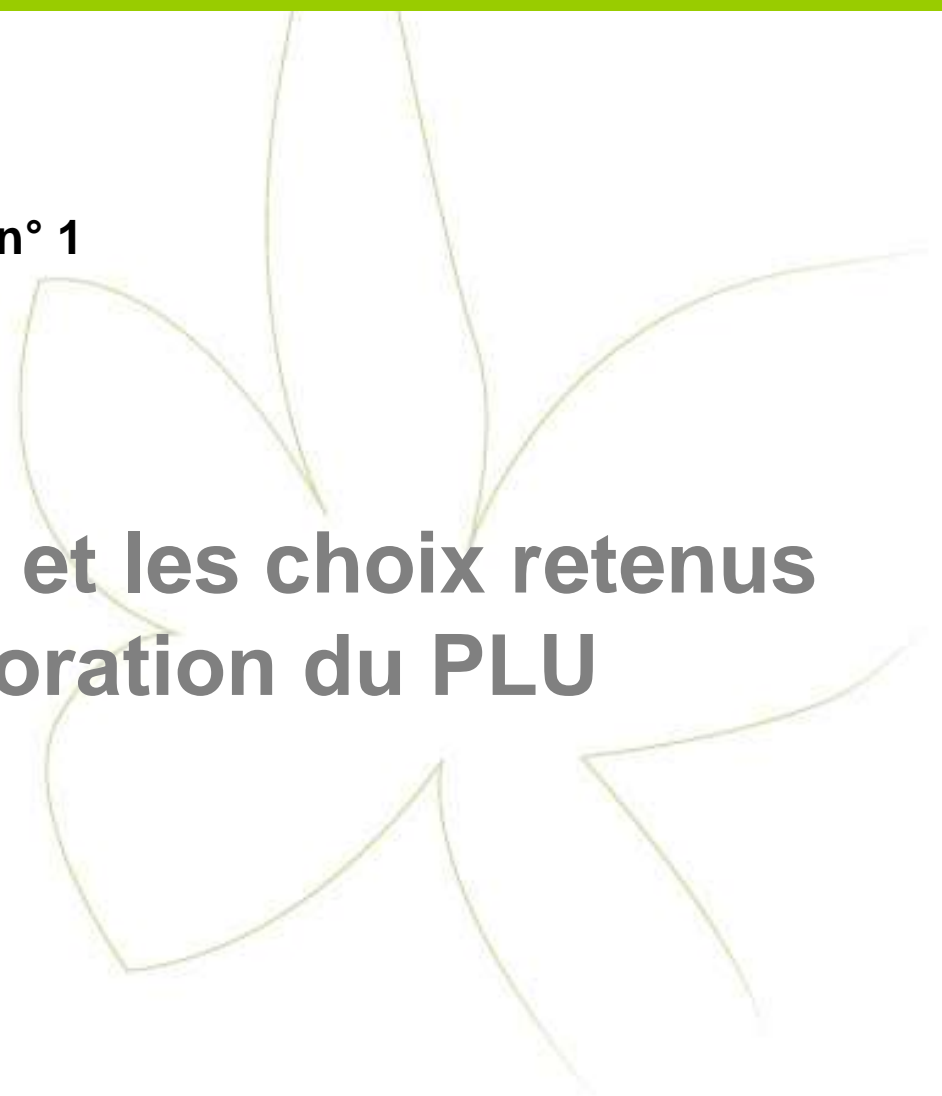
Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

**Rapport de présentation- pièce n° 1**

**Partie II**

# **Les enjeux et les choix retenus pour l'élaboration du PLU**



# SOMMAIRE

## II.1 Exposé des choix retenus pour le projet de PLU

- II.1.1 Objectifs de l'élaboration et données supra-communales
- II.1.2 Synthèse des enjeux du territoire
- II.1.3 Les grandes orientations du PADD
- II.1.4 Les choix retenus
- II.1.5 La prise en compte des principes généraux du code de l'urbanisme
- II.1.6 La prise en compte de la loi littoral
- II.1.7 La compatibilité avec les données supra-communales

## II.2 Projet de développement retenu et exposé des principaux changements apportés

- II.2.1 Le projet de développement retenu
- II.2.2 Les principaux changements du zonage
- II.2.3 Les principaux changement du règlement
- II.2.4 Les orientations d'aménagement



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

## II.1. ENJEUX ET CHOIX RETENUS

# SOMMAIRE

## II.1 -ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU et EXPOSE DES CHOIX RETENUS

II.1.1 Objectifs de l'élaboration et données supra-communales

L'article L.121-1 du CU  
L'article L.123-1 du CU

II.1.2 Synthèse des enjeux du territoire:

*Maintenir les grands équilibres du territoire*

Les enjeux environnementaux

Les enjeux paysagers et urbains

Les perspectives de développement

II.1.5 la prise en compte de la loi littoral

Détermination de la capacité d'accueil (art. L.146-2 du CU)

Préservation des coupures d'urbanisation (art. L. 146-2 du CU)

Extension de l'urbanisation en continuité

Extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage

La bande des 100m

Les espaces remarquables et caractéristiques

Les espaces boisés classés

II.1.3 Les grandes orientations du PADD

conforter et affirmer les grands équilibres du territoire  
garantir la pérennité et favoriser le développement des activités aquacoles

permettre à l'activité agricole de s'exercer dans des conditions satisfaisantes

favoriser la capacité d'accueil et l'attractivité du commerce, de l'artisanat et de l'entreprise

Organiser le développement urbain de la commune

Limiter la consommation d'espace par un encadrement différencié de l'urbanisation

Développer et diversifier l'offre touristique

Énergie et déplacement: vers un plan climat territorial

II.1.6 la compatibilité avec les données supra-communales

La compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne

La compatibilité avec le SAGE Vilaine

La compatibilité avec le PADD du SCOT de Cap Atlantique et le Document d'Orientations Générales de Cap Atlantique

La compatibilité avec le PLH de Cap Atlantique

II.1.4 La prise en compte des principes

généraux du code de l'urbanisme

L'article L.110 du CU



## II.1.1 OBJECTIFS DE L'ELABORATION ET DONNEES SUPRA-COMMUNALES

## CONTEXTE ET OBJECTIFS

En application des dispositions des articles R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, la commune de Pénestin a décidé par délibération en date du 19 janvier 2009 de procéder à une élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme, suite à l'annulation du PLU approuvé le 19 mai 2006 par le tribunal administratif dans un jugement en date du 30 décembre 2008. Cette délibération a en outre déterminé les modalités de la concertation.

Les objectifs poursuivis par la commune pour l'élaboration du PLU sont notamment la prise en compte de:

- ▶ La loi littoral, en préservant les espaces naturels remarquables et en limitant le mitage.
- ▶ La loi paysage, en maîtrisant notamment les pratiques liées au camping-caravaning.
- ▶ La loi sur l'eau.
- ▶ Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, et la réforme du droit d'application des sols.
- ▶ Les évolutions locales depuis le POS approuvé en 1984 et les évolutions futures probables dans un souci de développement durable maîtrisé de la commune.
- ▶ Le jugement du 30 décembre 2008.

Le PLU de Pénestin sera compatible avec le SCOT de Cap Atlantique, également en élaboration. D'ores et déjà, il prend en compte les éléments du PADD du SCOT et divers éléments du DOG. L'élaboration du PLU prend également en compte les objectifs d'accueil de la commune établis par le SCOT en se basant sur le PLH existant sur la Communauté d'Agglomération. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire Bretagne validé en comité de bassin le 15 octobre 2009 et qui devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier prochain, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE Vilaine approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2003.



## II.1.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

## MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

L'état des lieux de la commune a fait ressortir un certain nombre d'enjeux, classé selon 3 thèmes: les enjeux socio-économiques, les enjeux environnementaux, les enjeux paysagers et urbains.

### Les enjeux socio-économiques:

- ▶ **Consolider l'attractivité de la commune:** une identité forte basée sur une grande variété de paysages, la mytiliculture et une ambiance rurale.
- ▶ **Rééquilibrer la pyramide des âges:** une population qui a tendance à vieillir en raison du solde migratoire et de la difficulté à loger les jeunes actifs permanents et saisonniers.
- ▶ **Maintenir la dynamique sociale:** une vie sociale à l'année grâce à une population active travaillant sur place et une population saisonnière participant à la vie économique et sociale de la commune.
- ▶ **Diversifier le parc de logement** pour permettre un parcours résidentiel aisé et correspond à la structure de la population.
- ▶ **Maintenir la dynamique économique** basée sur les activités aquacoles, le tourisme et le bâtiment.
- ▶ **Gérer les déplacements** (disparités entre les mois d'été et les mois d'hiver).



# SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

## MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

### Les enjeux environnementaux:

**Assurer la protection des ressources en eaux et des zones humides**

Assurer la protection du littoral et de la baie de Vilaine, ainsi que les sites d'intérêts communautaires (natura 2000...).

**Améliorer la qualité de traitement de l'eau:** mettre en œuvre les prescriptions du zonage d'assainissement; réaliser un schéma directeur des eaux pluviales.

**Assurer les continuités écologiques** des boisements et des haies bocagères.

### Les enjeux paysagers et urbains:

▶ **Prendre en compte le paysage:** respecter les unités paysagères, les ouvertures visuelles, les boisements et le maillage bocager.

▶ **Redonner une forme et une identité** aux différentes entités urbaines.

▶ **Qualifier la trame viaire** en fonction de l'évolution des usages.

▶ **Organiser un développement urbain** autour d'une trame viaire hiérarchisée.

▶ **Limiter la consommation d'espace**

▶ **Prendre en compte le patrimoine**

Les grands équilibres du territoire de Pénestin reposent sur des dynamiques qui s'étayent les unes les autres:

Les activités aquacoles qui font vivre des actifs à l'année sur le territoire, et qui jouent un rôle éminent dans l'identité et l'attractivité du territoire.

Une population saisonnière composée de résidents secondaires et de vacanciers fidèles, permet un niveau d'équipement supérieur à celui d'une commune ayant un nombre d'habitants permanents comparable et qui est moteur pour d'autres secteurs d'activités (services et bâtiment)

En termes d'orientation, l'équipe municipale a choisi de mettre l'accent sur des actions de développement qui sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.







## II.1.3 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD se décline en 8 orientations, qui ont été formulées de la façon suivante:

- 1/ CONFORTER ET AFFIRMER LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE
- 2/ GARANTIR LA PERENNITE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AQUACOLES
- 3/ PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES
- 4/ FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE
- 5/ ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE
- 6/ LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR UN ENCADREMENT DIFFERENCIE DE L'URBANISATION
- 7/ DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE
- 8/ ENERGIE ET DEPLACEMENT (vers un plan climat territorial)

Les actions qui en découlent ne relèvent pas toute du Plan Local d'Urbanisme. Cependant, une partie d'entre elles se traduisent dans le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement.

## I-CONFORTER ET AFFIRMER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

### ► Affirmer le caractère naturel du littoral:

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse écologique et paysagère de Pénestin et les protections dont la commune bénéficie. Le diagnostic et l'organisation du territoire ont également montré que les usages et les occupations du sol en littoral sont extrêmement variés. Avant tout lieu de production pour l'aquaculture, le littoral pénestinois s'est également révélé attractif pour le tourisme et pour l'urbanisation dès les années 1950. La commune a souhaité affirmer le caractère naturel du littoral dans un souci de préservation de l'environnement et de préservation de l'identité du territoire, perçu comme rural et naturel et non comme balnéaire.

- Tous les secteurs actuellement non bâtis du littoral ont été classés en Naturel (Na ou Nds).
- Les secteurs bâtis identifiés comme agglomération ont été délimités sans extension de leur aire urbanisée, en direction du littoral.
- Les secteurs bâtis ne pouvant être qualifiés d'agglomération mais présentant une densité significative ont été délimités sans extension de leur aire urbanisée.
- Le bâti isolé ou les tissus urbains très lâches ont été définis comme urbanisation discrète (zones Ud). Dans la bande des 100m, seuls sont autorisés:

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.

L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

## I-CONFORTER ET AFFIRMER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Hors de la bande des 100m, en plus des dispositions s'appliquant dans la bande des 100m, sont permises les extensions des constructions existantes de 30m<sup>2</sup> de CES, sans création de nouveau logement.

- Respect strict de la bande des 100m, sauf dans le secteur urbanisé de la pointe du Bile.
- Fréquentation respectueuse du littoral: aires naturelles de stationnement (Nst) et aires urbaines de stationnement (Ust) en amont des cheminements doux rejoignant le sentier côtier
- Emplacements réservés pour poursuivre le désenclavement piéton de la côte

### ► Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et les terres agricoles:

L'étude de l'organisation spatiale du territoire a montré les processus à l'œuvre et les modes de diffusion du bâti. La production de logement est essentiellement pavillonnaire et les tissus urbains ont été constitués en majorité par l'accumulation de projets individuels. Il en a résulté une consommation d'espace agricole et d'espace naturel très dispersée mais constante depuis les années 1950.

Plusieurs types de dispositions ont été prises:

- Délimiter strictement les espaces naturels (Nds, Np et Na) et les espaces agricoles (Aa et Ab), dans lesquels aucune construction autre que celles liées à la vocation de la zone ne sont autorisées.
- Définir précisément les Espaces Proches du Rivage.
- Respect strict de la bande des 100m, sauf dans le secteur urbanisé du Bile et de Poudrantais.
- Délimitation de l'enveloppe bâtie des hameaux: seule la densification est possible, pas d'extension
- Les zones à urbaniser et les dents creuses significatives dans les secteurs déjà urbanisés doivent être aménagés sous forme d'opération d'ensemble. Cette disposition permet de prendre en compte le traitement des eaux pluviales par le biais de l'application de la loi sur l'eau.
- L'aménagement des zones à urbaniser et des dents creuses significatives dans les secteurs déjà urbanisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, qui préconisent une densité minimum à respecter pour un usage raisonné du foncier et une maîtrise de la quantité de logement produit par opération.

## I-CONFORTER ET AFFIRMER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

### ► Veiller à la qualité des eaux:

Cet objectif ne dépend pas que des dispositions du PLU. Les mesures prises dans le cadre du PLU rejoignent celles citées au chapitre précédent, « encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et les terres agricoles ».

La commune engage des études de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Les préconisations de cette étude seront intégrées dans le PLU par le biais d'une modification ou d'une révision quand elles seront disponibles.

Toutefois, le PLU protège les zones humides et des cours d'eau relevés à l'inventaire complémentaire des zones humides approuvé le 31 août 2009. Les zones humides et cours d'eau sont protégés par un zonage Np, zonage préconisé par le SAGE Vilaine.

- Les zones humides ont été intégralement protégées par un zonage Np ou Nds. Elles viennent prolonger un espace remarquable existant. Seule la partie humide l'inventaire des zones humides précisant qu'il s'agit d'une zone humide artificielle (ancien lagunage d'un camping) dont la DDASS a demandé le comblement. Les zones de taille peu significative (surface inférieure à 300 m<sup>2</sup>) n'ont pas été prise en compte. On en compte 2 dans le secteur de la pointe du Bile. Le règlement protège aussi
- Les cours d'eau, très courts, sont soit déjà protégé par un zonage Nds, soit intégrés au fonctionnement d'une zone humide. Dans ce cas, il est inclus dans la zone Nph. La délimitation s'est faite en prenant une marge de 35m de part et d'autre des berges.
- Protection des têtes de bassins versants.



### ► Renforcer la trame verte et protéger les corridors écologiques

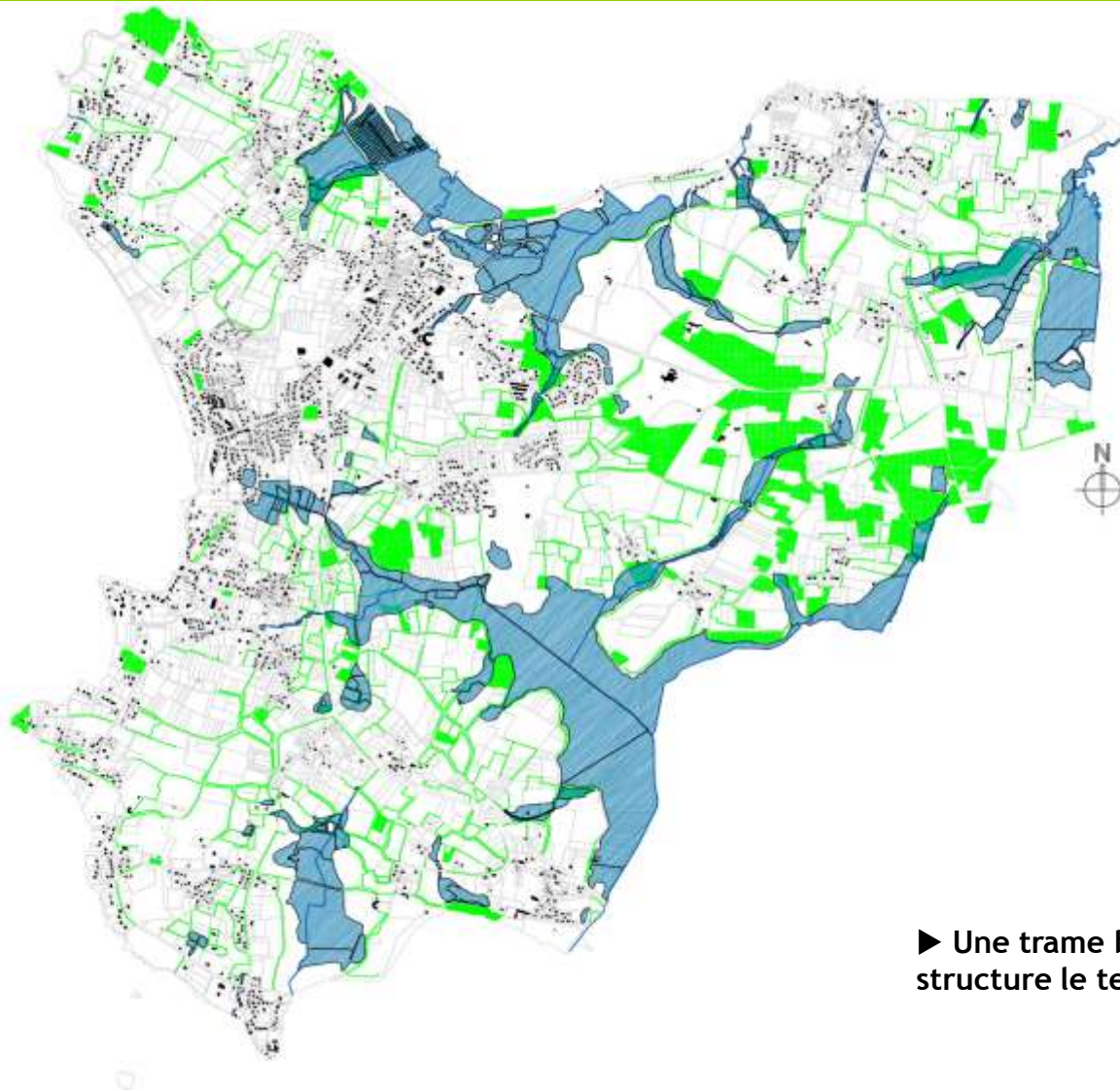
La commune de Pénestin connaît un boisement très inégal de son territoire. Les grandes parcelles boisées sont situées sur le plateau Nord-Est. Ce secteur est identifié comme faisant partie d'un corridor écologique à l'échelle intercommunale. Quelques boisements existent à la pointe du Halguen et du Loguy. Le secteur agricole situé entre les étiers de Kerfahler et du Lesté a gardé une trame bocagère dense. L'aménagement foncier a prescrit des plantations de haies bocagères le long de certains chemins, qui représentent un linéaire de 13 km.

- En protégeant les boisements existants d'intérêt écologique ou patrimonial par un classement en EBC
- En classant les haies à créer par les travaux connexes de l'aménagement foncier en EBC
- En classant les boisements d'intérêt paysager en éléments du paysage à préserver
- En classant les haies bocagères significatives en éléments du paysage à préserver
- En imposant la plantation des aires non-bâties en secteur urbanisé (art 13 des zones Ub)
- En identifiant, à l'échelle inférieure, les haies à conserver dans les projets d'aménagement par le biais des orientations d'aménagement.

La commission des Sites a donné un avis favorable aux propositions de classement en EBC et en éléments du paysage à préserver de la commune de Pénestin dans sa séance du 20 octobre 2009.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## I-CONFORTER ET AFFIRMER LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



► Une trame bleue et une trame verte qui structure le territoire

## II-GARANTIR LA PÉRENNITÉ ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AQUACOLES

### ► Répondre aux besoins de la profession : par la création d'un nouveau site d'installation à Loscolo, conformément aux dispositions du PADD du SCOT, et par le maintien des zones d'activités actuelles

Le diagnostic a identifié les activités aquacoles comme un des éléments majeurs de l'économie, mais également de l'identité pénestinoise. Cet enjeu a été également mis en évidence par les études du SCOT. L'état initial de l'environnement a identifié une menace pour les activités conchylicoles de la Vilaine à cause des modifications du milieu et des modifications des règlements sanitaires. Cap Atlantique a fait réaliser une étude en 2007 pour étudier les possibilités de déplacement des chantiers conchylicoles de la Vilaine et leur faisabilité technique (étude techmar). Un site répondant aux exigences de la profession a été identifié à Loscolo. Ces démarches ont été menées en concertation avec les représentants de la Section Conchylicole Régionale.

- Le plan de zonage intègre la zone conchylicole de Loscolo en prévision du déplacement des chantiers de la Vilaine, en suivant les préconisations de l'étude « techmar ».
- Des emplacements réservés ont été prévus pour le désenclavement de la zone.
- Les chantiers conchylicoles actuels ont été divisés en 2 catégories: les zones Aca, où le développement est possible; les zones Acb, où le développement est limité aux parcelles.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## II-GARANTIR LA PÉRENNITÉ ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AQUACOLES

Après une étude de définition du projet en 2003, une première étude de faisabilité menée par le groupement Oikos-Allegans-Techniconsult en 2004, Techmar en a précisé les aspects techniques, environnementaux, juridiques, économiques et financiers dans une étude rendue à l'automne 2007.

- **Les contraintes prises en compte:**

Disposer d'une surface suffisante:

Le recensement des entreprises mytilicoles, les entretiens individualisés ont permis d'estimer les besoins à 8.5 ha dont 5Ha de parcelles privatives, 2ha pour les services indispensables au bon fonctionnement de la zone tels que la déchetterie, le bassin de prétraitement des eaux de mer, de lagunage, les parkings, espaces verts, etc...Sans oublier les voiries de desserte des établissements et les aires de déchargement technique. Compte tenu de leur importance et de leur coût, ces équipements ne peuvent être implantés que sur un seul site disposant de la surface suffisante.

Limitier au mieux les nuisances:

Les nuisances strictement liées à l'activité conchylicole sont nombreuses: éclairage et bruit au milieu de la nuit dus au départ des camions vers les zones de consommation, bruit des installations visant à maintenir le froid dans les chambres froides et/ou les camions, départs pour la marée tôt le matin, bruits des machines à moules excessivement bruyantes et installées en extérieur, odeurs des installations. Sans compter sur la déchetterie.

Même si la réglementation ne classe pas les zones d'activités conchylicoles à terre en tant qu'installations classées pour la protection de l'environnement, l'incompatibilité avec la proximité de l'habitat n'est plus à démontrer.

Centralité et liaisons routières:

L'un des éléments essentiel dans le choix de l'emplacement d'une zone d'activité à terre est qu'elle doit être centrale par rapport aux accès à la mer, à la fois facilement accessible par les tracteurs qui reviennent des parcs, mais aussi par les camions de livraison et d'expédition des marchandises.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## II-GARANTIR LA PÉRENNITÉ ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AQUACOLES

### Proximité de l'eau :

Les études de faisabilité successives ont démontré la nécessité impérieuse pour les mytiliculteurs de disposer d'une eau de très bonne qualité, tant du point de vue bactériologique que du point de vue physico-chimique. La salinité de l'eau pompée revêt à cet égard une grande importance. Or, on ne peut pas, pour des raisons de coût de pompage, mettre la zone d'activité mytilicole au-delà d'une certaine distance du rivage : ces coûts s'entendent non seulement pour les investissements à réaliser, mais aussi et surtout de fonctionnement, qui peuvent, si l'on s'éloigne trop, devenir exponentiels, en même temps d'ailleurs que les gaspillages d'énergie correspondants, tout à fait évidents.

La proximité immédiate de l'eau se définit donc comme étant à une distance raisonnable, en pratique inférieure à un kilomètre, d'une zone de pompage d'une eau de mer propre au sens de la réglementation sanitaire en vigueur.

### • **Analyse des sites et choix de Loscolo:**

La prise en compte de tous les critères précités ont permis d'attribuer une notation suivant les secteurs étudiés (cf carte et tableau p 20-21....). Loscolo possède des atouts supérieurs aux autres sites.

### Etat des lieux de la problématique foncière:

Concernant les chantiers conchylicoles sur la Vilaine, certains établissements ont déjà été vendus à l'IAV (Institut d'Aménagement de la Vilaine).

La concertation a été menée dans le cadre de l'aménagement foncier et de son enquête publique en 2007. La procédure a joué son rôle concernant Loscolo en dégageant les terrains nécessaires à la création des accès. Aujourd'hui, les négociations ont débuté avec les propriétaires de Loscolo, et des surfaces déjà suffisantes ont aujourd'hui fait l'objet de promesses de vente.

### Le maintien du caractère agricole :

La création d'un hameau d'activités conchylicoles va effectivement consommer une surface importante du territoire communal. Dans la partie III Impact sur l'agriculture, il est fait état du caractère agricole de la zone. En effet, la zone conchylicole s'inscrirait dans un secteur agricole déjà fragilisé et plus particulièrement le périmètre direct de la zone conchylicole qui est qualifiée de précaire.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## II-GARANTIR LA PÉRENNITÉ ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AQUACOLES



### Localisation des secteurs étudiés

- Zone Nca au POS en limite de Camoël
- Tréhiguier Zone Nca au POS
- Le Scal Zone Nca au POS
- Le Logo Zone Nca au POS
- Poudrantaïs
- Loscolo

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## II-GARANTIR LA PÉRENNITÉ ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AQUACOLES

TABLEAU D'ANALYSE MULTICRITERE DES DIFFERENTES ZONES D'ACTIVITES A TERRE POTENTIELLES SUR LA COMMUNE DE PENESTIN							
	Surface suffisante d'un seul tenant	Eloignement des habitations existantes	Centralité	Liaisons routières	Proximité de l'eau salubre	Note globale	Ordre de classement
Zone NCa limite Camoël	3	3	0	1	0	7	Note éliminatoire
NCa Tréhiguier	2	3	1	1	0	7	Note éliminatoire
NCa le Scal	1	2	1	2	1	7	5
NCa le Logo	1	3	2	2	1	9	4
Loscolo	3	3	2	3	3	14	1
20 AUb De Poudrantais	3	1	3	1	2	10	3
Baie du Bile *	2	3	1	2	3	11	2

\* La zone de la baie du Bile est à l'intérieur d'une zone humide répertoriée et aurait donc posé un problème de conservation de l'environnement.

- **Identifier et maintenir les accès au littoral et les points de prélèvement d'eau de mer nécessaires à la profession**

En identifiant les chantiers conchylicoles existants: zones Ac et Ao.

En bloquant l'urbanisation du littoral: voir plus haut « affirmer le caractère naturel du littoral ».

- **Favoriser la formation professionnelle et la valorisation des produits**

En permettant d'accueillir des jeunes en formation: logements communaux dans les zones de reconversion du camping-caravaning (1AUer).

En prévoyant l'installation de locaux de transformation des produits dans la mise en place de la zone de Loscolo.



### ► Mener à son terme l'aménagement foncier approuvé en janvier 2008 et la reconversion du camping-caravaning sur parcelles privées

Une des contraintes d'exploitation forte pour l'agriculture était le mitage des domaines exploités par le camping-caravaning sur parcelles privées. Comme prescrit dans l'arrêté préfectoral du 14 janvier 1999, l'aménagement foncier a créé des zones de regroupement pour les campeurs-caravaniers, s'accompagnant d'une réduction de la surface dédiée à cet usage. Les travaux connexes à l'aménagement foncier prévoient la création de chemins d'exploitation pour désenclaver l'ensemble des parcelles agricoles et des chemins permettant de desservir les parcelles de camping-caravaning issues de la reconversion menée dans le cadre de l'aménagement foncier. Afin de permettre l'aboutissement de cette démarche, le PLU:

- Ouvre à l'urbanisation les zones de camping-caravaning sur parcelle privée: 1Aue pour les zones qui existaient déjà et 1 AUer pour les zones issues de la reconversion. Une partie de la zone de 1Aue Pradun a été rendue à l'agriculture. La zone 1AUer de Kerlieux a été diminuée pour prendre en compte une zone humide inventoriée.
- Dote chacune de ces zones d'orientations d'aménagement: les orientations d'aménagement des zones 1AUer ont été présentées en commission des sites et ont reçu un avis favorable le 30 juin 2008. Les orientations d'aménagement des zones 1Aue ont été établies en concertation avec les propriétaires constitués en association, dans le but d'obtenir des aménagements d'ensemble des zones.
- Définit strictement la vocation des zones 1Aue et 1AUer, et reprend dans le règlement les dispositions du protocole d'accord d'échange des zones de reconversion pour l'ensemble des zones, pour un traitement égalitaire des propriétaires et une homogénéité du traitement paysager.

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

Un grand nombre de communes littorales bretonnes doivent faire face à la problématique du camping - caravanning sur parcelles privatives.

Le développement du camping caravanning sur Pénestin à partir des années 70 est lié à la conjonction de plusieurs facteurs:

- Un environnement propice à l'activité touristique
- La proximité de grandes agglomérations
- Une agriculture en crise
- L'absence de document d'urbanisme
- Un parcellaire morcelé et de petite taille

L'occupation de ces terrains est très régulière, se faisant les week-ends, à chaque vacance scolaire et en période estivale.

Cette pratique a pris tellement d'ampleur que Pénestin comptait en 1995, 650 campeurs posant alors plusieurs types de problèmes.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

### A- PROBLEMES POSES PAR LE CAMPING

Un important travail de recensement a été réalisé avant de mettre en œuvre la reconversion du camping-caravaning.

Ce travail s'est fait en deux étapes :

- Recensement d'après le fichier « taxe ordures ménagères » et « taxe de séjour »
- Recensement complémentaire sur le terrain.

#### 1- Données quantitatives:

Il a été recensé environ 650 emplacements sur les 2169 ha du territoire communal. Environ 1/4 de ces emplacements se trouve en secteur autorisé par le POS(NAc, NDc). Pour les emplacements en zone non autorisée (en rouge sur le plan ci-contre), 50% se trouvent en zone dédiée à l'agriculture (NCb au POS) et le reste en zone naturelle (NDa au POS), proche du rivage à protéger. En terme de surface le camping en zone agricole ou naturelle représente près de 40Ha.

#### 2- Problèmes sanitaires notamment en matière d'assainissement.

Aucune donnée quantitative n'est disponible. Cependant les visites sur le terrain ont permis de constater que les installations existantes reliées à l'assainissement collectif ne sont pas majoritaires. Les effluents rejetés ne sont pas traités. On sait que la pratique qui consiste à stocker les eaux usées dans une cuve étanche et à la faire vidanger une fois par an par un agriculteur existe.



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

3- Mitage des domaines agricoles (plan ci-contre)

4- Problème de sécurité routière

Le nombre de parcelles multiplie les sorties sur la RD 34 et la RD 201, ce qui est incompatible avec leur statut de voie de transit.

5- Problème de l'impact paysager

L'impact paysager est très important, d'une part par le mitage et, d'autre part, par la multitude de haies de cyprès et thuyas en pleine campagne s'intégrant difficilement.

6- Problème d'urbanisme

Les cabanes deviennent au fil du temps des bâtis en dur ou des H.L.L, laissant ainsi place à une « pseudo-urbanisation » dans des zones qui n'autorisent pas une telle occupation du sol.







### B- LA PROCEDURE DE L'AMENAGEMENT FONCIER

#### 1- La procédure et les objectifs

L'arrêté préfectoral ordonnant les opérations d'aménagement foncier mentionnait plusieurs objectifs dont rechercher des secteurs adaptés au camping-caravaning sur parcelles privées afin de répondre à la réglementation sanitaire et pour réduire leur impact dans le paysage.

L'aménagement foncier consiste en un regroupement parcellaire et une mise à jour du cadastre, le but étant d'avoir des domaines cultivables cohérents et que toutes les parcelles soient desservies.

A la fin des opérations, le 21 janvier 2008, par arrêté préfectoral de clôture, l'ensemble des propriétaires a reçu son nouveau titre de propriété, publié au service des hypothèques.

#### 2- La prise en compte du camping-caravaning sur parcelles privées

La reconversion du camping-caravaning, mise en place en parallèle avec l'aménagement foncier, a consisté en un échange des terrains contre d'autres, viabilisés, de superficie plus petite mais dans une zone du PLU autorisant le camping à l'année.

La première décision a été de conserver les zones où le regroupement étaient déjà présent.

La reconversion du camping-caravaning est affichée dans le SCOT.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

### 3- Une procédure négociée

Après une longue concertation (réunions spécifiques avec les campeurs en juin 2004, création d'une commission composée d'élus et de campeurs...), les campeurs ont exprimé leur choix entre accepter la reconversion en signant un protocole d'accord avec la commune, encadrant ainsi les conditions d'échanges des terrains et les conditions d'occupation des nouvelles parcelles et refuser la reconversion malgré l'absence de garantie sur le maintien de leur parcelle de camping en secteur autorisé.

Concernant les parcelles en zone non autorisée, 87% des propriétaires ont accepté la reconversion. Pour les autres, la réglementation interdisant le camping - caravanning s'applique.

L'aménagement foncier a permis d'entériner ces accords puisque les nouvelles parcelles des campeurs figurent sur le nouveau cadastre et sont titrées.

La réussite du projet est due à la réelle volonté d'aboutir à une solution durable de la part de la commune et de l'association des caravaniers.

Concernant les campeurs situés en zone 1AUe, certes ils ne perdent pas leurs terrains sans voir les surfaces baissées mais les règles du protocole d'accord s'appliquent également pour eux. Ils ne peuvent diviser les parcelles, doivent payer une redevance.

Leurs lotissements sont devenus illégaux

### Les campeurs de Pénestin vont déménager

Pour 300 campeurs et caravaniers propriétaires d'un lopin d'ancienne terre agricole à Pénestin (Morbihan), l'horizon s'est éclairci. Devenus propriétaires illégaux, ils pourront un peu à la fois échanger leur « sam'suffit » contre un autre terrain. Mais il leur faudra l'équiper.

Manifestations de rues, mairie occupée... Pénestin a bien connu, ces derniers étés, subissant la colère de 300 familles de campeurs et caravaniers habituées à passer leurs vacances sur des lopins de terre proches de l'océan et de l'estuaire de la Vilaine. Motif de cette fronde : leur présence devenue illégale. Question de salubrité publique et d'impact sur l'environnement.

Les parcelles qu'ils occupent, d'anciennes terres agricoles délaissées et revendues, sont leur propriété certes. Mais la législation a changé depuis le temps — 35 ans pour certains — où ces Français moyens du Morbihan et de Loire-Atlantique sont passés devant un notaire.

#### Ne plus fermer les yeux...

Un arrêté municipal de 1984 a mis les caravaniers hors la loi. Le tribunal administratif en a confirmé le bien-fondé, en 1998 : il s'agit aussi d'éviter un mitage jugé préjudiciable au développement de la commune.

Pour ne pas tuer la poule aux œufs d'or — l'économie pénestinoise profite de la présence de 3 000 campeurs et caravaniers adultes et enfants — les élus locaux ont longtemps fait preuve de tolérance vis à vis des contrevenants. Désormais, les règles édic-

tées par le plan d'occupation des sols s'imposent. Et les 300 propriétaires situés en zone NCs, ex-terres agricoles coupées des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, devront s'y soumettre. En douceur.

« Nos prédécesseurs ont fermé les yeux tant qu'ils ne disposaient pas de moyens légaux. Ce n'est plus le cas », explique Jean-Claude Baudrais, le maire de Pénestin. Il a été élu en juin 1995. Et on dit volontiers dans ce bourg de 1 400 habitants que le poids de l'association de défense des campeurs-caravaniers de Pénestin, avec laquelle il a le dialogue facile, n'y fut pas totalement étranger.

C'est ce dialogue avec Bertrand Mabit, président de l'ADCP qui vient d'aboutir à un accord

entre les deux parties, à propos des parcelles agricoles. Elles vont faire l'objet d'échanges. Mais sans trop forcer le pas.

#### Tolérance sous condition

Les propriétaires d'avant l'arrêt de 1984 bénéficieront encore, en effet, d'une tolérance jusqu'à leur décès ou la vente de leurs terrains : « Les héritiers et nouveaux acquéreurs pourront le voir reconduite durant trois ans, s'ils signent avec nous une convention permettant, à terme, un échange de parcelles », dit le maire. Chaque caravanier devra se raccorder sur sa nouvelle parcelle aux réseaux principaux. A ses frais et sans prétendre à une surface similaire. « Ce principe a été accepté par tous », selon Bertrand



Des campeurs sur leur parcelle à Pénestin (Morbihan).

Mabit. Les nouvelles parcelles sont regroupées dans des secteurs réservés. Ce regroupement devrait mettre fin progressivement au mitage du territoire.

En prévision des échanges à venir — des ménages en ont déjà fait la demande — la municipalité a acheté 20 hectares : « Pas mal de propriétaires sont âgés. Le problème se règle de lui-même sous 10-15 ans », estime J.-Cl. Baudrais.

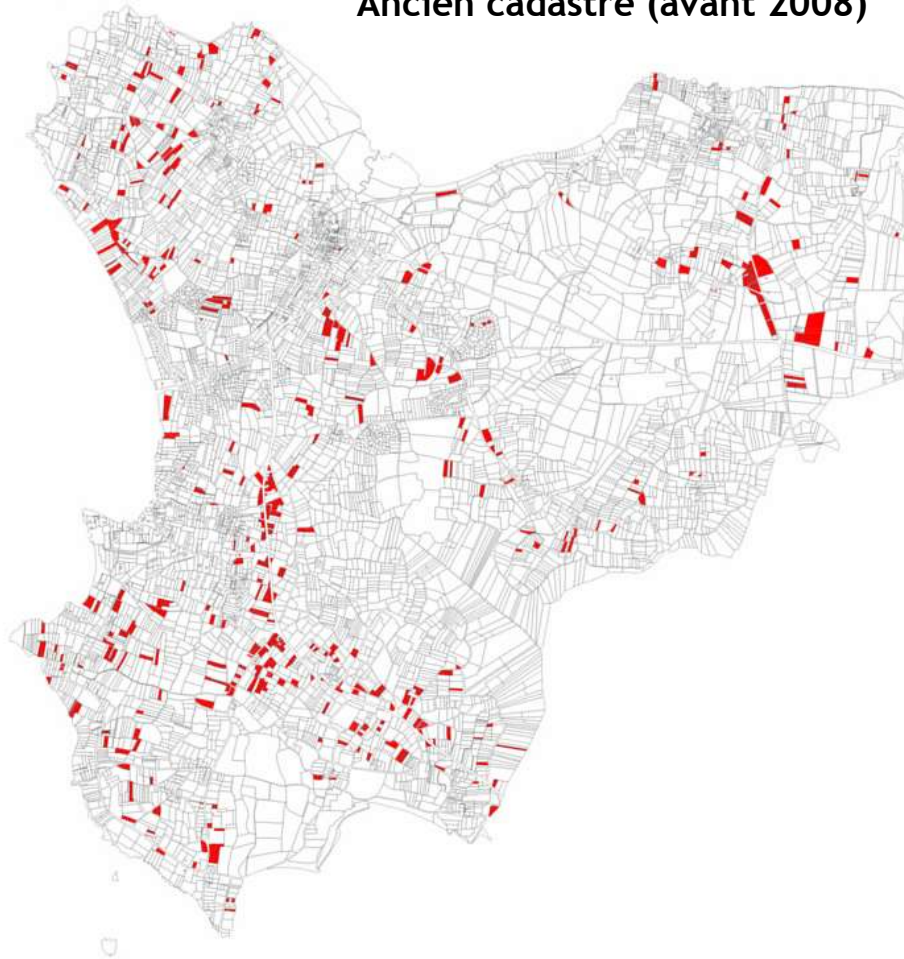
En attendant, dans le petit bourg mytilicole, le calme est revenu. L'exemple de Pénestin pourrait même faire tâche d'huile. La Turballe (Loire-Atlantique) et Sarzeau (Morbihan), semblent disposés à s'inspirer de cette convention.


Alain GUELLEC.

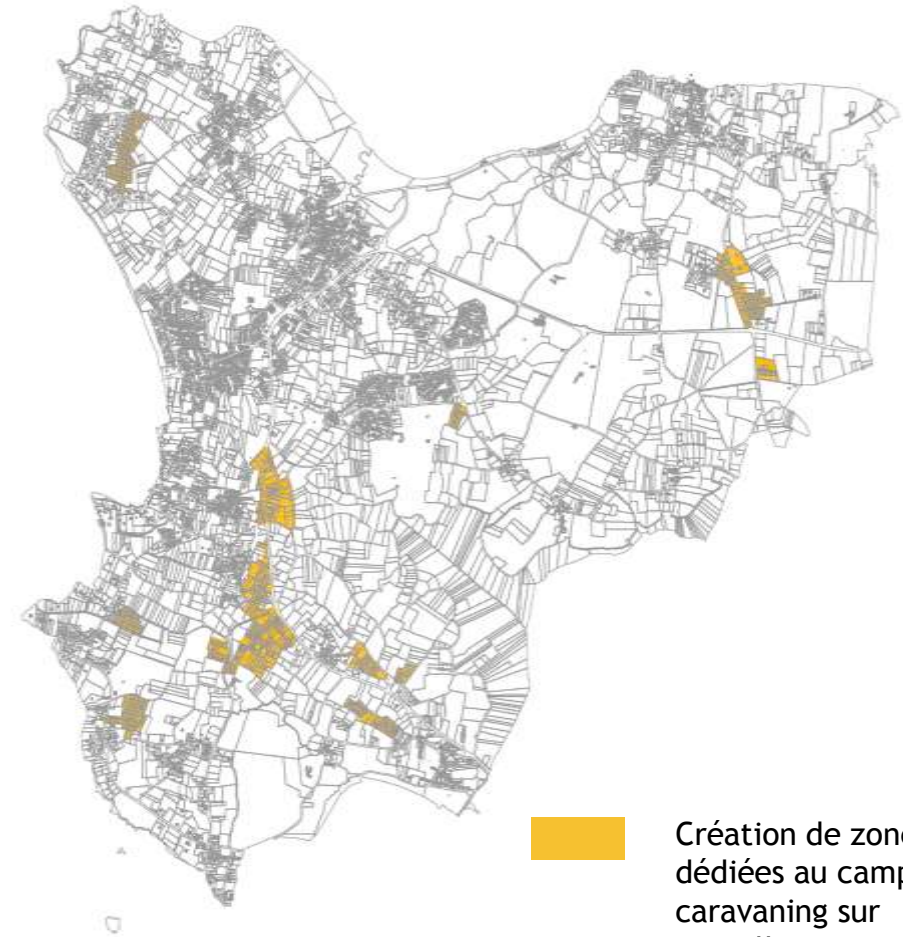
# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD


## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

Ancien cadastre (avant 2008)



 Parcelles de camping isolées



 Création de zones dédiées au camping-caravaning sur parcelles privées

Nouveau cadastre (depuis 2008)



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

### C - JUSTIFICATION DES EMLACEMENTS RETENUS ET ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE

#### 1- Choix des emplacements

5 critères principaux ont permis de définir ces zones:

- Une logique de regroupement: la prise en compte des secteurs existants: De Barges au Branzais, du Haut- Penestin au Lomer, du Maresclé à la Pointe du Bile, celui de Brécéan-Kerandré, de Billaire à Trébestan et enfin celui correspondant à la partie sud du bourg jusqu'au Maresclé.
- Une logique d'accès aux réseaux afin de régler le problème sanitaire.
- Les exploitations agricoles : le mitage engendré par le camping mettait en péril la structure et l' exploitation des terres.
- La proximité du littoral sans pour autant aller à l'encontre de la réglementation de la Loi Littoral.
- Les conflits d'usage notamment avec les habitants des zones urbaines, pas toujours enclins à voir arriver une population de campeurs caravaniers près de chez eux.

Des ensembles (en jaune sur le plan page suivante) ont été définis, à l'intérieur desquels ont été mises en place des zones de reconversion pour les campeurs présents dans les secteurs

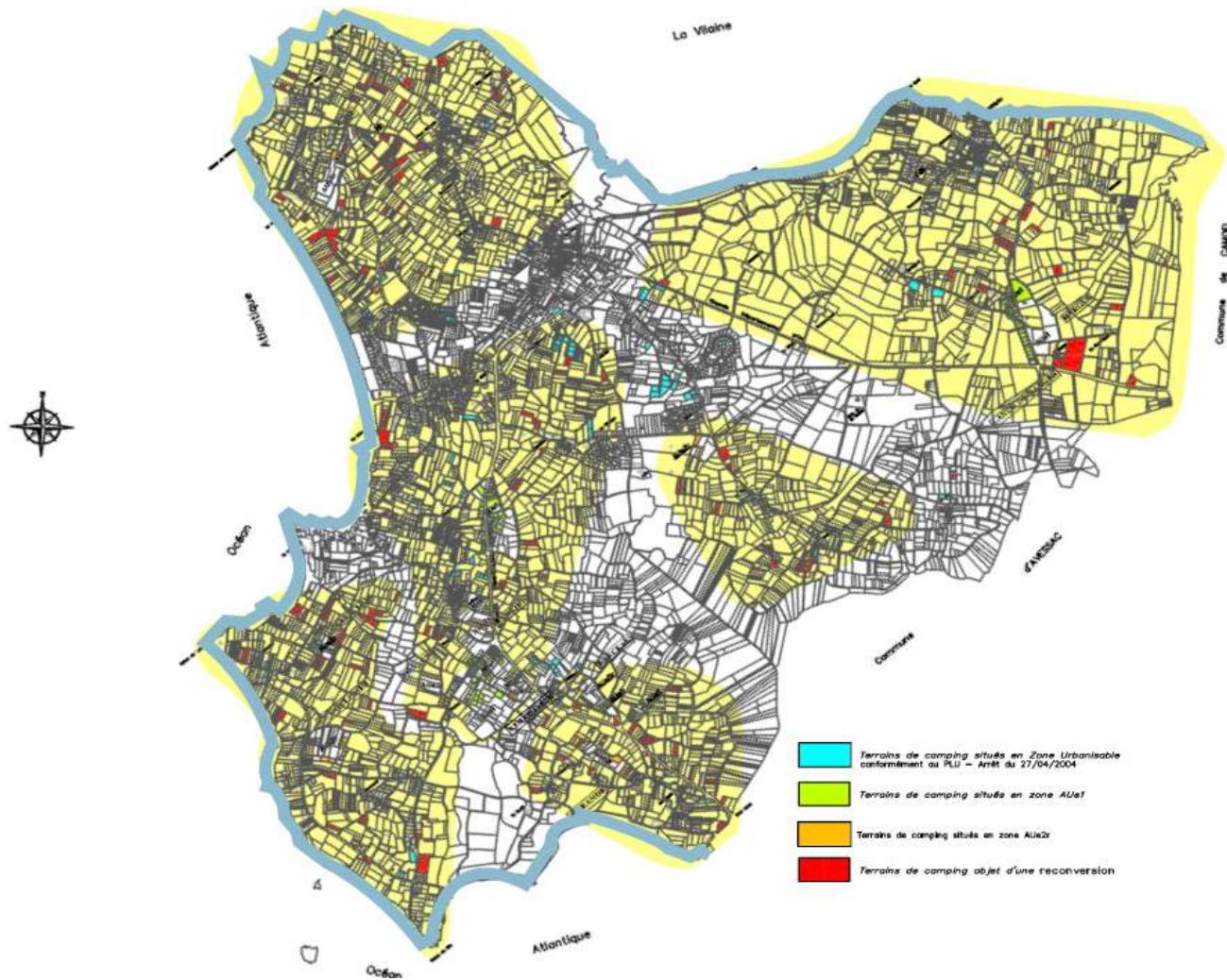
La Commission des Sites a déjà donné son accord sur l'ouverture à l'urbanisation et les schémas d'aménagement des zones prévues à l'ancien PLU.

#### 2- Etat d'avancement de la procédure

La réalisation des voiries d'accès aux zones est réalisée dans le cadre des travaux connexes. L'équipement des zones de reconversion, Auer au PLU, se fait sous maîtrise d'œuvre communale.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

### D - PRISE EN COMPTE DU CAMPING-CARAVANING SUR PARCELLE PRIVATIVE DANS LE PLU

#### 1- le PLU, aboutissement de l'aménagement foncier

Une fois, la situation nouvelle validée dans le cadre de l'aménagement foncier, reste à donner un statut et un cadre réglementaire à ces zones. Cela ne peut se faire que dans le cadre du PLU. Les orientations d'aménagement permettent de définir les principes d'aménagement des zones.

#### 2- Trois alternatives possibles

-L'interdiction totale du camping - caravaning:

Solution tentée , créant des conflits entre campeurs, réunis en association, et l'ancienne municipalité faisant apparaître toute la complexité du problème. Les 650 campeurs représentent une population non négligeable, qui ont aussi construit l'image de Pénestin et participé au développement économique de la commune.

-L'autorisation du camping - caravaning sur le territoire communal sur des secteurs spécifiques:

Il a été décidé un zonage 1AU en distinguant les zones 1AUe,<sup>35</sup> anciennes NdC et NAc du POS, dont l'assainissement commençait à être mis en place. Ces zones ne pourront s'aménager que sous maîtrise d'œuvre privée.

Les zones 1AUer correspondent, quant à elles, aux zones pour lesquelles les propriétaires ont signées une convention d'échange. Les équipements sont réalisés sous maîtrise d'œuvre communale. Des schémas d'organisation ont été également mis en place.

Le classement en N a été écarté pour des raisons sanitaires. Ce problème n'aurait pas été résolu.

Le classement en U a également été écarté. Certes le problème sanitaire était réglé, toutefois il n'aurait pas eu moyen de maîtriser l'évolution de la zone en matière d'urbanisation.

Si il y a blocage, la dernière alternative reste l'ouverture du camping à toute la commune. On reviendrait donc à la situation antérieure de non réglementation.

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

Concernant l'aspect réglementaire, la volonté communale est clairement affichée. Donner un statut à la pratique du camping - caravanning sans donner de possibilité de constructions autre qu'un habitat léger de loisirs ne pouvant excéder 46m<sup>2</sup>. L'occupation du terrain à l'année fut aussi un des leviers de la négociation pour pouvoir attribuer des terrains plus petits.

Afin de régler le problème sanitaire, l'autorisation d'urbanisme est la seule solution. Poser un cadre réglementaire est donc indispensable.

Le problème de continuité n'a pas pu être totalement résolu car une action complètement autoritaire n'est pas possible . Il s'agit d'accords entre deux partis, la commune et chaque propriétaire privé avec la signature d'un cahier des charges relevant du droit privé.

On aboutit tout de même à une protection du littoral et des paysages et de la qualité des eaux en viabilisant les terrains.

Le problème sanitaire était primordial pour la qualité des eaux et notamment pour la conchyliculture.

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

### ► Protéger les zones agricoles pérennes identifiées dans le cadre de l'élaboration du SCOT

Dans son diagnostic, le SCOT a identifié deux secteurs actuellement qualifiés de secteur agricole pérenne. Le PLU souhaite influencer la pérennisation des secteurs actuellement fragilisés. Le PLU a pris les dispositions suivantes:

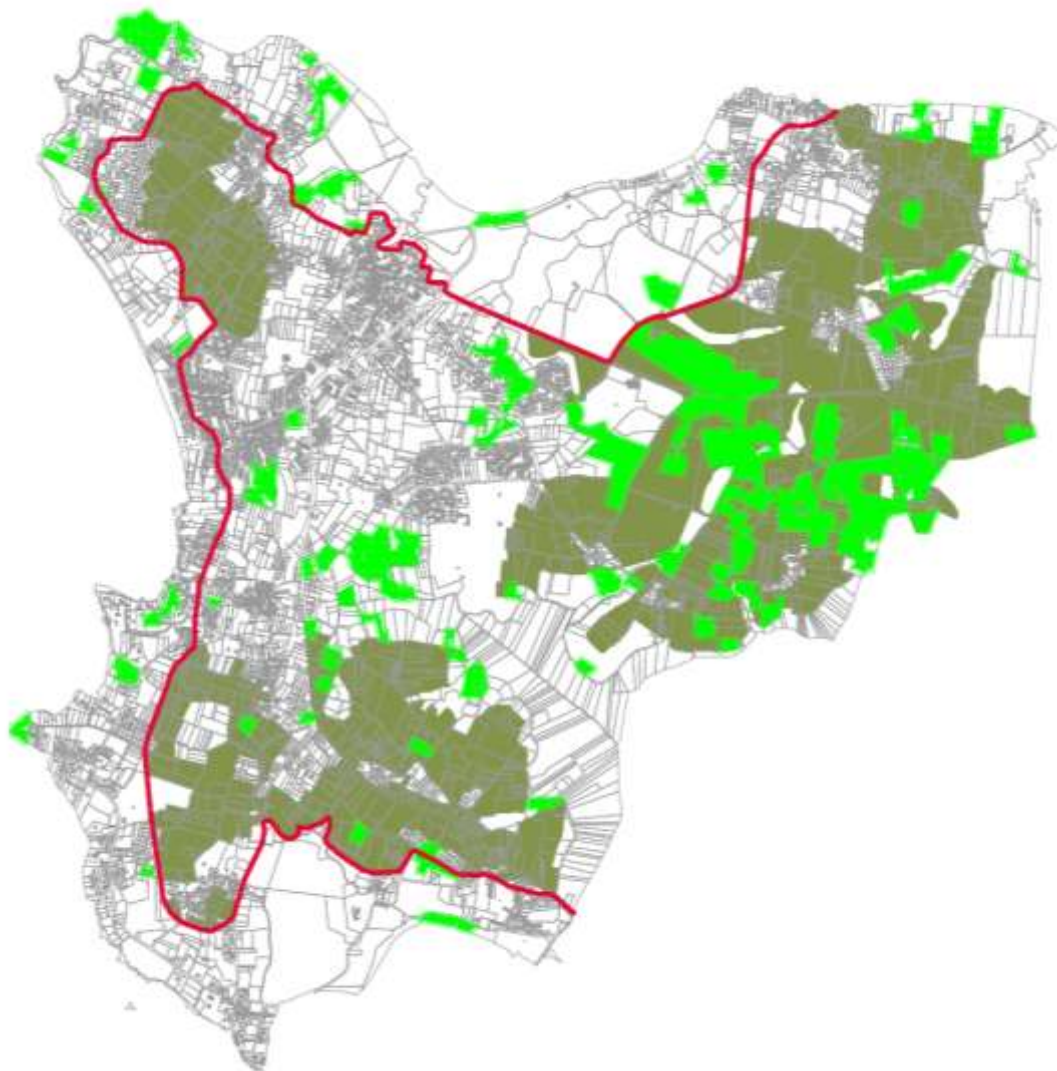
- **Utilisation de 2 types de zones:** les zones Aa (zones agricoles stables) qui affirme la stabilité de vocation des terres agricoles. Ce zonage couvre quasiment toutes les parties agricoles du territoire communal. Les zones Ab (zones agricoles fragiles) identifient les secteurs à enjeux multiples, où les conflits d'usage et la concurrence d'usage sont très marqués. 3 zones Ab ont été identifiées: sur la frange Ouest de l'urbanisation du bourg, sur la frange sud de l'urbanisation du bourg et sur la frange Sud de Tréhiguier. Le règlement de la zone Ab interdit tout type de construction. La zone Ab représente 20% des zones agricoles.

- **Application de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan:** l'espace agricole exploité de Pénestin comporte de l'urbanisation. Elle peut prendre la forme de hameaux ou de bâti aggloméré formant sinon une agglomération, du moins une entité bâtie repérable. Il existe également du bâti diffus ou isolé. Afin d'éviter un pastillage rendant le plan de zonage difficile à lire et lui faisant perdre de sa cohérence, le règlement des zones A intègre les préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan, à savoir: l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. (16 mai 1984) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et non création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.



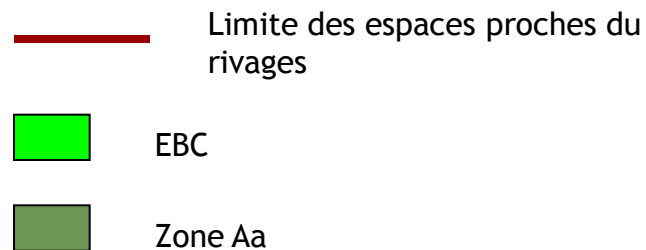
# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES



La partie du territoire colorée en vert foncé à l'intérieur de la ligne rouge représente les secteurs où il est possible d'installer de nouveaux centres d'exploitation et des constructions liées à l'activité agricole.

Les zones Aa hors des espaces proches du rivage représentent 112 ha sur les 959 ha sur l'ensemble du territoire, soit 11,6%. Elles comportent des parties en EBC, autour desquelles est instituée une marge de recul de 15 m pour les constructions.



## III- PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

### ► Soutenir les initiatives de développement d'activités complémentaires à l'agriculture

- Par l'étoilage des bâtiments pouvant changer de destination, en vue de protéger un patrimoine rural intéressant et de permettre des activités complémentaires à l'agriculture, comme des gîtes.

Les autres objectifs du PADD ne relèvent pas d'action d'urbanisme. Elle concerne d'autres aspects de gestion de la commune. Elles sont complémentaires des mesures prises dans le PLU.

### ► Favoriser la reconquête des friches par l'introduction d'utilisations nouvelles au service du développement durable

- Mener sur les terrains en friche une politique de gestion des risques en matière d'incendie.
- Maintenir une veille foncière agricole par le biais de Cap Atlantique et des préemptions SBAFER.

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE

### ► Conforter la Zone Artisanale existante par sa restructuration et son agrandissement

Le diagnostic a mis en lumière l'attractivité de la ZA du Clos. Pour répondre à la demande immédiate et anticiper les capacités d'évolution, la commune de Pénestin a délibéré pour lancer des études préalables à un dossier de création de ZAC dans le but de restructurer et d'étendre la zone artisanale existante. Les dispositions réglementaires suivantes ont été prises:

- Délimitation de la zone artisanale actuellement urbanisée: zone Ui
- Mise en place d'une zone d'extension: zone 1AUi. La délimitation de cette zone a été faite en fonction de la topographie et des limites naturelles. Elle se situe en continuité de la zone existante, dans la zone agglomérée du bourg. Une étude a été menée dans le but d'envisager plusieurs alternatives possibles quant au choix définitif du zonage
- Mise en place d'une zone d'étude: zone 2AUi. La délimitation de cette zone a été faite en fonction de la topographie et des limites naturelles. Elle se situe en continuité de la zone 1AUi, dans la zone agglomérée du bourg. Une étude a été menée dans le but d'envisager plusieurs alternatives possibles quant au choix définitif du zonage
- D'un point de vue agricole, le secteur ne présente pas d'enjeux.



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE

### ►Etat des lieux



►zone actuelle sans qualité paysagère particulière

►espace peu structuré, peu lisible, repérage incertain pour les visiteurs

►même entité paysagère que la zone de Trémer au Nord: traitement hydraulique et paysager commun?

►traitement des stationnements à réfléchir pour une moindre imperméabilisation du sol: garder des zones d'infiltration, des rétentions intermédiaires type noues et fossés, usage d'essences végétales hygrophiles.

QUELQUE SOIT LE PÉRIMÈTRE D'EXTENSION RETENU, LA ZONE ACTUELLE DEMANDE À ÊTRE REQUALIFIÉE.

L'entrée de la zone depuis le rond-point de l'océan demande à être retravaillée:

► d'un point de vue paysager, de façon à redonner une lisibilité à l'espace public d'une part, à l'espace privé d'autre part: traitement des parking, traitement des clôtures...

► d'un point de vue signalétique, de façon à ce que les enseignes soient repérables sans surenchères  
les voies de desserte de la zone méritent également d'être aménagées de manière à jouer un rôle structurant.

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE

### ► Différentes alternatives étudiées

#### Alternative n° 1



#### LA FORME URBAINE

Cette extension s'appuie sur les limites naturelles formées par les chemins à l'Est et au Sud et propose environ 5,6 ha. Elle laisse une couronne verte entre l'aire bâtie du bourg et le hameau de Couarde. Cette disposition pose la question de la forme de la zone 16 AUb, zone d'extension urbaine à l'Est: on peut se poser la question d'une coupure verte entre cette zone future et le camping au sud, de façon à trouver une continuité verte.

Une frange verte entre la zone 10 AUa de Trémer au Nord et l'extension de la ZA est nécessaire pour la bonne cohabitation de l'habitat et des activités.

#### L'ACCÈS

La voirie prend la forme de 2 boucles. La 1ère boucle reprend la voirie existante et la fait déboucher sur le rond-point des plages. L'emprise foncière commandant la sortie sur le rond-point est un terrain privé, occupé par une maison. Ce débouché nécessiterait l'acquisition de ce terrain par la Commune. Le rond-point actuel n'est pas calibré pour la giration des poids lourds. Son utilisation comme accès pour les livraisons nécessiterait de le refaire. Dans cette hypothèse, la maison existante est vouée à la démolition.

#### LA GESTION DES EAUX DE PLUIE ET DE LA BIODIVERSITÉ

La parcelle en forme de pointe, entourée par les 2 chemins au Sud, constitue le point bas de la zone. Elle se prête bien à la construction d'un bassin de rétention paysager. L'exutoire se trouve plus au Sud: fossé sur la route de Couarde. Les travaux de viabilisation excèdent le périmètre de l'extension.

Le terrain donné à l'urbanisation est actuellement une prairie avec quelques parcelles de camping caravanning. Seul le chemin est bordé par une haie arbustive. On ne recense pas de végétation remarquable.

La plantation d'arbres peut être une mesure compensatoire à la destruction de la prairie. La gestion différenciée des espaces verts également. Enfin, la relative faible largeur entre le chemin du Yoko et les arrières Est des installations actuelles peut être exploitée en réservant la partie entre la voie de desserte future à des stationnements mutualisés. Ce dispositif permettrait une moindre imperméabilisation du sol et un traitement des eaux de ruissellement in situ.

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE

### ► Différentes alternatives étudiées

#### Alternative n°2



#### LA FORME URBAINE

Cette extension s'appuie sur les limites naturelles formées par les chemins à l'Est et au Sud et propose respectivement environ 10 ha (proposition 2A) puis 15 ha de terrain (proposition 2B). Elle donne une cohérence aux réserves foncières urbansables de l'Est du bourg (16 AUb) en terminant la couronne qu'elles suggèrent. Une coupure verte reste clairement lisible entre le Sud de l'extension et le village de Couarde.

#### L'ACCÈS

Dans les 2 propositions, la voie principale est la route prévue dans les orientations d'aménagement de la 10 AUa, en limite Sud de celle-ci. Les boucles de desserte se feraient à partir de celle-ci. Ce principe a l'avantage de rentabiliser la voirie à créer, mais l'inconvénient de générer une circulation intense en limite de zone résidentielle sur une voie qui n'a qu'un débouché suffisant: le boulevard de l'Océan. A l'Est, la rue de Trémer ne peut accepter qu'un trafic restreint.

#### LA GESTION DES EAUX DE PLUIE ET DE LA BIODIVERSITÉ

L'extension comporte 3 points bas qui peuvent correspondre à une réalisation par tranche de la viabilisation du site.

L'exutoire se trouve plus au Sud: fossé sur la route de Couarde. Les travaux de viabilisation excèdent le périmètre de l'extension. Cette configuration peut permettre un traitement des eaux de pluie et un traitement paysager cohérent avec la 10 AUa.

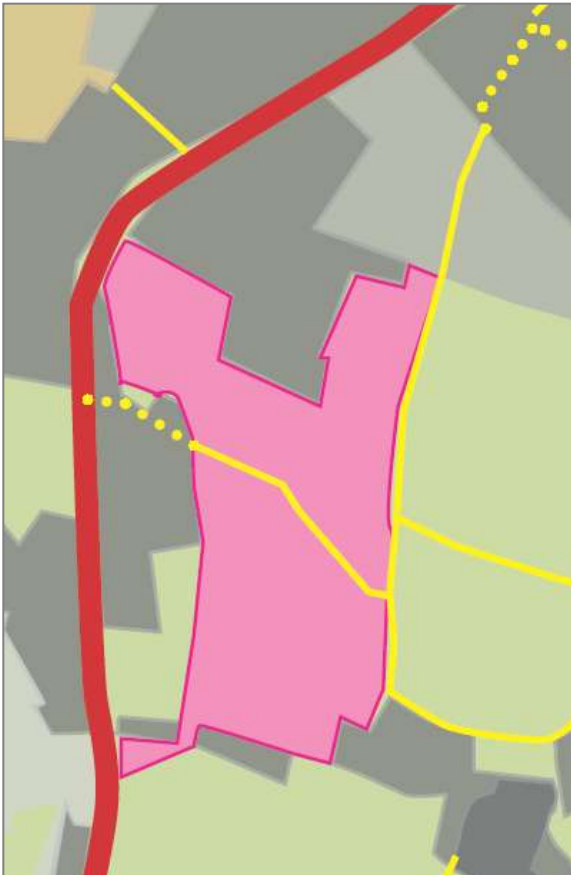
Le terrain donné à l'urbanisation est actuellement une prairie avec quelques parcelles de camping caravanning. Seul les chemins sont bordés par une haie arbustive. On ne recense pas de végétation remarquable.

La plantation d'arbres peut être une mesure compensatoire à la destruction de la prairie. La gestion différenciée des espaces verts également. Enfin, la relative faible largeur entre le chemin du Yoko et les arrières Est des installations actuelles peut être exploitée en réservant la partie entre la voie de desserte future à des stationnements mutualisés. Ce dispositif permettrait une moindre imperméabilisation du sol et un traitement des eaux de ruissellement in situ.

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE

### ► Différentes alternatives étudiées

#### Alternative n° 3:



#### LA FORME URBAINE

Cette extension s'appuie sur les limites naturelles formées par les chemins à l'Est et au Sud et propose environ 5,6 ha. Elle laisse une couronne verte entre l'aire bâtie du bourg et le hameau de Couarde. Cette disposition pose la question de la forme de la zone 16 AUB, zone d'extension urbaine à l'Est: on peut se poser la question d'une coupure verte entre cette zone future et le camping au sud, de façon à trouver une continuité verte.

Une frange verte entre la zone 10 AUA de Trémer au Nord et l'extension de la ZA est nécessaire pour la bonne cohabitation de l'habitat et des activités.

#### L'ACCÈS

La voirie prend la forme de 2 boucles. La 1ère boucle reprend la voirie existante et la fait déboucher sur le rond-point des plages. L'emprise foncière commandant la sortie sur le rond-point est un terrain privé, occupé par une maison. Ce débouché nécessiterait l'acquisition de ce terrain par la Commune. Le rond-point actuel n'est pas calibré pour la giration des poids lourds. Son utilisation comme accès pour les livraisons nécessiterait de le refaire. Dans cette hypothèse, la maison existante est vouée à la démolition.

#### LA GESTION DES EAUX DE PLUIE ET DE LA BIODIVERSITÉ

La parcelle en forme de pointe, entourée par les 2 chemins au Sud, continue le point bas de la zone. Elle se prête bien à la construction d'un bassin de rétention paysager. L'exutoire se trouve plus au Sud: fossé sur la route de Couarde. Les travaux de viabilisation excèdent le périmètre de l'extension.

Le terrain donné à l'urbanisation est actuellement une prairie avec quelques parcelles de camping caravanning. Seul le chemin est bordé par une haie arbustive. On ne recense pas de végétation remarquable.

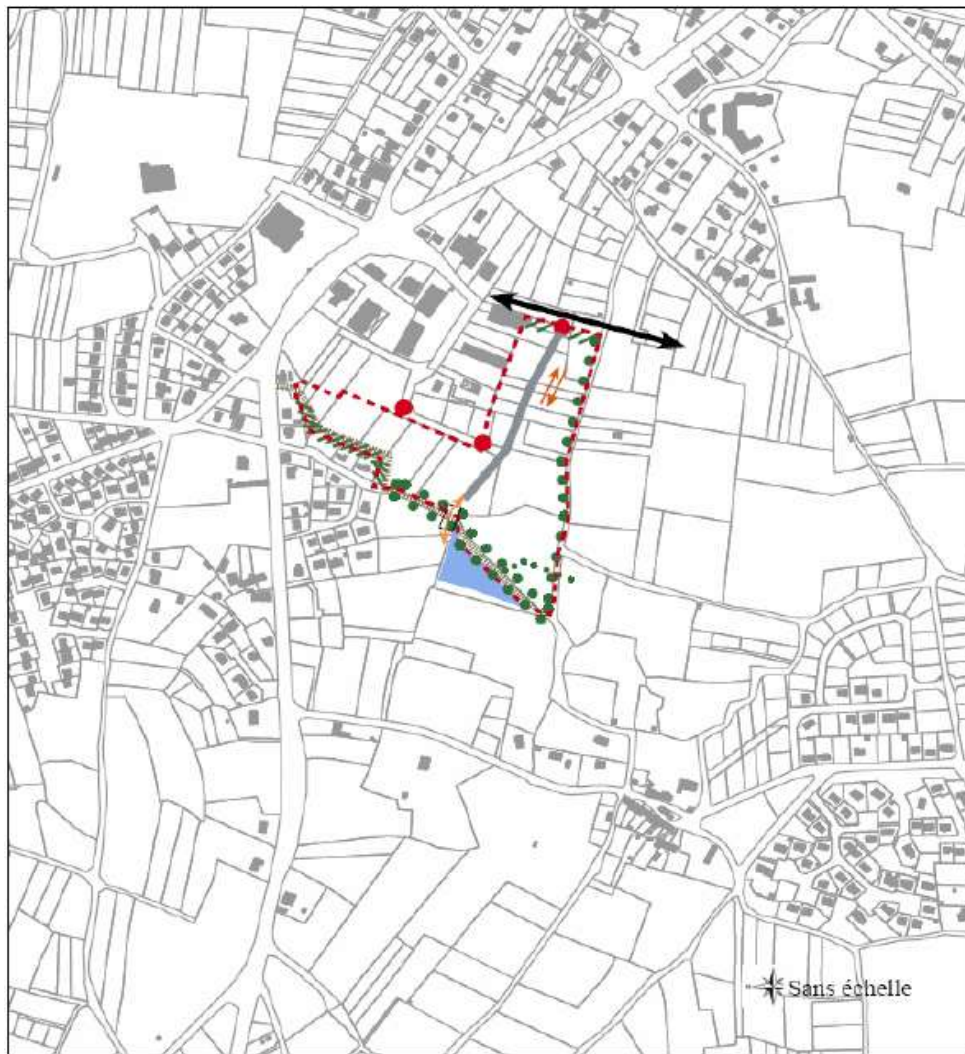
La plantation d'arbres peut être une mesure compensatoire à la destruction de la prairie. La gestion différenciée des espaces verts également. Enfin, la relative faible largeur entre le chemin du Yoko et les arrières Est des installations actuelles peut être exploitée en réservant la partie entre la voie de desserte future à des stationnements mutualisés. Ce dispositif permettrait une moindre imperméabilisation du sol et un traitement des eaux de ruissellement in situ.

Compte tenu de tous les éléments précités, cette dernière alternative s'est révélée être la plus cohérente. Elle figure dans le document des orientations d'aménagement (voir ci-après).



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE




### Orientations d'aménagement de la zone 1AUi


 périmètre zone AUi - Surface: 94050 m<sup>2</sup>


#### OCCUPATION DU SOL

 espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales


#### ACCES ET DESERTE


 1 accès autorisé (emplacement indicatif)

 carrefour à aménager (zone UBb)

 accès véhicule interdit


 voie principale distribuant les voies secondaires (tracé indicatif)

 liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer

 voie de desserte prévue aux orientations d'aménagement de la zone 1AU


 passage automobile possible à aménager

#### GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITE

 élément du paysage à préserver

 haie à préserver et à entretenir

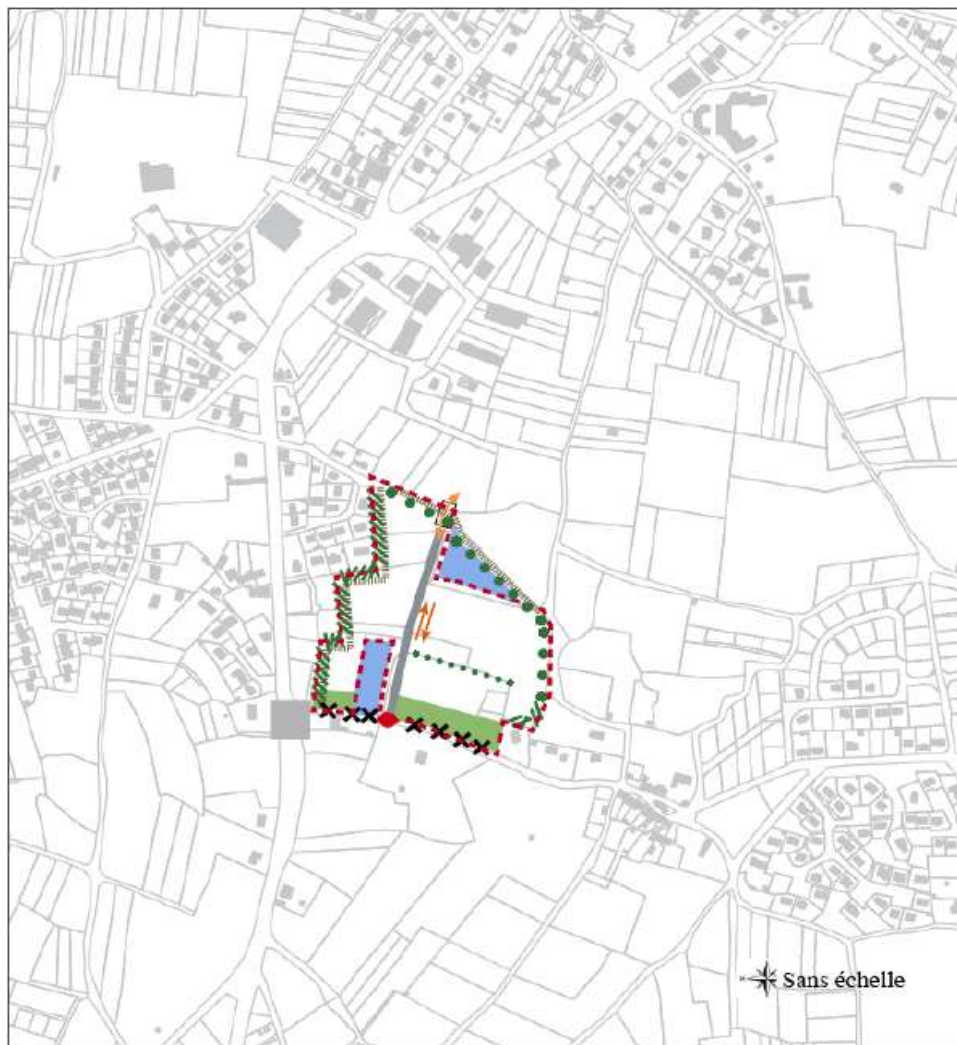
 écran végétal

 zone humide à préserver

\* Sans échelle

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD


## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE




### Orientations d'aménagement de la zone 2AUi


 périmètre zone AUi - Surface: 94050 m<sup>2</sup>


#### OCCUPATION DU SOL

 espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales


#### ACCES ET DESSERTE


 1 accès autorisé (emplacement indicatif)


 carrefour à aménager (zone UBb)

 accès véhicule interdit


 voie principale distribuant les voies secondaires (tracé indicatif)

 liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer


 voie de desserte prévue aux orientations d'aménagement de la zone 1AU


 passage automobile possible à aménager


#### GESTION DE L'EAU ET BIODIVERSITÉ

 élément du paysage à préserver

 haie à préserver et à entretenir

 écran végétal

 zone humide à préserver

 Sans échelle

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE

### ▶ Accompagner les mutations des commerces locaux

Cet objectif ne relève pas directement du PLU.

### ▶ Favoriser l'émergence et l'implantation de nouveaux services en stimulant le développement des technologies de l'information et de la communication

Cet objectif ne relève pas directement du PLU.

## V ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

L'urbanisation diffuse existante proche du littoral a été classé en Ud, qui n'offre pas de possibilité de nouvelles constructions. Dans la bande des 100m, les extensions du bâti existant ne sont pas possibles non plus.

Le bâti isolé et le bâti diffus présentant moins de 6 logements ont été intégré à la zone dans laquelle ils se trouvent: A ou N. Le règlement prévoit des possibilités d'extension limitées

### ► Promouvoir une politique différenciée selon les secteurs géographiques et selon les réglementations existantes

L'articulation entre le règlement et les orientations d'aménagement permet de contextualiser l'urbanisation.

### ► S'appuyer sur les 4 pôles structurants de la commune

• Le bourg/la Mine d'Or, pôle d'animation de la commune : résidence, commerces, artisanat ;

Ce pôle comporte des zones d'extensions dédiées à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat: zone 1AU du Moulin, zone 1AU de trémer Sud, zone 1AU du lavoir, zone au de l'île du moulin Sud, zone 1AU de Toulprix. Le cas échéant, la délimitation de ces zones tient compte du jugement du 30 décembre 2008.

L'agglomération du bourg /la Mine d'Or accueille également la zone d'étude d'extension de la ZA du Closo (2Aui).

• Le village de Tréhiguier : résidence, activité portuaire ;

Ce village polarise la partie Nord-Est du territoire communal. Il comporte une dent creuse significative dans le secteur du phare. La majorité des terrains appartient à un opérateur public et est destiné à du logement aidé. La délimitation de la zone 1AU de Tréhiguier a été revue en fonction du jugement du 30 décembre 2008. La partie Sud a été classée en 2AU, notamment parce que son aménagement dépend de l'acquisition par la commune de l'emplacement réservé n°2.

Une autre zone 1AU se situe dans le secteur de Kerlochét. La zone 2AU constitue la continuation logique de croissance du village. Elle est limitée par une zone humide.



## V ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

- Le village de Kerfahler/Poudrantais : résidence, activités de loisir (école de voile).

La zone 1AU de Kerfahler Sud permet un programme d'habitat et activités compatibles. La zone 2AU, correspondant au périmètre d'étude de la ZAC de Kerfahler, ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois le dossier de création de la ZAC approuvé. Cette étude comprend un volet programmatique, notamment par rapport aux activités nautiques de Poudrantais, où se situe l'école de voile. La réflexion inclut également les possibilités d'extension du village de Kerfahler vers le Nord, dans un souci de cohérence urbaine et de respect de l'environnement.

- Le village de Haut Pénestin/Brancelin : résidence, commerce, service.

Ce village sera étendu dans un 2<sup>ème</sup> temps: sa zone d'extension est classée en 2AU. Sa délimitation tient compte du jugement du 30 décembre 2008.

### ► **Contenir l'extension de l'habitat diffus et veiller à la possibilité de densifier**

La logique suivie est que les poches d'urbanisation peu dense de plus de 6 maisons ont été classées en Nh. La délimitation ne permet pas d'extension. Le règlement permet la création de nouveaux logements dans les dents creuses et l'évolution du bâti existant.

La possibilité de densification réside également dans l'utilisation pour la construction des marges de recul des art.6 et 7 que les règlements des périodes précédentes avaient instituées

Le hameau de Berniguet a été identifié comme ayant un potentiel de restructuration et de densification. Il est constitué de 2 noyaux anciens qui connaissent un début d'extension sous forme pavillonnaire. Il existe 3 dents creuses entre les noyaux anciens étendus. Il a paru intéressant de mettre en valeur le potentiel de densification de Berniguet pour des raisons de maîtrise de la consommation foncière (arrêt de l'étalement) et pour des raisons urbaines et paysagères. Les orientations d'aménagement organisent la densification autour d'un espace public et précisent que les nouvelles constructions devront se faire sous forme de longères, dans les gabarit traditionnels.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## V ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

période 2009-2020	total	Dont location aidée	Dont accession aidée	Dont location libre	Dont accession libre
<b>Urbanisation de l'agglomération Le Bourg/La mine d'Or</b>					
zones 1AU en extension du Bourg					
Toulprix	95	0	9	19	67
Tremer Sud	60	0	12	0	48
Le Lavoir	25	0	3	5	17
L'île du Moulin Sud	75	0	16	0	59
Le Moulin	35	0	0	0	35
zones UB de l'agglomération du Bourg/La Mine d'Or					
SOUS-TOTAL	290	0	40	24	226
% du TOTAL	65%	0%	70%	89%	69%
<b>Urbanisation du village de Tréhiguier</b>					
zones 1AU en extension de Tréhiguier					
Tréhiguier	30	3	3	0	24
Kerlochot	12	0	2	0	10
zones UB du village de Tréhiguier					
Le Phare	26	18	8	0	0
SOUS-TOTAL	68	21	13	0	34
% du TOTAL	15%	66%	23%	0%	10%
<b>urbanisation des autres secteurs</b>					
zones 1AU et UB					
Kerfahler Sud	32	4	4	0	24
Poudrantaï	16	0	0	3	13
Berniguet	15	3	0	0	12
Le Lomer	22	4	0	0	18
SOUS-TOTAL	85	11	4	3	67
% du TOTAL	19%	34%	7%	11%	20%
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>32</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>327</b>
<b>objectifs SCOT</b>	<b>394</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>276</b>

## V ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

### ► Identifier et réguler la densification et l'extension des diverses zones agglomérées

Le diagnostic a analysé les ensembles bâtis présents sur la commune en fonction d'un certain nombre de critères: nombre de constructions, densité, qualité de la trame viaire, présence d'équipements, présence de commerce, présences d'espaces publics ou communs, existence d'une vie sociale.

Le COS a été remplacé par le CES et les hauteurs, de façon à pouvoir raisonner en terme de gabarit.

La délimitation des zones à urbaniser a été faite en suivant les limites naturelles telles que les chemins existants, les haies, la topographie, éventuellement les limites foncières. Il a été tenu compte des bassins versants.

Les possibilités de densification ont été estimées notamment en fonction du tissu urbain avoisinant, des possibilités de traitement des eaux de pluies, de la limite des EPR...

### ► Porter une attention particulière au développement d'éco-constructions et d'éco-quartiers par des orientations d'aménagement et un règlement adapté (formes urbaines, architecture bioclimatique,...)

Les dispositions générales du règlement comportent un chapitre sur le développement durable.

L'article 11 des règlements des zones urbaines et à urbaniser permet l'utilisation des matériaux permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables. La zone 1AU de l'île du Moulin Sud est destinée à l'édification d'un éco-quartier. Les orientations d'aménagement citent les critères à prendre en compte dans l'élaboration du projet d'aménagement.

## V ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

### ► Faciliter une offre de logement adaptée au vieillissement

En faisant du Bourg le secteur de plus forte croissance: la proximité des services, notamment médicaux, des équipements et des commerces permet le maintien à domicile d'une population qui vieillit. Cet aspect figure dans le chapitre sur la compatibilité avec le PLH.

### ► Favoriser le renouvellement urbain par:

- La requalification d'anciens équipements et bâtiments publics et de certains espaces communaux
- la création de nouvelles formes urbaines

L'article 11 des zones urbaines et à urbaniser met l'accent sur les qualités environnementales des projets de construction plutôt que sur une similitude avec l'existant. Les gabarits sont contraints (CES et hauteurs). L'aspect ne connaît que quelques restrictions (ci-dessous des extraits de l'article 11 Ua et Ub):

#### ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage.

Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise. Les toits terrasse végétalisés ou non ne sont autorisés que pour les volumes secondaires et pour les bâtiments d'intérêt collectif. Les systèmes de captation d'énergie solaire ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable devront être intégrés dans la toiture.

#### ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'utilisation de matériaux ou de technique de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Les systèmes de captation de l'énergie solaire ou tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable seront intégrés à la toiture ou à la façade.

## VI LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR UN ENCADREMENT DIFFERENCIE DE L'URBANISATION

### ► Phaser les ouvertures à l'urbanisation

En employant des zones 1AU et 2AU; en imposant des orientations d'aménagement et des opérations d'ensemble.

### ► Organiser le développement de la trame viaire et compléter le réseau de voies douces

En prenant en compte le plan de mobilité urbaine dans les orientations d'aménagement et dans les emplacements réservés.

### ► Favoriser les formes urbaines économes en foncier par le biais des orientations d'aménagement et du règlement

Voir chapitre précédent (V)

## VI LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR UN ENCADREMENT DIFFERENCIE DE L'URBANISATION

### ► **Mettre le parc de logements en adéquation avec les besoins actuels et à venir**

- Renforcer le parc de résidences principales en menant une politique volontariste de production de logements sociaux, et répondre aux besoins des salariés permanents et des ménages et ainsi suivre les objectifs du PLH.

Les objectifs d'accueil de population du SCOT, issus du PLH ont été repris dans le PLU. Pour pouvoir atteindre ces objectifs, il a été tenu compte des mécanismes de rétention foncière et de maîtrise du foncier pour mener à bien les opérations d'ensemble imposées par les orientations d'aménagement.

- Loger les travailleurs saisonniers en proposant un logement temporaire communal dans les zones naturelles de camping-caravaning (zones issues de la reconversion du camping-caravaning sur parcelles privées)

Ces dispositions ont été intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement

- Permettre les logements de fonction liés à l'agriculture, l'artisanat et le commerce.

Ces dispositions ont été intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement.

Cet aspect est développé dans le chapitre sur la compatibilité avec le PLH.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## VI LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR UN ENCADREMENT DIFFERENCIE DE L'URBANISATION

période 2009-2020	total	Dont location aidée	Dont accession aidée	Dont location libre	Dont accession libre
<b>zones 1AU</b>					
Toulprix	95	0	9	19	67
Tremer Sud	60	0	12	0	48
Le Lavoir	25	0	3	5	17
L'île du Moulin Sud	75	0	16	0	59
Le Moulin	35	0	0	0	35
Tréhiguier	30	3	3	0	24
Kerlochet	12	0	2	0	10
Kerfahler Sud	32	4	4	0	24
<b>total 1AU</b>	<b>364</b>	<b>7</b>	<b>49</b>	<b>24</b>	<b>284</b>
<b>zones Ub</b>					
Berniguet	15	3	0	0	12
Le Lomer	22	4	0	0	18
Poudrantaïs	16	0	0	3	13
Le Phare	26	18	8	0	0
<b>total Ub</b>	<b>79</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>43</b>
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>32</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>327</b>
<b>objectifs SCOT</b>	<b>394</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>276</b>

## VII DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE

► **Renforcer l'attractivité communale au travers des actions prévues aux titres précédents : littoral, agriculture, urbanisme, paysage**

Voir chapitres précédents

► **Intégrer en liaison avec l'intercommunalité une veille sur la qualité des eaux maritimes (pêche à pied, baignade) et mettre en place les mesures correctives.**

Ne concerne pas les dispositions réglementaires du PLU qui veille à la qualité des eaux en étant compatible avec le SDAGE et le SAGE.

► **Favoriser la diversification d'une offre touristique comme alternative à la résidence secondaire : hôtellerie, résidence de tourisme,..**

En favorisant la résidence principale par le biais des logements sociaux (cf compatibilité avec le PLH).

► **Réguler les pratiques du camping « sauvage » : camping sur parcelle privative, camping-car, etc. en proposant des alternatives adaptées:**

- Encadrer strictement le camping -caravaning et mettre en place une réglementation adaptée: zone 1AUe e 1AUer
- Répondre aux besoins d'espaces du camping-caravaning professionnel et mettre en place une réglementation adaptée: zones Nla, Nlb et Nlc, Uba, Ula, Ulb et Ulc selon le contexte: sensibilité du milieu naturel, nature de l'installation existante... Les souhaits des professionnels ont été recueillis par courrier. La commune a apporté une réponse en fonction de la pertinence des demandes.

Ci-après, extrait du règlement des zones Ul et Nl.



# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## VII DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE

### CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

#### Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones déjà urbanisées ou bien des secteurs dont les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone **U** correspond aux hébergements de loisirs. Elle comprend les secteurs :

- **U1a** : zones de camping-caravaning accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.
- **U1b** : zones de camping-caravaning accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative sauf parcs résidentiels de loisirs.
- **U1c** : centres d'hébergement collectifs.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

### CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

#### Caractère de la zone

La zone **N** peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

- **Les zones N1a** correspondant aux activités légères de loisirs et sportives.
- **Les zones N1b** correspondant aux hébergements de plein air où seuls sont autorisés les équipements liés à l'activité de la zone, les tentes et les caravanes.
- **Les zones N1c** correspondant aux activités légères de loisirs et sportives et aux aires de stationnement de camping-cars.
- **Le secteur N1gv** correspond à une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Les règles énoncées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire.

- Réserver des aires naturelles de stationnement aux véhicules légers: zones Ust et Nst (cf stationnement dans Etat des lieux).
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## VIII ENERGIE ET DEPLACEMENTS (vers un plan climat territorial)



Synthèse du programme d'actions -  
Contrat d'Objectifs Territorial ADEME - CAP Atlantique  
Année 1

Axe	Action	Partenaires
Animation de la démarche	Animation du programme COT	Communes, collectivités, CPIE Loire Océane, Chambres consulaires, Org* pros
	Comités de pilotage, groupes de travail.	
	Animation interne	
	Accompagnement services CAP/Energie dans tous projets. Créer culture E en interne.	
	Animation interne	
	Accompagnement porteurs de projets ENR	
Etude de préfiguration	Bilan Carbone - Bilan des émissions de GES du territoire par secteur d'activités. Définition de politiques thématiques sectorielles pour l'énergie - Construction du Plan Climat Energie Territorial	Communes, collectivités, Chambres, Conseil développement, ADEME, CAUE, pros du bâtiment
Accompagnement de la démarche - Communes exemplaires	Mise en place du Conseil en Energie Partagée pour la performance E des bâtiments et l'éclairage public.	Communes, organismes de formation, ADEME...
	1- évaluation des besoins des communes	
	2- consultation et attribution à un cabinet	
	Sensibiliser élus et agents en charge des bâtiments aux EE	
	Thermographies 1 bât / commune + 1 bât CAP	
	Animation collective	
	Développement conduite éco des bennes OM	
Accompagnement de la démarche - Bâtiment éco-responsable	Montrer des réalisations exemplaires pour particuliers	Communes, collectivités, CAUE, Org pros, ADEME, CPIE, EIE, Asso,...
	Organisation visite et rencontres sur un territoire exemplaire. Acteurs publics et privés intéressés.	
	Mise à jour guide de l'éco-construction	
Accompagnement de la démarche - Déplacements doux et Transports Collectifs	Animation groupe de réflexion territorial sur développement déplacements doux et des TC pour habitants et touristes	Communes, collectivités, OTSI, ADEME, CG, Syndicat Trsp Cap Atlantic'
	Définition méthode pour progresser sur le sujet	
	Réalisation document de sensibilisation Gd public sur les possibilités d'usage des TC et déplacements doux.	

► **Accompagner et soutenir les initiatives visant à la réduction de la consommation d'énergie par des adaptations du règlement d'urbanisme prévues à cet effet.**

Favoriser et développer un savoir-faire local sur la maîtrise de l'énergie et la réduction des gaz à effet de serre.

► **Mettre en place le plan de mobilité urbaine**

- Identifier et promouvoir la mutualisation du covoiturage
- promouvoir les circulations douces (cf chapitre précédent)

► **Agir pour un cadencement efficace des transports collectifs au sein de Cap Atlantique**



## **II.1.4 PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME**

## L'ARTICLE L.110

Les articles L. 110, L.121-1; et L.123-1 du code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. A travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

### ► L'article L. 110

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ces compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions des gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que de la sécurité et de la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande en déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».*

Le PLU de Pénestin vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire, où mer et campagne se côtoient, où le secteur primaire (conchyliculture et agriculture) est toujours présent et interdépendant du milieu, où le tourisme et l'économie résidentielle s'affirment de plus en plus comme facteurs essentiels de la vie locale (services, emploi...).

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, exprimé par le PLH et par le SCOT en cours d'élaboration, et des besoins en terme d'activité: agriculture, conchyliculture, tourisme, activités et services. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale et de la pression qui s'exerce sur le littoral au travers des choix d'extension présentés.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité et la création et restauration de continuités écologiques en tenant compte des études menées à l'échelle intercommunale dans le cadre des études du SCOT, des relevés des haies bocagères effectués au cours de l'aménagement foncier et de l'inventaire complémentaire des zones humides. Une attention particulière a été portée à la promotion des principes de la construction durable dans l'élaboration des orientations d'aménagement et dans la rédaction du règlement.

Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée. Il fixe également pour objectif la diversification de l'habitat pour garantir une meilleure mixité sociale et influencer les répartitions entre résidences principales et résidences secondaires, en favorisant les 1<sup>ères</sup>. Il favorise les déplacements doux, prend en compte la gestion des flux automobiles préconisée par le PDU et promeut l'urbanisme et la construction durable dans les projets d'aménagement.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.110.

## RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME

### ► L'article L.121-1

*« les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions qui permettent d'assurer :*

*1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*

*2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyen de transport et de la gestion des eaux;*

*3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoin en déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Les choix retenus dans le PLU présenté au chapitre précédent entre dans le cadre d'application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Ils se résument comme suit:

- Un développement urbain maîtrisé, tant dans sa forme que dans son rythme, par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune des zones à urbaniser et pour chacune des dents creuses significatives des zones déjà urbanisées.
- La préservation des espaces agricoles, en identifiant les zones à enjeux multiples et en affirmant un espace agricole fort, et en éliminant le mitage des parcelles privatives de camping-caravaning.
- Le développement des activités aquacoles, en maintenant les chantiers existants et en prévoyant une possibilité de déplacement des chantiers dans l'incertitude du maintien des conditions sanitaires nécessaires à leur exploitation.

## RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME

- La prise en compte de l'activité portuaire par un zonage et règlement adaptés.
- La protection des espaces naturels et des paysages: Le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant notamment sur la prise en compte de l'évaluation environnementale: prise en compte de la zone Natura 2000, protection des espaces inventoriés (ZNIEFF, zones humides, espaces sensibles et remarquables), prise en compte de la ressource en eau, prise en compte des risques et protection des paysages: cônes de vues matérialisés par les coupures d'urbanisation, protection des boisements significatifs (EBC) et protection d'éléments du paysage (réseau de haie bocagère). Les dispositions réglementaires prises pour l'urbanisation existante sur le littoral visent à empêcher son étalement comme sa densification (zones Ud, CES moins fort en EPR en zone Ub). Afin d'assurer un accès raisonné au littoral, des aires de stationnement sont prévues au niveau des accès piétons existants, éloignant les véhicules des zones sensibles et du sentier côtier. Le PLU prolonge les objectifs de l'aménagement foncier en éliminant le mitage des parcelles privatives de camping-caravaning.
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SAGE et du SDAGE, en renforçant la protection de la ressource et du réseau hydrographique, en favorisant une moindre imperméabilisation des sols et en imposant des opérations d'ensemble, relevant des dispositions de la loi sur l'eau.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs, passant par la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale: en intégrant un programme de construction à chacune des zones à urbaniser et à chacune des dents creuses significatives. La commune respecte les objectifs du SCOT, issus du PLH, notamment concernant le logement aidé (location et accession).
- Le confortement de l'activité touristique en maintenant les conditions de son attractivité (qualité des paysages et ambiance rurale, littoral préservé), en encadrant strictement le camping-caravaning sur parcelles privatives et en prenant en compte les besoins des professionnels.

- Les besoins en équipements publics: en menant une politique d'acquisition foncière dans le Bourg, en confortement de l'emprise actuelle de la salle polyvalente et du complexe sportif, et en affirmant le Bourg comme pôle d'équipement de la Commune.
- Le développement des activités artisanales et commerciales en proposant une extension de la zone Artisanale actuelle, dans le prolongement du Bourg.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en délimitant les secteurs de bâtis traditionnels et en appliquant un règlement adapté, en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.
- La prévention des risques et nuisances: ces risques sont limités à Pénestin et concerne la sécurité des déplacements: marges de recul des constructions le long de la Route Départementale, interdiction d'accès directs aux voies principales, mise en place d'emplacement réservés pour améliorer la sécurité.
- La maîtrise des déplacements: en prenant en compte le PMU en fin d'élaboration, en mettant en place des emplacements réservés pour réaménager les voies, en inscrivant des continuités des cheminements doux dans les orientations d'aménagement, en prévoyant des aires de stationnement en amont du sentier côtier pouvant accueillir également des arrêts de transports en commun; en prévoyant le stationnement des 2 roues dans le règlement, en corrélation avec le réseau important de circulation douce existant sur la commune.

### ► L'article L.123-1

*« les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services.*

*Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publiques, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartier, et, le cas échéant, le renouvellement urbain.*

*Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité d'un territoire ou de plusieurs communes (...).*

*Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions (...).*

*Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les disposition du schéma de cohérence territorial, du schéma de secteur, du schéma de mise ne valeur de la mer et de la charte de parc naturel régionale, ainsi que du plan de déplacement urbain et du programme local de l'habitat(...).*

Le PLU de Pénestin répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire et des potentialités de développement à long terme. Il ménage ainsi le caractère durable du développement.



## RESPECT DES PRINCIPES GENERAUX DU DROIT DE L'URBANISME

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supra-communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits au L.123-1

- La compatibilité avec le SCOT de Cap Atlantique

Le SCOT étant en cours d'élaboration, le PLU sera présenté pour avis au conseil communautaire de Cap Atlantique.

- La compatibilité avec le PLH

Les objectifs de production de logements ayant été respectés et les dispositions réglementaires pour améliorer la qualité des opérations d'aménagement et de leur encadrement ayant été mises en place dans la mesure du possible, le PLU est compatible avec le PLH.





## II.1.5 PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

## DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

La qualification de commune « littorale » au titre de l'article L321-2 du Code de l'Environnement assujettit la commune de PENESTIN à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initiées par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, lesquelles ont conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur la commune.

Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune de PENESTIN :

- Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, les coupures d'urbanisation, l'urbanisation en continuité
- Les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : espaces proches du rivage, bande des cent mètres, espaces remarquables et caractéristiques

### ► Détermination de la capacité d'accueil (article L146-2 du Code de l'Urbanisme)





Afin de déterminer la capacité d'accueil, le plan local d'urbanisme doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux (espaces remarquables et caractéristiques du littoral)
- De la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales forestières et maritimes
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Le PLU de Pénestin prend en compte les milieux naturels sensibles et remarquables, identifie les espaces agricoles et aquacoles et tient compte de la fréquentation du littoral, particulièrement prisé par les professionnels de la conchyliculture, pour la pêche à pied, la randonnée, et, dans une moindre mesure, la baignade et les activités nautiques.


# PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

## DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Composants du territoire	Situation	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Impact	Démarche en cours
<b>Population</b>					
<i>Permanente</i>	1777	2000			
<i>Non-permanente</i>	25000 (avec des pics à 40000)				
<b>Logements</b>	2925	394 logements supplémentaires			
<i>Permanents</i>	933	Atteindre un seuil de population permanente fixé à 2000 habitants en 2020 permettant le maintien d'une offre de service à la population satisfaisante.	Diminution des surfaces destinées à l'habitat de 68 ha par rapport au POS. Prise en compte des eaux pluviales, des haies et talus dans les orientations d'aménagement. Capacité suffisante de la STEP. Incidences du PLU p447		
<i>Secondaires</i>	1882	Veiller à l'équilibre résidences secondaires-résidences principales			
<i>Vacants</i>	110	/			
<b>Tourisme</b>		Développer et diversifier l'offre touristique			
<i>Campings professionnels</i>	capacité d'accueil de 8207 lits	Permettre à l'activité de continuer son développement	Augmentation des surfaces de camping professionnels mais pas de nouvelles autorisation pour augmenter l'accueil déjà existant. Ces autorisations sont de la compétence de l'Etat.		
<i>Camping sur parcelle privée</i>	650 caravaniers	Bloquer l'évolution et régulariser la situation- Rendre 17 ha à l'agriculture	Régularisation de la pratique avec mise en place des réseaux d'eau et d'assainissement. Restitution de 16 ha à l'agriculture, amélioration du couvert végétal et réalisation de plantations.		
<b>Espaces naturels</b>		Affirmer le caractère naturel du littoral	Augmentation des surfaces non artificialisées par rapport au POS de 90ha.		
<i>Espaces remarquables</i>	Nda=335 ha	NDs=461 ha	Augmentation de 126 ha des espaces remarquables.		
<i>Boisement</i>	EBC : 43 ha Aucune haies à protéger	EBC : 141 ha 100 km de haies à protéger	Augmentation significative des EBC et mise en place d'éléments du paysage à préserver (haies).		
<i>Zones humides</i>	Pas de recensement des zones humides	Inventorier les zones humides	Prise en compte des zones humides dans les règlements graphiques et écrits du PLU et mise en place de zones tampon de 35m autour des cours d'eau.		
<i>Zones de préemption</i>	Conseil général : 180 ha en préemption et 47 ha acquis Conservatoire du littoral : 168 ha en préemption et 73 ha acquis	Affirmer le caractère naturel du littoral. Renforcer la trame verte et protéger les corridors écologiques.	Prise en compte des zones humides dans les annexes graphiques du PLU		Conventions de gestion avec les agriculteurs sur les terrains du conservatoire du Littoral. Conventions de gestion avec la commune sur les terrains du conservatoire du Littoral et du Département du Morbihan (application et suivi des plans de gestion).
<i>Qualité des eaux de baignade</i>	Cf tableau p146	Veiller à la qualité des eaux	Prise en compte des écoulements d'eau dans les orientations d'aménagement. Régularisation du camping caravaning avec obligation de raccordement à l'eau et à l'assainissement. Prise en compte des zones humides et préservation des espaces naturels (zones tampons).		Application de la directive eau de baignade. Mise en place de profils de plage sur les différents sites recensés. Elaboration du schéma directeur des eaux pluviales.




# PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

## DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Composants du territoire	Situation	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Impact	Démarche en cours
<b>Activités</b>					
<i>Agriculture</i>	4 exploitations Diagnostic p51-62 Zone Ncb : 1177 ha	Zone Aa : 743 ha Zone Ab : 196 ha Réduire le mitage du au camping caravaning	SAU de 700 ha Identification dans le PLU de zones agricoles pérennes et de zones agricoles stables et de zones agricoles sans nouveau siège d'exploitation. Zones en secteur naturel (Nds et Na) qui peuvent également être exploitées		Diagnostic agricole réactualisé après l'approbation du SCOT.
<i>Aquaculture</i>	35 entreprises (soit 100 emplois) Diagnostic p63-66 Zones destinées à l'aquaculture 37 ha.	Réorganisation des chantiers mytilicoles par sa relocalisation sur le site de Loscolo (17 ha).	3500 t/an de moules et 220 ha de concession : les espaces actuels à terre ne permettent pas de répondre aux besoins de la profession. La zone Aca se trouve sur des terrains qui ne sont pas utilisés par l'agriculture. (Démarche en accord avec les services de l'État).		Etudes préalables sur la zone Aca de Loscolo.
<i>Commerces et services</i>	Diagnostic p41-42	Favoriser la capacité d'accueil et l'attractivité des commerces			
Permanents	54				
Saisonniers	18	Zones destinées aux travailleurs saisonniers (Aver)	Gestion d'un accueil satisfaisant des personnels saisonniers.		Viabilisation des zones
<i>Zone artisanale</i>	1 zone vieillissante mais attractive Diagnostic p79-82	Extension de 5 hectares de la zone actuelle	Diminution de 16 ha des zones d'activités par rapport au POS.		Etude préalable à la création d'une ZAC en vue de l'extension de la ZA et démarche Bretagne-quailparc.

# PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

## DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Composants du territoire	Situation	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Impact	Démarche en cours
<b>Equipements</b>	<b>15</b>	Répondre aux objectifs sociaux de la population qui connaît une forte saisonnalité.	Maintien et renforcement des services à la personne en vue de garder une population permanente sur la commune.		
Service public	5				
Socio-culturels	4				
Sportifs et loisirs	5				
Sociaux	1				
<b>Installations sanitaires</b>		Veiller à la qualité des eaux			
Réseau d'eau potable (Compétence intercommunale)	Usine de production d'eau de Férel Etang artificiel de Sandun Nappe souterraine de Campbon		L'usine de Férel a développé ses capacités de productions et a investi dans des améliorations de filtration, de désinfection et la sécurisation de l'usine par le renforcement des périmètres de protection. A l'horizon 2013, l'étang de Sandun devrait lui aussi bénéficier de périmètres de protection et de travaux de rénovation.		
Réseau d'eau pluviale (Compétence communale)	Aucun diagnostic précis et exhaustif du réseau.	Prise en compte des eaux pluviales dans les orientations d'aménagement.	Prise en compte du réseau et amélioration du traitement de la qualité des eaux.		Elaboration du schéma directeur des eaux pluviales.
Réseau d'eau usées (Compétence intercommunale)	Cf état des lieux p126-127-128		Actualisation du schéma directeur d'assainissement parallèlement à l'élaboration du PLU.		
Station d'épuration (Compétence intercommunale)	La station d'épuration de Pénestin d'une capacité de 12 000 équivalent/habitants. Son utilisation actuelle est de 7 500 équivalent/habitants. La station respecte les niveaux de rejet fixés par l'arrêté préfectoral du 24 avril 1997, malgré une saturation hydraulique avérée.		Un ensemble de travaux d'amélioration des installations est prévu d'ici 2013, portant la capacité de traitement de la station à 20 000 équivalent/habitants (22 300 en été et 5 600 en hiver).		
Traitement des déchets (Compétence intercommunale)	Un système de tri sélectif a été mis en place et une déchetterie est implantée sur la route de Barges. Le traitement des ordures ménagères est assuré par enfouissement sur une autre commune (Cf. p129).				
<b>Déplacements</b>					
Transports (Compétence intercommunale)	Réseau Lila, Lila plage. Circuits vélo et chemins de randonnée.		Permettre au territoire d'absorber les pics de fréquentation (fréquentation estivale et grandes marées).		Lancement prochain d'une étude sur l'agglomération relative aux modes de déplacements intermodaux
Transports (Compétence communale)	Parking, aire de stationnement, circuits vélo	Mise en place de zones de stationnements (Nst et Ust)	Permettre au territoire d'absorber les pics de fréquentation (fréquentation estivale et grandes marées).		
Circulation	Forte disparité entre les mois d'été et le reste de l'année	Favoriser les déplacements doux.	Permettre au territoire d'absorber les pics de fréquentation (fréquentation estivale et grandes marées) etb réduite la pollution automobile.		L'évolution s'inscrit dans le cadre des travaux connexes de l'aménagement foncier : - travaux de remise en état de chemins existants : 3,7 km - travaux de création de chemins : 11,3 km et dans le cadre du PDU et du PAVE

## PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION

### ►Préservation des coupures d'urbanisation (article L146-2 du Code de l'Urbanisme)

Le plan local d'urbanisme doit obligatoirement prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les unités urbanisées de la commune sont ainsi séparées par des espaces naturels, remarquables ou simplement réservés à l'agriculture ou à la sylviculture , présentant un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent.

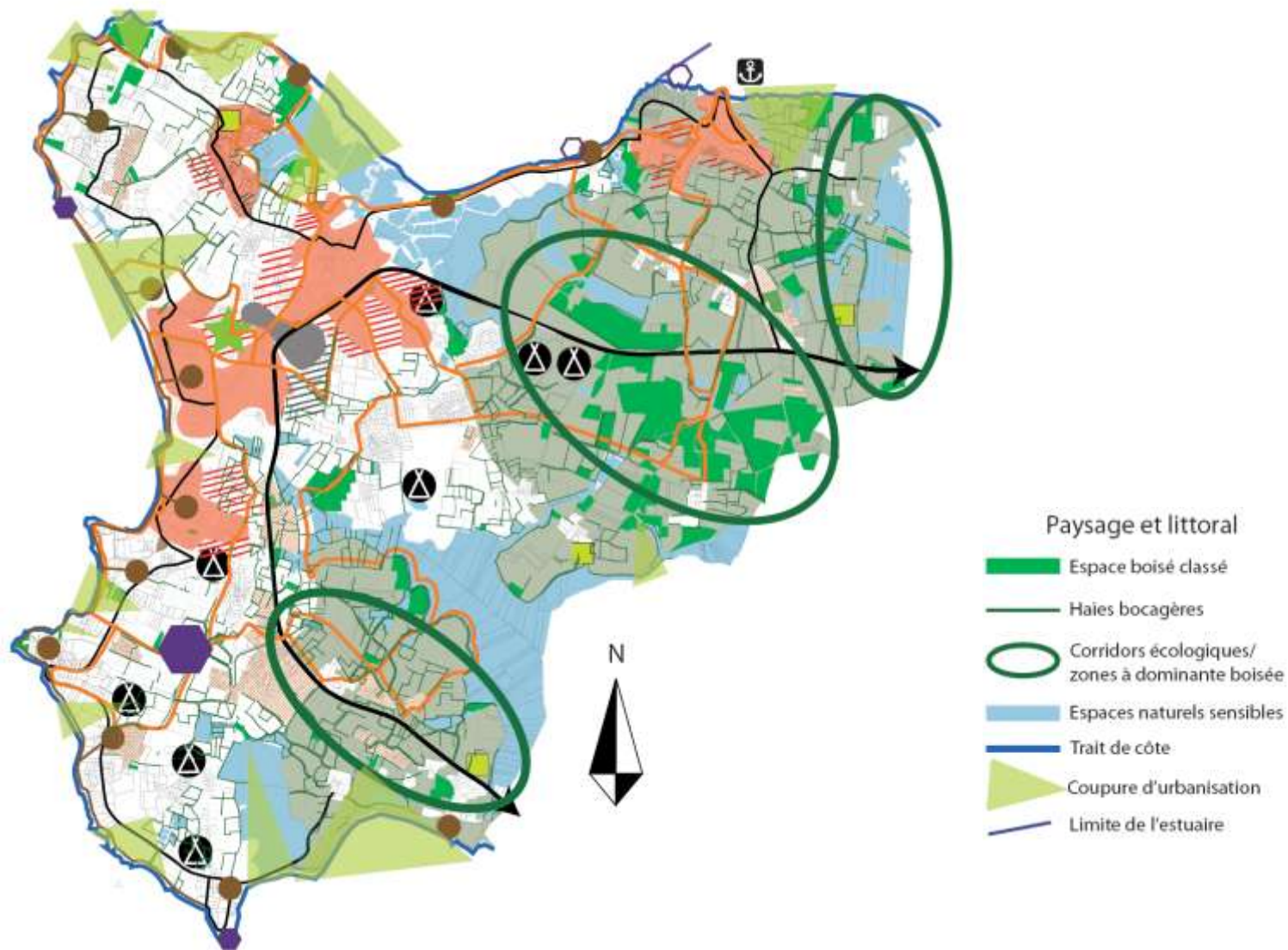
De localisation libre, la commune les a établies en s'appuyant sur la cartographie du SCOT. La stratégie de préservation du littoral met en œuvre un blocage de l'urbanisation dans ce secteur de la commune. Par conséquent, les coupures d'urbanisation ont été figurées aux endroits où l'urbanisation ne forme pas d'écran à la vue vers le littoral:

- Entre Trohudal et Tréhiguier
- Entre le Men Armor et le Halguen
- Entre le Halguen et le Loguy
- Entre la Mine d'Or et Kerfahler
- Entre la Pointe de Loscolo et le Goulumer
- Le Lesté
- Entre le nord du Bourg et le Haut Pénestin
- La Pointe du Halguen
- Entre le Lomer et la Mine d'Or
- Entre le Maresclé et Loscolo
- Entre le Goulumer et la Pointe du Bile
- Entre le Lesté et Kerséguin

Les coupures définies sont classées pour la majorité, en zone naturelle (Nds ou Na), ou en zone agricole (Aa , Ab ou Ac), assurant automatiquement le respect et la préservation de la zone naturelle existante qui constitue la coupure d'urbanisation.



## PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION



## L'EXTENSION D'URBANISATION EN CONTINUITE

En application de l'article L146-4 I du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Ce principe est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Le travail de délimitation des hameaux, villages et agglomération de la commune a été réalisé à partir de la jurisprudence explicitant ces notions et des définitions proposées par la circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral (Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31), bien que celle-ci n'ait pas valeur réglementaire.

1/ établissement d'une typologie

2/ définition des zones U / zone UB de Berniguet

3/ situation des zones 1AU

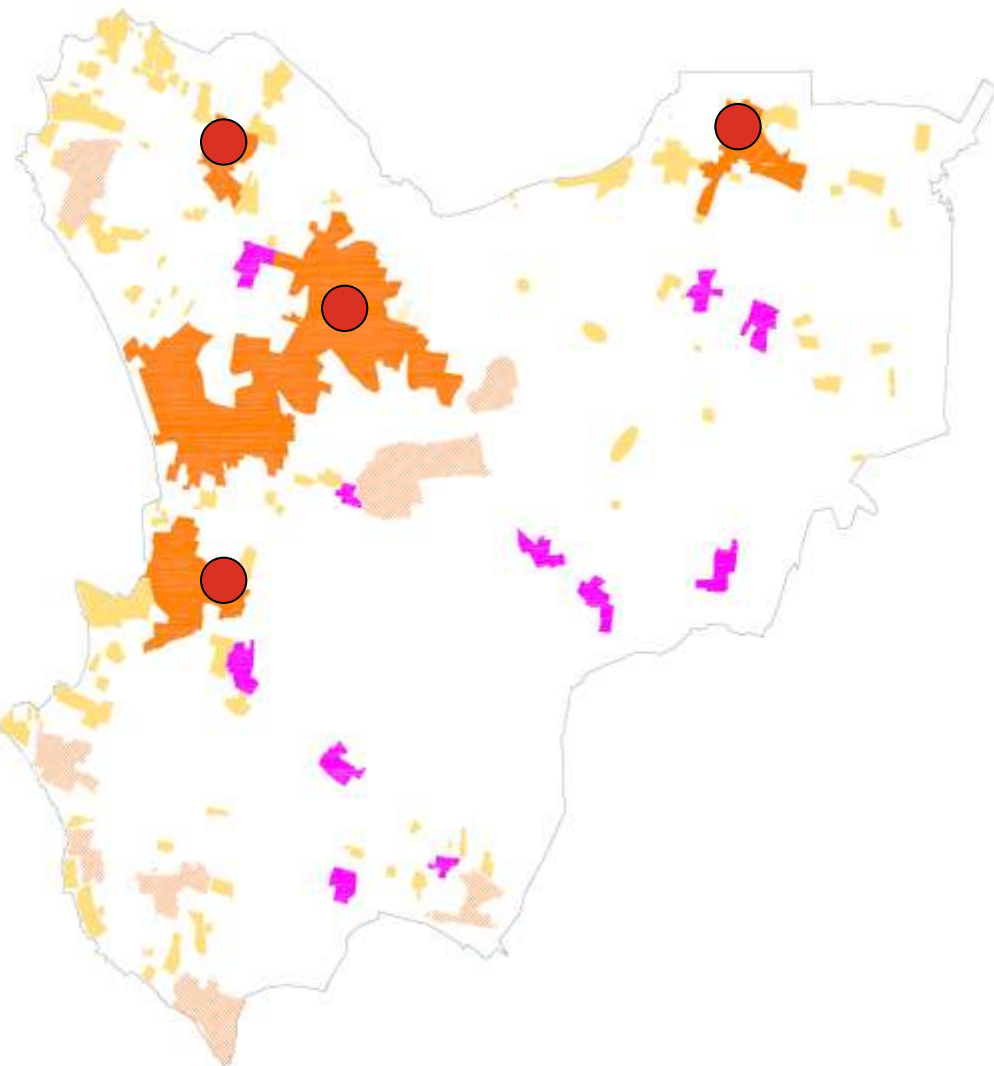
4/ situation des zones 2 AU

5/ définition des zones Nh

Les zones d'extension urbaines ont été établies dans la continuité des villages et agglomérations. Les zones de bâti existants ne correspondant ni à la définition d'un village, ni à la définition d'une agglomération ont été délimitées de façon à ce qu'il n'y ait pas d'extension possible. La partie 1.3 ( Organisation spatiale du territoire) du rapport de présentation contient l'ensemble de l'étude urbaine qui a permis de qualifier les noyaux urbains dans le cadre de loi littoral. L'ensemble des zones 1AU, destinées à être construites par une opération d'aménagement d'ensemble, est en continuité de l'urbanisation existante (Tréhiguiet, le Bourg, Trémer, le Clido, Kerfahler). Les schémas d'organisation des zones 1AUer ont été validées en Commission des Sites le 30 juin 2008. Le hameau de Berniguet a été identifié comme ayant un potentiel de restructuration et de densification. Il est constitué de 2 noyaux anciens qui connaissent un début d'extension sous forme pavillonnaire. Il existe 3 dents creuses entre les noyaux anciens étendus. Il a paru intéressant de mettre en valeur le potentiel de densification de Berniguet pour des raisons de maîtrise de la consommation foncière (arrêt de l'étalement) et pour des raisons urbaines et paysagères. Les orientations d'aménagement organisent la densification autour d'un espace public et précisent que les nouvelles constructions devront se faire sous forme de longères, dans les gabarit traditionnels

Concernant les 2AU, elles sont fermées à l'urbanisation et devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U. L'étude déterminera la qualité de l'urbanisation.

## L'EXTENSION D'URBANISATION EN CONTINUITE



**hameau**



**village: inclus dans  
une agglomération**  
Tréguier, le Bourg, Le  
Haut-Pénestin, Kerfahler



**agglomération**



**zone agglomérée**

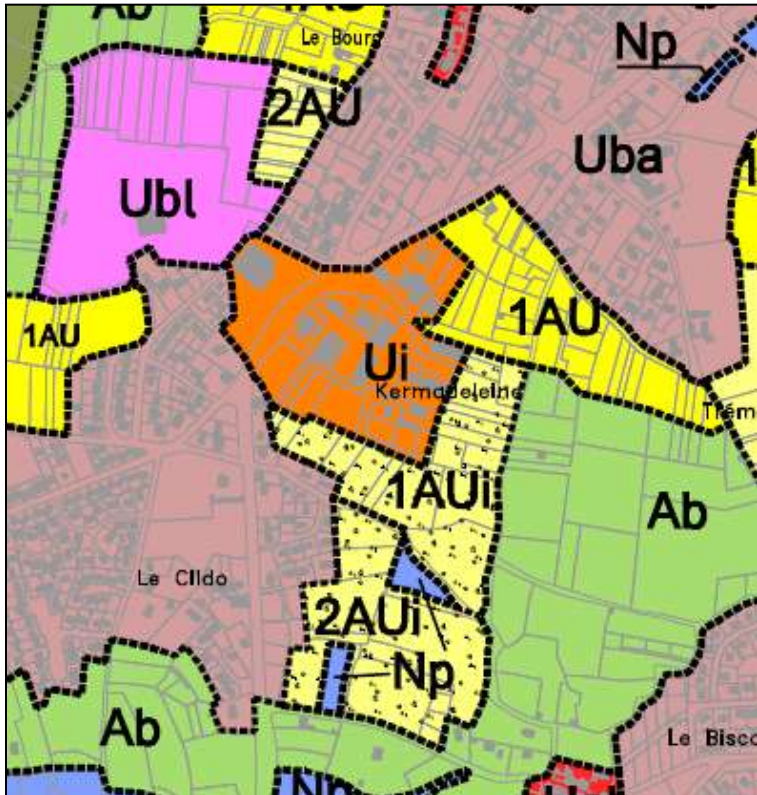


**Bâti diffus ou isolé**





## L'EXTENSION D'URBANISATION EN CONTINUITE



La zone 1AUi du Clos se trouve aussi en continuité du bourg. La zone 2AUi constituera une 2<sup>ème</sup> phase d'extension de la zone d'activité du Clos.

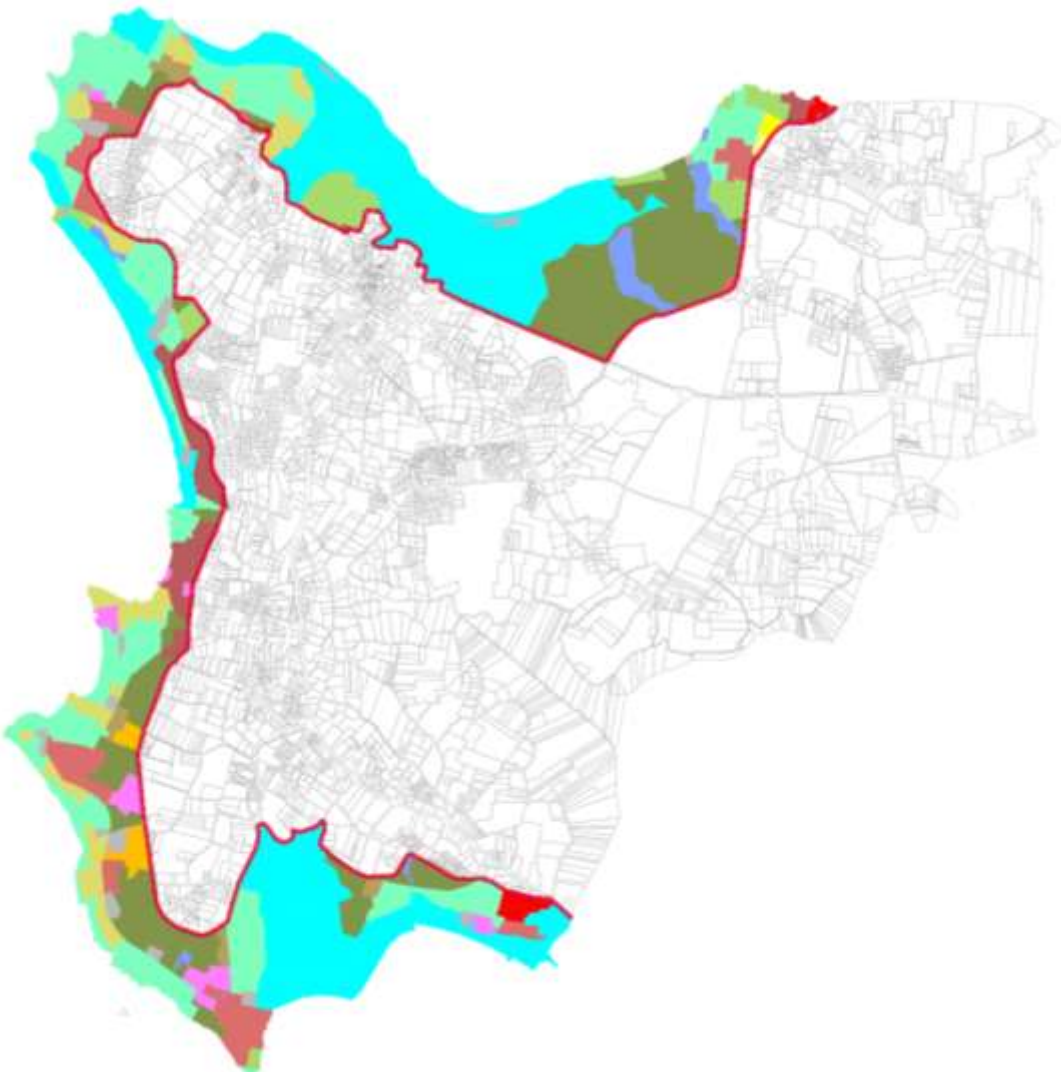
Les zones U sont, soit en limite du parcellaire bâti, soit du parcellaire déjà équipé.  
Enfin, les zones Nh ne donne pas lieu à des extensions d'urbanisation.

## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE

Un certain nombre d'espaces proches du rivage ont été identifiés sur la commune à partir des critères jurisprudentiels tels que la distance, la covisibilité, des caractéristiques des espaces existant entre ces terrains et le rivage ( CE, 3 mai 2004, Madame Barrière) et dans une moindre mesure la présence de zones de protection, la topographie du site, l'analyse paysagère de la commune, l'éventuelle présence de coupure physique (route, chemin, boisement, rupture de pente...) et l'ambiance maritime du secteur. L'étude du SCOT donne une zone de présomption d'espaces proches du rivage sur l'ensemble du territoire de Cap Atlantique. Le rapport de présentation PLU expose dans la partie « 1.3 organisation spatiale du territoire » l'étude qui a permis la délimitation des EPR sur le territoire communal, sur la base de la cartographie du SCOT. Le règlement des zones urbanisées dans les espaces proches du rivage prévoit une densité de construction (CES et hauteur) moindre qu'en dehors des espaces proches du rivage.

Cette approche multicritère a été complétée par un travail de repérage sur le terrain. Conformément à l'article L146-4 II du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation existante sur ces espaces ne pourra être étendue que de manière limitée.

## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE



La limite des espaces proches du rivage a été définie suivant différents critères exposés dans la première partie de l'Etat des lieux.

Limite des Espaces Proches du Rivage



## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE

Le territoire de PENESTIN n'étant pas encore couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée au plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

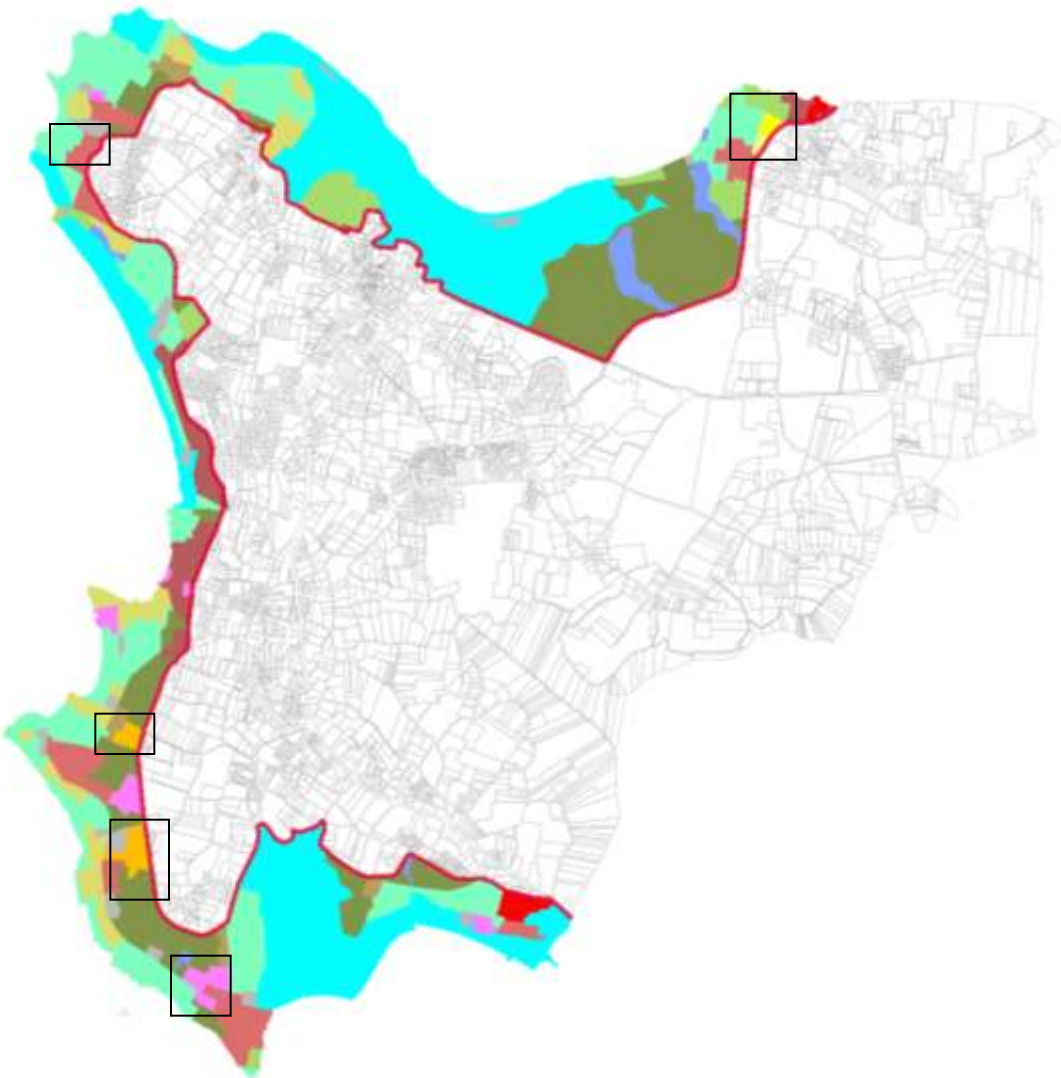
La délimitation des zones urbaines dans les espaces proches du rivage ne propose pas d'extension spatiale de l'urbanisation. En revanche, elle intègre des « dents creuses », présentes dans la quasi-totalité des zones Ubb et Nh dans les espaces proches du rivage, dans un seul but, finaliser l'urbanisation d'une zone. Elles se situent entre deux constructions et en bordure de voie.

Remarque complémentaire : le principe de continuité est applicable à toute opération constitutive d'urbanisation sur le littoral, à l'exclusion des simples opérations de construction. La commune de PENESTIN a tenu compte de ce nouveau courant jurisprudentiel (CE, 7 février 2005, Société Soleil d'Or-CE, 9 juin 2004, Commune de Roquebrune-Cap-Martin), en permettant notamment de combler les dents creuses en secteur aggloméré, sans avoir à justifier de l'extension limitée de cette urbanisation en espace proche du rivage.

Les espaces urbanisés existants en espace proche du rivage ont été classés soit en Ud, qui ne donne aucune possibilité d'extension du bâti, soit en Ub, mais avec un CES et une hauteur moins importante dans les EPR qu'en dehors. Le bâti diffus ou isolé existant en dehors des espaces urbanisés de la commune n'a que des possibilités d'extension extrêmement limitées: CES de 30 m<sup>2</sup>.



## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE



Huit secteurs correspondent à une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage:

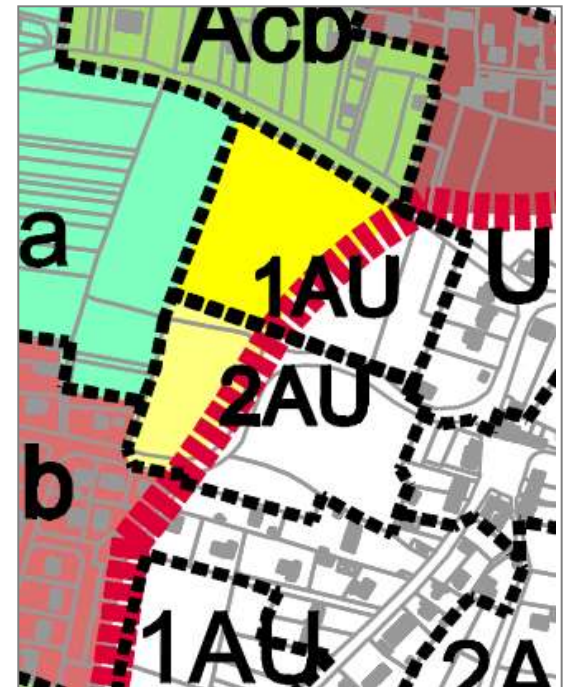
- 1 secteur classé en 1AU
- 1 en 2AU
- 2 en UB
- 2 en 1AUer
- 1 en Ula

## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE

Une partie de la zone 1AU est en espace proche du rivage.

D'un point de vue réglementaire, pour les zones AU dans les espaces proches du rivage, le CES et les hauteurs sont plus faibles. En UB, le CES est de 50%. Il est de 30% en zone UB dans les espaces proches du rivage.

Dans les orientations d'aménagement de la zone, la densité est baissée.



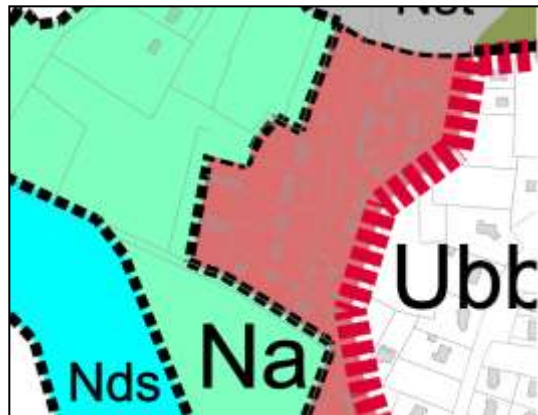
- Ligne d'horizon
- Ligne de limite des eaux
- Lignes de faitage principales
- Ligne de faitage de l'opération

Maison de la mytiliculture

Terre-plein du port



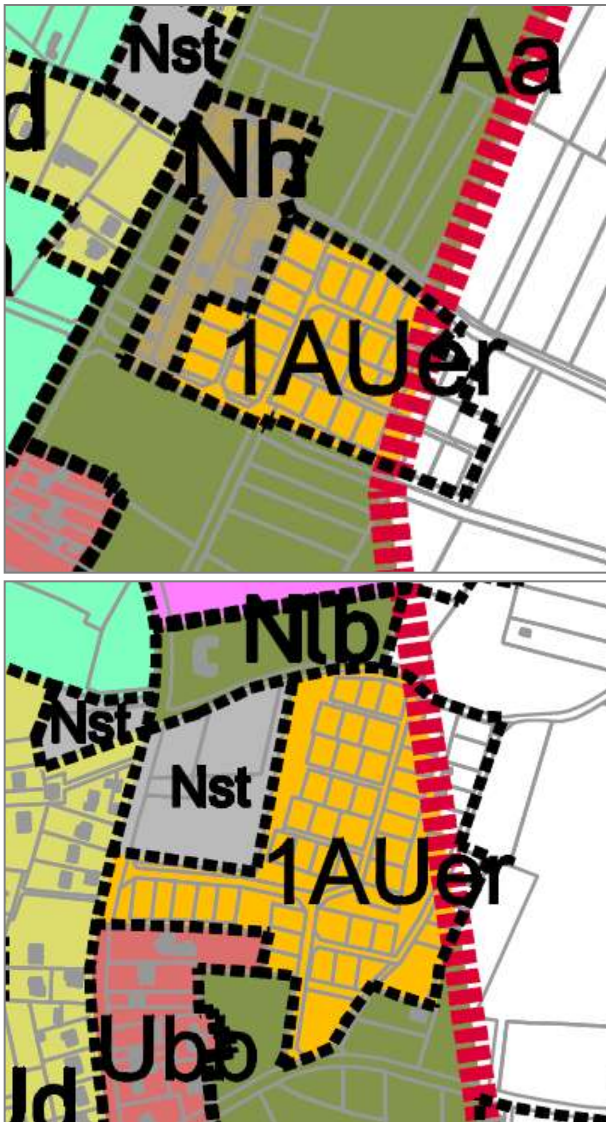
## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE



Au nord, la zone Ub intègre des terrains non bâtis mais pour lesquels des permis de construire sont en cours d'instruction.

Le zonage prend en compte les limites cadastrales existantes.

## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE

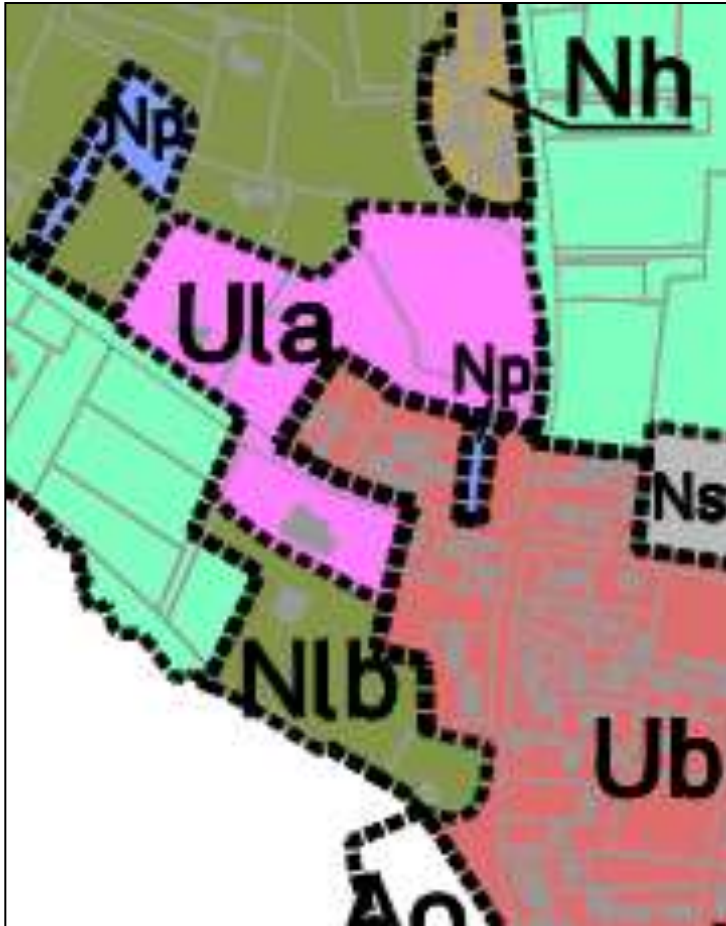


Sur les 10 zones 1AUer, seules les zones du Maresclé et du Goulumer sont situées dans les espaces proches du rivage.

Compte tenu des dispositions réglementaires, l'urbanisation sera très limitée sur ces zones. Les possibilités d'installation sont de 46m<sup>2</sup> maximum. Avec des terrains entre 400m<sup>2</sup> minimum et 600m<sup>2</sup> maximum, le CES ne pourra jamais atteindre plus de 11%.

L'installation de bâtiments non-fondés révèle un certain niveau de réversibilité des terrains (sous condition d'enlèvement des réseaux) et donc un retour possible à l'état naturel. La densification de l'urbanisation n'est donc pas possible sur ces terrains.





### Le camping des îles

Le camping a été classé en 2 zones autorisant la pratique du camping sous des formes différentes afin de tenir compte de la proximité du littoral et particulièrement de la bande des 100 m.

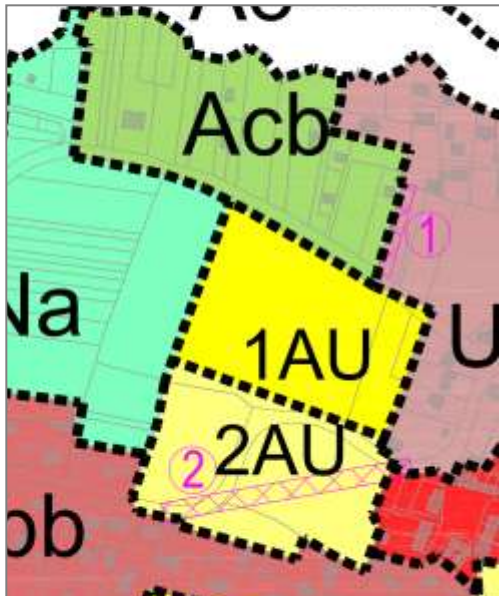
Ainsi :

- La partie nord a été classée en Ula permettant tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

- La partie sud située dans la bande des 100 m a été classée en Nlb n'autorisant que les tentes et les caravanes.

L'emprise du camping a été étendue au nord à la demande de la profession afin de conforter le camping.

## L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION EN ESPACE PROCHE DU RIVAGE



Zone d'habitat sous condition  
que la commune ait refait la  
route (ER n°2)

Concernant les zones 2AU, les CES et les hauteurs seront vus dans les orientations d'aménagement, lors de la modification ou de la révision du PLU pour leur ouverture à l'urbanisation.

## LA BANDE DES 100 M

En application de l'article L146-4 III du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Ce principe comporte exception pour les constructions et installations nécessaires à des services publics, de même que pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Hors espaces urbanisés, un zonage Na a été systématiquement appliqué de façon à garantir la protection la plus stricte possible.

Le tracé de la bande des 100m ne s'applique pas dans les zones agglomérées du Bile et de la Poudrantais.

Dans la bande des 100m, trois zonages sont possibles, Nds, Na ou Ud. Afin de tenir compte du jugement émis en 2009 sur le PLU de Saint-Philibert (56), ce zonage Ud a été mis en place dans les secteurs urbanisés situé sur cet espace, de façon à empêcher leur extension. En effet, quelque soit le zonage, il n'y a aucune possibilité de nouveau logement dans la bande. Les conditions sont mentionnées aux articles 1 et 2 du règlement:



## LA BANDE DES 100 M

### Zone Ud:

#### ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

#### ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions situées dans et hors bande des 100 m :

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

### Zone N:

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### En tous secteurs :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage, sauf en secteur urbanisé (Le Bile, Poudrantaïs, La Mine d'or) à l'exception des bâtiments nécessaires pour des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau,

#### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### En secteur Na:

Pour les constructions situées dans et hors bande des 100 m :

*Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :*

- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de sa situation, de son affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

##### En secteur Nds:

Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :

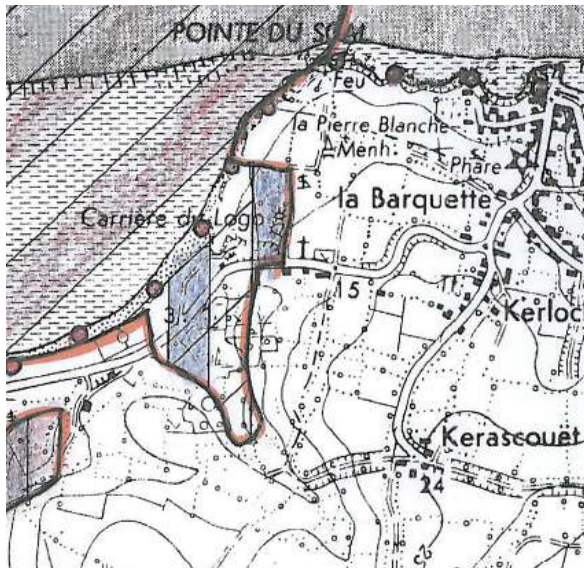
- l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de sa situation, de son affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone, sous réserve de l'existence légale de la construction concernée, sauf en secteur de risque signalé sur les documents graphiques.

## LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES

Conformément à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces, classés NDs au PLU, bénéficient d'une protection stricte, mais peuvent néanmoins recevoir les aménagements légers listés à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme (cheminements piétons, aires naturelles de stationnement, aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles notamment).

La délimitation des espaces remarquables a été fournie par la DDE du Morbihan (service SUL/Unité littoral) selon le décret du 20/09/1989. Cette identification a été effectuée sur une carte IGN au 1/10 000<sup>ème</sup>. Le PLU reprend intégralement cette délimitation, à l'exception de 2 endroits.



### Secteur de Tréguier:

Le secteur délimité comprend une carrière aujourd'hui abandonnée, qui est en train de partir en friche. En outre, l'inventaire des zones humides a relevé 2 zones dans ce secteur, qui ont été reportées au PLU. Le zonage a donc été adapté (Na et Np).

## LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES



### Secteur de la pointe du Halguen:

Le secteur délimité s'appuie sur une limite de boisement qui a aujourd'hui des contours différents.

Le PLU a également procédé à des ajouts de zone Nds suite à l'inventaire des zones humides. Certaines zones humides, en contact avec des espaces remarquables, ont été classées en Nds également.

Les zones Nds représentent 461 ha. Elles représentaient 388,50 ha au PLU de 2006 annulé.



## LES ESPACES BOISES CLASSES



Le PLU respecte les dispositions de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés significatifs ont été définis et repérés lors de la première élaboration du PLU. Quelques modifications ont été apportées pour cette nouvelle élaboration notamment des bois présentant un intérêt majeur avaient été oubliées.

L'ensemble des EBC indiqués sur le règlement graphique a fait l'objet d'un dossier de Commission des Sites, présenté le 20 octobre 2009. La validation définitive a eu lieu suite à la phase d'arrêt.

L'évolution des EBC entre le POS et le PLU est très significative:

au POS : 43,1 ha

au PLU : 141 ha



## **II.1.6 COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRA-COMMUNALES**

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le PLU de Pénestin tient compte des 15 questions importantes du SDAGE Loire-Bretagne et de ses orientations fondamentales, dans la mesure où elles relèvent de son champ d'application.

Sont concernées les orientations suivantes:

**1C- limiter et encadrer la création de nouveaux plans d'eau:** le règlement interdit la création de nouveaux plan d'eau sur l'ensemble du territoire communal dans les dispositions générales.

**3D- améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales**

En réduisant les rejets d'eaux pluviales: les schémas d'organisation sont conçus de façon à ce que les secteurs à urbaniser (1AU) et les dents creuses significatives (UB) ne puissent être urbanisées que sous forme d'opération d'ensemble et précisent que « dans le cas où l'aménagement ne nécessiterait pas déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la Loi sur l'eau, il est demandé que le débit de rejet des eaux pluviales au fossé ne soit pas supérieur au débit du terrain naturel, et dans tous les cas ne devra pas dépasser 20l/s/ha. » Cette disposition est plus restrictive que les dispositions du SDAGE, qui limitent les rejets d'eaux pluviales dans les zones devant faire l'objet d'un aménagement couvrant une superficie comprise entre 1 ha et 20 ha à 20l/s/ha. Pour les zones d'une superficie supérieure à 20 ha, la police de l'eau limite le débit des rejets d'eaux pluviales à 3l/s/ha, établissant ainsi la compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne qui préconise le même débit de rejet.

Cohérence entre le plan de zonage d'assainissement collectif/non-collectif et les prévisions d'urbanisme: les zones d'extension d'urbanisation sont prévues dans des secteurs de la commune desservie par l'assainissement collectif, à l'exception d'une seule: la zone UB de Berniguet, qui représente 15 logements sur les 487 logements potentiels prévus par le PLU. En outre, les prévisions d'urbanisation sont en adéquation avec les capacités de la station d'épuration. Actuellement, la capacité de la station d'épuration de Pénestin est de 2000 éq/hab l'hiver et 12000 eq/hab l'été. Sur les 2 dernières années de mesures disponibles (2006-2007), une conformité totale des rejets de la station d'épuration, sans aucun dépassement, a été observée. Les travaux d'amélioration prévus d'ici 2013 devraient porter cette capacité à 5600 éq/hab l'hiver et 22300 éq/hab l'été et améliorer encore les rendements épuratoires. Les objectifs d'accueil de la commune à horizon 2020, respectant le PLH et le SCOT, sont évalués à 2000 habitants permanents.

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

Dans le cadre de cette disposition, rentre également en compte les mesures prises par la commune pour régler le problème sanitaire que pose la pratique intensive du camping-caravaning sur son territoire. Cette pratique, non-encadrée par le document d'urbanisme en vigueur, concerne 650 propriétaires de parcelles dont un grand nombre ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les effluents rejetés dans le milieu naturel ne sont pas traités. Le règlement des zones 1AUe et 1AUer met comme condition d'occupation des parcelles privatives de camping-caravaning le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

**6H- maintenir et/ou améliorer la qualité sanitaire des zones et eaux conchylicoles:** le règlement des zones A intègre le règlement sanitaire départemental en stipulant que « La réalisation d'abris simples pour animaux à demeure ou en transit sous réserve [...] qu'ils soient situés à plus de 200m des rivages bordant des zones de baignade, des zones aquacoles et des gisements naturels de coquillages. », contribuant ainsi à la protection des eaux conchylicoles.

**7A-assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins:** ce volet est traité à l'échelle de la communauté d'agglomération. A l'horizon 2020, au regard de l'augmentation de la population, les besoins estimés par les études du SCOT sont couverts par le dispositif actuel. Le PLU de Pénestin respecte les objectifs d'accueil de population déterminés par le PLH et le SCOT de Cap Atlantique et reste dans le cadre des estimations.

**8A- préserver les zones humides:** le PLU incorpore dans son document graphique les zones humides inventoriées dans le cadre de l'inventaire complémentaire des zones humides mené sur l'ensemble du territoire communal et validé le 31 août 2009. Le règlement s'appliquant à ces zones interdit les affouillements et exhaussements du sol, le drainage, et les constructions.

**10C- maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade:** en maîtrisant la source de pollution que constitue le camping-caravaning sur parcelle privative et des camping-cars. L'encadrement réglementaire de la pratique du camping-caravaning sur parcelle privative, pratique ancienne (depuis les années 1970) et très répandue sur le territoire de Pénestin (650 caravaniers recensé en 2008), passe par l'obligation de raccordement des parcelles au réseau d'assainissement collectif là où cette pratique est autorisée.

Afin de rendre cette disposition applicable, le règlement du PLU restreint le camping-caravaning sur parcelle privative à des zones spécifiques, nommées 1Aue et 1AUer.



**10E-Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement:** voir orientations 6H et 7A

**12C- arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables et améliorer la protection des zones déjà urbanisées :** la commune de Pénestin n'est pas couverte par un PPRI. Le SCOT a identifié un risque de submersion marine en cas d'élévation du niveau marin de plus de 10m. Cette hypothèse n'a pas été retenue par le diagnostic du SCOT comme représentant une contrainte notable pour le développement du territoire. Par conséquent, elle ne donne lieu à aucune mesure dans le PLU.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE VILAINE

Le PLU de Pénestin tient compte les principales actions du SAGE Vilaine et les mesures qui les accompagnent, dans la mesure où elles relèvent de son champ d'application.

Sont concernées les actions et mesures suivantes:

### ► Les zones humides:

#### **Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme:**

mesure 100: le PLU de Pénestin classe l'intégralité des zones humides inventoriées en Zone Naturelle Protégée (NP). Le règlement intègre *l'interdiction des affouillements, d'exhaussement du sol, (de drainage) et de construction. Il pourra prévoir des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.*

#### **Inventorier les zones humides locales:**

Mesures 101/102/103: le territoire de Pénestin a fait l'objet d'un inventaire des zones humides, selon la méthodologie « SAGE VILAINE », approuvé le 31 août 2009

### ► Les ruisseaux et rivières:

► Mesure 119: un inventaire cartographique des cours d'eau a été effectué en même temps que l'inventaire des zones humides. Cf mesure 101.

### ► Les étangs:

#### **Contenir la création de nouveaux plans d'eau:**

Mesures 131 à 135: le règlement interdit la création de nouveaux plans d'eau sur l'ensemble du territoire communal dans les dispositions générales.

### ► L'estuaire:

#### **Qualité des eaux estuariennes:**

Mesure 183: Actuellement, la capacité de la station d'épuration de Pénestin est de 2000 éq/hab l'hiver et 12000 eq/hab l'été. Sur les 2 dernières années de mesures disponibles (2006-2007), une conformité totale des rejets de la station d'épuration, sans aucun dépassement, a été observé. Les travaux d'amélioration prévus d'ici 2013 devraient porter cette capacité à 5600 éq/hab l'hiver et 22300 éq/hab l'été et améliorer encore les rendements épuratoires. Les objectifs d'accueil de la commune à horizon 2020, respectant le PLH et le SCOT, sont évalués à 2000 habitants permanents.

L'article 4 du règlement des zones U de Pénestin stipule qu' « en l'absence d'un tel réseau [collectif], seuls les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration sont admis. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion. »

#### **Milieus naturels:**

Mesure 193: CF mesures 100 à 103

Mesure 195: le PLU de Pénestin prend en compte la loi littoral, en particulier les dispositions de l'article 146-6 (cf le chapitre « prise en compte de la loi littoral »).

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents supra communaux et les documents communaux. Cette compatibilité concerne plus directement le SCOT en cours de réalisation. A l'heure actuelle nous ne pouvons rendre compte de cette compatibilité que sur des documents validés tels que le PADD. Cependant, dans le PLU de Pénestin les éléments en cours de discussion tel le DOG du SCOT ont été pris en compte dans leurs orientations générales telles qu'elles sont présentées en l'état de la réflexion.

La présentation suivante fait état de la compatibilité du PLU de Pénestin. Pour en faciliter l'exposé, ceci se fait sous la forme d'un tableau mentionnant pour chaque orientation du PADD de la commune une référence en l'état au PADD et/ou au DOG du SCOT de Cap Atlantique (documents en annexes).

<b>PADD / Commune de Pénestin</b>	<b>PADD du SCOT / Cap Atlantique</b>	<b>Document d'orientations générales du SCOT / Cap Atlantique</b>
<b>I CONFORTER ET AFFIRMER LES EQUILIBRES DU TERRITOIRE</b>		<b>Reconnaître et gérer les secteurs à enjeux de fonctionnalité environnementale (p10).</b>
<b>1.1</b> Affirmer le caractère naturel du littoral	Continuités naturelles intermilieux et/ou maintien des liens hydrauliques entre les différents espaces, jusqu'au littoral Préservation des espaces remarquables (p30).	Protéger les espaces remarquables du littoral (p14).
<b>1.2</b> Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et sur les terres agricoles	Objectifs de gestion environnementale (p26-30)	Les espaces bâtis implantés dans les pôles de biodiversité peuvent être densifié de façon limitée si le développement qui en découle ne génère pas de nuisances significatives à l'égard des milieux naturels environnant (p15). L'urbanisation dans les pôles de biodiversité annexes n'est pas exclue, mais elle devra s'y effectuer en continuité de l'existant et de façon limitée (p20).

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<p><b>1.3</b> Veiller à la qualité des eaux</p>	<p>Reconnaître le réseau hydrographique et intégrer ses fonctions Poursuivre l'amélioration des eaux littorales Poursuivre la lutte contre les pollutions diffuses (p26)</p>	<p>La Maîtrise des pressions sur le réseau hydrographique (p73).</p>
<p><b>1.4</b> Renforcer la trame verte et protéger les corridors écologiques</p>	<p>Préservation des continuités naturelles (p30).</p>	<p>A l'échelle du PLU, assurer le maintien des continuités naturelles reliant des ensembles boisés (p11).</p>
<p style="text-align: center;"><b>II GARANTIR LA PERENNITE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AQUACOLES</b></p>		
<p><b>2.1</b> Répondre aux besoins de la profession : par la création d'un nouveau site d'installation à Loscolo, conformément aux dispositions du PADD du SCOT, et par le maintien des zones d'activités actuelles</p>	<p>La maîtrise des réorganisations de sites, en vue de permettre l'optimisation des implantations et leur développement, au travers, notamment, du transfert des chantiers mytilicoles sur le site de Loscolo (p16).</p>	<p>Conchyliculture et pêche : la maîtrise des réorganisations des sites , afin de permettre l'optimisation des implantations et leur développement. On peut citer dans ce domaine le transfert des chantiers mytilicoles sur le site de Loscolo (p49).</p>
<p><b>2.2</b> Identifier et maintenir les accès au littoral et les points de prélèvement d'eau de mer nécessaires à la profession</p>		
<p><b>2.3</b> Favoriser la formation professionnelle et la valorisation des produits</p>	<p>Un axe de formation professionnelle : le renforcement de la filière « culture marine et aquaculture » déjà présente sur le territoire, en lien avec les professionnels, constitue à long terme une condition du développement de l'activité (p16).</p>	

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<b>III PERMETTRE A L'ACTIVITE AGRICOLE DE S'EXERCER DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES</b>		<b>Préserver un espace agricole exploitable cohérent et suffisant (p24).</b>
<b>3.1</b> Mener à son terme l'aménagement foncier approuvé en janvier 2008 et la reconversion du camping-caravaning sur parcelles privées	Eviter l'enclavement des exploitations et le fractionnement des propriétés. Assurer l'accessibilité et les moyens de déplacements des engins. (p17)	
<b>3.2</b> Protéger les zones agricoles pérennes identifiées dans le cadre de l'élaboration du SCOT	Une identification des espaces stratégiques (p17)	Les PLU devront pérenniser des espaces agricoles, par un classement en zone agricole ou en zone naturelle, en s'appuyant sur les éléments cartographiés identifiés au diagnostic agricole du SCOT (p24).
<b>3.3</b> Soutenir les initiatives de développement d'activités complémentaires à l'agriculture	Agriculture : une diversification vers les loisirs et le tourisme (p17)	Favoriser, lorsque le contexte le permet, et dans le cadre d'une capacité de maîtrise sur les changements d'usage, la mise en place de vente directe et de circuits courts, ainsi que le développement des gîtes ruraux (p28).
<b>3.4</b> Favoriser la reconquête des friches par l'introduction d'utilisations nouvelles au service du développement durable (panneaux photovoltaïques...)		
<b>3.5</b> Mener sur les terrains en friche une politique de gestion des risques en matière d'incendie		
<b>3.6</b> Maintenir une veille foncière agricole par le biais de Cap Atlantique et des préemptions SBAFER	L'intérêt d'une politique foncière ciblée (p17)	

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<b>IV FAVORISER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET L'ATTRACTIVITE DU COMMERCE, DE L'ARTISANAT ET DE L'ENTREPRISE</b>	Accroître l'autonomie économique du territoire (p12)	
<b>4.1</b> Conforter la Zone Artisanale existante par sa restructuration et son agrandissement	La priorité est au dégagement de disponibilités foncières, dans le cadre d'opérations de développement de diverses zones artisanales (p16) Réfléchir à d'éventuelles requalifications de zones commerciales anciennes à moyen terme (p19).	Pénestin joue un rôle de pôle d'attraction locale nécessitant une offre de service de commerce et d'activités économiques appropriés (p36).
<b>4.2</b> Accompagner les mutations des commerces locaux	Eviter le départ d'entreprises confrontées à la gestion de leur croissance et accueillir de nouvelles entreprises passant, le cas échéant, par la gestion des disponibilités ponctuelles liées aux départs (p16).	Activités commerciales : animer et dynamiser les centres bourgs, répartir l'offre sur le territoire pour répondre aux besoins des habitants (p54).
<b>4.3</b> Favoriser l'émergence et l'implantation de nouveaux services en stimulant le développement des technologies de l'information et de la communication	Le développement des technologies de l'information et de la communication constitue un objectif de modernité et d'efficacité dans l'offre de services qui contribuent à la qualité de vie et à l'image de Cap Atlantique (p19).	

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<b>V ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE</b>		
<b>5.1</b> Promouvoir une politique différenciée selon les secteurs géographiques et selon les réglementations existantes	Création de logements en nombre suffisant, et présentant une typologie diversifiée favorisant la proximité des services (p21).	Une valorisation différenciée des espaces du territoire dans la gestion du développement du bâti au regard du paysage (p86 et suivantes).
<b>5.2</b> S'appuyer sur les 4 pôles structurants de la commune <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bourg/la Mine d'Or, pôle d'animation de la commune : résidence, commerces, artisanat ;</li> <li>- Le village de Tréhiguier : résidence, activité portuaire ;</li> <li>- Le village de Kerfahler/Poudrantaïs : résidence, activités de loisir (école de voile).</li> <li>- Le village de Haut Pénestin/Brancelin : résidence, commerce, service.</li> </ul>		L'urbanisation se fera en priorité dans l'enveloppe urbaine des villes, bourgs, et villages et dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant (p29). Les choix de développement des villages et agglomérations doit se faire au regard des noyaux urbains existants avec pour finalité de déterminer ceux dont l'extension est pertinente au regard du projet communal mis en évidence dans le PADD et dans le cadre des principes du SCOT (p30). Cette approche conduit à ne pas rechercher de potentialités foncières ponctuelles mais bien à arbitrer entre secteurs à ne pas développer » et secteurs à développer » mais dans le cadre d'une insertion au projet urbain confortant le critère de recherche d'autonomie fonctionnelle sous-jacente aux critères mise en évidence par la jurisprudence dans le cadre de la loi littoral pour la définition de ce qui relève d'un village (p30).
<b>5.3</b> Identifier et réguler la densification et l'extension des diverses zones agglomérées		La densité du bâti doit être un outil qui se combine avec les besoins en espace spécifiques à l'intégration environnementale et paysagère de l'aménagement et avec les principes de la loi « littoral » (p86).
<b>5.4</b> Contenir l'extension de l'habitat diffus et veiller à la possibilité de densifier		Les documents d'urbanisme organiseront l'exploitation des dents creuses, [...] mais aussi des ressources de densification sur un tissu lâche (p29).



# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<p><b>5.5</b> Porter une attention particulière au développement d'éco-constructions et d'éco-quartiers par des orientations d'aménagement et un règlement adaptés (formes urbaines, architecture bioclimatique,...)</p>	<p>Développer la mise en place d'éco-quartiers ou de constructions « écologiques » (p28).</p>	<p>Les opérations d'aménagement et de construction devront s'insérer dans une approche globale qui fasse prévaloir le projet urbain comme cadre du dispositif réglementaire : orientation d'aménagement, projet urbain prenant en compte la démarche d'approche environnementale de l'urbanisme... (p58).</p>
<p><b>5.6</b> Faciliter une offre de logements adaptés au vieillissement</p>	<p>La préparation au vieillissement : les champs concernés sont notamment l'urbanisme réglementaire (PLU) qui devra faciliter le développement en centre-bourg (p19).</p>	
<p><b>5.7</b> Favoriser le renouvellement urbain par:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la requalification d'anciens équipements et bâtiments publics et de certains espaces communaux</li> <li>- la création de nouvelles formes urbaines</li> </ul>	<p>Réfléchir à des opérations de rénovation/renouvellement urbain pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Participer à des opérations de maîtrise de l'occupation du sol</li> <li>-Et répondre aux questions liées au vieillissement de la population et aux nouveaux modes de vie (p23)</li> </ul>	<p><b>Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe :</b></p> <p>Optimiser le fonctionnement urbain et/ou de permettre la création de nouvelles réceptivité par une reconfiguration du bâti réhabilité ou reconverti voire par la démolition de bâtiments constituant des points de blocage (p29).</p>
<p><b>VI LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR UN ENCADREMENT DIFFERENCIE DE L'URBANISATION</b></p>		
<p><b>6.1</b> Phaser les ouvertures à l'urbanisation</p>		
<p><b>6.2</b> Organiser le développement de la trame viaire et compléter le réseau de voies douces</p>	<p>Liaisons douces à prévoir/renforcer (p24)</p>	<p>Améliorer les flux internes du territoire en offrant aux habitants et aux visiteurs une plus grande diversité des modes de déplacements et un accès facilité aux sites à forte attractivité (p40).</p>

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<p><b>6.3</b> Favoriser les formes urbaines économes en foncier par le biais des orientations d'aménagement et du règlement</p>	<p>Fournir un cadre à un développement prioritaire au tour des pôles urbains permettant au territoire de préserver ses capacités de développement, dans une économie de l'espace et de croissance maîtrisée, intensive et non plus extensive (p10).</p>	<p>La définition d'orientations particulières d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'urbanisme de projet qui seul permet de programmer une diversité de formes urbaines qui répond aux besoins diversifiés de typologies de logements ainsi qu'aux besoins d'économie foncière (p58).</p>
<p><b>6.4</b> Mettre le parc de logements en adéquation avec les besoins actuels et à venir</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Renforcer le parc de résidences principales en menant une politique volontariste de production de logements sociaux, et répondre aux besoins des salariés permanents et des ménages et ainsi suivre les objectifs du PLH.</li><li>- Loger les travailleurs saisonniers en proposant un logement temporaire communal dans les zones naturelles de camping-caravaning (zones issues de la reconversion du camping-caravaning sur parcelles privatives)</li><li>- Permettre les logements de fonction liés à l'agriculture, l'artisanat et le commerce.</li></ul>	<p>Création de logements en nombre suffisant, et présentant une typologie diversifiée (p21).</p>	<p>Le cadre réglementaire des PLU devra permettre la réalisation de formes urbaine innovantes et diversifiées au sein des opérations, en accord avec le fonctionnement du quartier et avec les modes d'habiter recherchés (P58).</p> <p>Les PLU peuvent mettre en place des secteurs tels que définis à l'article L123-1 16° du code de l'urbanisme ou des emplacements prévus à l'article L123-2 b du même code, permettant la programmation de pourcentages de logements spécifiques dans un objectif de mixité sociale (p59).</p> <p>Il conviendra de prévoir une offre de logements notamment pour les jeunes et les saisonniers (p64).</p>

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<b>VII DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE TOURISTIQUE</b>		
<b>7.1</b> Renforcer l'attractivité communale au travers des actions prévues aux titres précédents : littoral, agriculture, urbanisme, paysage	Le renforcement de l'attractivité du territoire (p14)	
<b>7.2</b> Intégrer en liaison avec l'intercommunalité une veille sur la qualité des eaux maritimes (pêche à pied, baignade) et mettre en place les mesures correctives.	La mise en valeur à l'échelle du territoire des plans d'eaux exceptionnels (p15) Poursuivre l'amélioration des eaux littorales (p26)	
<b>7.3</b> Favoriser la diversification d'une offre touristique comme alternative à la résidence secondaire : hôtellerie, résidence de tourisme...	Le développement de l'hébergement marchand (p15)	
<b>7.4</b> Réguler les pratiques du camping « sauvage » : camping sur parcelle privative, camping-car, etc. en proposant des alternatives adaptées: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encadrer strictement le camping -caravaning et mettre en place une réglementation adaptée</li> <li>- Répondre aux besoins d'espaces du camping-caravaning professionnel et mettre en place une réglementation adaptée</li> <li>- Réserver des aires naturelles de stationnement aux véhicules légers</li> <li>- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère</li> </ul>	Une limitation des entraves au fonctionnement de l'agriculture (p17)	Regrouper les caravanes installées de manière diffuse sur des sites préalablement aménagés et paysagés. Cette action permettra une diminution significative de ces surfaces préalablement occupées, qui pourront être restitués à l'usage agricole ou à la nature (p32).

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT

<b>VIII ENERGIE ET DEPLACEMENTS</b> <b>(vers un plan climat territorial)</b>		<b>Agir en faveur de la performance énergétique par l'aménagement (p99).</b>
<b>8.1</b> Accompagner et soutenir les initiatives visant à la réduction de la consommation d'énergie par des adaptations du règlement d'urbanisme prévues à cet effet.	Détecter les sources de pertes, sensibiliser et limiter les dépenses énergétiques (p28).	Inciter et faciliter la mise en œuvre des modes constructifs écologiques (p101).
<b>8.2</b> Favoriser et développer un savoir-faire local sur la maîtrise de l'énergie et la réduction des GES	Développer un savoir-faire local sur la maîtrise de l'énergie (p28).	
<b>8.3</b> Mettre en place le plan de mobilité urbaine - Identifier et promouvoir la mutualisation du covoiturage - promouvoir les circulations douces	Liaisons douces à prévoir/renforcer en relation avec les projets de pôles de rabattement, d'axes de transport en commun... (p24).	Renforcer le maillage des connexions douces, développer leur fonctionnalité et améliorer leur accessibilité (p43).
<b>8.4</b> Agir pour un cadencement efficace des transports collectifs au sein de Cap Atlantique	Renforcement des compétences communautaires d'organisation des transports (p24).	

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Le PLH de Cap atlantique, approuvé le 20 septembre 2007, identifie 3 axes d'intervention:

Axes 1 : maîtriser le rythme de production du logement sur le long terme.

Axe 2 : diversifier les interventions pour garantir l'accès au logement.

Axe 3 : structurer la compétence habitat de la communauté.

Les axes 1 et 2 sont pour partie du ressort des communes. L'axe 3 s'adresse à la Communauté d'agglomération.

Le PLH donne 7 orientations de la politique de l'habitat :

► **Garantir les capacités de croissance de Cap Atlantique:** garder sur place les forces vives du territoire : loger les salariés ; loger les travailleurs saisonniers ; structures de soin et d'accompagnement du vieillissement.

► **Maintenir un parc de résidences principales sur le littoral :** lutter contre le mouvement privé de construction et les ventes de résidences secondaires.

► **Loger les ménages locaux souhaitant accéder :** maîtriser les coûts de sorties de certains projets pour permettre une accession en phase avec les revenus locaux.

► **Loger jeunes et personnes âgées via du locatif en centre urbain :** permettre aux anciens de se rapprocher des services et des capacités de déplacement ; offrir des logements accessibles en secteurs animés et denses aux jeunes qui s'installent.

► **Développer le parc locatif public et notamment social :** diversifier le locatif notamment par une offre en locatifs sociaux pour les jeunes personnes à revenus modestes, familles. Ce parc est assuré de rester en principal.

► **Réfléchir à la capacité de densifier certaines opérations :** lutter contre l'étalement urbain et en lien avec la rareté et le coût du foncier, lancer des opérations en centre urbain sur des programmes plus denses mais de qualité, y compris en accession.

► **Programmer le développement de l'urbanisation à long terme:** intégrer les besoins en logement dans tous les PLU et prévoir un zonage permettant la réalisation du programme.

Le PLH fixe également les objectifs d'accueil de chaque commune de Cap Atlantique pour les 6 années suivant son approbation, soit à horizon 2013. Le principe de territorialisation des objectifs de production de logement a été affiné par le SCOT en cours d'élaboration.

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Principe de territorialisation des objectifs de production de logements du PLH

	Production annuelle totale PLH	Production annuelle locatifs sociaux	Production annuelle accession aidée	Total logements aidés
ASSERAC	23	1	3	4
BATZ-SUR-MER	49	5	10	15
LE CROISIC	41	8	8	16
LA BAULE-ESCOUBLAC	150	43	43	86
GUERANDE	150	21	30	51
HERBIGNAC	61	12	11	23
MESQUER	41	3	6	9
PIRIAC-SUR-MER	39	3	6	9
LE POULIGUEN	41	8	8	16
SAINT-LYPHARD	56	7	11	18
SAINT-MOLF	27	1	4	5
LA TURBALLE	77	9	15	24
CAMOËL	12	1	2	3
FEREL	31	2	5	7
PENESTIN	52	4	8	12
<b>Communes littorales</b>	<b>513</b>	<b>84</b>	<b>107</b>	<b>191</b>
<b>Communes rétro littorales</b>	<b>337</b>	<b>44</b>	<b>63</b>	<b>107</b>
<b>CAP ATLANTIQUE</b>	<b>850</b>	<b>128</b>	<b>170</b>	<b>298</b>

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Ventilation par le SCOT des objectifs du PLH pour la commune de Pénestin:

	Locatifs sociaux	Accession aidée	Total logts aidés	Locatifs libres	Accession libre	Total logts libres	Total logts période
<b>Période 1</b> 2009-2013	4x4=16	8x4=32	<b>48</b>	4x4=16	36x4=144	<b>160</b>	<b>208</b>
<b>Période 2</b> 2014-2020	2x6=12	5x6=30	<b>42</b>	2x6=12	22x6=132	<b>144</b>	<b>186</b>
<b>Période 3</b> 2021-2030	2x9=18	4x9=36	<b>54</b>	2x9=18	17x9=153	<b>171</b>	<b>225</b>
	Locatifs sociaux	Accession aidée	Total logts aidés	Locatifs libres	Accession libre	Total logts libres	Total logts à prévoir par le PLU
<b>Période 1</b> 2009-2013	4x4=16	8x4=32	<b>48</b>	4x4=16	36x4=144	<b>160</b>	<b>208</b>
<b>Période 2</b> 2014-2020	2x6=12	5x6=30	<b>42</b>	2x6=12	22x6=132	<b>144</b>	<b>186</b>
<b>TOTAL</b> 2009-2020	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>90</b>	<b>28</b>	<b>268</b>	<b>304</b>	<b>394</b>

Ces objectifs étant plus précis que le PLH lui-même, cette ventilation a été prise en compte dans l'élaboration du PLU.



# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

### **Compatibilité avec l'orientation 1: Garantir les capacités de croissance de Cap Atlantique**

*Garder sur place les forces vives du territoire : loger les salariés ; loger les travailleurs saisonniers ; structures de soin et d'accompagnement du vieillissement.*

Le diagnostic du SCOT comme celui du PLU identifie un déséquilibre du parc de logement de résidences principales qui propose pour une grande majorité de l'habitat individuel pavillonnaire (93% du parc en 2007). Seul 22% du parc de logement propose du locatif. Aujourd'hui l'offre en logement sur Pénestin ne correspond pas aux capacités financières des salariés sur la commune, ni nécessairement à la demande.

Le PLU impose la production de logements locatifs sociaux comme privés par le biais des orientations d'aménagement, en se basant sur les objectifs définis par le SCOT, lui-même compatible avec le PLH.

Le PLU prend en compte le logement des travailleurs saisonniers. En l'absence de bâtiments communaux pouvant être réaménagés en logements, ou de bâtiments pouvant être aménagés en logement que la commune pourrait acquérir, le PLU permet le logement des travailleurs saisonniers grâce au foncier communal disponible dans les zones de reconversion du camping-caravaning sur parcelle privative, nommées 1AUer.

Vocation des zones 1AUer: **La zone 1AUer, zone affectée au camping-caravaning sur parcelle privative issue de l'aménagement foncier. Elle a pour vocation d'accueillir deux types de population :**

- *les campeurs-caravaniers qui ont accepté le protocole d'accord d'échange de terrain*
- *des travailleurs saisonniers sur les parcelles communales, sous contrôle de la commune.*

Pénestin bénéficie d'ors et déjà d'une structure d'accueil pour la population âgée: l' EHPAD

situé dans le Bourg a été jugé suffisant pour les besoins de la commune: 60 lits, 2 places d'accueil temporaire.

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

### **Compatibilité avec l'orientation 2: maintenir un parc de résidences principales sur le littoral**

*lutter contre le mouvement privé de construction et ventes de résidences secondaires*

A Pénestin, le rapport entre résidences principales et résidences secondaires s'est stabilisé à 1/3 de résidences principales et 2/3 de résidences secondaires depuis les années 1980. La construction est en grande majorité le fait du secteur privé. Les leviers d'action directs pour lutter contre les ventes de résidences secondaires n'existent pas. Le seul moyen d'éviter le renforcement du parc de résidences secondaires est d'agir sur le parc de résidences principales en produisant du logement social locatif. Les conditions d'accès au logement locatif social garantissent qu'il s'agit d'une résidence principale. Le logement social en accession permet également de garantir une occupation en résidence principale par les premiers propriétaires. En cas de revente, il n'y a plus de maîtrise du statut d'occupation.

Le PLU lutte contre le mouvement privé de construction et de ventes de résidences secondaires en imposant la production de logements sociaux locatifs comme en accession par le biais des orientations d'aménagement.

### **Compatibilité avec l'orientation 3: loger les ménages locaux souhaitant accéder**

*maîtriser les coûts de sorties de certains projets pour permettre une accession en phase avec les revenus locaux*

Le diagnostic du SCOT comme celui du PLU identifie un déséquilibre du parc de logement de résidences principales qui propose pour une grande majorité de l'habitat individuel pavillonnaire (93% du parc en 2007). Aujourd'hui l'offre en logement sur Pénestin ne correspond pas aux revenus des ménages sur la commune.

Le PLU de Pénestin prend en compte le besoin de maîtrise des coûts de sortie de certains projets en imposant des logements sociaux en accession dans les opérations d'aménagement par le biais des opérations d'aménagement.

### **Compatibilité avec l'orientation 4: Loger jeunes et personnes âgées via du locatif en centre urbain**

*permettre aux anciens de se rapprocher des services et des capacités de déplacement ; offrir des logements accessibles en secteurs animés et denses aux jeunes qui s'installent.*

A Pénestin, les services sont principalement concentrés dans l'agglomération du Bourg/la Mine d'Or, puis à Tréguier, au Bile, puis dans l'agglomération de Kerfahler/Poudrants. Le Haut-Pénestin et Loscolo n'ont qu'un commerce permanent. Le réseau de transport collectif « Lila » fonctionnant à l'année passe par Tréguier, le Bourg et tous les noyaux urbains du littoral.

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

période 2009-2020	total	Dont location aidée	Dont accession aidée	Dont location libre	Dont accession libre
<b>Urbanisation de l'agglomération Le Bourg/La mine d'Or</b>					
zones 1AU en extension du Bourg					
Toulprix	95	0	9	19	67
Tremer Sud	60	0	12	0	48
Le Lavoir	25	0	3	5	17
L'île du Moulin Sud	75	0	16	0	59
Le Moulin	35	0	0	0	35
zones UB de l'agglomération du Bourg/La Mine d'Or					
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>290</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>24</b>	<b>226</b>
<b>% du TOTAL</b>	<b>65%</b>	<b>0%</b>	<b>70%</b>	<b>89%</b>	<b>69%</b>
<b>Urbanisation du village de Tréhuiguer</b>					
zones 1AU en extension de Tréhuiguer					
Tréhuiguer	30	3	3	0	24
Kerlochet	12	0	2	0	10
zones UB du village de Tréhuiguer					
Le Phare	26	18	8	0	0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>% du TOTAL</b>	<b>15%</b>	<b>66%</b>	<b>23%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>
<b>urbanisation des autres secteurs</b>					
zones 1AU et UB					
Kerfahler Sud	32	4	4	0	24
Poudrantaïs	16	0	0	3	13
Berniguet	15	3	0	0	12
Le Lomer	22	4	0	0	18
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>67</b>
<b>% du TOTAL</b>	<b>19%</b>	<b>34%</b>	<b>7%</b>	<b>11%</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>32</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>327</b>
<b>objectifs SCOT</b>	<b>394</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>276</b>

**Répartition des logements à créer sur le territoire communal:**

65% des logements à créer sont situés dans l'agglomération du Bourg/La Mine d'Or

14% sont situés à Tréhuiguer;

19% sont répartis entre l'agglomération de Kerfahler/Poudrantaïs, la zone agglomérée du Lomer et Berniguet.

**Répartition des logements locatifs sur le territoire communal:**

40% dans l'agglomération le Bourg/La Mine d'Or

36% dans le village de Tréhuiguer

24% répartis entre l'agglomération de Kerfahler/Poudrantaïs, la zone agglomérée du Lomer et Berniguet.

**Répartition des logements aidés sur le territoire communal:**

45% dans l'agglomération le Bourg/La Mine d'Or

38% dans le village de Tréhuiguer

17% répartis entre l'agglomération de Kerfahler/Poudrantaïs, la zone agglomérée du Lomer et Berniguet.

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Le PLU de Pénestin prend en compte le logement des jeunes et des personnes âgées en plaçant la majorité des extensions urbaines dans l'agglomération du Bourg/La Mine d'Or, puis à Tréhiguier (83% des logements programmés par les orientations d'aménagement). Le Bourg/La Mine d'Or concentre 48% des logements locatifs, libres et aidés, des logements prévus par le PLU. Les logements aidés, locatifs et en accession, sont principalement répartis entre le Bourg/La Mine d'Or (49%) et Tréhiguier (35%).

### **Compatibilité avec l'orientation 5: développer le parc locatif public et notamment social**

*Diversifier le locatif par une offre complémentaire de locatifs sociaux pour jeunes, personnes à revenus modestes, familles. Ce parc est assuré de rester en résidence principale.*

Cf orientations 2 et 3; les prescriptions de logements locatifs sociaux sont supérieures aux objectifs du PLH (38 pour 28 demandés).

### **Compatibilité avec l'orientation 6: réfléchir à la capacité de densifier certaines opérations**

*Pour lutter contre l'étalement urbain et en lien avec la rareté et le coût du foncier, lancer des opérations en centre urbain sur des programmes plus denses mais de qualité, y compris en accession.*

Le PLU donne des possibilités de densification des secteurs déjà urbanisés (U) en supprimant les marges de recul par rapport à la voie (5m dans le POS) et en réduisant le recul par rapport aux limites séparatives de 3m à 1.50m pour une meilleure utilisation des terrains.

Pour les secteurs à urbaniser (AU), les orientations d'aménagement indiquent une densité minimum avec laquelle il faudra être compatible. Les possibilités de densification sont encadrées réglementairement par le CES et les hauteurs. Elles varient selon les zones, en fonction du contexte paysager et urbain. Les secteurs d'extension du Bourg/La Mine d'Or sont les plus denses (hauteur correspondant à du R+1 ou R+1+C)

**En secteur 1AU** : Zone de l'île du Moulin Sud : CES = 0,6; autres zones : CES =0,5

**En secteur 1AUe** : L'emprise totale des installations est limitée à 46 m<sup>2</sup> quelque soit la surface de la parcelle. Elle peut être répartie en deux bâtiments maximum, non reliés entre eux : une Habitation Légère de Loisir, et un abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 6 m<sup>2</sup>.

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage des toitures à 2 pans	point le plus haut (autres toitures)	acrotère
1AU de Tréhiguier 1AU de Kerlochot 1AU du Moulin 1AU de Toulprix secteur 2 et 3 1AU du Lomer	4,00 m (quatre mètres)	9,00 m (neuf mètres)	6,00 m (six mètres)	4,00 m (quatre mètres)
1AU de Toulprix secteur 1 1AU de Trémer Sud 1AU de l'île du Moulin secteur 2 pour les façades d'une longueur < 18m 1AU du Lavoir	6,00 m (six mètres)	11,00 m (onze mètres)	8,00 m (huit mètres)	6,00 m (six mètres)
1AU de l'île du Moulin secteur 2, pour les façades d'une longueur > 18m	8,00 m (huit mètres)	12,00 m (douze mètres)	10,00 m (dix mètres)	8,00 m (huit mètres)
1 AU de Kerfahler Sud	7,00 m (huit mètres)	11,00 m (onze mètres)	9,00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)
1AUe HLL	3,00 m (trois mètres)	4,50 m (quatre mètres cinquante)	3,80 m (trois mètres quatre-vingt)	3,00 m (trois mètres)
1AUe Abris de jardin	2,50 m (deux mètres cinquante)	3,00 m (trois mètres)	3,00 m (trois mètres)	

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Compatibilité avec l'orientation 7: programmer le développement de l'urbanisation à long terme  
*Intégrer les besoins en logements dans tous les PLU et prévoir un zonage permettant la réalisation du programme*

période 2009-2020	total	Dont location aidée	Dont accession aidée	Dont location libre	Dont accession libre
zones 1AU					
Toulprix	95	0	9	19	67
Tremer Sud	60	0	12	0	48
Le Lavoir	25	0	3	5	17
L'ile du Moulin Sud	75	0	16	0	59
Le Moulin	35	0	0	0	35
Tréhiguier	30	3	3	0	24
Kerlochet	12	0	2	0	10
Kerfahler Sud	32	4	4	0	24
total 1AU	364	7	49	24	284
zones Ub					
Berniguet	15	3	0	0	12
Le Lomer	22	4	0	0	18
Poudrantaïs	16	0	0	3	13
Le Phare	26	18	8	0	0
total Ub	79	25	8	3	43
<b>TOTAL</b>	<b>443</b>	<b>32</b>	<b>57</b>	<b>27</b>	<b>327</b>
<b>objectifs SCOT</b>	<b>394</b>	<b>28</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>276</b>

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

Les secteurs de densification (UB) et les secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation (1AU) font l'objet d'orientation d'aménagement. Sur plusieurs de ces secteurs, des aménageurs se sont manifestés, donnant une idée réaliste du nombre de logements qui seront réalisés pour la période 1 (2009-2013).

**1AU de Toulprix, secteurs 1 et 2:** un groupement de propriétaires dont deux promoteurs-constructeurs a manifesté une intention d'aménager. Cela représente environ 50 logements.

**1AU de Trémer Sud:** l'ensemble des propriétaires, sauf 1, ont constitués une AFUL et souhaitent déposer un permis d'aménager en 2010. Cela représente environ 60 logements.

**1AU du Lavoir:** ce secteur était déjà à l'étude au moment de la mise en élaboration du PLU. Cela représente environ 25 logements.

**1AU de l'île du Moulin Sud:** un aménageur s'est manifesté au moment de la modification du document d'urbanisme annulé, fin 2008. La vocation d'éco-quartier avait déjà été retenue et annoncée à ce moment. Le secteur 1 fait déjà l'objet d'un permis d'aménager représentant 17 logements sur les 75 logements prévus sur l'ensemble de la zone.

**1AU du Moulin:** le secteur 1 est l'assiette foncière d'un permis d'aménager représentant 20 logements. Les travaux de 1<sup>ère</sup> phase sont effectués. Le propriétaire du secteur 2 n'a manifesté aucune intention d'aménager.

**1AU de Tréhiguier :** un aménageur s'est manifesté. Les orientations d'aménagement amènent à produire environ 30 logements.

**1AU de Kerlochét:** les orientations d'aménagement ne permettent pas aux propriétaires concernés d'aménager indépendamment les uns des autres. Aucun groupement de propriétaires ni aménageurs ne se sont manifestés à ce jour.

**1AU de Kerfahler Sud:** les orientations d'aménagement ne permettent pas aux propriétaires concernés d'aménager indépendamment les uns des autres. Aucun groupement de propriétaires ni aménageurs ne se sont manifestés à ce jour.



# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

**Zone UB de Berniguet:** aucun groupement de propriétaires ni aménageurs ne se sont manifestés à ce jour.

**Zone UB du Lomer:** les propriétaires ont manifesté une intention d'aménager au moment des études de modification du PLU de 2006, fin 2008. Ils ne se sont pas remanifesté au moment de la mise en élaboration du PLU. Cela représente 22 logements.

**Zone UB de Poudrantaïs:** le propriétaire a manifesté une intention d'aménager, mais pour une zone de loisir. La vocation d'habitat du secteur a été affirmée avec un classement UB et non UI, où les HLL et RML sont interdites. Cela représente environ 16 logements.

**Zone UB du Phare:** cette zone fait l'objet d'un permis d'aménager de la part de son propriétaire, le bailleur social Bretagne Sud Habitat. Le projet a reçu l'avis favorable de la Commission des Sites. Il assure la réalisation de 26 logements sociaux.

### **Bilan au moment de l'approbation du PLU:**

Zones 1AU: 203 logements peuvent être comptabilisés comme étant à forte probabilité de réalisation sur la période 1.

Zones UB: 26 logements sont assurés d'être réalisés dans la période 1 (zone Ub du Phare)

Ces 229 logements se ventilent comme suit:

Logements locatifs sociaux: 21 (9% de la production totale)

Accession sociale: 32 (14% de la production totale)

Logements locatifs libres: 12 (5%de la production totale)

Accession libres: 164 (72% de la production totale)

# COMPATIBILITE AVEC LES DONNEES SUPRACOMMUNALES

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE CAP ATLANTIQUE

229 logements ont de fortes probabilités d'être produits sur la période 1. Cette quantité est compatible avec les objectifs du SCOT, qui donne 208 logements pour la même période. Les équilibres entre logements aidés et logements libres sont respectés. Ils représentent 58% de la production totale à horizon 2020.



Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

## II.2. PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU ET PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

# SOMMAIRE

## II.2 - PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU ET PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES

### II.2.1 Le projet de développement retenu

- La stratégie réglementaire générale
- La nomenclature du zonage
- Le plan de zonage

### II.2.2 Les principaux changement du zonage

- Les principaux changements entre le POS et le PLU
- Comparaison du zonage POS/PLU
- Comparaison des surfaces POS/PLU
- Les zones naturelles
- Les zones agricoles
- Les zones aquacoles
- Les zones d'habitat
- Les zones d'activités
- Les zones de loisirs
- Les campings professionnels
- Les centres de vacances

### II.2.3 Les principaux changements du règlement

- Comparaison entre la nomenclature du POS et la nomenclature du PLU
- Les dispositions générales
- Les zones N
- Les zones Nl
- Les zones Nh/ Nr
- Les zones A
- Les zones Ao/ Ac
- Les zones UA/ UB/ Ud
- Les zones Ui
- Les zones Ul
- Les zones 1AU
- Les zones 2AU

### II.2.4 Les orientations d'aménagement

- Légende commune
- Thèmes abordés



## II.2.1 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU

## LES DOCUMENTS DU PLU

Pour mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune de Pénestin souhaite utiliser son PLU comme un outil de gestion du territoire tenant compte de la dimension opérationnelle de l'urbanisme. Cette démarche avait déjà été initiée dans les études de modification du PLU de 2008. Une fois les objectifs fixés par le PADD, l'élaboration des orientations d'aménagement, du règlement graphique et du règlement écrit s'est faite en plusieurs étapes et avec de nombreux allers-retours.

Le territoire de Pénestin étant en grande partie le fruit de l'accumulation de projets particuliers, il comporte beaucoup de particularités. Le contexte juridique et politique étant tout à fait particulier, la réflexion sur le zonage ne peut pas ignorer les recours qui portent sur différents projets parfois déjà anciens.

L'élaboration d'une nomenclature lisible mais prenant suffisamment en compte les spécificités du contexte a demandé toute une série d'ajustements pour ne pas morceler le territoire en une multitude de sous zonages.

### 1/ Élaboration du règlement graphique:

- ▶ Identification de la trame bleue et de la trame verte
- ▶ Délimitation des grands secteurs agricoles et naturels.
- ▶ Délimitation des secteurs urbanisés existants.
- ▶ Mise en place d'une stratégie de gestion du littoral: délimitation des espaces proches du rivage; repérage des discontinuités dans les accès piétons au littoral; repérage des aires de stationnement existantes et à créer.
- ▶ Prise en compte de l'aménagement foncier et des zones de reconversion du camping caravanning.
- ▶ Délimitation des secteurs d'extension des aires urbaines identifiées dans le PADD en fonction de la cohérence de l'enveloppe urbaine, de la topographie, du respect des éléments existants et des limites naturelles repérables.
- ▶ Délimitation des espaces à projet.
- ▶ Délimitation des campings existants en tenant compte de leur emprise actuelle et prise en compte le cas échéant des besoins exprimés par les exploitants.
- ▶ Mise en place des emplacements réservés en fonction du PMU et de la politique d'équipement collectif de la commune.

## LES DOCUMENTS DU PLU

### 2/ Elaboration des orientations d'aménagement

#### ► Les objectifs

Plusieurs éléments ont convergé pour choisir de donner une importance particulière aux orientations d'aménagement:

- La volonté de répondre aux objectifs du PLH repris par le SCOT. Les objectifs de production de logements étant ventilés selon 4 catégories (location aidée, accession aidée, location libre et accession libre), il s'est avéré nécessaire d'introduire la notion de programme de construction et de densité minimum dans les orientations d'aménagement. Le rapport de compatibilité des opérations d'aménagement avec les orientations
- Contextualiser les prescriptions sur l'urbanisation par secteurs
- Éviter de multiplier le nombre de zones et par conséquent de règlements et favoriser ainsi une logique d'ensemble dans la gestion du territoire.
- Enrayer les modes d'urbanisation en place qui favorisent l'éparpillement des constructions en favorisant les opérations d'ensemble.

#### ► Choix des contraintes

Les orientations d'aménagement se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédure (permis d'aménager? ZAC?) ni de montage financier ne soient connues.

Il s'agit de déterminer quel est le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

Les contraintes retenues concernent:

- **Les aspects environnementaux:** prescriptions sur les éléments naturels à préserver; indications sur la gestion de l'eau en attendant le zonage d'assainissement Eaux Pluviales mis à l'étude; prescriptions sur les types de plantations souhaités.
- **La capacité d'accueil de la zone:** indication de la densité minimum attendue. Les éléments réglementaires des hauteurs et du CES sont rappelés.
- **Les accès et circulations**

Ces prescriptions s'appuient sur les enjeux et propositions déterminées par le PMU. Elles concernent les circulations douces à préserver et à créer, les conditions d'accès au secteur à urbaniser, la desserte automobile des habitations.



## LES DOCUMENTS DU PLU

• **Les espaces communs:** en fonction de la capacité d'accueil de la zone et de sa situation par rapport aux espaces publics existants à proximité, les espaces communs ont été qualifiés par secteur.

• **La construction:** chaque zone comporte un programme de construction qui indique le pourcentage attendu de chacune des catégories de logements identifiés par le PLU. Le rapport de compatibilité et non de conformité avec les orientations d'aménagement apporte la souplesse nécessaire à l'ajustement du programme en fonction du portage foncier d'un projet d'ensemble.

• **La forme urbaine:** selon le contexte et les besoins, des prescriptions sont données sur la typologie architecturale attendue, sur les orientations des sens de faîtage et/ou sur les alignements de façades.

• **Le contexte foncier:** afin de ne pas compromettre les possibilités de sorties des opérations, les zones à orientations d'aménagement ont été découpées en sous-secteurs cohérents sur le plan foncier et sur le plan urbain et paysager. Le règlement stipule:

*« Les zones urbaines soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. »*

### ► Les zones concernées:

Le document des orientations d'aménagement concernent 3 types de zones:

• **Les zones de densification:** à l'intérieur de l'aire urbanisée des zones Ub, les dents creuses significatives ont été identifiées.

• **Les zones d'extension:** toutes les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont concernées.

• **Les zones de camping-caravaning sur parcelles privatives (1UAer):** ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation. Les zones issues de la reconversion du camping-caravaning menée dans le cadre de l'aménagement foncier (1AUer) sont soumises à un

## LES DOCUMENTS DU PLU

protocole d'accord d'échange qui comprend des dispositions réglementaires. Elles avaient déjà fait l'objet de schémas d'aménagement qui ont obtenu un avis favorable de la commission des sites le 30 juin 2008. Ils ont été repris en tant qu'orientation d'aménagement.

**Les zones 1AUe** étaient déjà constituées. Pour une homogénéité de traitement des différentes zones de camping-caravaning, les dispositions du protocole d'accord ont été reprises dans le règlement. Des orientations d'aménagement ont été mises au point en concertation avec les propriétaires constitués en association.

**Les zones 2AU:** 2 zones de ce type sont concernées. Les orientations d'aménagement avaient été élaborées lors de la modification du PLU en 2008. Il appartiendra aux études préalables sur ces zones de déterminer un règlement et un programme de construction adéquat.

### 3/ Elaboration du règlement écrit

Les principaux changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme qui se sont précédemment appliqués sur le territoire de Pénestin (POS de 1984 et PLU de 2006) concernent:

#### ► Les dispositions générales:

Les dispositions générales comportent un chapitre identifiant 6 cibles de développement durable. La commune demande à ce qu'au moins 3 cibles sur les 6 identifiées soient prises en compte dans les projets d'aménagement.

La réglementation de l'aspect des constructions s'appuie sur une différenciation des différents bâtiments susceptibles d'être implantés sur un terrain ou une parcelle

La distinction s'opère sur la taille réciproque des différents bâtiments, sans que la nature ou la fonction de ceux-ci entre en ligne de compte.

**Construction principale :** unité de construction présentant les proportions les plus importantes des bâtiments implantés sur le terrain ou la parcelle. Dans le cas où un seul bâtiment est implanté, il est considéré comme volume principal. Dans le cas d'un ensemble immobilier, il peut n'y avoir que des volumes principaux.

## LES DOCUMENTS DU PLU

**Dépendance** : construction détachée de la construction principale. Son emprise au sol (CES) ne pourra pas excéder le 1/3 du CES autorisé sur l'assiette foncière.

**Les piscines et abris de piscine** constituent une catégorie de dépendance. Ils sont soumis à des conditions d'implantation et de hauteur particulière.

**Extension** : construction dans le prolongement du bâti existant, accolé à celui-ci. L'extension peut être accolée à la construction principale ou à une dépendance.

**Annexe** : édifice non fondé, détaché de la construction principale. Son emprise au sol (CES) est limitée à 12 m<sup>2</sup> (type abri de jardin, serre...)

**Les articles:**

**Art.4:** plus d'obligation de raccordement au réseau d'eau pluvial collectif

**Art. 5:** pas de taille minimum de parcelle

**Art.6:** possibilité de construire à la limite d'emprise des voies

**Art 7:** possibilité de construire en limite ou à 1,90m minimum de la limite, au lieu des 3m précédemment.

•**Art. 8:** exception majeure

Le présent règlement s'oppose à l'appréciation des règles du PLU au regard de l'ensemble du projet « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance » tel qu'en dispose l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, le CES pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération et réparti librement entre les lots.

•**Art.9:** indication d'un CES soit en % dans le cas de création de locaux, soit en nombre de m<sup>2</sup> dans le cas d'extension de bâti existant.

Indication d'un rapport proportionnel entre le CES des volumes principaux et le CES des volumes secondaires.

**Art 10:** Les hauteurs sont données pour les volumes principaux et les extensions, et pour les dépendances et les extensions, et pour les annexes.

Le point de référence est le sol naturel. Les hauteurs sont données à l'égout, au faîtage, à l'acrotère et au point le plus haut pour les autres types de toiture (monopente, courbe...).

## LES DOCUMENTS DU PLU

Les hauteurs des volumes principaux sont contextualisées par secteur, en cohérence avec les orientations d'aménagement.

•**Art 11:** L'utilisation de matériaux ou de techniques de construction relevant d'une démarche de construction minimisant l'impact sur l'environnement (label HQE, éco-construction, conception bioclimatique etc...) ou découlant d'utilisation d'énergie renouvelable est autorisée.

Dans les secteurs déjà construits, le nombre de couleurs ou matériaux par construction est limité à 3.

•**Art.12:** renvoi à l'annexe stationnement; plantation des aires de stationnement ou non-imperméabilisation selon contexte.

•**Art 13:** suppression du % d'espace vert et renvoi aux orientations d'aménagement.

•**Art 14:** sans objet.

### L'annexe stationnement:

**Habitat:** abri pour le stationnement des 2 roues; possibilité de stationnement visiteur sur lot pour l'habitat individuel; nombre de place en fonction de la SHON pour l'habitat collectif.

**Activités:** 30% de la SHON

**Équipements:** aires spécifiques pour les 2 roues

### ► Les liens avec les orientations d'aménagement:

Les zones Ub, 1AU et 2AU sont concernées par les orientations d'aménagement. Les chapeaux de ces règlements précisent:

•Les zones concernées par les orientations d'aménagement(ex. zone UBb du Lomer...)

•Que l'aménagement de ces zones doit être réalisé en conformité avec les articles 1 à 14 du règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement

•Que l'aménagement de ces zones doit se faire sous forme d'opération d'ensemble dans chacun des secteurs identifiés aux orientations d'aménagement.

•Les zones urbaines soumises à orientation d'aménagement devront faire l'objet de plan d'ensemble par secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. Dans le cas où plusieurs secteurs seraient aménagés d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur un seul secteur. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Na	Zone naturelle stricte	Interdiction du camping, du caravanage et de résidences mobiles de loisir	Voir évaluation environnementale	Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 441-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.	Reconstruction et aménagement dans volume existant
Nds	Espace remarquable	Interdiction des résidences mobiles de loisir et des habitations légères de loisir	Voir PAC et évaluation environnementale	Idem Na	Idem Na
Np	Zones humides	Protection stricte	Pas d'affouillement ni exhaussement	Sans objet	Sans objet

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Nla	Activités légères de loisirs et sportives	Interdiction du camping, du caravanage et de résidences mobiles de loisir	Faible imperméabilisation du sol (CES=10%, emprise totale <70 m <sup>2</sup> )	Clôtures: talus existant, haies d'essences locales, murets traditionnels à entretenir	Constructions neuves= 4m à l'égout Extension=hauteur < à l'existant
Nlb	Activités légères de loisirs et sportives et hébergement de plein-air sous forme de tente et de caravane	Interdiction des résidences mobiles de loisir et des habitations légères de loisir	Faible imperméabilisation du sol (CES=10%)	Clôtures: talus existant, haies d'essences locales, murets traditionnels à entretenir	Constructions neuves= 4m à l'égout Extension=hauteur < à l'existant
Nlc	Activités légères de loisirs et sportives et aires de stationnement de camping-cars	Interdiction d'hébergement autres que les camping-cars	Faible imperméabilisation du sol (CES=10%, emprise totale <70 m <sup>2</sup> )	Clôtures: talus existant, haies d'essences locales, murets traditionnels à entretenir	Constructions neuves= 4m à l'égout Extension=hauteur < à l'existant
Nlgv	Aire d'accueil pour les gens du voyage	Constructions et installations liées à la vocation	Faible imperméabilisation du sol (CES=10%, emprise totale <70 m <sup>2</sup> )	Clôtures: talus existant, haies d'essences locales, murets traditionnels à entretenir	Constructions neuves= 4m à l'égout Extension=hauteur < à l'existant

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Nh	Habitat et activités compatibles (hameau en milieu agricole ou naturel)	Construction dans les dents creuses des hameaux ; évolution du bâti existant	Pas d'extension de l'aire urbanisée	Clôtures végétales et murets de pierres	Respect des gabarits traditionnels et encadrement des extensions bâties
Nr	Aménagement et réfection de Bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural	Pas de création de logement nouveau Changement de destination possible	Extension mesurée d'un CES de 50 m <sup>2</sup> maximum	talus existants, haies d'essences locales accompagnées de grillage ou non, murets traditionnels, de mur de maçonnerie enduit	Respect du caractère architectural d'origine
Nst	Aire naturelle de stationnement	Les aménagements devront être légers, sans dénaturer le caractère du site. Les aménagements seront réversibles, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre un retour à un état sinon naturel, du moins sans aménagement.	Les aires ne pourront pas être cimentées ou bitumées.	Plantations d'essences locales	



# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Aa	zones agricoles stables: toutes activités agricoles	zones agricoles stables Étoilage pour le changement de destination; possibilité de logement de fonction respect des règles de réciprocité restauration du patrimoine	intégration du règlement sanitaire	Camping-caravaning, HLL, PRL et RML interdits plantation d'écran végétal pour dépôt et installations pouvant provoquer des nuisances	bâtiments autres que liés à la vocation de la zone: extension 30 m <sup>2</sup> de CES max; respect du caractère architectural
Ab	Zones agricoles sans élevage, ni centre d'exploitation ni nouvelles constructions	zones agricoles en forte concurrence d'usage Cales, terre-pleins, bassins et extension limitée de l'existant respect des règles de réciprocité restauration du patrimoine	intégration du règlement sanitaire extension: CES de 35 m <sup>2</sup> max.	Camping-caravaning, HLL, PRL et RML interdits; plantation d'écran végétal pour dépôt et installations pouvant provoquer des nuisances	bâtiments autres que liés à la vocation de la zone: extension 30 m <sup>2</sup> de CES max; respect du caractère architectural
Étoile		Changement de destination			

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Ao	Activités aquacoles sur le domaine public maritime ou fluvial	Cales, terre-pleins, bassins submersibles et installations nécessaires au pompage et bâtiments d'exploitation;	Idem paysage	Camping-caravaning, HLL, PRL et RML interdits; plantation d'écran végétal pour dépôt et installations pouvant provoquer des nuisances	Sans objet
Aca	Activités aquacoles sur le domaine terrestre	terre-pleins, bassins et bâtiments d'exploitation; possibilité de logement de fonction et de bâtiment d'accueil et de vente	Idem paysage	Camping-caravaning, HLL, PRL et RML interdits; plantation d'écran végétal pour dépôt et installations pouvant provoquer des nuisances	Point haut 8 m max.
Acb	Activités aquacoles sur le domaine terrestre sans possibilité de nouvelles construction	terre-pleins, bassins et bâtiments d'exploitation	extension: CES de 35 m <sup>2</sup> max.	Camping-caravaning, HLL, PRL et RML interdits	Point haut 8 m max.

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES URBANISEES

ZONES URBANISEES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
UA	Habitat et activités compatibles	Habitat dense, resserré, correspondant aux noyaux traditionnels	Matériaux permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables		3 sous-secteurs avec 3 types de hauteurs
UB	Habitat et activités compatibles	secteurs pavillonnaires agglomérés; orientations d'aménagement pour les dents creuses significatives	Matériaux permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables	Plantation d'arbres dans les espaces non-bâti	hauteurs contextualisées; CES de 50%
UBI	Equipement et loisir	2 secteurs: le bourg et Poudrantais	Matériaux permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables		hauteurs contextualisées; CES de 60%

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES URBANISEES

ZONES URBANISEES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Ud Dans la bande des 100m	urbanisation diffuse proche du littoral	Changement de destination si intérêt architectural; Reconstruction à l'identique si souhaitable	Pas de nouvelles constructions	Pas de nouvelles constructions; talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels	Sans objet
Ud Hors de la bande des 100m	urbanisation diffuse proche du littoral	Changement de destination si intérêt architectural; Reconstruction à l'identique si souhaitable; Extension mesurée	CES de 30 m <sup>2</sup> max	talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels	hauteur < ou = à l'existant

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES URBANISEES

ZONES URBANISEES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Ui	activités et commerces	Zone d'activités et supermarché dans l'aire urbanisée du Bourg	Idem paysage	Prescriptions pour clôtures sur voie, clôtures des aires de stockage; plantation des surfaces non-construites; plantations des aires de stationnement	CES de 75%; Point le plus haut des constructions: 12m; prescriptions d'aspect
Ula	Hébergement de loisir	Tous types d'hébergements; logement de fonction	Idem paysage	Clôtures végétales	Point le plus haut des constructions: 9m; Point le plus haut des HLL: 6m
Ulb	Hébergement de loisir	Sauf HLL et PRL; logement de fonction	Idem paysage	Clôtures végétales	Point le plus haut des constructions: 9m; Point le plus haut des HLL: 6m
Ulc	Centre d'hébergement collectif uniquement	Pas de HLL, PRL ni camping-caravaning; logement de fonction	Idem paysage	Clôtures végétales	Possibilité d'extension et de rénovation dans la limite de 40% de CES

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES URBANISEES

ZONES URBANISEES	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
Upa	Activités portuaires et maritimes	Domaine terrestre; constructions et installations liées à l'activité; logement de fonction		Haies bocagères ou haies d'essences locales, grillage éventuel; plantation des aires de stationnement	CES=30%; point le plus haut=12m
Upb	Activités portuaires et maritimes	Domaine terrestre ; possibilité de stockage; constructions et installations liées à l'activité; logement de fonction		Haies bocagères ou haies d'essences locales, grillage éventuel; plantation des aires de stationnement	CES=30%; point le plus haut=12m
Ust	Aires de stationnement	Véhicules légers et équipements nécessaires à une fréquentation respectueuse du littoral	Matériaux permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables	Les aires de stationnement doivent être paysagées	CES de 50 m2 max; extension de l'existant de 30% du CES maximum; point le plus haut 4,50m

# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
1AU	Habitat et activités compatibles	Zones soumises à orientations d'aménagement	Matériaux permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables; Les parcs de stationnement destinés à moins de 10 véhicules légers seront traités en matériaux non-imperméabilisants	Selon orientations d'aménagement	Selon orientations d'aménagement
1AUi	activités et commerces	Zone d'activités et supermarché dans l'aire urbanisée du Bourg	Idem paysage	Idem Ui	CES de 75%; Point le plus haut des constructions: 12m; prescriptions d'aspect
1AUe	camping caravanning sur parcelle privative	zones préexistantes à l'aménagement foncier; soumises à orientations d'aménagement	Faible imperméabilisation; CES= 46 m <sup>2</sup> ; pas de fondations	Selon orientations d'aménagement	Un seul matériau et une seule couleur de façade Hauteur faîtage: 4,50m
1AUer	camping caravanning sur parcelle privative	zones issues de la reconversion dans le cadre de l'aménagement foncier; soumises à orientations d'aménagement	Faible imperméabilisation; CES= 46 m <sup>2</sup> ; pas de fondations	Selon orientations d'aménagement	Un seul matériau et une seule couleur de façade Hauteur faîtage: 4,50m

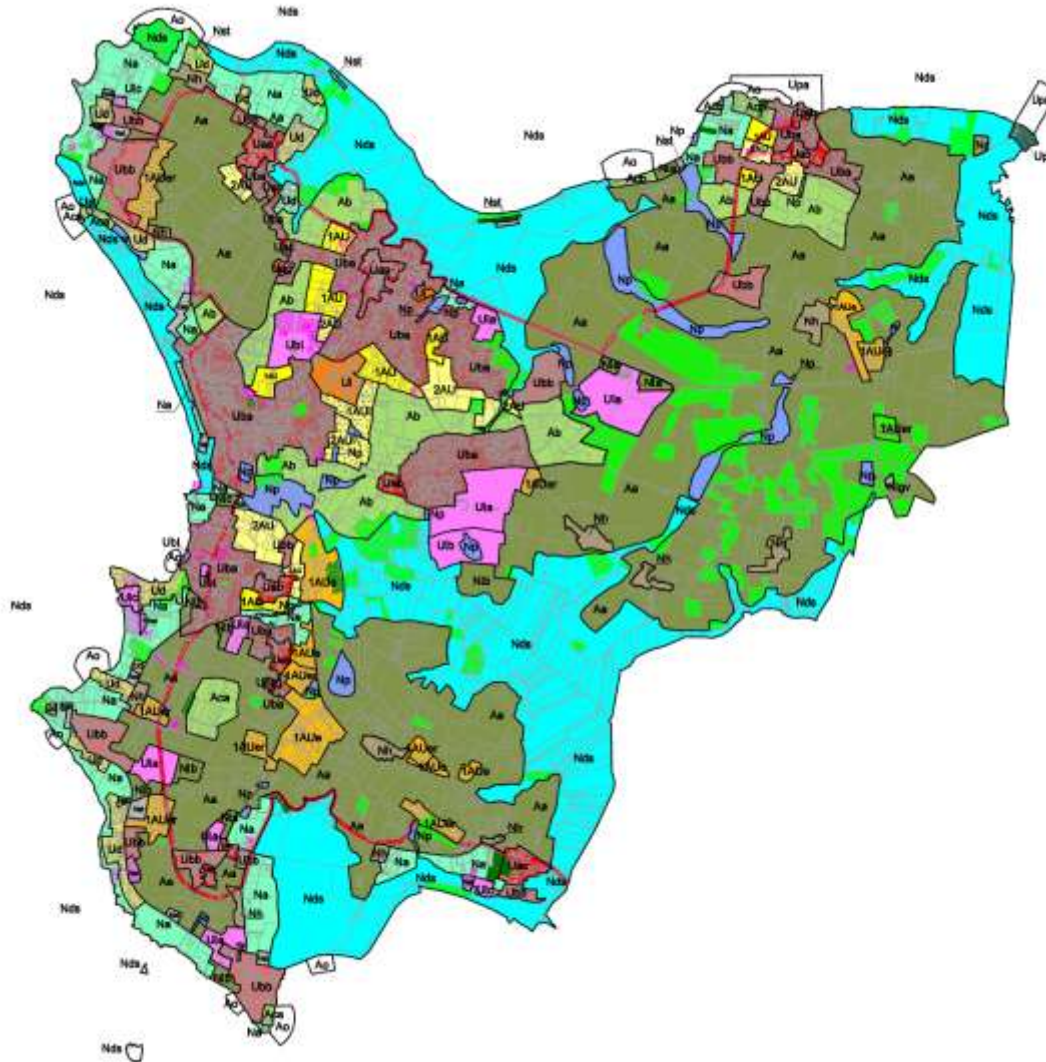


# LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

## LES ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER	destination	caractéristiques	Mesures environnement	Mesures paysages	Mesures architecture
2AU	Habitat et activités compatibles	zone de projet Ouverture à l'urbanisation nécessitant une modification ou révision du PLU, intégrant des orientations d'aménagement; zone opérationnelle à déterminer par les études de modification ou de révision	À déterminer par les études de modification ou de révision	À déterminer par les études de modification ou de révision	À déterminer par les études de modification ou de révision
2AU <sub>i</sub>	activités artisanales et commerciales	zone de projet extension de la zone d'activité du Closo	À déterminer par les études de modification ou de révision	À déterminer par les études de modification ou de révision	À déterminer par les études de modification ou de révision

# LE PLAN DE ZONAGE DU PLU







## II.2.2 LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ENTRE LE POS ET LE PLU

## EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE ET DU CONTEXTE LOCAL

Les principaux changements entre le POS, approuvé en 1984, et le présent PLU, sont dûs à 2 types de facteurs différents:

### ► L'évolution du cadre juridique et des compatibilités avec les documents supra-communaux:

- **La loi SRU:** les POS employaient 2 types de zones: les zones urbaines et les zones naturelles; le règlement des PLU s'articule autour des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- **La loi littoral:** identification des milieux remarquables sous un zonage Nds, extension d'urbanisation en continuité d'urbanisation, extension d'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, protection de la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés.

- **La loi sur l'eau:** mise en place d'un zonage spécifique pour les zones humides dans le cadre du SAGE Vilaine (approuvé en 2003): Np; prise en compte des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne (approuvé en 1996)

- En outre, le PLU prend en compte la toute récente loi Grenelle I: en introduisant les notions de trame verte et bleue, et en introduisant des notions d'urbanisme et de construction durable au travers des choix faits dans l'établissement des orientations d'aménagement et le règlement.

- Le PLU prend en compte le PLH (approuvé en 2007) et les études du SCOT en cours.

### ► Les choix retenus par rapport aux évolutions du contexte local:

- **Une meilleure gestion du littoral:** notamment en terme d'accès avec la création d'aires de stationnement: Nst et Ust, la circonscription de l'urbanisation discrète du littoral: Ud.

- **L'interdiction du camping-caravaning** en dehors des zones prévues à cet effets: campings professionnels et zones de camping-caravaning sur parcelles privatives. Le corolaire est la prise en compte des demandes des professionnels et la création de zones dédiées au camping-caravaning sur parcelle privative.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ENTRE LE POS ET LE PLU

## EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE ET DU CONTEXTE LOCAL

- **La création d'une zone conchylicole** permettant à terme d'offrir une solution de repli aux conchyliculteurs dont les conditions d'exploitation ne sont pas garanties, sur la Vilaine notamment. Cette disposition permet de s'assurer du maintien d'une des principales activités économiques de la commune, constitutive de son identité et moteur pour le tourisme et l'économie résidentielle qui en découle.

- **Une gestion des rythmes d'urbanisation:** pour stopper le saupoudrage de la production de logements, le PLU utilise les orientations d'aménagement qui induisent des opérations d'ensemble par sous-secteurs. Les zones U sont considérées comme des secteurs de densification et de renouvellement urbain. Leur délimitation se tient au bâti existant ou, le cas échéant, aux zones déjà équipées, ayant fait l'objet d'une autorisation. Les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation font toutes l'objet d'une orientation d'aménagement; intégrant un programme de construction. Les zones d'extension non-ouvertes à l'urbanisation déterminent des secteurs d'étude, pour lesquels il conviendra de soumettre des propositions d'aménagement en fonction des objectifs de la commune.

- **Un encadrement de la forme urbaine:** la gestion de la quantité de logement par l'établissement d'un COS est abandonnée au profit d'une gestion de l'urbanisation par gabarit: CES et hauteur dans le règlement. Les orientations d'aménagement ajoutent la notion de densité minimum.

- **Un encadrement différencié des extensions d'urbanisation:** Le raisonnement du POS s'établissait en fonction de secteur de densité différente, par le biais du COS. Le règlement du PLU détermine les hauteurs et les CES par zone en fonction du contexte urbain et paysager. Les orientations déterminent le type d'espace commun souhaité, les continuités de circulation douce et les continuités écologiques à respecter ou à créer. Elles indiquent également si une typologie de logement particulière est souhaitée.

**Les facteurs externes à la commune et les facteurs internes se conjuguent pour passer d'une gestion quantitative du territoire à une gestion qualitative. Il s'ensuit une complexification de la nomenclature.**

## COMPARAISON ENTRE LA NOMENCLATURE DU POS ET CELLE DU PLU

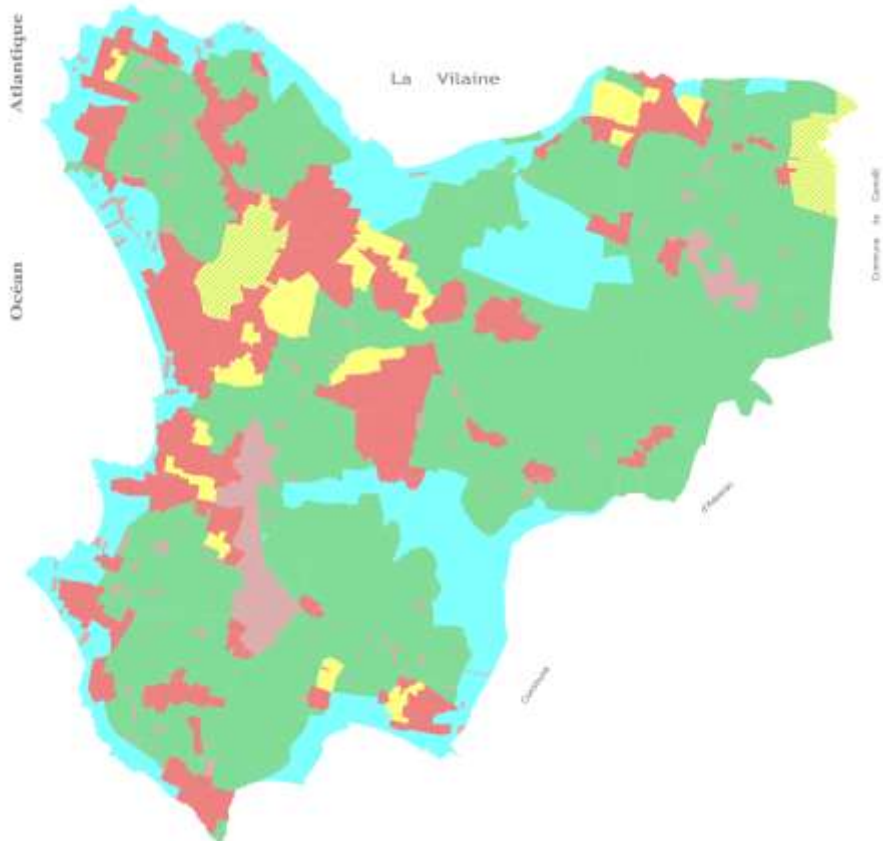
La comparaison entre la nomenclature du POS et celle du PLU s'avère un exercice difficile dans la mesure où il n'existe pas d'équivalences strictes entre elles. La seule comparaison qui s'est avérée pertinente s'appuie sur les fonctions des zones:

- ▶ les zones naturelles et agricoles, correspondant aux parties non-artificialisées du territoire
- ▶ Les zones urbaines à vocation principale d'habitat
- ▶ Les zones d'activités aquacoles et les zones d'activités
- ▶ Les zones d'urbanisation future
- ▶ Les zones de loisir
- ▶ Les zones de camping (hébergement marchand)
- ▶ Les zones de caravanes (hébergement non-marchand)

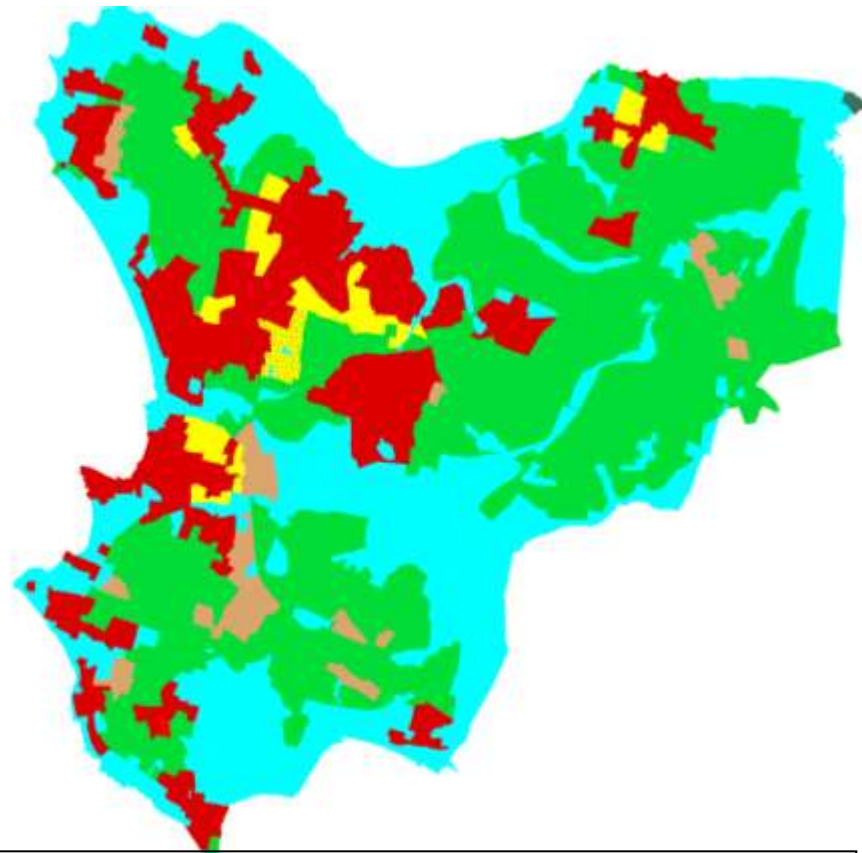
# COMPARAISON DU ZONAGE POS / PLU

## COMPARAISON ENTRE LES MASSES FONCTIONNELLES DU POS ET CELLE DU PLU

ZONAGE DU POS



ZONAGE DU PLU



- Zones naturelles
- Zones agricoles
- Zones urbanisées

- Zones urbanisable ouvertes à l'urbanisation
- Zones ouvertes à l'urbanisation pour le camping caravaning sur parcelle privative
- Zones urbanisable fermées à l'urbanisation



# COMPARAISON DU ZONAGE POS / PLU

## COMPARAISON ENTRE LES MASSES FONCTIONNELLES DU POS ET CELLE DU PLU

La mise en place et la protection de la trame bleue a permis d'augmenter sensiblement les espaces naturels. Cette augmentation s'est faite sur les espaces agricoles principalement. La SAU n'en sera pas affectée pour autant de manière manifeste. Ces espaces continueront à être utilisés ou entretenus par l'agriculture. Les constructions n'y seront cependant pas possibles. L'entretien et l'exploitation se feront soit dans le cadre des exploitations agricoles privées, soit dans le cadre de contrat pour les zones préemptées par le conseil Général.

La progression des zones urbanisées dans le PLU correspond à la progression de l'urbanisation effective, et non à des extensions d'urbanisation.

Le mitage du camping-caravaning sur parcelle privative a été éliminé.

# COMPARAISON DES SURFACES POS / PLU

## COMPARAISON ENTRE LES SURFACES DU POS ET CELLES DU PLU

Surfaces en hectares	Zones naturelles (non artificialisées)						
	POS	NDA 335	NCb 1177				
	1512						
PLU	Nds 461	Na 145	Np 53	Nst 10	Nglv 0,3	Aa 743	Ab 196
	1608						

La zone NDA du POS se décline en:

1 zone équivalente, la zone Na

2 zones de protection très fortes: Nds (espaces remarquables) et Np (zones humides)

2 zones naturelles à usage occasionnel: Nglv pour les gens du voyage, et Nst pour les aires naturelles de stationnement.

La zone NCb du POS se décline en:

1 zone équivalente, la zone Aa

1 zone Ab, où les constructions sont interdites.

**Globalement**, la superficie de sols non-artificialisés augmente. N'apparaissent pas dans le tableaux de surface les 40Ha de parcelles de camping-caravaning privatif relevés par l'aménagement foncier en zone NDA et NCb. Ce sont en tout 130Ha dédiés aux zones naturelles et agricoles.

Les zones naturelles et agricoles représentent 74% du territoire communal.

# COMPARAISON DES SURFACES POS / PLU

## COMPARAISON ENTRE LES SURFACES DU POS ET CELLES DU PLU

Surfaces en hectares	Zones urbaines à vocation principales d'habitat					Zones d'urbanisation future	
	UA	UB	UC			NAa	NAb
POS	8	129	183			61	31
	320					92	
PLU	Ua	Uba	Ubb	Ud	Nr et Nh	1AU	2AU
	30	172	57	29	21	31	31
	308					62	

Les zones U, Nr et Nh du PLU sont limitées à l'enveloppe urbaine existante (opérations autorisées encore non-bâties comprises). Les possibilités de densification sont extrêmement limitées en Ud, Nh et Nr.

### Les zones d'urbanisation future:

Les zonages sont équivalents:

La zone NAa correspond à la zone 1AU

La zone NAb correspond à la zone 2AU. Une d'entre elles étant destinée à un hameau nouveau intégré à l'environnement, les superficies susceptibles d'être réellement ouvertes à l'urbanisation sont inférieures. La plus importante (2AU de Kerfahler) est actuellement à l'étude (ZAC) et la surface ouverte à l'urbanisation ne constituera qu'une partie de la zone.

**Globalement**, la superficie des zones d'habitat a diminué de 9,62 ha. Les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation ont diminué de moitié (-30 ha environ). La surface des zones d'extension non ouvertes à l'urbanisation est restée équivalente mais leur périmètre désigne un périmètre d'étude. La surface réellement ouverte sera nécessairement inférieure.

Les zones urbanisées représentent 14% du territoire communal. Les zones à urbaniser représentent moins de 3% du territoire.

# COMPARAISON DES SURFACES POS / PLU

## COMPARAISON ENTRE LES SURFACES DU POS ET CELLES DU PLU

Surfaces en hectares	Zones d'activités aquacoles			Zones d'activités		
	Nco	Nca		Nai	Nap	
POS	14	23		13	22	
	37			35		
PLU	Ac	Ao	Up	Ui	2AUi	1AUi
	15	0	2	8	11	5
	17			24		

Les zones aquacoles

Création des zones Up pour les activités portuaires

Les zones d'activités:

Les zonages sont équivalents:

La zone NAI correspond à la zone Ui. La zone Ui circonscrit les zones effectivement équipées.

La zone NAP correspond à la zone 2AUi. Elle a été redimensionnée en fonction des besoins avérés.

**Globalement**, malgré la mise en place d'une zone Ac pour le moment non-utilisée (Aca de Loscolo), la surface des zones dédiées aux activités aquacoles a diminuée d'environ 20 ha. Les surfaces dédiées aux autres zones d'activités ont d'environ diminué 16ha.

Les zones d'activités représentent 1,8% du territoire communal.

# COMPARAISON DES SURFACES POS / PLU

## COMPARAISON ENTRE LES SURFACES DU POS ET CELLES DU PLU

Surfaces en hectares	Zones de loisirs			Camping	Zones de caravanes	
	NAg	NDg	NDI	NDb	NAc	NDc
POS	9	52	5	54	36	17
	<b>66</b>			<b>54</b>	<b>53</b>	
PLU	NI	Ust	Ubl	UI	Aue - Auer	
	19	2	9	57	62	
	<b>31</b>			<b>57</b>	<b>62</b>	

### Les zones de loisirs

La zone NAg correspond à la zone 2AUt. La zone 2AUt étant destinées à un hameau nouveau intégré à l'environnement, la superficie susceptible d'être réellement ouverte à l'urbanisation est inférieure.

La zone NDg, initialement destinée à l'aménagement d'un golf, n'a plus lieu d'être: il est possible de faire un golf dans une zone A. La zone NDI correspond aux zones NI et Ubl.

### Les campings:

Les zonages sont équivalents.

### Le camping-caravaning sur parcelle privative:

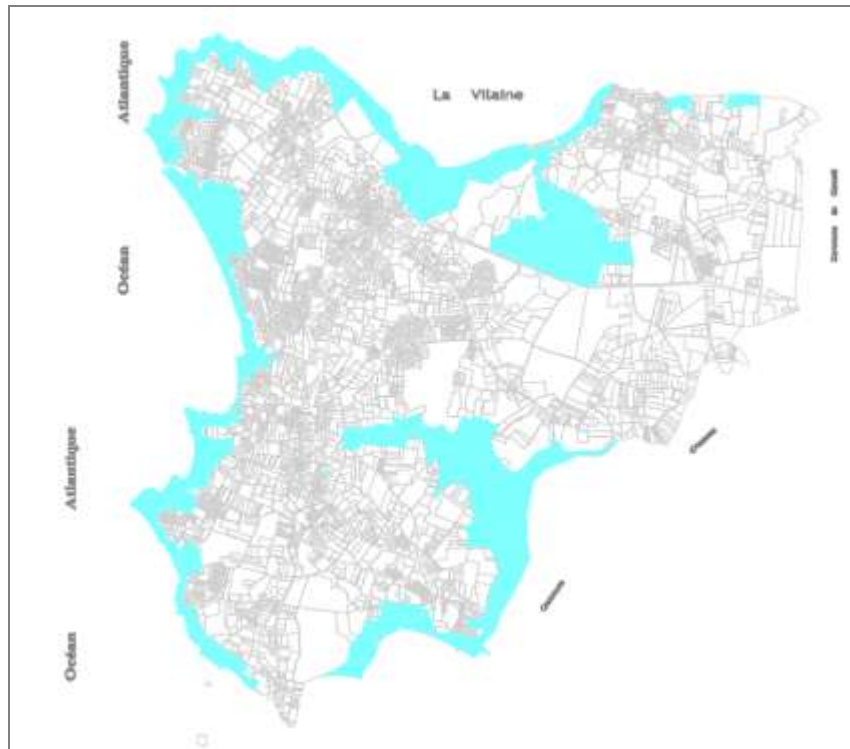
En comparaison, les zones autorisées du PLU sont plus importantes que celle du POS d'environ 10 ha. Ce chiffre ne prend pas en compte les 40ha de parcelles de camping-caravaning qui existaient en zones naturelles et agricoles, parcelles réintégrées dans les zones 1AUe et 1AUer. Au total, les surfaces occupées par le camping-caravaning ont diminué de 30 ha sur la commune.

**Globalement**, les surfaces dédiées aux loisirs ont diminué de 16 ha. Si l'on tient compte de l'élimination du mitage par le camping-caravaning sur parcelle privative (40 ha), les zones dédiées aux loisirs ont diminué d'environ 56 ha. Les surfaces dédiées aux loisirs représentent 7,2% du territoire communal.

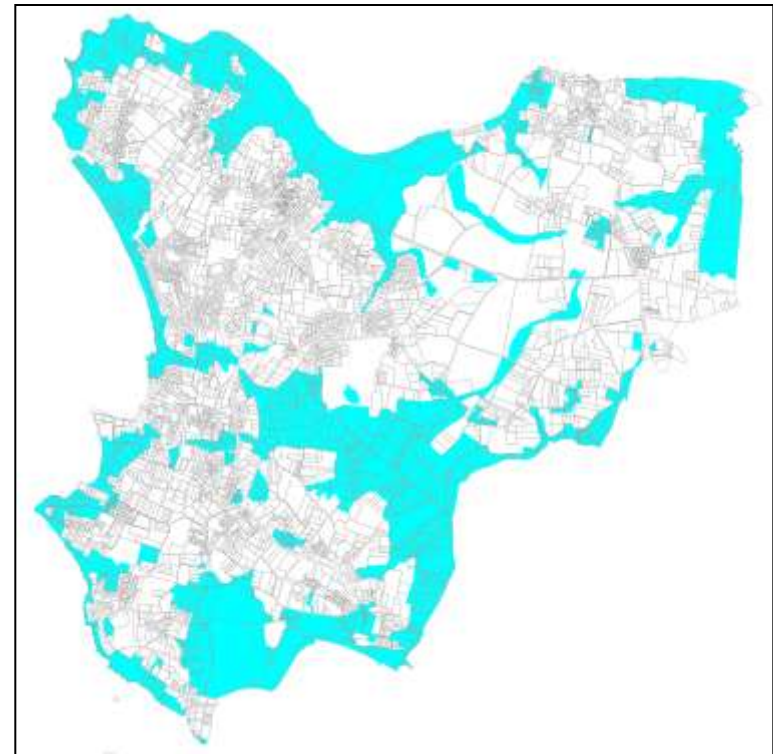
# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES NATURELLES

ZONAGE DU POS



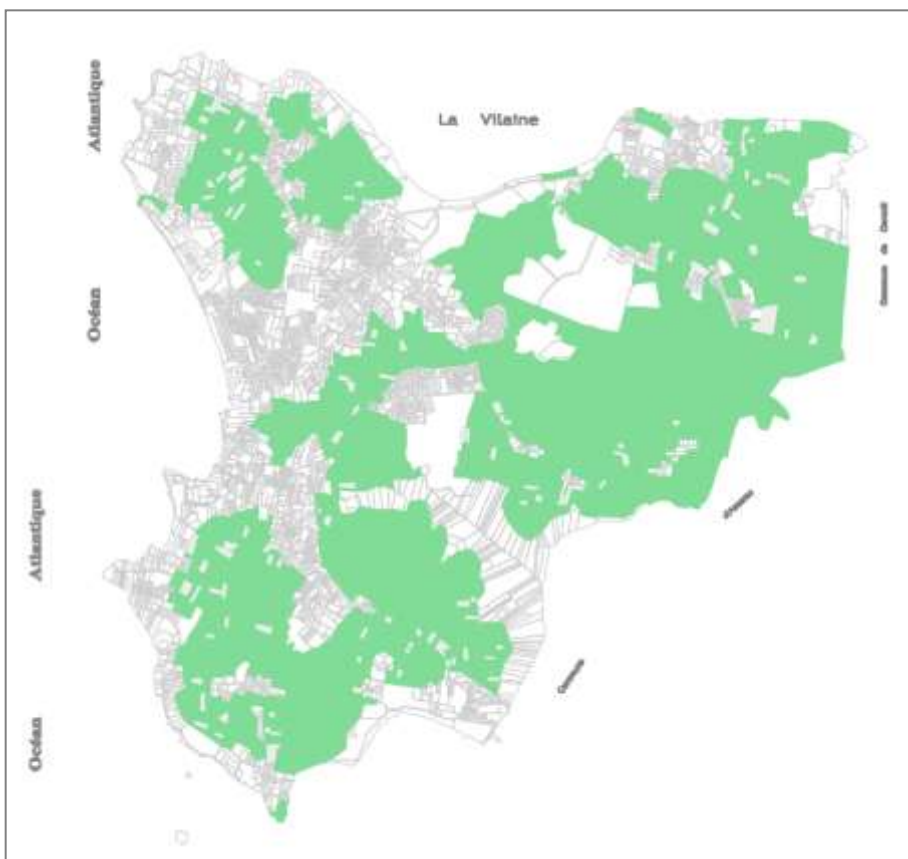
ZONAGE DU PLU



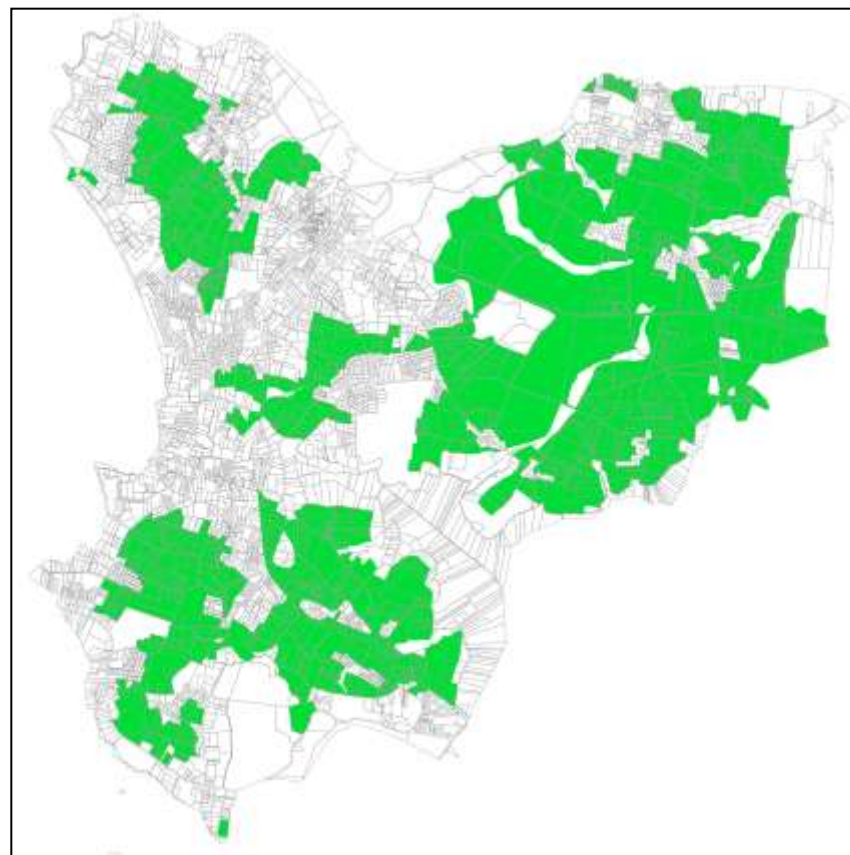
# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES AGRICOLES

ZONAGE DU POS



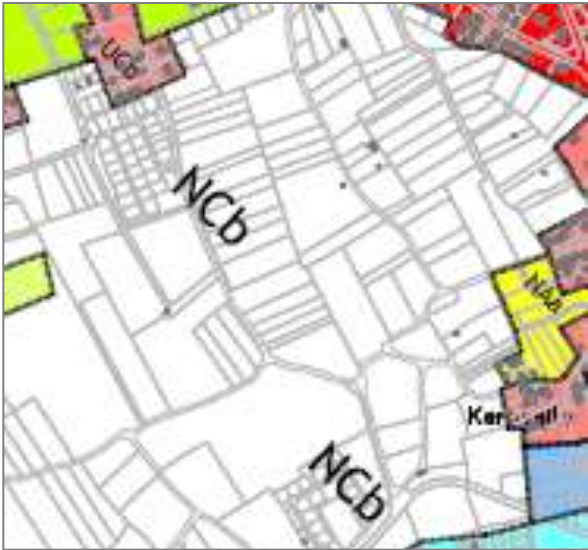
ZONAGE DU PLU





# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

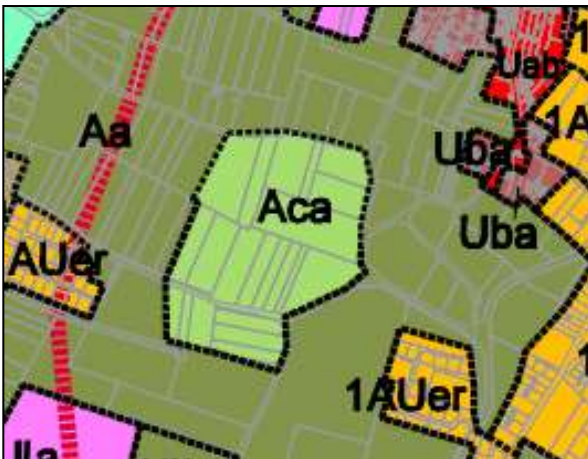
## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Loscolo

Suite à l'étude menée notamment par le cabinet Techmar, la future zone d'activités aquacoles est classée en Aca.

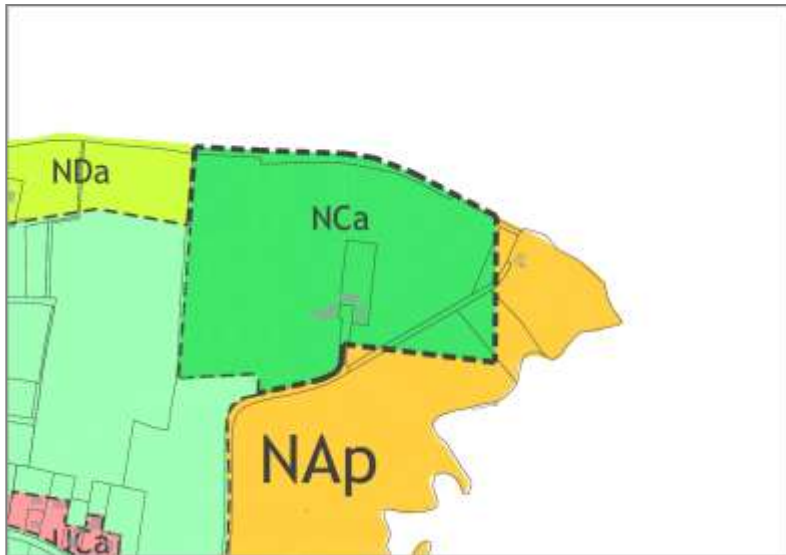
Ce secteur fait l'objet d'un chapitre dans les objectifs du PADD.





# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES

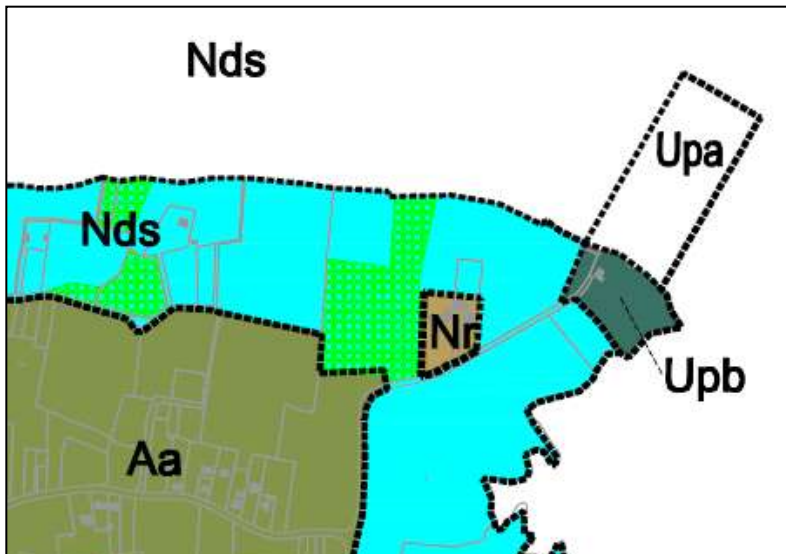


### Tréhudal

L'activité conchylicole n'existant plus sur ce site, la zone NCa qui l'autorisait a été déclassée, à la demande de la profession, au profit d'un espace remarquable classé en NDs.

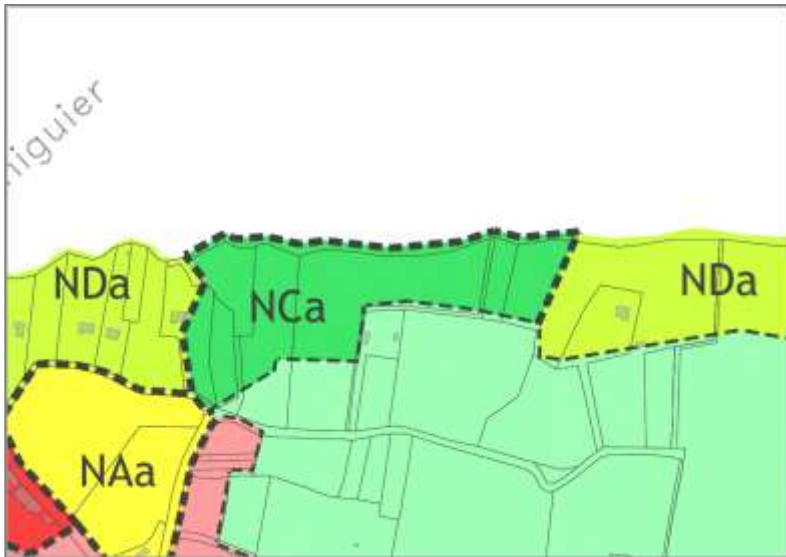
Seul un ensemble bâti présentant un intérêt patrimonial et architectural a été classé en Nr afin de permettre son aménagement ou sa réfection.

Enfin, la zone portuaire existante a été réduite pour ne garder que la partie où sont implantés le chantier naval et le garage à bateaux.



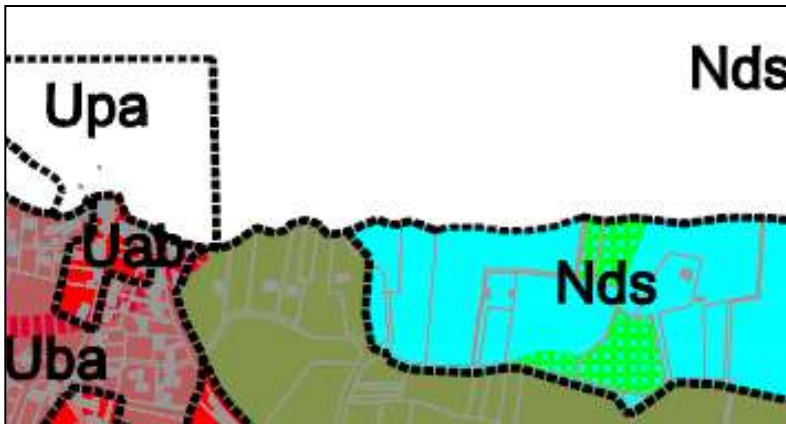
# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



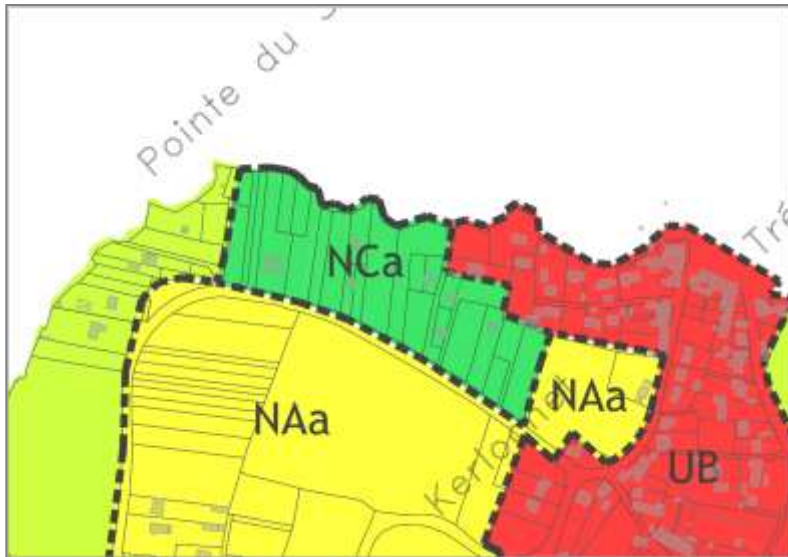
### Tréguier Est

L'activité conchylicole n'existant plus sur ce site, la zone NCa qui l'autorisait a été déclassée, à la demande de la profession, au profit d'un espace remarquable classé en NDs.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



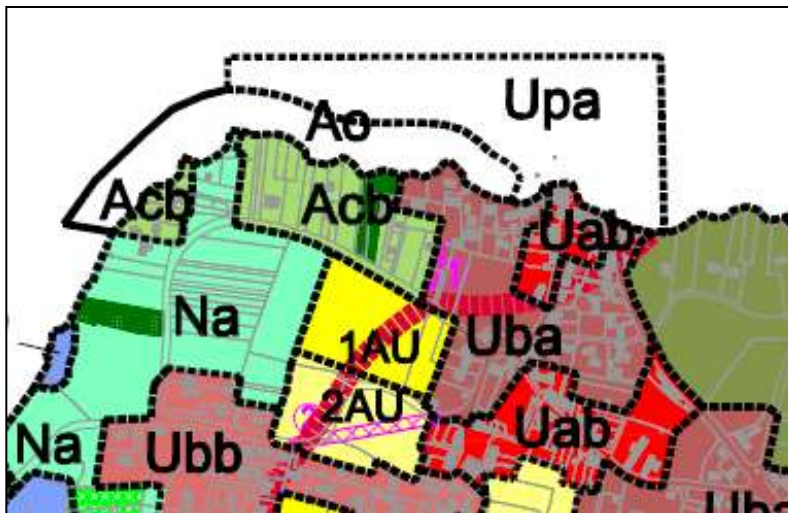
### Tréguier Ouest

Afin de remplacer le classement unique en zone NcA des activités aquacoles situées sur le domaine terrestre, 2 types de classement ont été proposés en fonction de la sensibilité écologique et/ou paysagère des sites et de la situation .

Ainsi :

- Sont classés en zone Acb, les sites conchylicoles existants sur lesquels il n'est pas souhaitable pour des raisons sanitaires, écologiques et/ou paysagères d'autoriser de nouvelles constructions en dehors de l'extension limitée de bâtiments existants.

- Sont classés en zone Aca, les sites conchylicoles existants ou à créer sur lesquels peuvent être autorisées de nouvelles constructions.

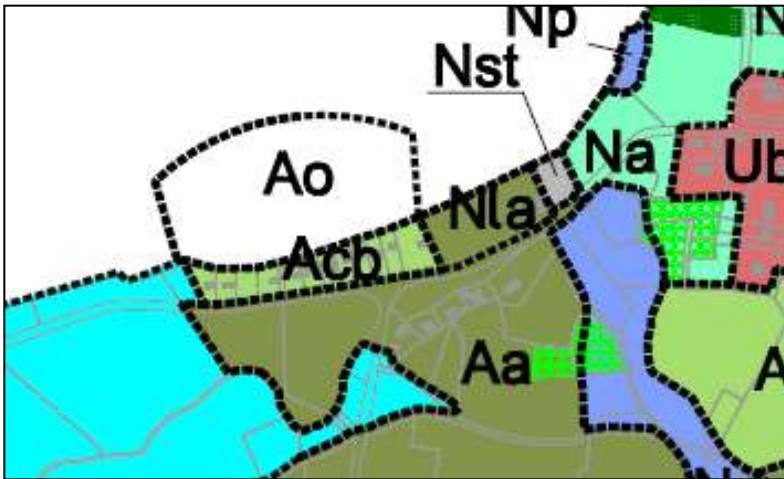
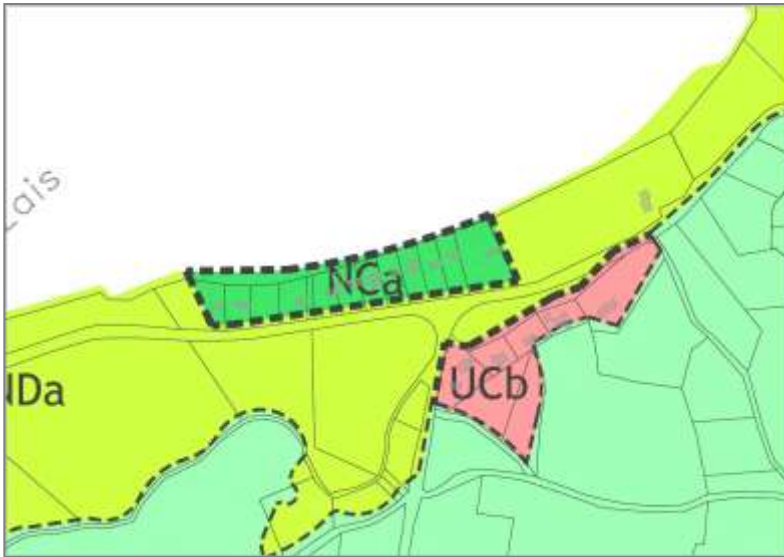


Ce site étant situé à proximité immédiate de la Vilaine et présentant à ce titre un intérêt paysager majeur, la zone NcA du POS a été transformée en zone Acb.

L'activité conchylicole n'existant plus sur la partie Est du site, la zone NcA qui l'autorisait a été réduite. A l'ouest de ce site, des bâtiments à usage conchylicole classés au POS en zone naturelle (Nda) ont été classés en zone Acb afin de tenir compte de la spécificité de l'activité.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Branzais

Afin de remplacer le classement unique en zone NCa des activités aquacoles situées sur le domaine terrestre, 2 types de classement ont été proposés en fonction de la sensibilité écologique et/ou paysagère des sites et de la situation .

Ainsi :

- Sont classés en zone Acb, les sites conchylicoles existants sur lesquels il n'est pas souhaitable pour des raisons sanitaires, écologiques et/ou paysagères d'autoriser de nouvelles constructions en dehors de l'extension limitée de bâtiments existants.
- Sont classés en zone Aca, les sites conchylicoles existants ou à créer sur lesquels peuvent être autorisées de nouvelles constructions.

Ce site étant situé à proximité immédiate de la Vilaine et présentant à ce titre un intérêt paysager majeur, la zone NCa du POS a été transformée en zone Acb.

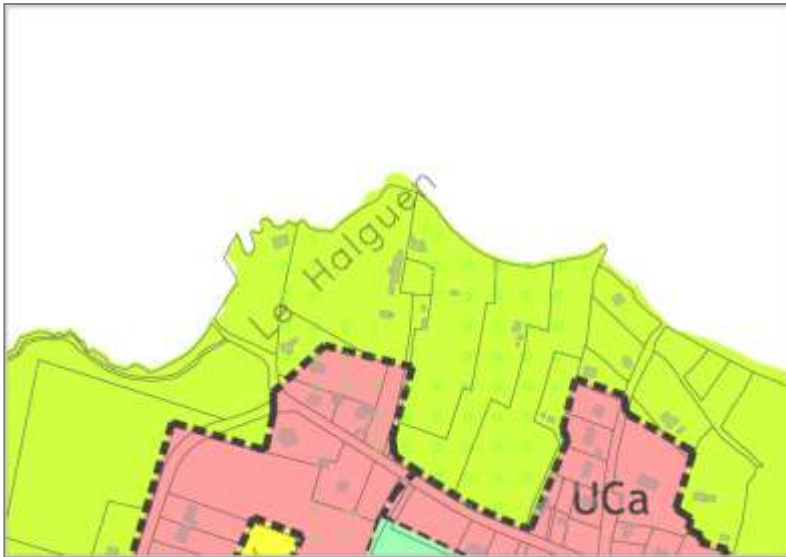
Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont quant à elles été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

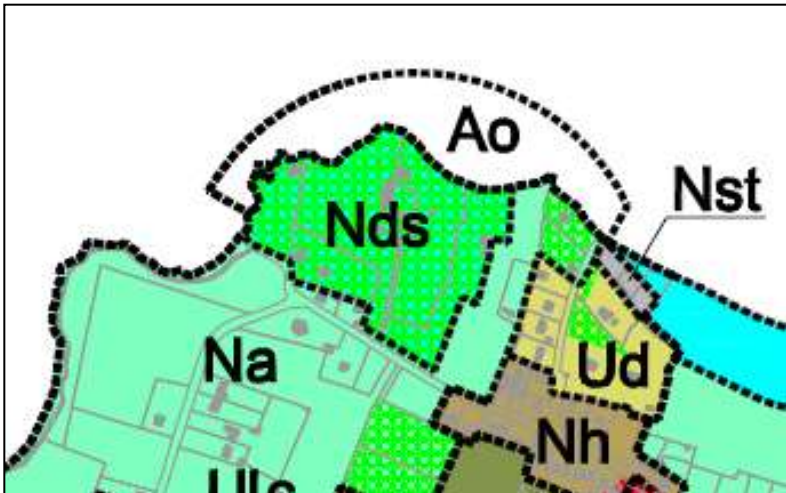
## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Pointe du Halguen

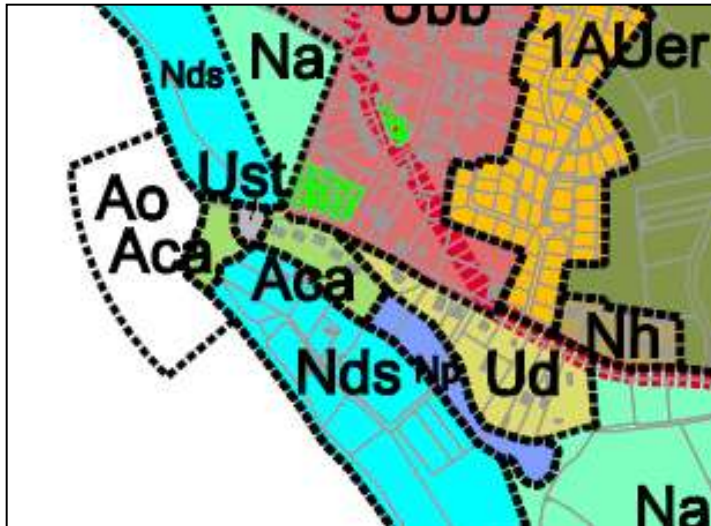
Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Le Lomer

-Sont classés en zone Acb, les sites conchylicoles existants sur lesquels il n'est pas souhaitable pour des raisons sanitaires, écologiques et/ou paysagères d'autoriser de nouvelles constructions en dehors de l'extension limitée de bâtiments existants.

-Sont classés en zone Aca, les sites conchylicoles existants ou à créer sur lesquels peuvent être autorisées de nouvelles constructions.

Ce site ne présentant pas un intérêt écologique et/ou paysager majeur du fait d'une urbanisation dense du secteur, la zone NcA du POS a été transformée en zone Aca.

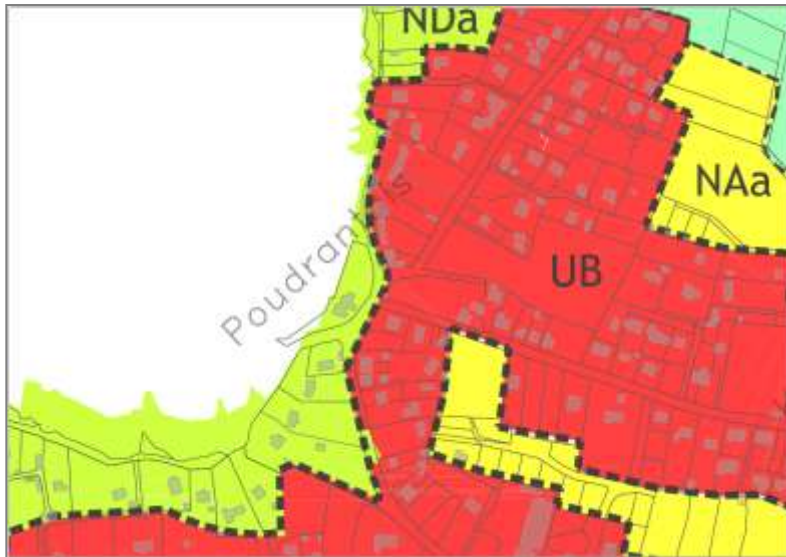
Une partie du NcA a été classée en Ust, correspondant à un parking déjà existant.

Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont quant à elles été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao. Le classement de la partie terrestre classée en Aca, s'explique par la présence d'une conduite de rejet en mer.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

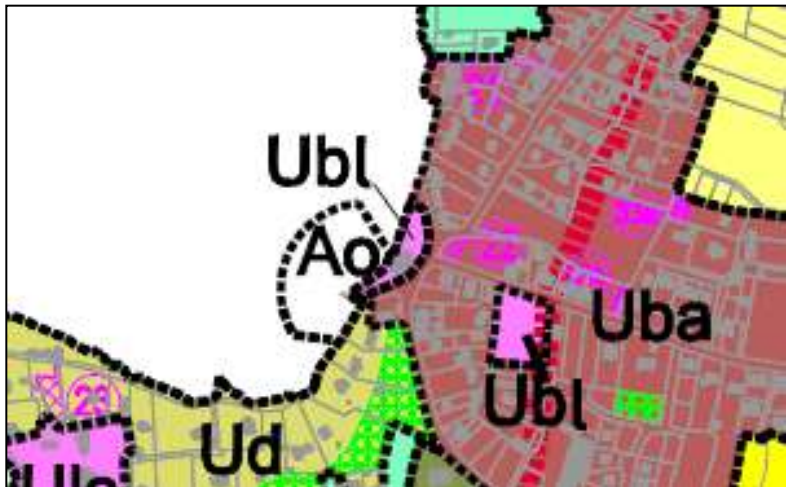
## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Poudrantais

Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont quant à elles été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

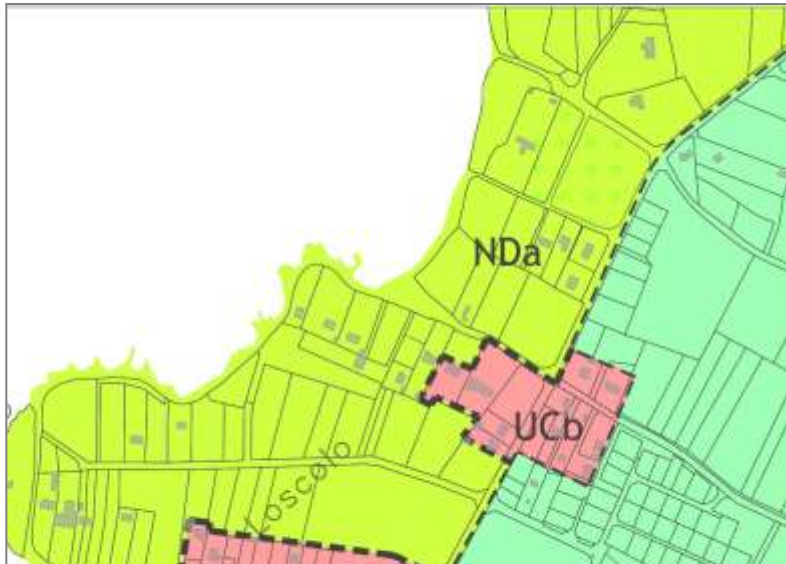
Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.





# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

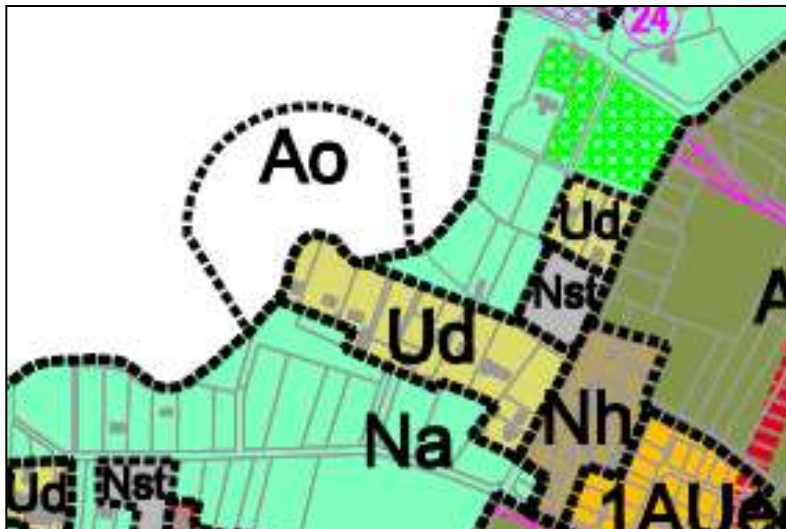
## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Loscolo Nord

Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont quant à elles été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

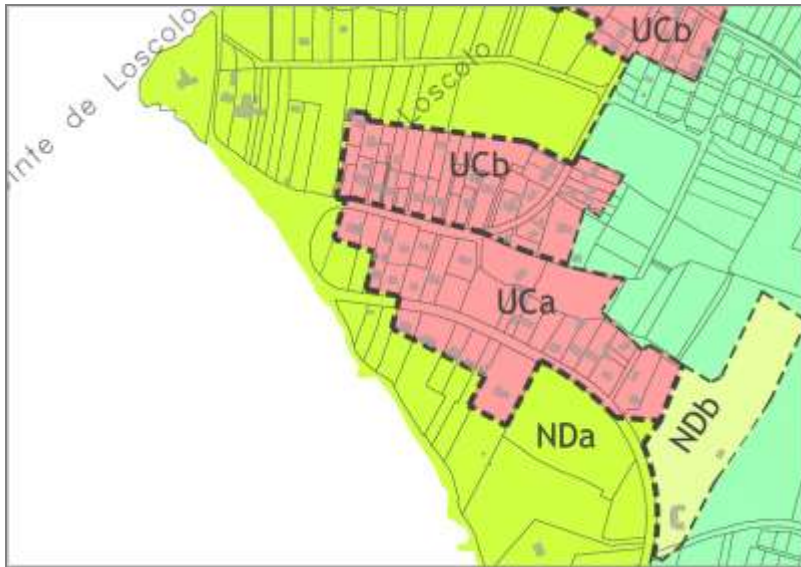
Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.





# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

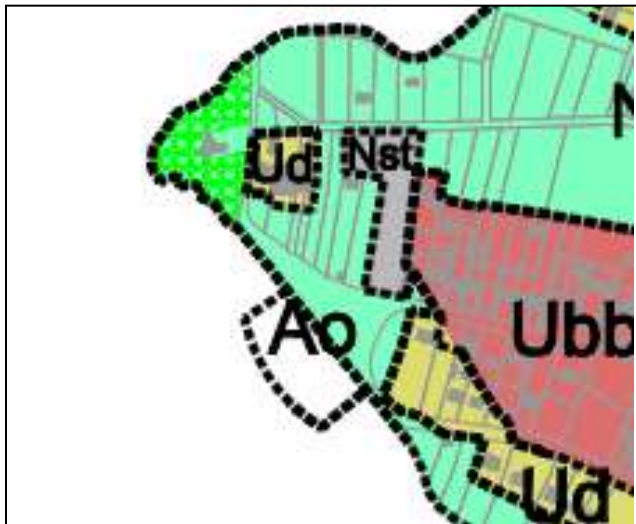
## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Loscolo Sud

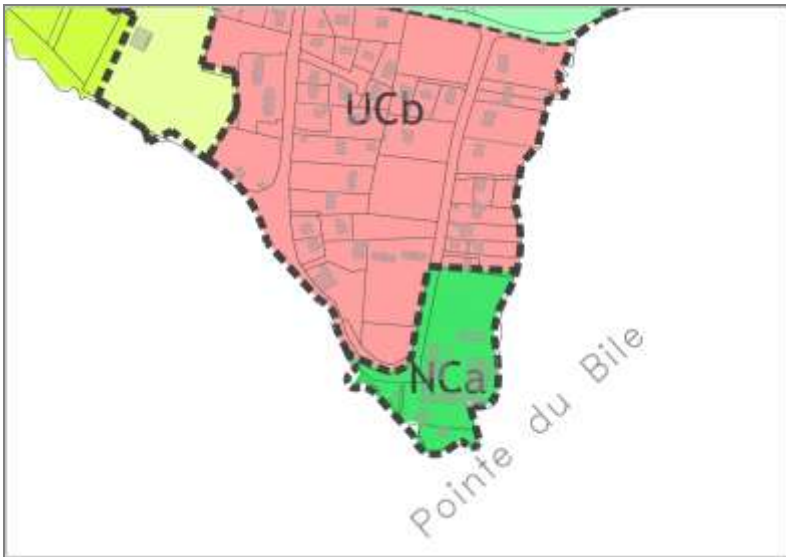
Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont quant à elles été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES



### Pointe du Bile

Afin de remplacer le classement unique en zone NCa des activités aquacoles situées sur le domaine terrestre, 2 types de classement ont été proposés en fonction de la sensibilité écologique et/ou paysagère des sites et de la situation .

Ainsi :

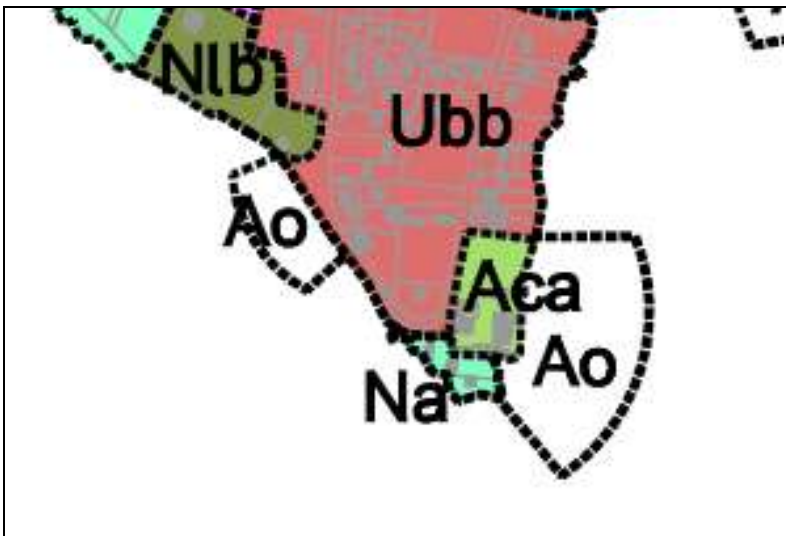
- Sont classés en zone Acb, les sites conchylicoles existants sur lesquels il n'est pas souhaitable pour des raisons sanitaires, écologiques et/ou paysagères d'autoriser de nouvelles constructions en dehors de l'extension limitée de bâtiments existants.

- Sont classés en zone Aca, les sites conchylicoles existants ou à créer sur lesquels peuvent être autorisées de nouvelles constructions.

Ce site ne présentant pas un intérêt écologique et/ou paysager majeur du fait d'une urbanisation dense du secteur, la zone NCa du POS a été partiellement transformée en zone Aca correspondant ainsi aux limites existantes du site conchylicole. La pointe du Bile revient en zone naturelle.

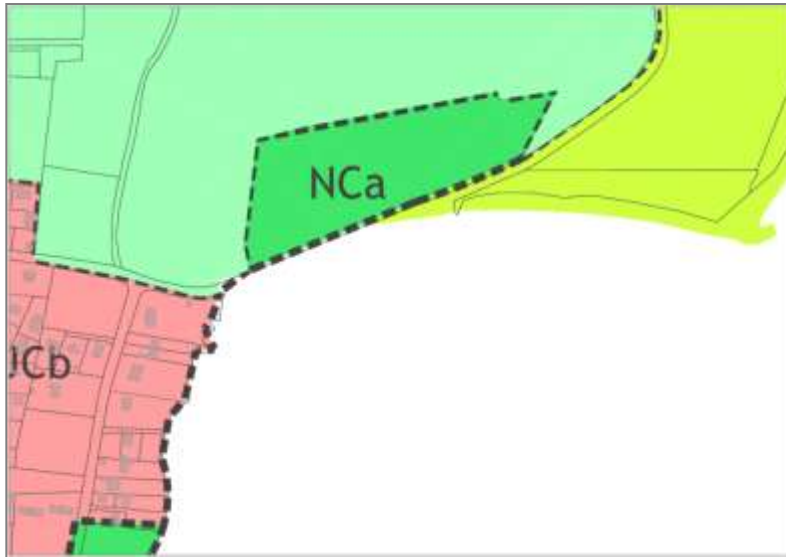
Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont, quant à elles, été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

Ce type d'installation existant sur les 2 sites à l'est et à l'ouest de la Pointe du Bile, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES AQUACOLES

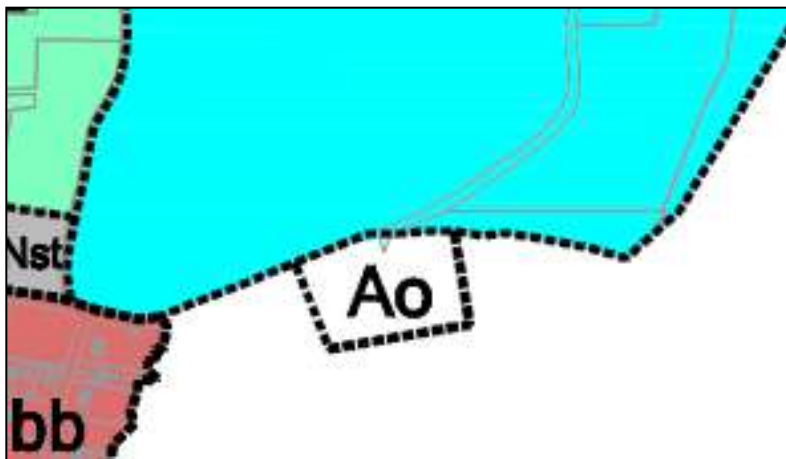


### Bile Est

L'activité conchylicole n'existant pas sur ce site, la zone NCa qui l'autorisait a été déclassée au profit d'un espace remarquable classé en NDs.

Les installations telles que les cales, terre-pleins, bassins submersibles, installations de pompage, bouchots, tables de culture situées sur le domaine public maritime ont quant à elles été classées en Ao afin de permettre l'aménagement et la réfection de ces ouvrages.

Ce type d'installation existant sur ce site, la partie située sur le DPM a été classée en Ao.

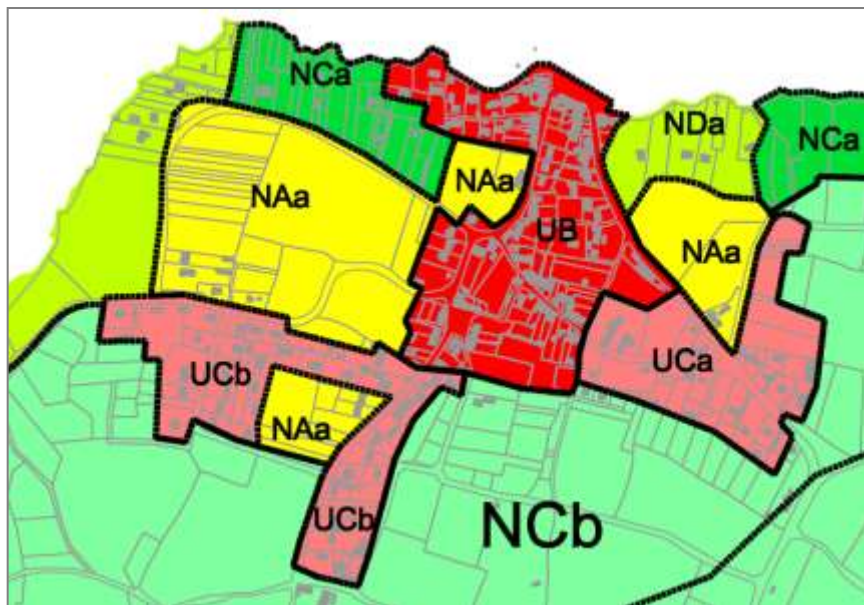


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

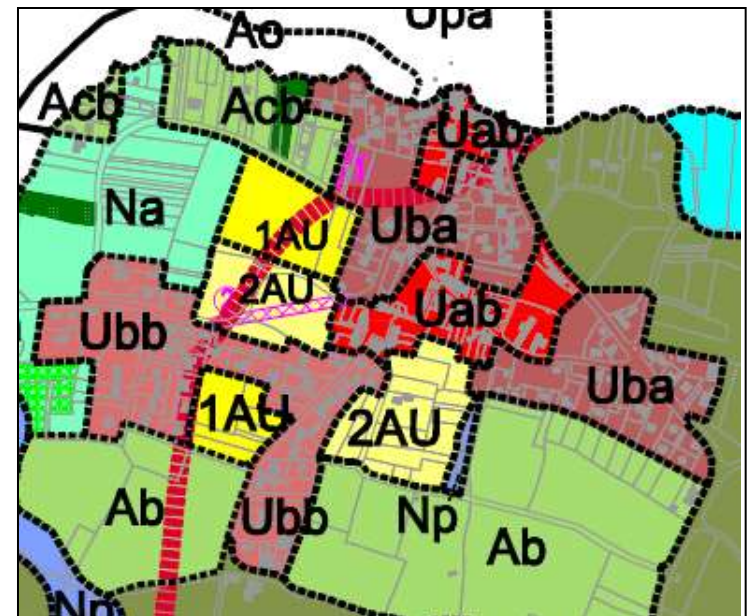
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les villages et agglomérations

#### TREHIGUIER



POS



PLU

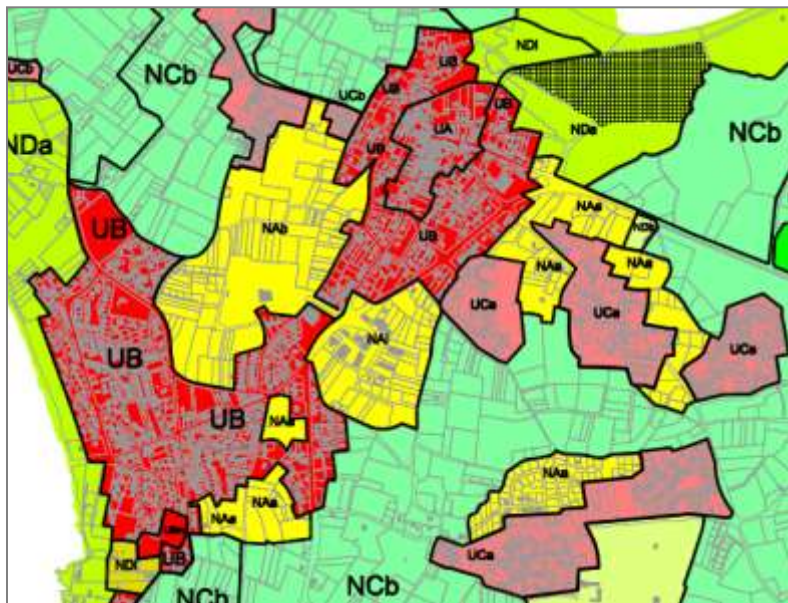


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

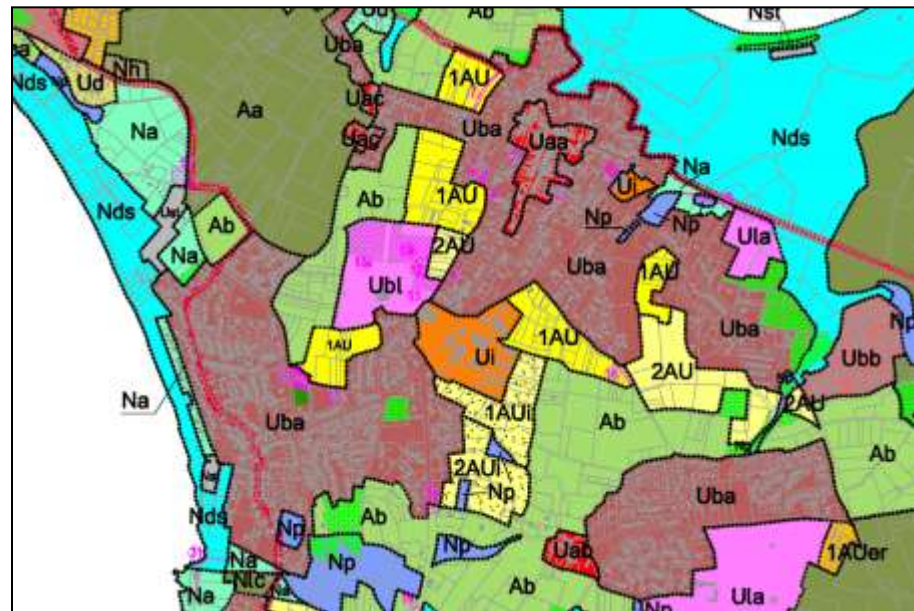
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les villages et agglomérations

#### LE BOURG / LA MINE D'OR



POS



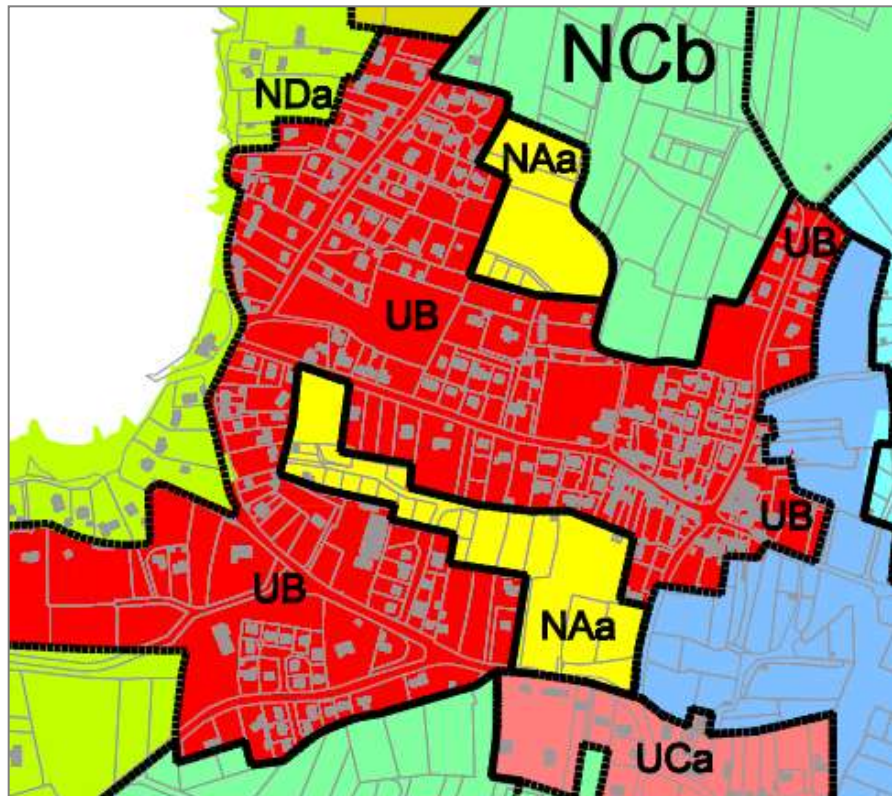
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

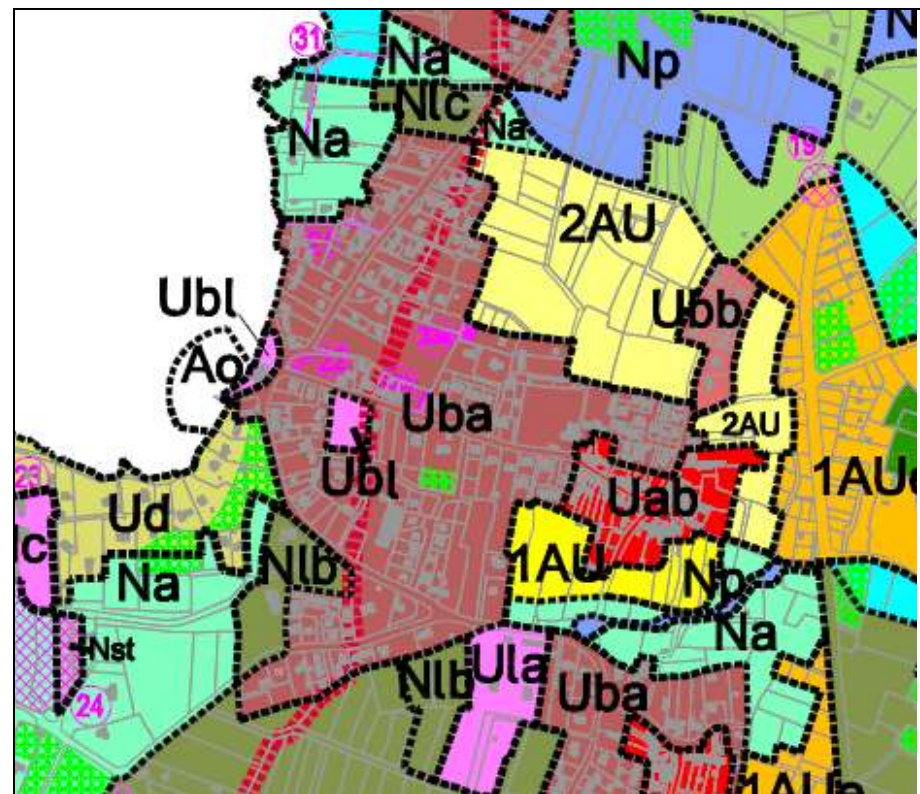
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les villages et agglomérations

#### KERFAHLER/ POUDRANTAIS



POS



PLU

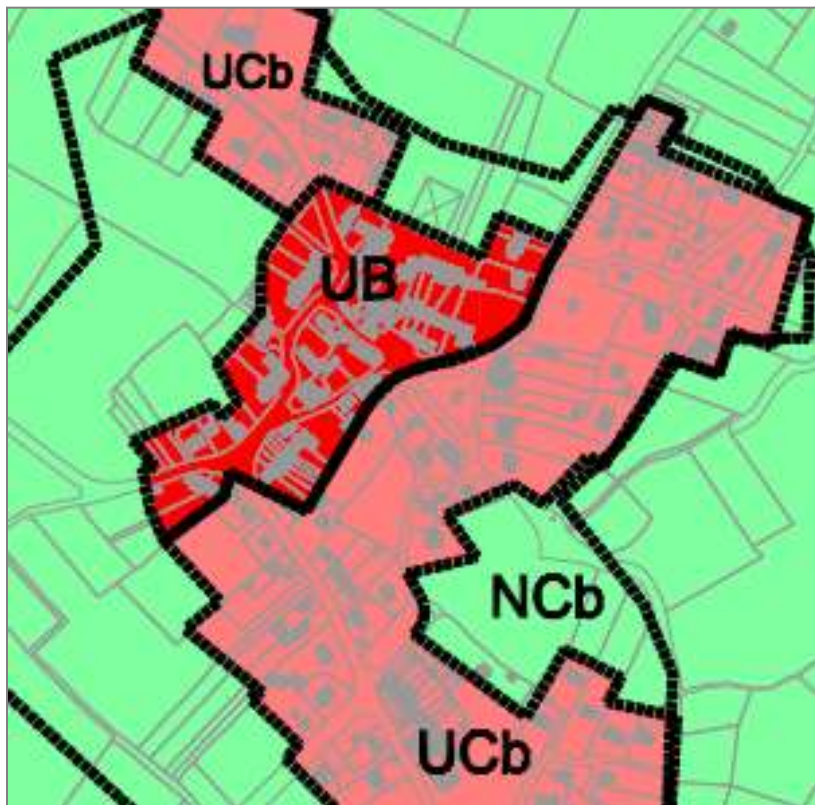


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

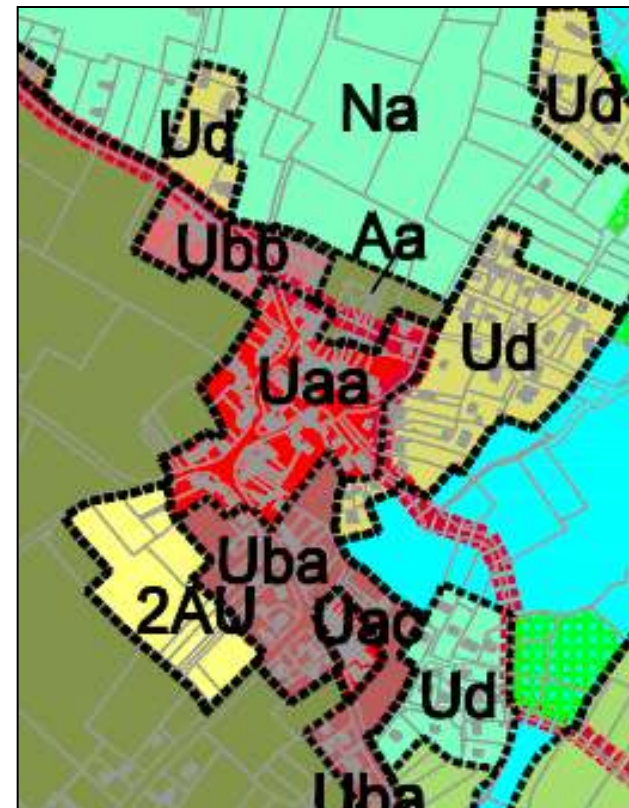
## LES ZONES D'HABITAT

► Les villages et agglomérations

### LE HAUT PENESTIN



POS



PLU

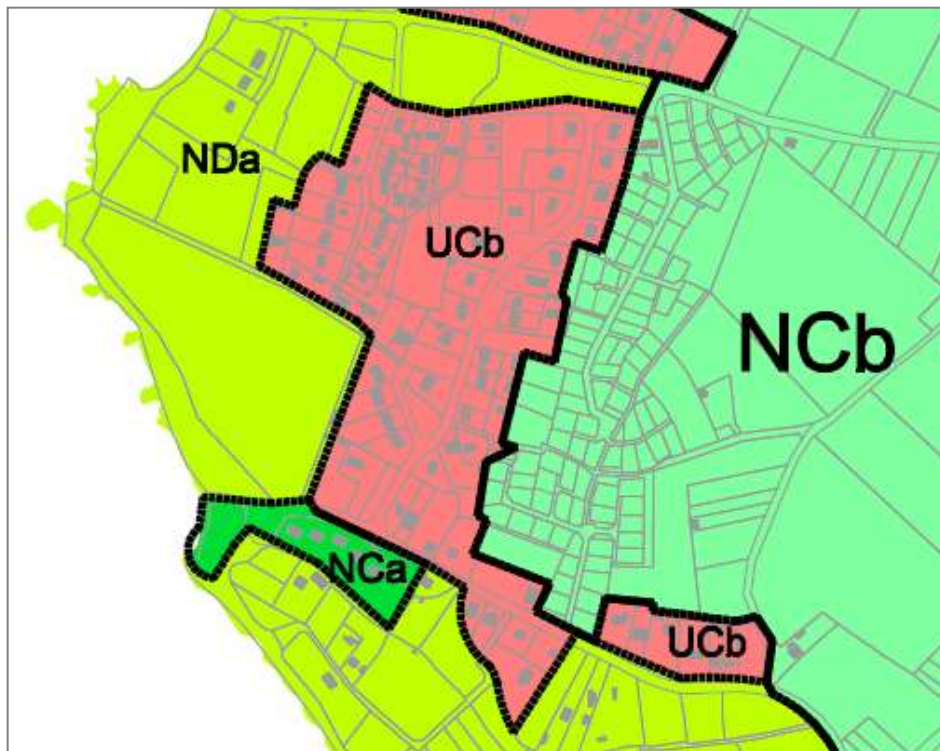


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

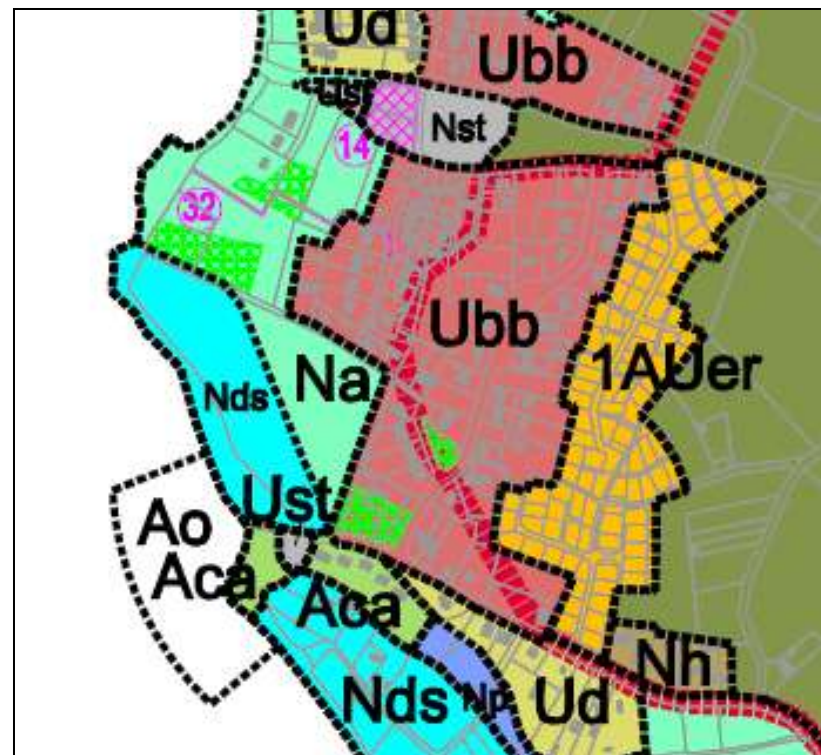
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### LE LOMER



POS



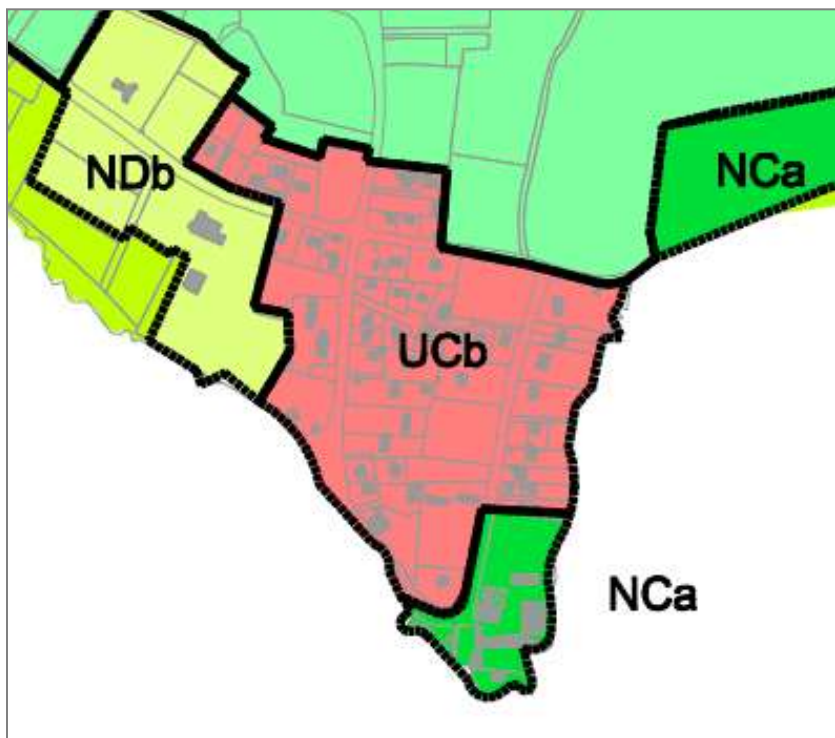
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

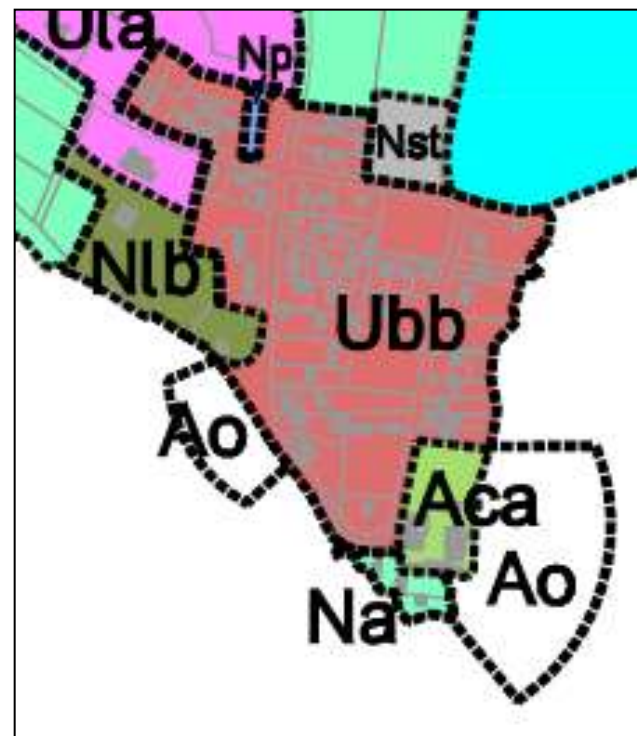
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### LA POINTE DU BILE



POS



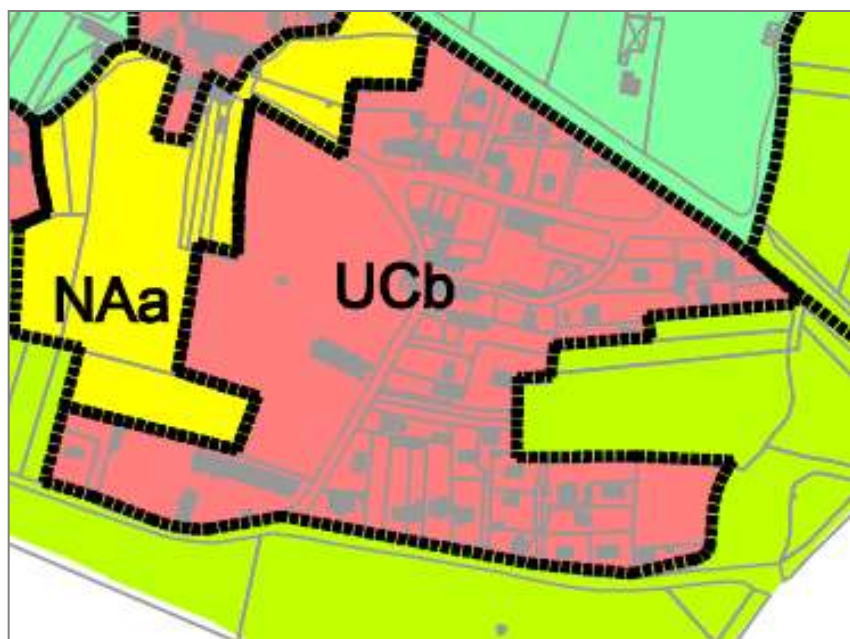
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

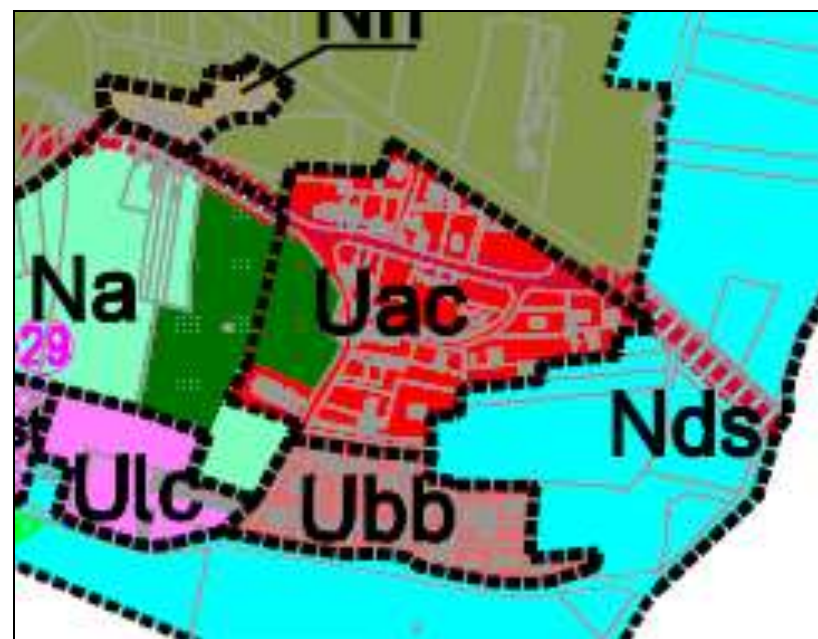
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### KERSEGUIN



POS



PLU

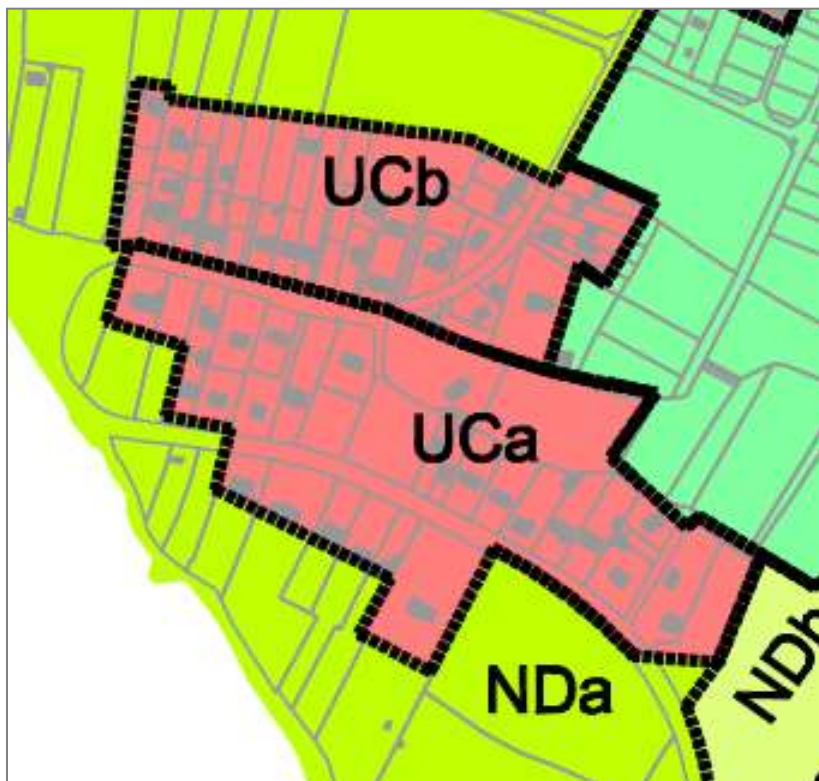


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

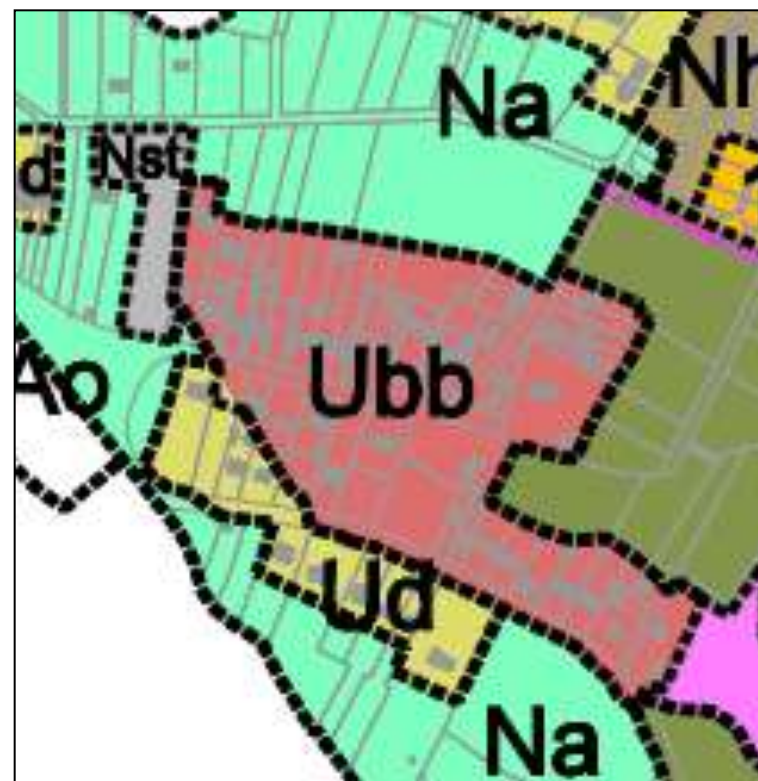
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### LOSCOLO



POS



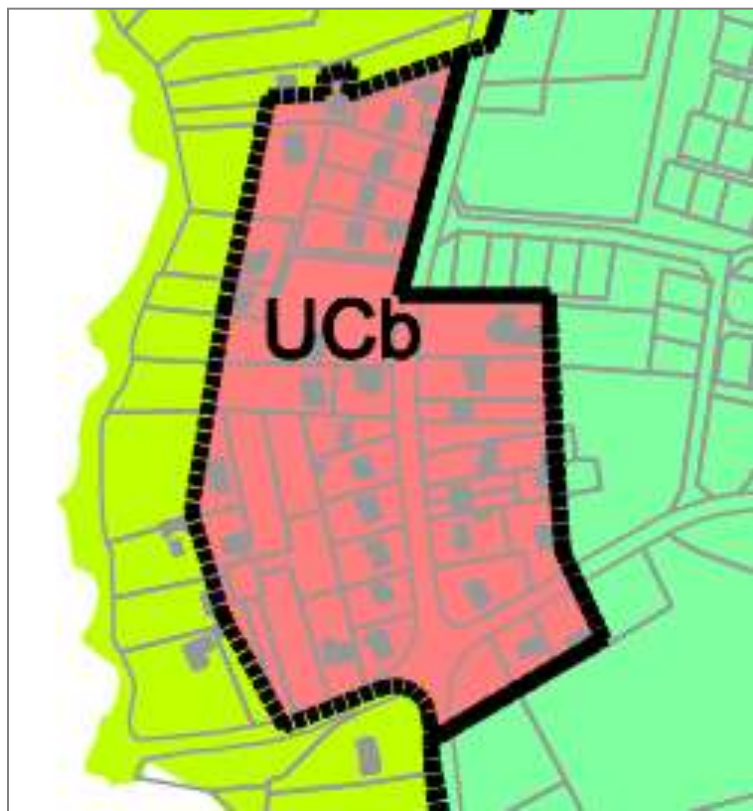
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

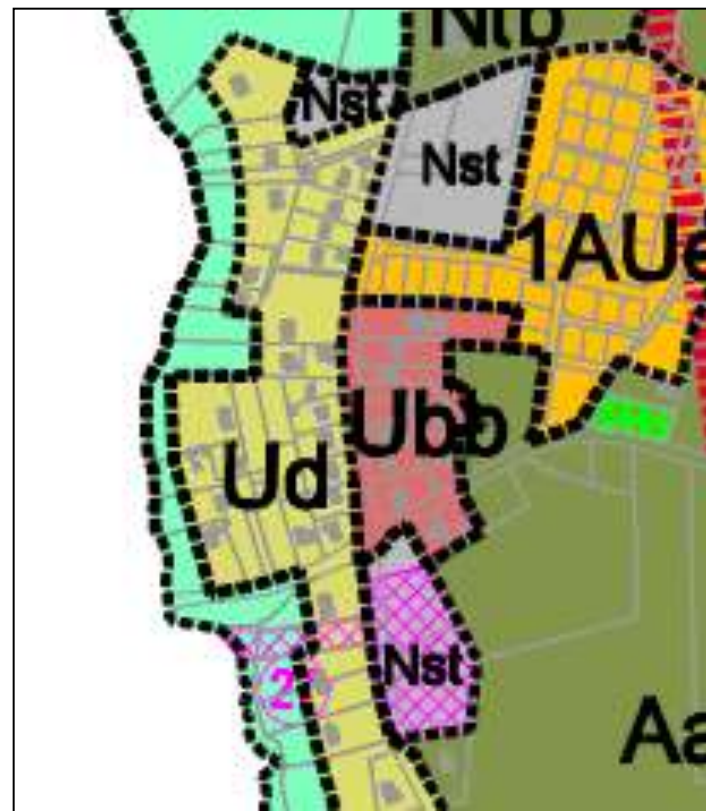
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### LE MARESCLE



POS



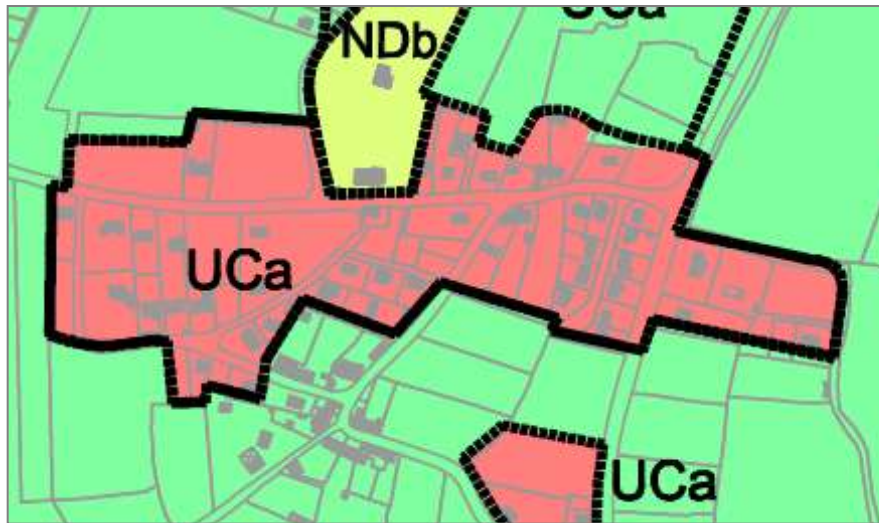
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

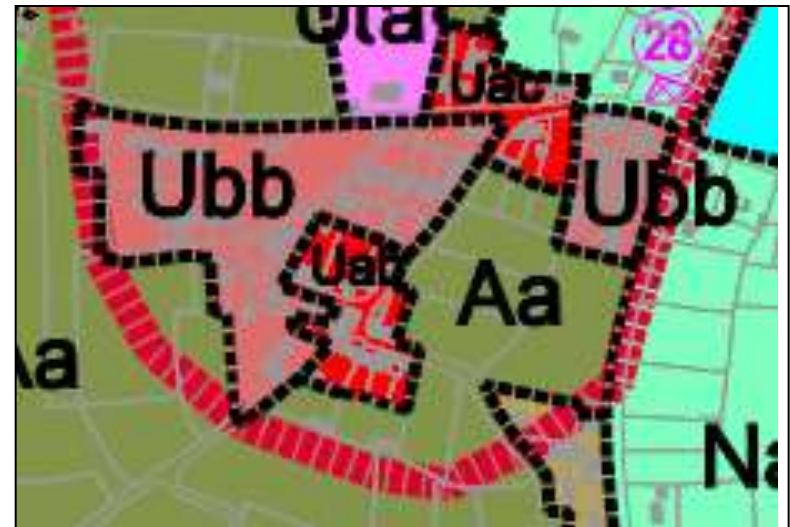
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### KERVRAUD



POS



PLU

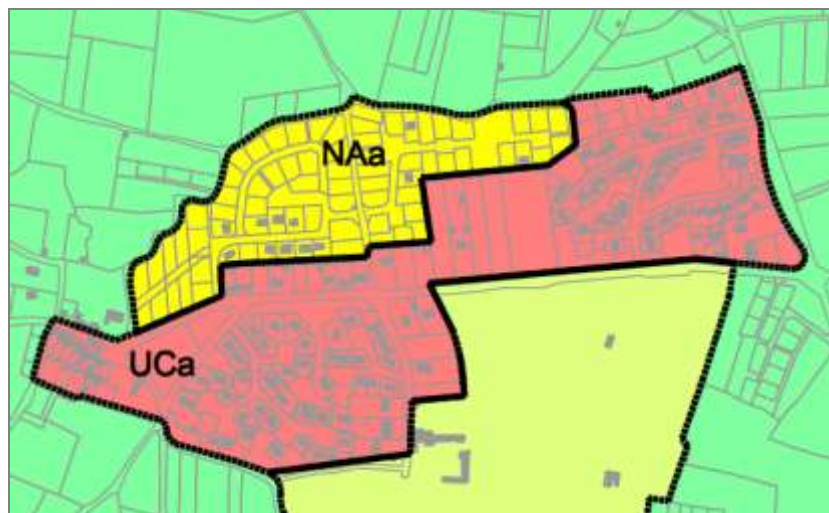


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

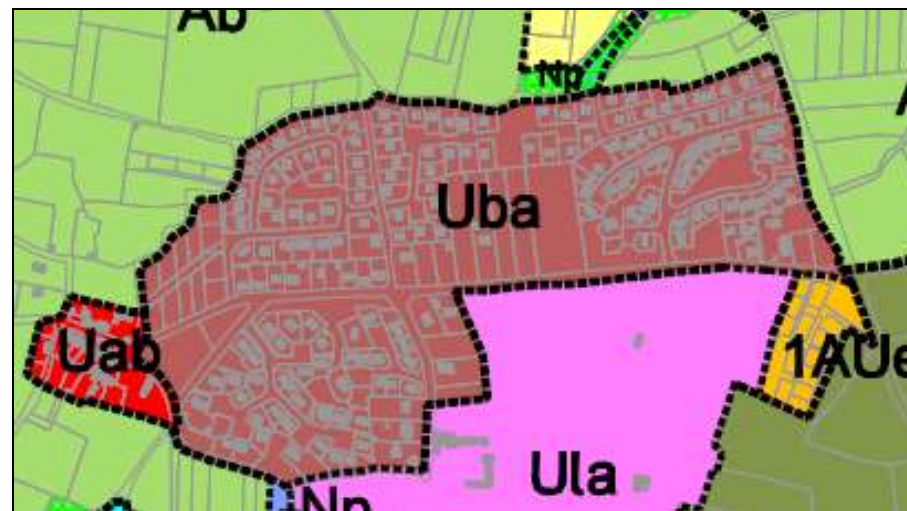
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### BILAIRE



POS



PLU

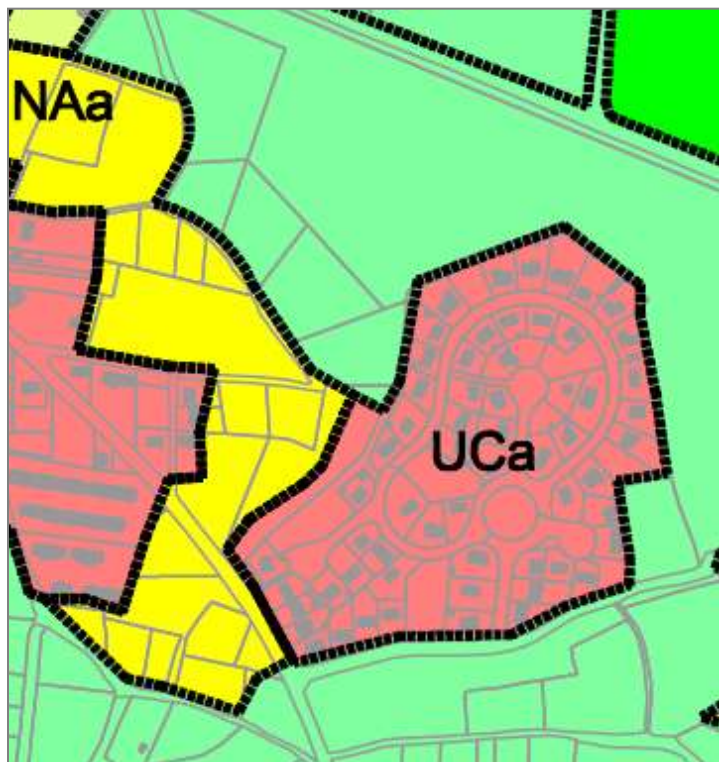


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les zones agglomérées

#### LE TOQUEN



POS



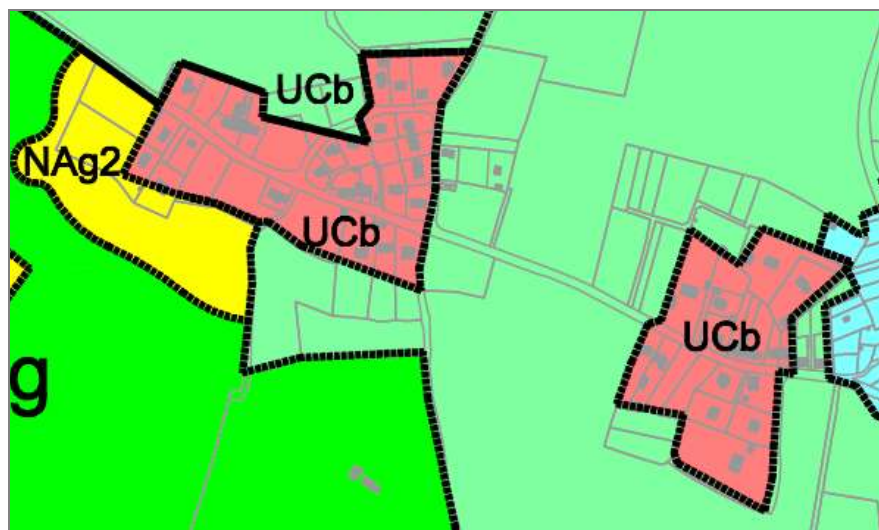
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

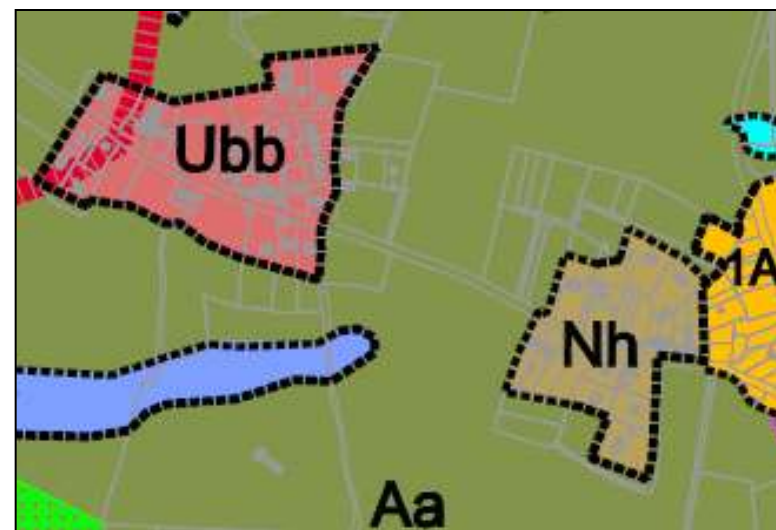
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les hameaux

#### Berniguet/ Rochefort



POS



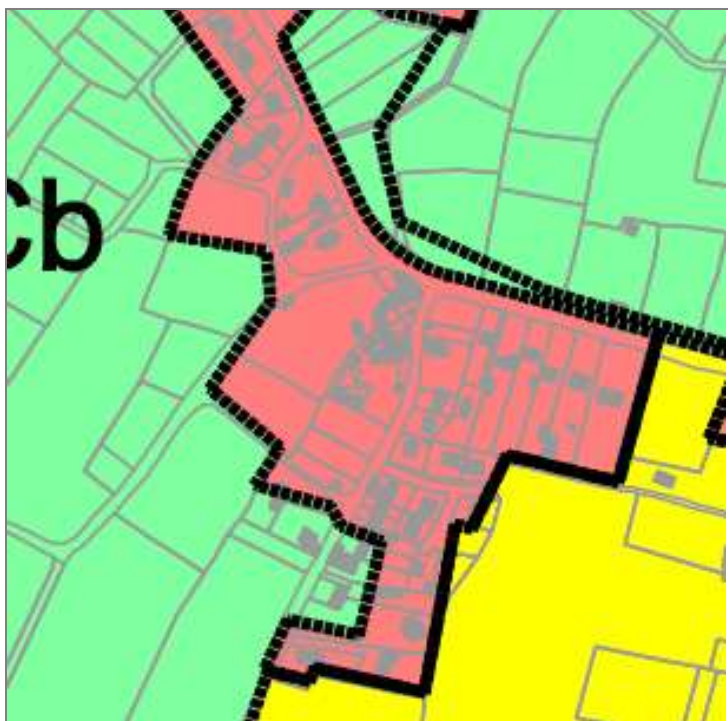
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

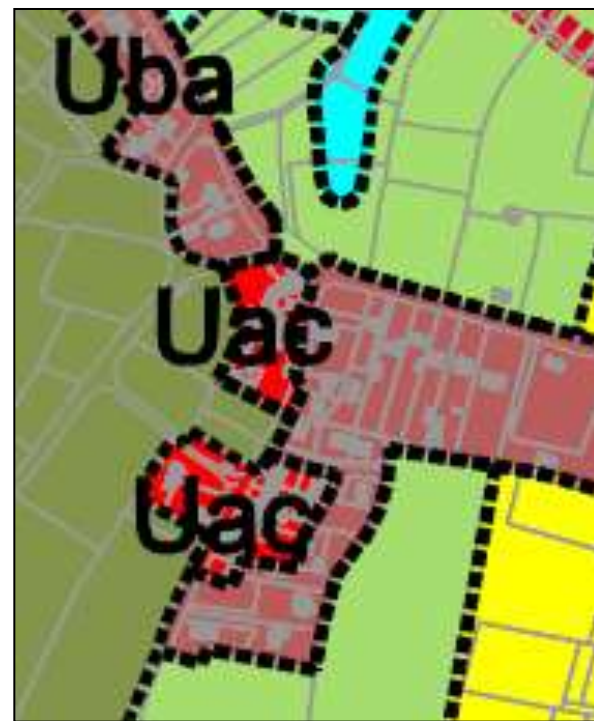
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les hameaux

#### Trégorvel



POS



PLU



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les hameaux

#### Couarne



POS



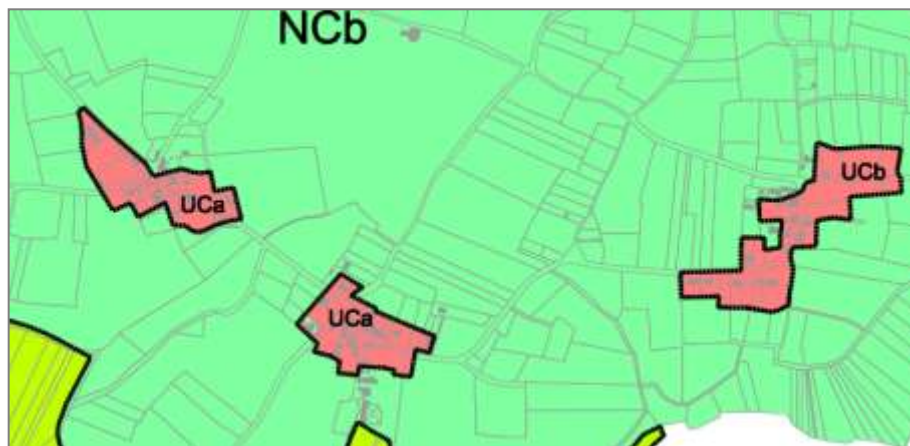
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

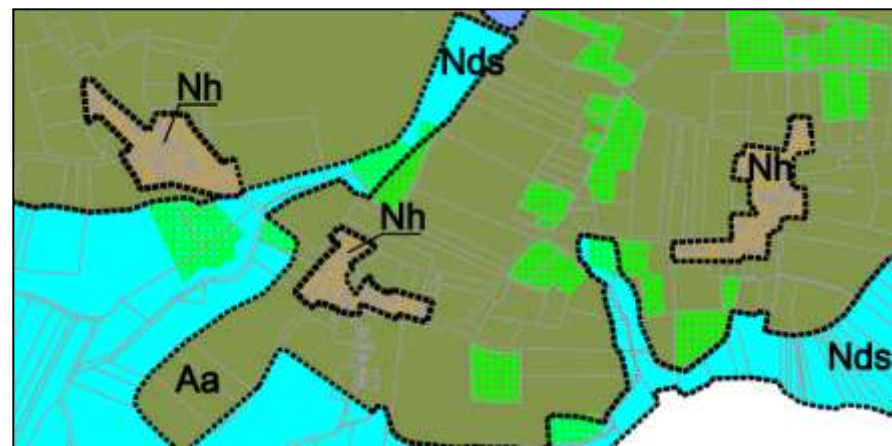
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les hameaux

Le Val / Trébestan / Le Foy



POS



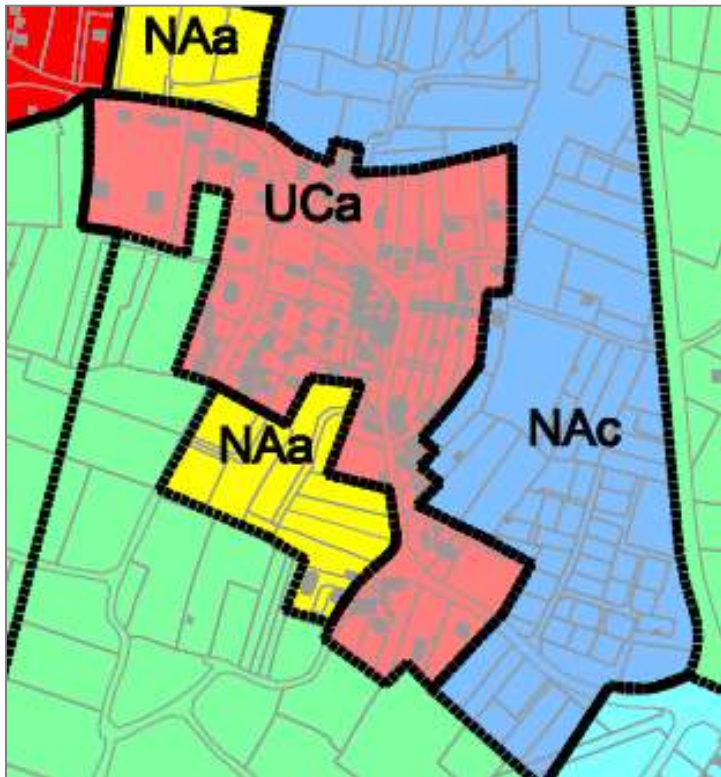
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

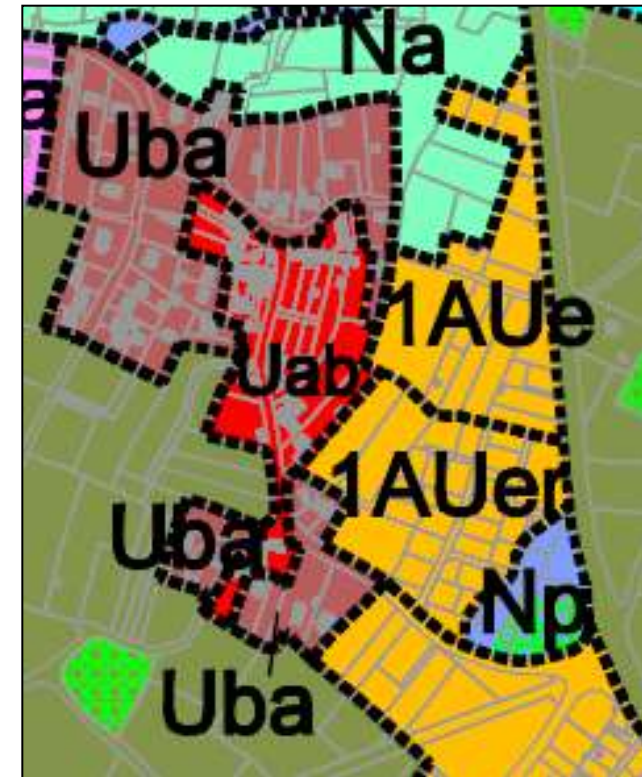
## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les hameaux

#### Kerlieux



POS



PLU

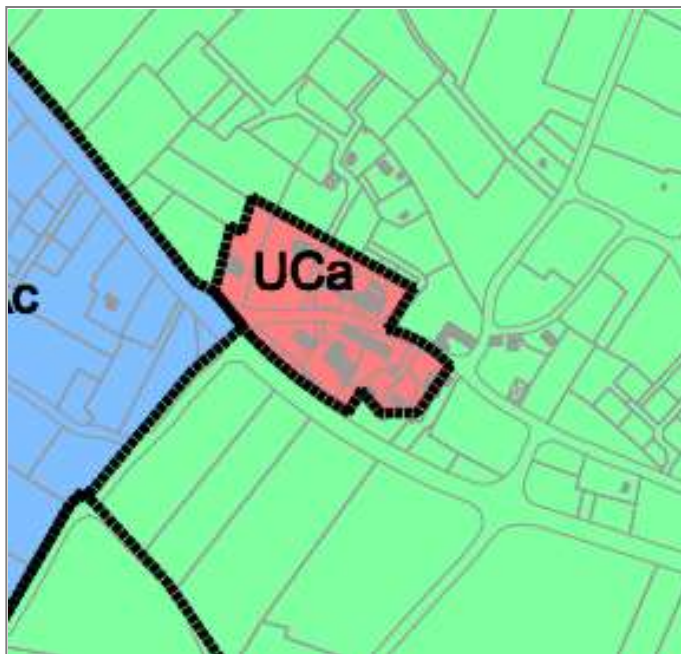


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'HABITAT

### ► Les hameaux

#### Brécéan



POS



PLU

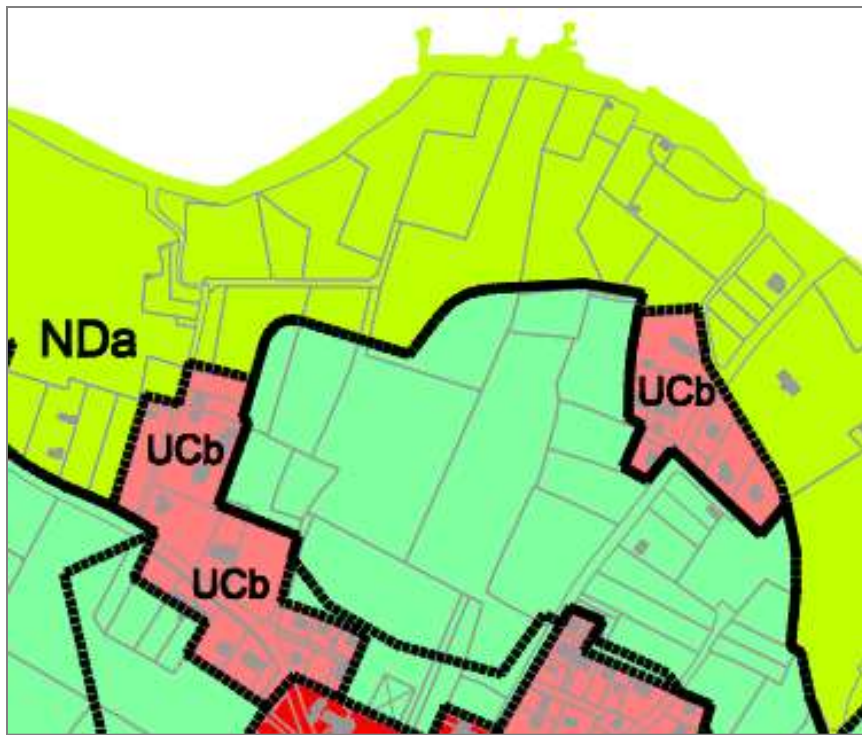


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

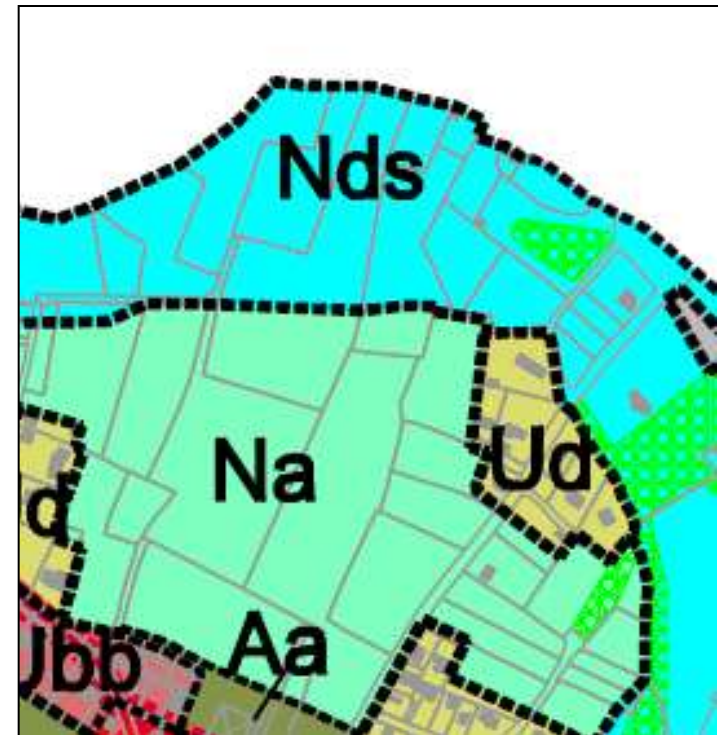
## LES ZONES D'HABITAT

### ► L'urbanisation diffuse littorale

#### Men Armor



POS



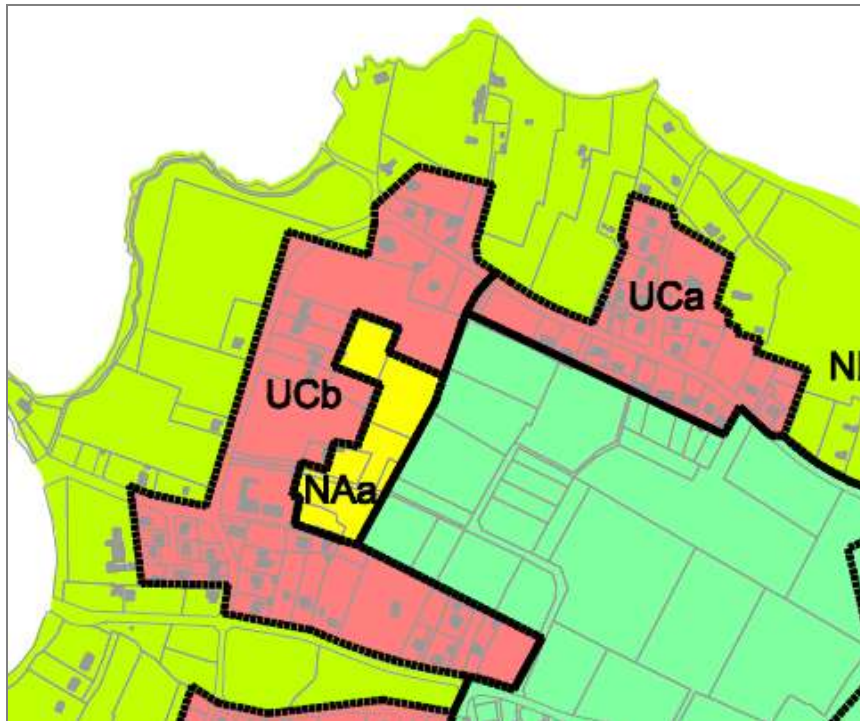
PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

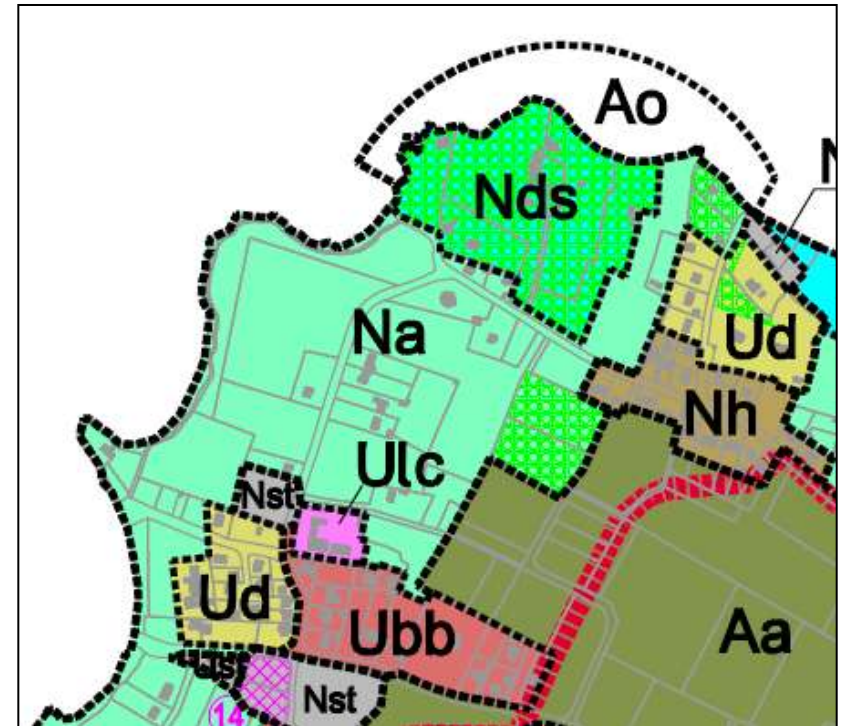
## LES ZONES D'HABITAT

### ► L'urbanisation diffuse littorale

Pointe du Halguen / Pointe du Loguy



POS



PLU



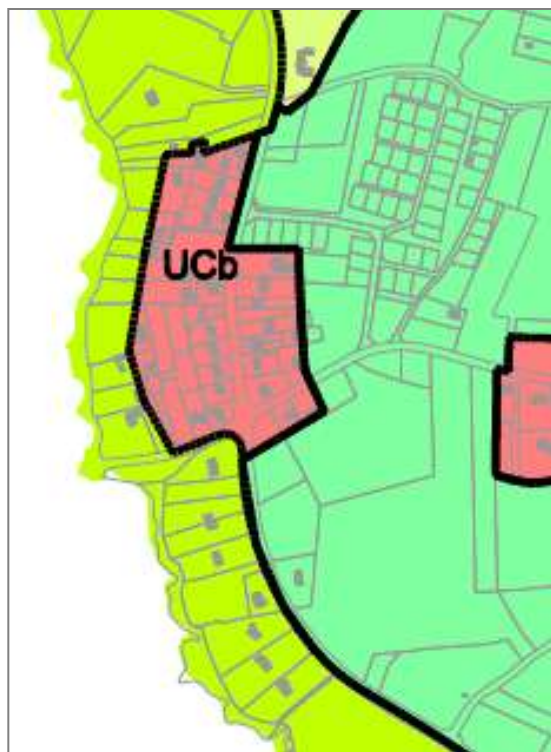


# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

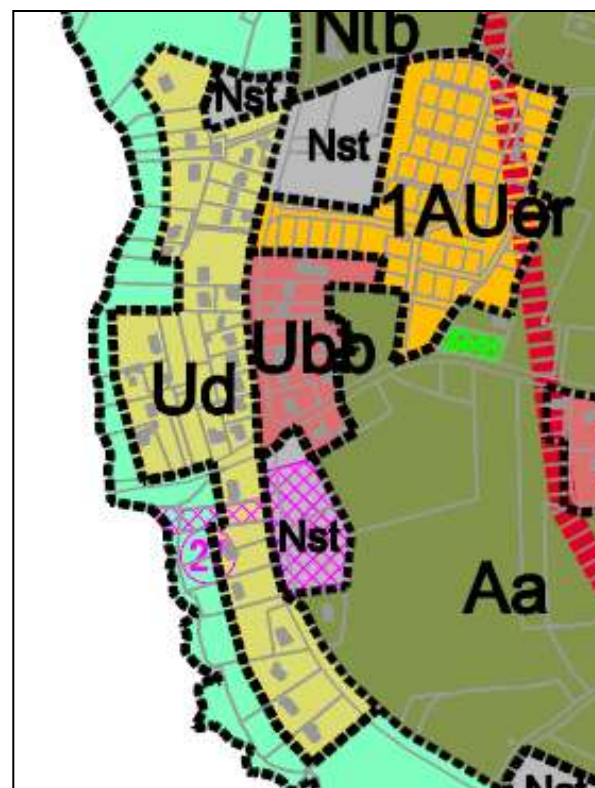
## LES ZONES D'HABITAT

### ► L'urbanisation diffuse littorale

#### Le Goulumer



POS

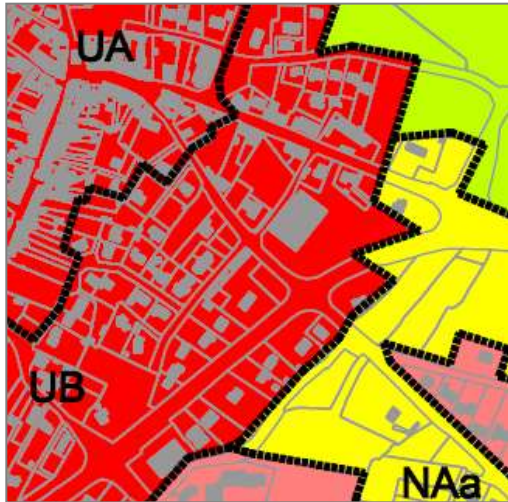


PLU

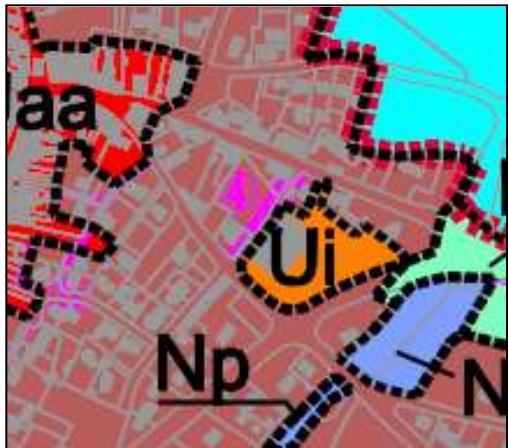
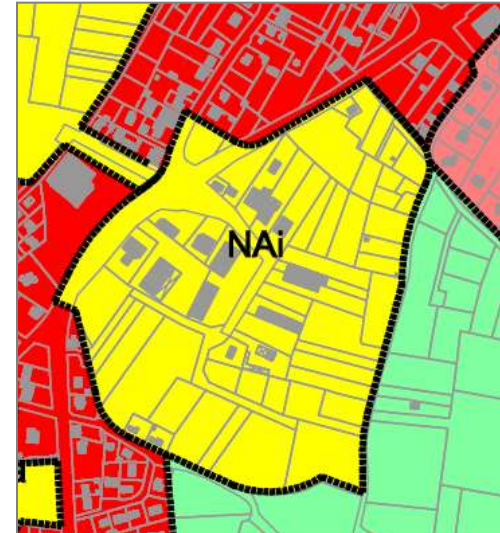
# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES D'ACTIVITES

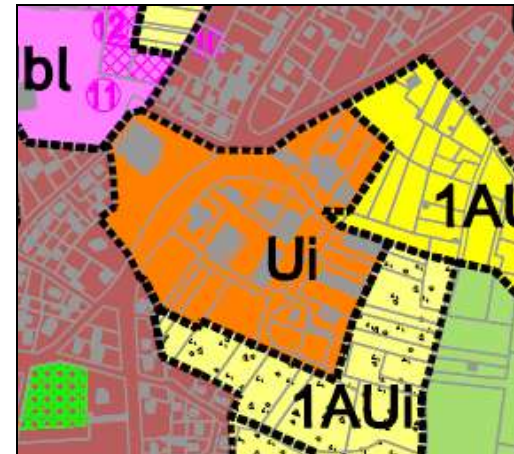
### Zones Ui du Bourg



POS



PLU

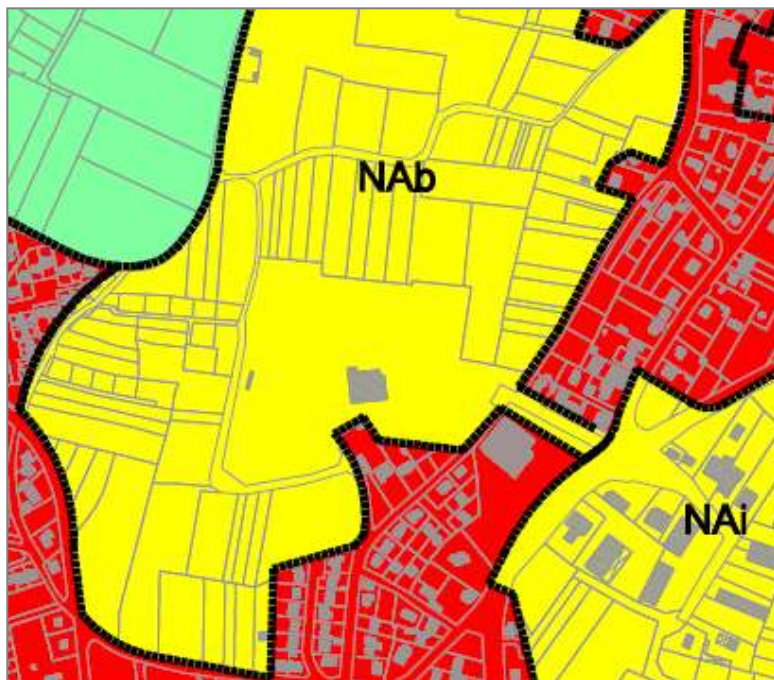




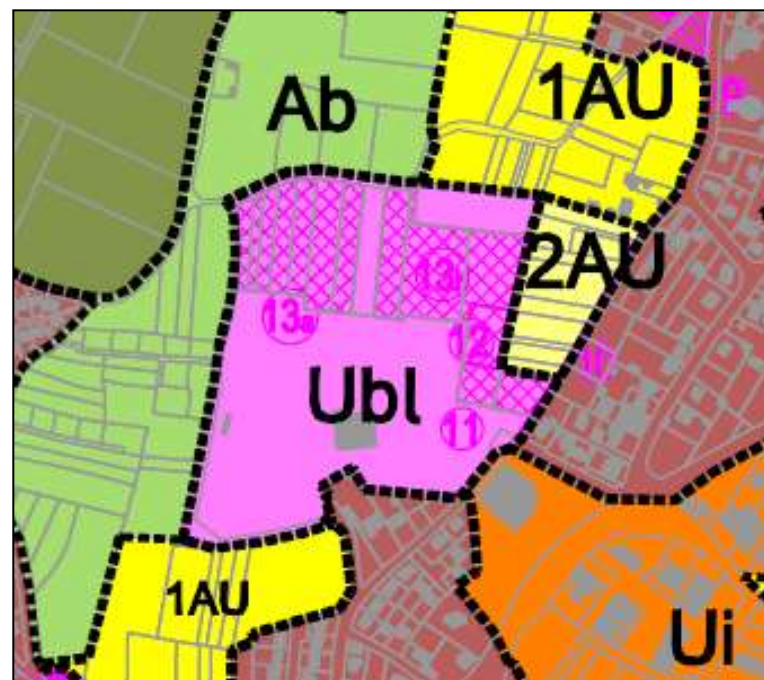
# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES DE LOISIRS

### Zone Ubl du Bourg



POS



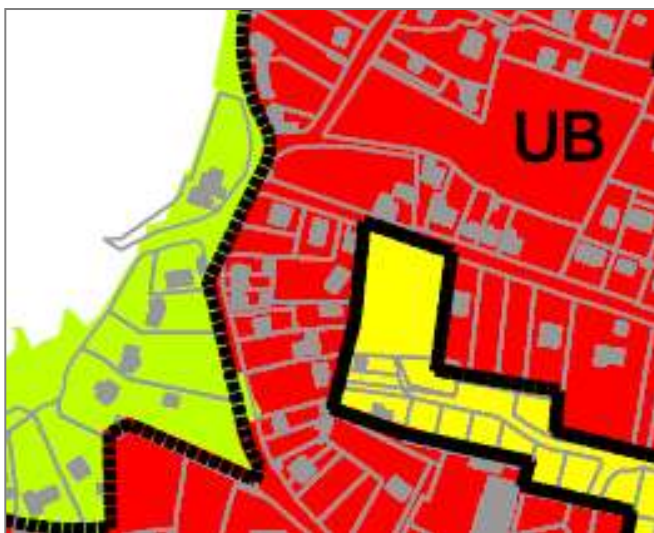
PLU



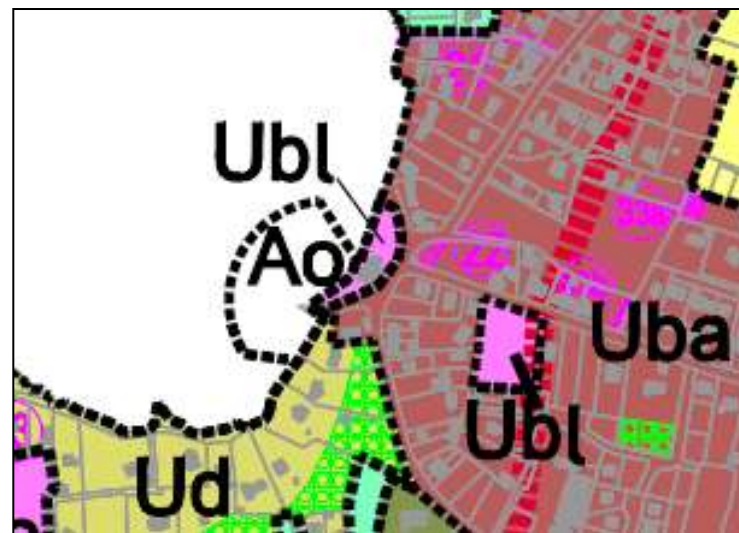
# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES ZONES DE LOISIRS

### Zones UbL de Poudrantais



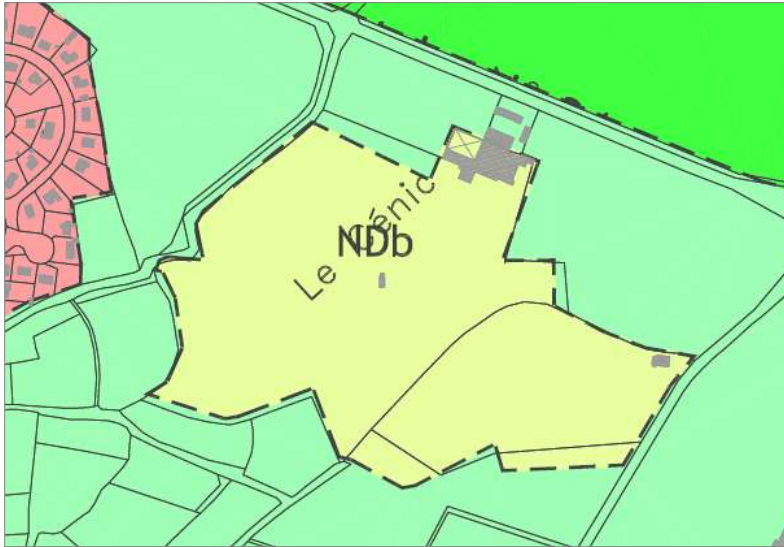
POS



PLU

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



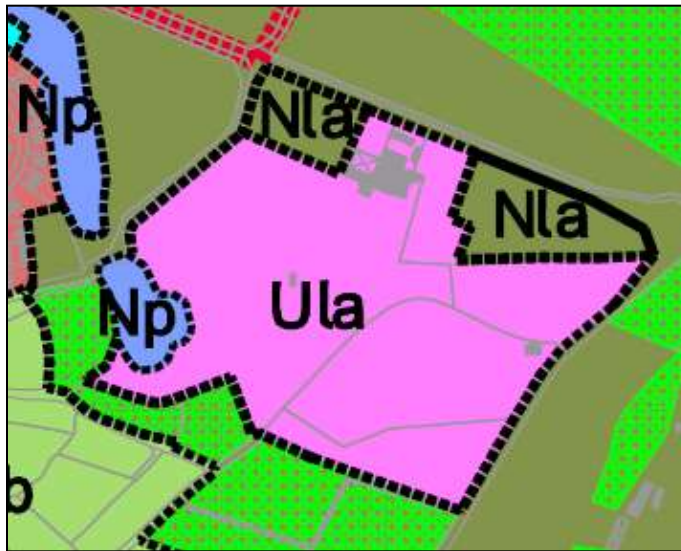
### Le camping Le Cénic

Le classement en Ula du camping permet tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

L'emprise du camping a été réduite à l'ouest suite à la présence d'une zone humide à préserver classée en Np.

Une parcelle au nord a été classée en N1a afin d'accueillir exclusivement des jeux pour enfants et tous types d'activités sportives et de loisirs mais interdisant toute construction.

L'emprise du camping a été étendue au nord afin notamment d'intégrer le bâti existant faisant partie du camping.



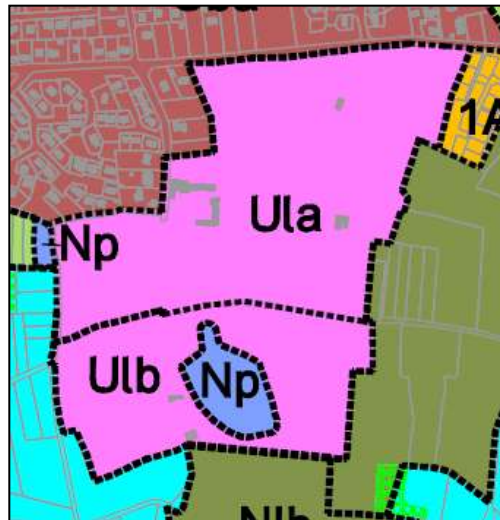
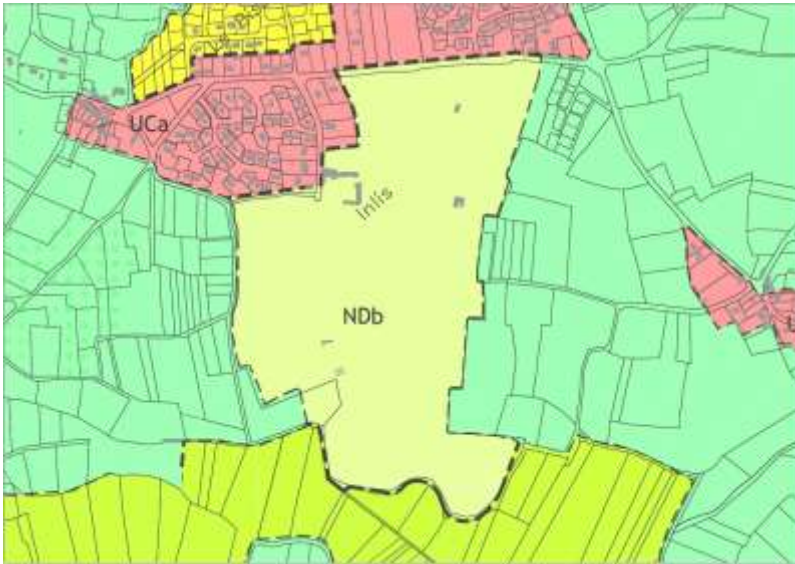
### Le camping Les Pins

Le classement en Ula du camping permet tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

L'emprise du camping a été étendue au nord et au sud jusqu'à la limite du chemin communal sur des parcelles appartenant au propriétaire. Ce qui permet de classer en zone camping des parcelles déjà occupées car ayant reçues une autorisation préfectorale d'exploitation sur la base du PLU annulé ainsi que de conforter un camping de taille réduite.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



### Le camping d'Inly

Le camping a été classé en 3 zones autorisant la pratique du camping sous des formes différentes afin de tenir compte de la morphologie du site qui s'appuie au nord sur une zone urbaine et au sud sur un marais.

Ainsi :

- La partie nord a été classée en Ula permettant tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- La partie centrale a été classée en Ulb n'autorisant pas les habitations légères de loisirs.
- La partie sud a été classée en Nlb n'autorisant que les tentes et les caravanes.

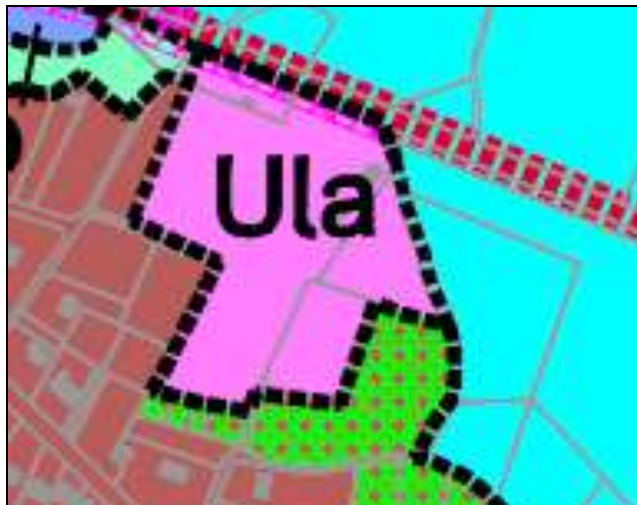
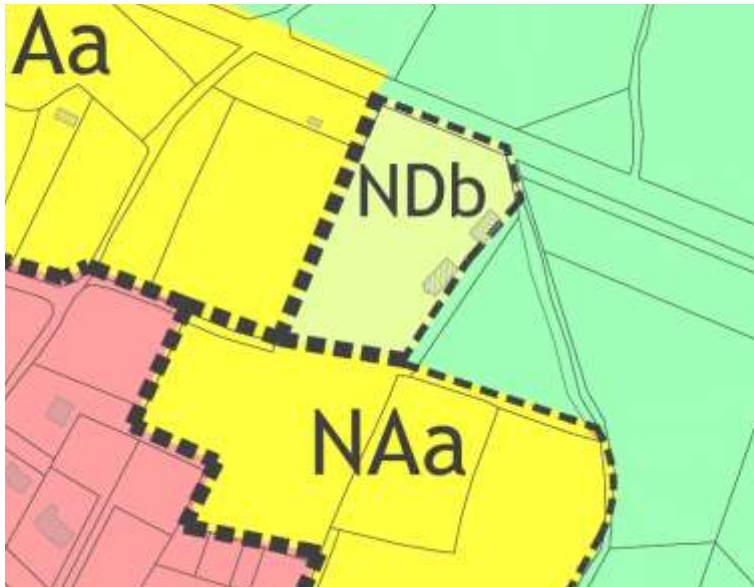
Globalement, l'emprise du camping a été réduite afin de prendre en compte l'étang existant en son centre et les marais au sud inventoriés en zones humides et en espaces remarquables.

Seule une parcelle au nord-est a bénéficié d'une extension sur une parcelle, propriété du camping.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



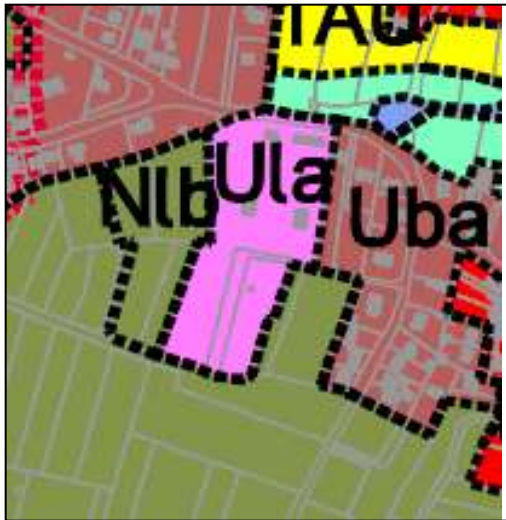
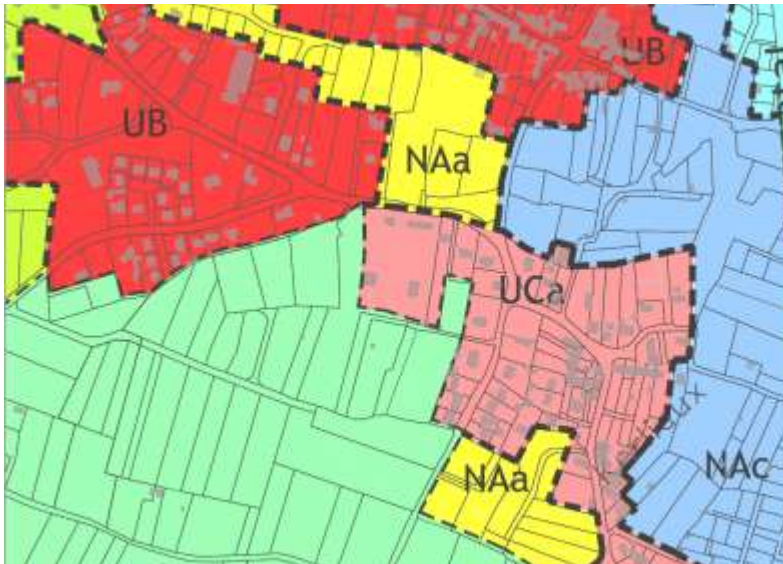
### Le camping Les Parcs

Le classement en Ula du camping permet tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

L'emprise du camping a été étendue à l'ouest et au sud sur des parcelles appartenant au propriétaire. Ce qui permet de conforter un camping de taille réduite et qui vient d'obtenir son classement en 3 étoiles.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



### Le camping de Kerfalher

Le classement en Ula du camping permet tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

Ce secteur classé en Uca au POS était déjà un camping ayant reçu une autorisation préfectorale d'exploitation. Le PLU permet de régulariser cette situation.

L'emprise du camping a été étendue à l'ouest et au sud à la demande de la profession afin de conforter un camping de taille réduite.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



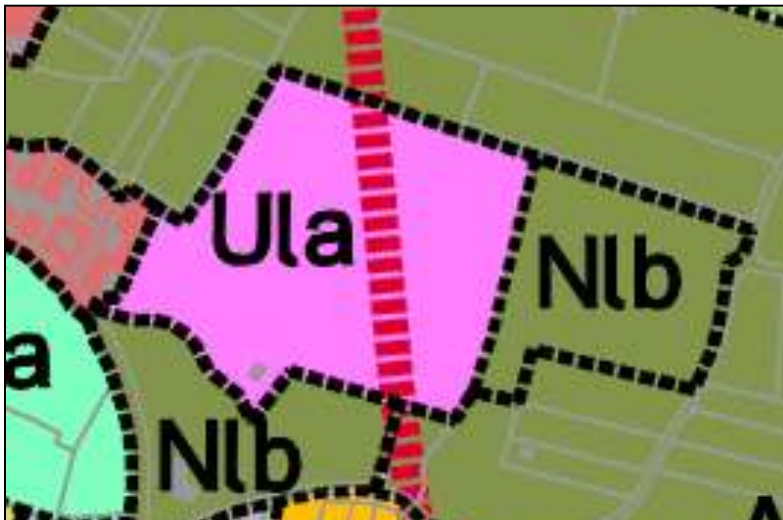
### Le camping de Loscolo

Le camping a été classé en 2 zones autorisant la pratique du camping sous des formes différentes afin de maintenir la coupure d'urbanisation au sud.

Ainsi :

- La partie nord a été classée en U1a permettant tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les parties Sud et Ouest ont été classées en N1b n'autorisant que les tentes et les caravanes. Le bâtiment présent en N1b correspond au bâtiment d'accueil du camping, réalisé dans le cadre du POS qui ne comportait pas de coupure d'urbanisation.

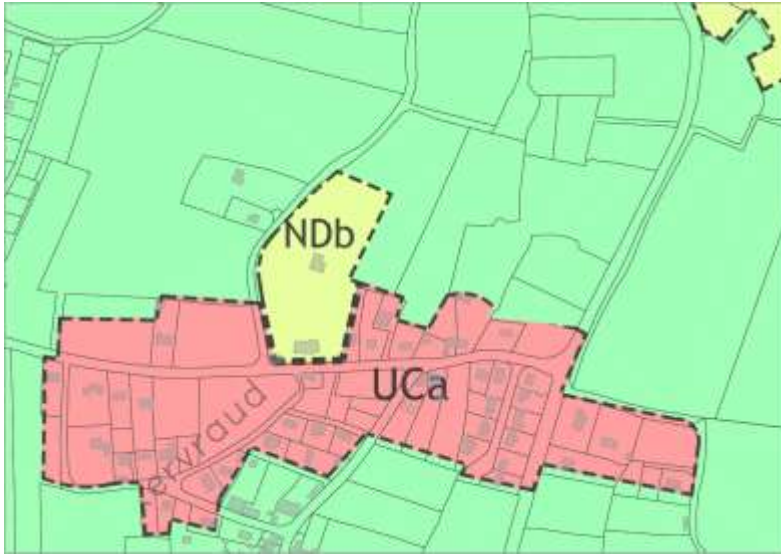
Les zones U1a et N1b tiennent compte de l'emprise actuelle du camping.





# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

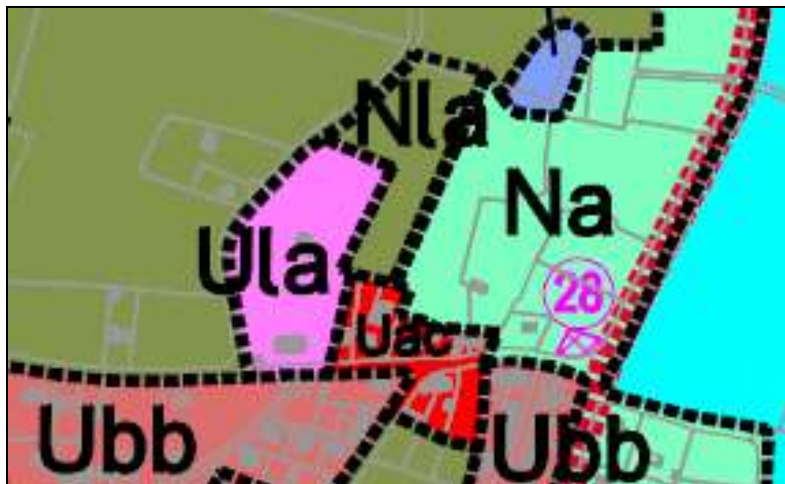
## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



### Le camping de l'Armor

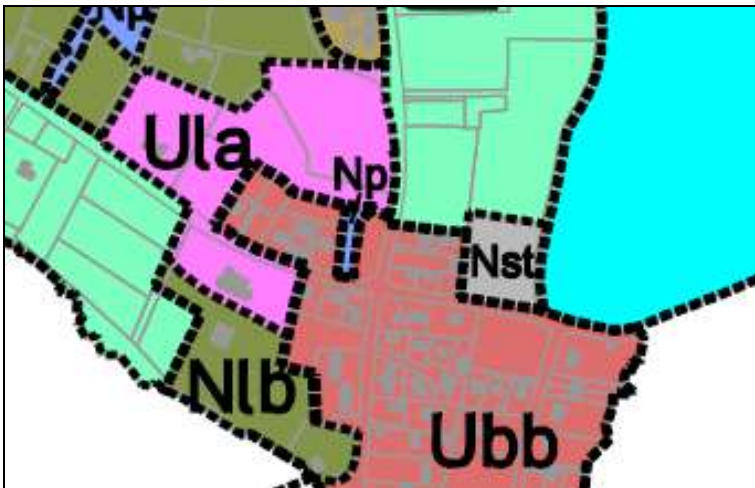
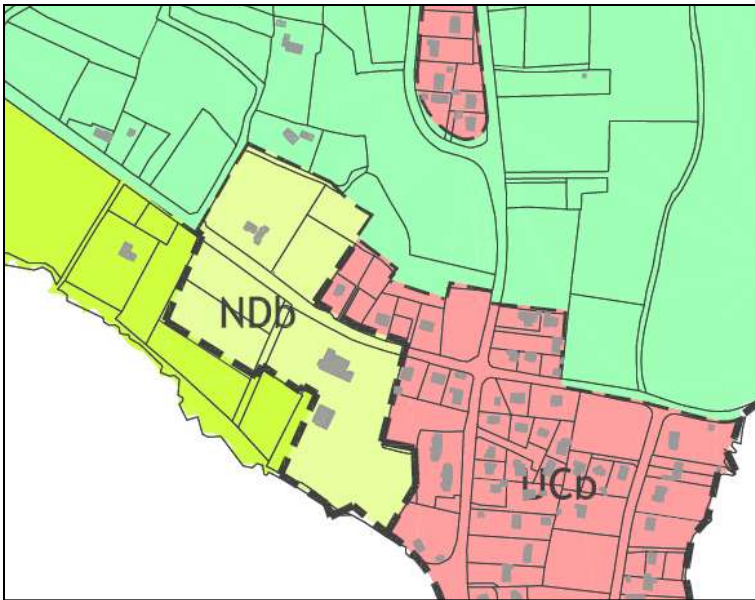
Le classement en Ula du camping permet tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

L'emprise du camping a été étendue au nord à la demande de la profession afin de conforter un camping de taille réduite.



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CAMPINGS PROFESSIONNELS



### Le camping des îles

Le camping a été classé en 2 zones autorisant la pratique du camping sous des formes différentes afin de tenir compte de la proximité du littoral et particulièrement de la bande des 100 m.

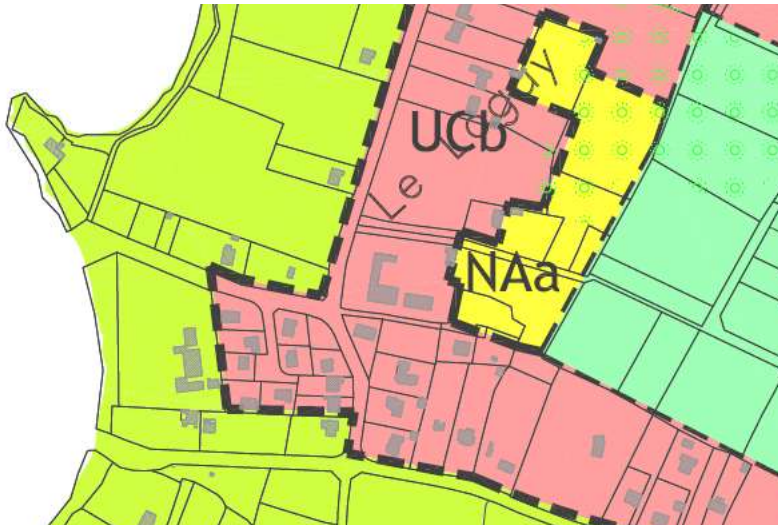
Ainsi :

-La partie nord a été classée en Ula permettant tous types de constructions et d'installations liées au camping organisé soumis à déclaration ou autorisation et notamment les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

-La partie sud située dans la bande des 100 m a été classée en Nlb n'autorisant que les tentes et les caravanes.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CENTRES DE VACANCES

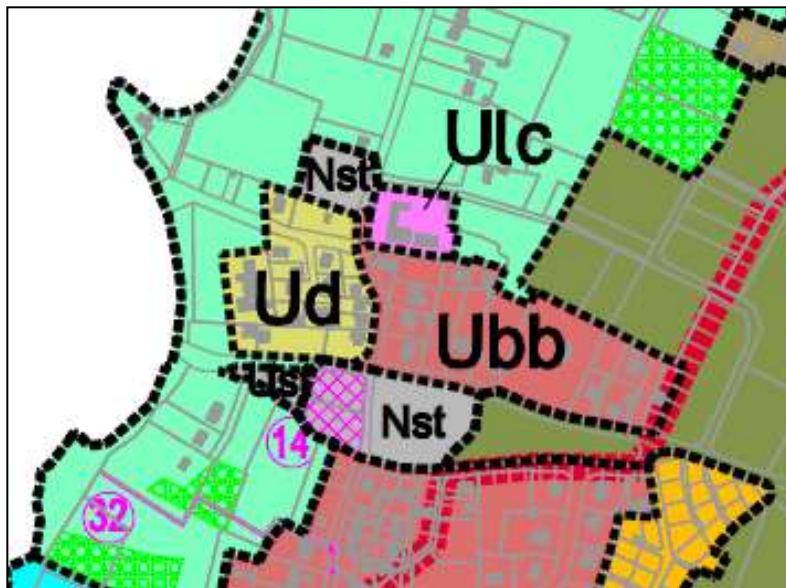


### Centre de vacances

Alors que dans le POS, ce centre de vacances était classé en zone d'habitats (UCb et NAa), le PLU le différencie du fait de son activité (axée sur l'hébergement collectif de loisirs) des zones d'habitats traditionnels mais aussi des zones de camping.

Ainsi, y sont interdits les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, tentes et caravanes.

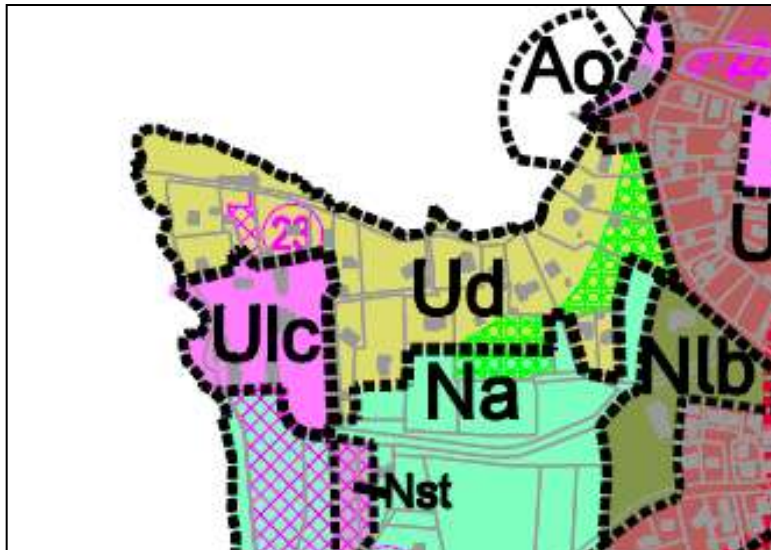
Ce centre de vacances a donc été classé en zone Ulc





# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CENTRES DE VACANCES



### Colonie de vacances

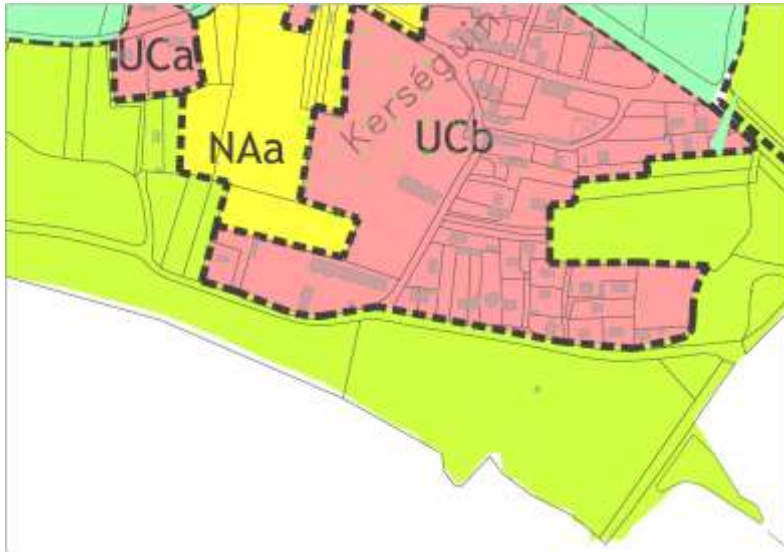
Alors que dans le POS, ce centre de vacances était classé pour partie en zone d'habitats et pour partie en zone naturelle, le PLU le différencie comme les autres centres de vacances implantés sur la commune du fait de son activité (axée sur l'hébergement collectif de loisirs) des zones d'habitats traditionnels mais aussi des zones de camping.

Ainsi, y sont interdits les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, tentes et caravanes.

Ce centre de vacances a donc été classé en zone Ulc dans la partie supportant les bâtiments existants et en zone naturelle (Na) dans la partie à dominante naturelle.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU ZONAGE

## LES CENTRES DE VACANCES

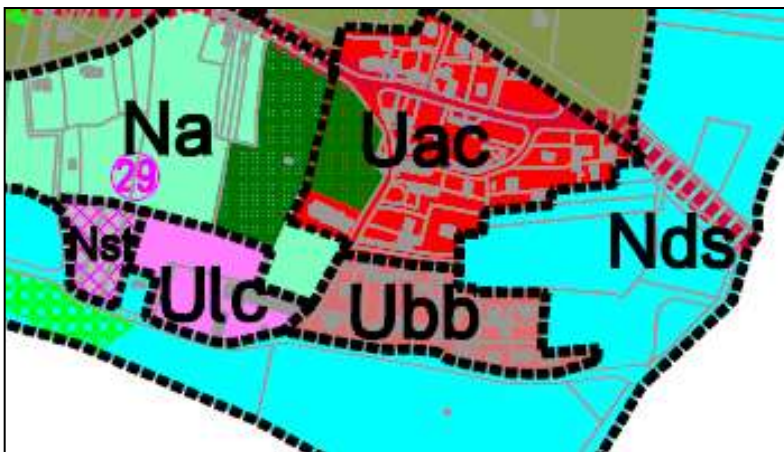


### Colonie de vacances

Alors que dans le POS, ce centre de vacances était classé en zone d'habitats (UCb et NAA), le PLU le différencie du fait de son activité (axée sur l'hébergement collectif de loisirs) des zones d'habitats traditionnels mais aussi des zones de camping.

Ainsi, y sont interdits les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, tentes et caravanes.

Ce centre de vacances a donc été classé en zone Ulc  
Son emprise a été réduite au sud-ouest car l'habitat existant ne fait pas partie de la colonie.





## **II.2.3 LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT**



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales ont pris une importance particulière dans le PLU.

Dans le POS, il s'agit d'un rappel des autres législations en vigueur sur le territoire communal, et des définitions des éléments réglementés dans chacune des zones.

Dans le PLU, les rappels des autres législations en vigueur sur le territoire communal et des définitions des éléments réglementés dans chacune des zones existent toujours et sont actualisés.

► Elles prennent un rôle supplémentaire en donnant les règles applicables à toutes les zones. Celles-ci concernent:

- Les ouvrages techniques

- Les plans d'eau et les cours d'eau

► Des définitions ont été ajoutées:

- Hauteurs maximum

- Voies et emprises publiques

- Volumes principaux et volumes secondaires

- Résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs et caravanes

- Les typologies d'habitat: pavillonnaire, maison en bande, collectif continu, collectif discontinu.

- Une définition des volumes de construction: construction principale, dépendance, extension, annexe.

► Un volet développement durable a été développé

- Il définit les 6 thématiques de développement durable qui doivent être abordées dans les opérations d'aménagement. Il est demandé à ce qu'elles répondent à au moins 3 des thèmes.

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES POS	Destination	caractéristiques	ZONES NATURELLES PLU	Destination	caractéristiques
NDa	Protection des sites, des perspectives, des paysages et du milieu naturel	Changement de destination si intérêt architectural Extension mesurée Reconstruction à l'identique si souhaitable	Na Dans la bande des 100m	Protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages	Changement de destination si intérêt architectural Reconstruction à l'identique si souhaitable
NDa	Protection des sites, des perspectives, des paysages et du milieu naturel	Changement de destination si intérêt architectural Extension mesurée Reconstruction à l'identique si souhaitable	Na Hors de la bande des 100m	Protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages	Changement de destination si intérêt architectural Extension mesurée Reconstruction à l'identique si souhaitable
NDa	Protection des sites, des perspectives, des paysages et du milieu naturel	Changement de destination si intérêt architectural Extension mesurée Reconstruction à l'identique si souhaitable	Nds	Espaces remarquables (art L 146-6 et 146-1 du code de l'urbanisme)	zones identifiées par le service S.U.L unité littoral de la DDE 56
			Np	Zones humides et cours d'eau	Classement issu de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau
			Nst	Aires naturelles de stationnement	Usage saisonnier

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES NATURELLES A VOCATION DE LOISIR

ZONES NATURELLES POS	destination	caractéristiques	ZONES NATURELLES PLU	destination	caractéristiques
NDI	Activités de loisirs et de plein air essentiellement sportives	Interdiction du camping, du caravanage et de résidences mobiles de loisir	Nla	Activités légères de loisirs et sportives	Interdiction du camping, du caravanage et de résidences mobiles de loisir
			Nlb	Activités légères de loisirs et sportives et hébergement de plein-air sous forme de tente et de caravane	Interdiction des résidences mobiles de loisir et des habitations légères de loisir
			Nlc	Activités légères de loisirs et sportives et aires de stationnement de camping-cars	Interdiction d'hébergement autres que les camping-cars
			Nlgy	Aire d'accueil pour les gens du voyage	Constructions et installations liées à la vocation

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES NATURELLES A VOCATION D'HABITAT

ZONES POS	destination	caractéristiques	ZONES NATURELLES PLU	destination	caractéristiques
UC	Habitat et activités compatibles	Terrains disposant des équipements généraux suffisants	Nh	Habitat et activités compatibles (hameau en milieu agricole ou naturel)	Construction dans les dents creuses des hameaux ; évolution du bâti existant
			Nr	Aménagement et réfection de Bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural	Pas de création de logement nouveau Changement de destination possible

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES POS	destination	caractéristiques	ZONES AGRICOLES PLU	destination	caractéristiques
NCb	Zone affectée aux activités agricoles	zones agricoles Possibilité sous condition de changement de destination; possibilité de logement de fonction restauration du patrimoine	Aa	zones agricoles stables: toutes activités agricoles	zones agricoles stables Étoilage pour le changement de destination; possibilité de logement de fonction respect des règles de réciprocité restauration du patrimoine
NCb	Zone affectée aux activités agricoles	zones agricoles Possibilité sous condition de changement de destination; possibilité de logement de fonction restauration du patrimoine	Ab	Zones agricoles sans élevage, ni centre d'exploitation ni nouvelles constructions	zones agricoles en forte concurrence d'usage restauration du patrimoine
			Étoile		Changement de destination

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES AQUACOLES

ZONES AGRICOLES POS	destination	caractéristiques	ZONES AGRICOLES PLU	destination	caractéristiques
			Up	Activités portuaires	Extension, transformation de l'existant.
			Ao	Activités aquacoles sur le domaine public maritime ou fluvial	Cales, terre-pleins, bassins submersibles et installations nécessaires au pompage et bâtiments d'exploitation
Nco	Activités aquacoles sur le domaine terrestre	Cales, terre-pleins, bassins et bâtiments d'exploitation; possibilité de logement de fonction et de bâtiment d'accueil et de vente	Aca	Activités aquacoles sur le domaine terrestre	Cales, terre-pleins, bassins et bâtiments d'exploitation; possibilité de logement de fonction et de bâtiment d'accueil et de vente
Nco	Activités aquacoles sur le domaine terrestre	Cales, terre-pleins, bassins et bâtiments d'exploitation; possibilité de logement de fonction et de bâtiment d'accueil et de vente	Acb	Activités aquacoles sur le domaine terrestre sans possibilité de nouvelles construction	Cales, terre-pleins, bassins et bâtiments d'exploitation



# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES URBANISEES A VOCATION D'HABITAT

ZONES URBANISEES POS	destination	caractéristiques	ZONES URBANISEES PLU	destination	caractéristiques
UA	Habitat et activités compatibles	Habitat dense, resserré, correspondant aux noyaux traditionnels	UA	Habitat et activités compatibles	Habitat dense, resserré, correspondant aux noyaux traditionnels
UB ; UC	Habitat et activités compatibles	secteurs pavillonnaires agglomérés ; terrains disposant des équipements généraux suffisants	UB	Habitat et activités compatibles	secteurs pavillonnaires agglomérés; orientations d'aménagement pour les dents creuses significatives
			Ud Dans la bande des 100m	urbanisation diffuse proche du littoral	Changement de destination si intérêt architectural; Reconstruction à l'identique si souhaitable
			Ud Hors de la bande des 100m	urbanisation diffuse proche du littoral	Changement de destination si intérêt architectural; Reconstruction à l'identique si souhaitable; Extension mesurée

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES URBANISEES A VOCATION D'ACTIVITES

ZONES URBANISEES POS	destination	caractéristiques	ZONES URBANISEES PLU	destination	caractéristiques
Nai	activités et commerces	Zones soumises à un schéma d'organisation	Ui	activités et commerces	Zone d'activités et supermarché dans l'aire urbanisée du Bourg

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES URBANISEES A VOCATION DE LOISIR

ZONES URBANISEES POS	destination	caractéristiques	ZONES URBANISEES PLU	destination	caractéristiques
NDb	Activités de loisirs et de plein air, en particulier sportives et de camping-caravanning et des équipements liés à ces activités	Tous types d'hébergements; logement de fonction	UBI	Equipement et loisir	2 secteurs: le bourg et Poudrantais
NDb	Activités de loisirs et de plein air, en particulier sportives et de camping-caravanning et des équipements liés à ces activités	Tous types d'hébergements; logement de fonction	Ula	Hébergement de loisir	Tous types d'hébergements; logement de fonction
			Ulb	Hébergement de loisir	Sauf HLL et PRL; logement de fonction
			Ulc	Centre d'hébergement collectif uniquement	Pas de HLL, PRL ni camping-caravanning; logement de fonction
			Ust	Aires de stationnement	Véhicules légers et équipements nécessaires à une fréquentation respectueuse du littoral

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES A URBANISER OUVERTE A L'URBANISATION

ZONES A URBANISER POS	destination	caractéristiques	ZONES A URBANISER PLU	destination	caractéristiques
NAa	Habitat et activités compatibles	Zones soumises à un schéma d'organisation	1AU	Habitat et activités compatibles	Zones soumises à orientations d'aménagement
NAi	activités	Zones soumises à un schéma d'organisation	1AUi	activités	Zones soumises à orientations d'aménagement
NAC	camping caravanning sur parcelle privative	Zones soumises à un schéma d'organisation	1AUe	camping caravanning sur parcelle privative	zones préexistantes à l'aménagement foncier; soumises à orientations d'aménagement
NAC	camping caravanning sur parcelle privative	Zones soumises à un schéma d'organisation	1AUer	camping caravanning sur parcelle privative	zones issues de la reconversion dans le cadre de l'aménagement foncier; soumises à orientations d'aménagement

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES A URBANISER NON OUVERTES A L'URBANISATION

ZONES URBANISEES POS	destination	caractéristiques	ZONES URBANISEES PLU	destination	caractéristiques
NAb	Habitat et activités compatibles	A aménager dans le cadre d'une ZAC	2AU	Habitat et activités compatibles	zone de projet Ouverture à l'urbanisation nécessitant une modification ou révision du PLU, intégrant des orientations d'aménagement; zone opérationnelle à déterminer par les études de modification ou de révision
NAg	Aménagement d'un golfe, de l'habitat et de l'activité hôtelière et para-hôtelière et des activités de loisirs compatibles avec ces destinations	Schéma+ note technique sur les équipements à réaliser à valider par la collectivité après avis des services concernés			
			2AUi	activités artisanales et commerciales	zone de projet extension de la zone d'activité du Closo

# LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU REGLEMENT

## LES ZONES A URBANISER NON OUVERTES A L'URBANISATION

ZONES URBANISEES POS	destination	caractéristiques	ZONES URBANISEES PLU	destination	caractéristiques
NAp	Activités et installations portuaire	Modification du POS ou réalisation d'une ZAC			
NDg	Périmètre de parcours de jeu de golf; aire de jeux non couvertes; parking	Plus de 16ha de boisements existants ou à créer; COS 0%			









## II.2.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## UNE LEGENDE COMMUNE

Les orientations d'aménagement n'existaient pas au POS. Elles se composent d'une légende commune:

### DÉFINITIONS LEGENDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### - Espaces verts pouvant inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales :

Inclure des systèmes de rétentions des eaux pluviales dans les espaces verts (noues, bassin de rétention, structure-réservoir) implique que ceux-ci soient paysagers et accessibles en toute sécurité. Les bassins paysagers devront avoir des pentes de 1/4 et ne pas être clôturés.

#### - Espaces communs :

Les espaces communs devront avoir les qualités d'un espace public. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement : ce ne sont pas des espaces résiduels. Ils sont qualifiés dans chacune des orientations : place, square, mail, jardin... Leur emplacement est indicatif.

#### - Ecran végétal :

Il s'agit d'une bande de plantations d'au moins 2,00 m de large et 2,00m de hauteur minimum, destinée à créer une séparation visuelle entre deux zones. L'aménagement de cette bande peut employer des essences arbustives comme arborescentes, et peut inclure un cheminement doux.

#### - Accès autorisé :

Il s'agit du débouché possible pour une voie de desserte interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'accès aux lots. L'emplacement est indicatif. Le nombre d'accès est fixe.

#### - Accès autorisé dans ce périmètre :

Il s'agit d'accès véhicule pour les voies de circulation. La voirie doit s'implanter dans le périmètre indiqué par le rectangle. Il ne s'agit pas d'accès aux lots.

#### - Accès véhicule interdit :

Aucune entrée ou sortie véhicule n'est autorisée sur le linéaire de voirie concerné.

#### - Liaison piétonne et cycle à préserver ou à créer :

La commune de Pénestin s'est dotée d'un réseau de chemin de circulation douce qui ne peuvent en aucun cas servir à la circulation automobile. Les liaisons piétonnes et cycles à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage. Elles s'accompagnent d'un traitement végétal et évite le plus possible d'imperméabiliser les sols. Leur traversée par une voie de circulation automobile est cependant possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles (chicane bois par exemple)

## UNE LEGENDE COMMUNE

### - Passage automobile possible à aménager :

Concerne les traversées de liaison piétonne et cycle par une voie de circulation automobile. Indique une possibilité, et non une obligation. Elle doit prévoir la mise en œuvre de dispositif de sécurité pour la traversée des piétons et des cycles (chicane bois, ralentisseur...)

### - Carrefour à aménager :

Stop, céder le passage, giratoire, plateau, priorité à droite... L'aménagement doit mettre en évidence la hiérarchie des voies et sécuriser le croisement des véhicules et des piétons.

### - Parking commun :

Les parkings communs sont prescrits dans les zones particulièrement enclavées ou très sensibles sur le plan environnemental, où la circulation automobile interne à l'opération doit être réduite au minimum (dépose-minute, déménagement...). Ils permettent de stocker les véhicules à l'entrée de l'opération. Leur traitement doit être adapté à leur fréquentation.

### - Haie à préserver et à entretenir :

Ces haies sont apparues comme intéressantes du point de vue paysager comme du point de vue de la biodiversité. Leur préservation passe par un entretien approprié (nettoyage, élagage, élimination et remplacement des sujets malades ou morts).

Il est possible d'opérer une trouée pour un passage de voie automobile ou piétonne et cycle.

Dans le cas où le parti d'aménagement ne permet pas de préserver ces haies, leur arasement reste possible. Il doit être justifié dans la notice de présentation. Dans ce cas, les sujets principaux seront conservés au maximum, et une haie du même type sera recréée sur l'assiette foncière du projet.

### - Muret à préserver et à entretenir :

Ce muret pourra éventuellement être démonté et remonté

### - Zone humide à préserver :

Il s'agit d'une zone humide au sens de l'art. L211.1 du code de l'environnement. Leur protection relève de la Loi sur l'Eau. Aucun affouillement, remblaiement, assèchement ou inondation n'est autorisé.

### - Voie à créer :

Le tracé est indicatif, les points d'accroche doivent être respectés, l'aménagement de la voie doit correspondre à son usage futur.

### - Voie principale des zones de camping-caravaning:

Pas d'imperméabilisation

### - Voie secondaire des zones de camping-caravaning:

Pas d'imperméabilisation

### - Front bâti : Les façades doivent être alignées sur un même plan, sur au moins 70% de leur longueur.

## LES THEMES ABORDES

Six thèmes sont traités dans ces orientations d'aménagement:

**Situation** :description de l'environnement.

**Accessibilité** :desserte et accès à la zone.

**Hydrologie \*** :données à prendre en compte, éventuellement prescription.

**Programme de construction et typologie des constructions** : % de logements en accession aidée; % de logement en location aidée; % de logement en location libre; % de logement en accession libre.  
Maisons groupées, pavillon, habitat intermédiaire... (définition dans les dispositions générales du règlement).

**Espaces communs** : type et qualité des espaces communs (parc, square, mail, placette, place...) .

**Densité** : minimum de nombre de logements à l'ha donné par secteur (densité la plus faible: 14 logements à l'ha).





Département du Morbihan

COMMUNE DE PENESTIN

## Rapport de présentation- pièce n° 1

### Partie III

### Evaluation environnementale

# Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, impacts environnementaux et mesures compensatoires

## Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, impacts environnementaux et mesures compensatoires

### 1- les incidences

#### 1.1 sur l'environnement

#### 1.2 sur les paysages, le patrimoine bâti et archéologique

#### 1.3 sur l'agriculture

### 2- les mesures compensatoires

#### 2.1 préconisations générales

#### 2.2 les mesures compensatoires pour les zones de développement

#### 2.3 bilan des impacts et des mesures compensatoires

### 3- analyse des résultats de l'application du PLU

# Les incidences de la mise en œuvre du PLU

## RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Assurer la protection de la ressource en eau et des zones humides de qualité dépend essentiellement des modes de gestion et d'entretien notamment sur le plan hydraulique.
- Dans le cadre des enjeux de préservation du site Natura 2000, assurer la protection stricte du littoral et de la Baie de Vilaine, ainsi que des sites d'habitats d'intérêt intercommunautaire.
- Prendre en compte le paysage: respect des unités, des ouvertures visuelles à préserver, des boisements, du maillage bocager. Dans ce cadre, la suppression des parcelles utilisées « en camping-caravaning sauvage» au profit d'un regroupement dans des zones dédiées, supprimera un mitage important, reconstituant des paysages ruraux homogènes et réduisant les risques de pollution diffuse et d'incendie.
- Prendre en compte le patrimoine: mise en valeur des espaces urbains patrimoniaux.
- Assurer des coupures d'urbanisation afin de faciliter l'identification des lieux-dits et de stopper l'étalement urbain en milieu agricole ou naturel.
- Améliorer la qualité de traitement de l'eau: mettre en œuvre les prescriptions du zonage d'assainissement, réaliser une étude eaux pluviales (zones à ne pas imperméabiliser, zones d'implantation d'ouvrages...)

Le PLU doit retranscrire ces grandes orientations au travers des objectifs du PADD mais également dans le règlement :

Gestion des zones urbaines par rapport aux entités paysagères : traitement des lisières, clôtures ou haies des parcelles privées, densités, hauteurs, ...

Protection des zones d'intérêt par un zonage spécifique : boisement classé pour les forêts et certaines friches, protection des haies et rivières, protection du littoral...

## RAPPEL DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet tel qu'il se présente, ne comporte aucun projet majeur susceptible de perturber notablement et durablement la situation environnementale de Pénestin : pas d'implantation industrielle, pas d'aires de stockages à risques, pas de voie nouvelle à grande circulation, pas d'éoliennes.

Le document :

- conforte des protections strictes sur tous les espaces naturels sensibles
- définit les réalités urbaines pré-existantes
- transcrit les projets entérinés de zones de reconversion du camping-caravaning
- projette des secteurs à urbaniser, soit en habitat soit en extension de zone artisanale

Les impacts environnementaux potentiels du projet ne peuvent qu'être liés aux projets d'extension d'urbanisation, concernant les débits de ruissellement et la qualité des eaux, par le biais de surfaces imperméabilisées accrues.

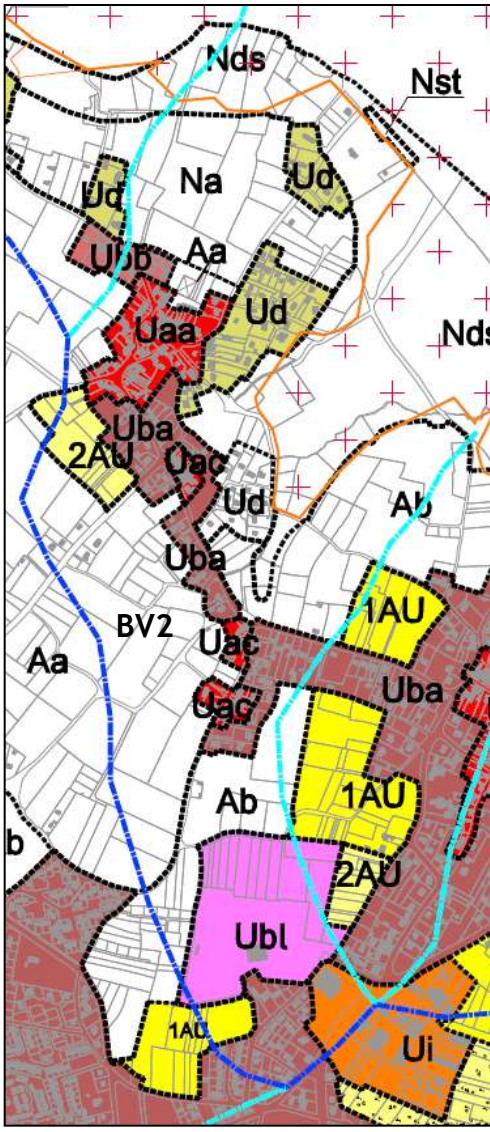
Le critère majeur retenu pour l'analyse des impacts de chaque zone à urbaniser est donc le sous-bassin versant.

Les pages qui suivent présentent les espaces futurs d'urbanisation par sous-bassin versant. Ils portent tous un numéro (exemple : BV1) , ainsi que chaque zone à urbaniser (exemple : 1 pour habitat ou activités, C1 pour zones de reconversion camping-caravaning)





## BV 2



N zone	localisation	surface	zonage	vocation
1	Brancelin	22 506m <sup>2</sup>	2AU	Secteur d'étude
5	La Mine d'Or	8 700m <sup>2</sup>	1AU	habitat

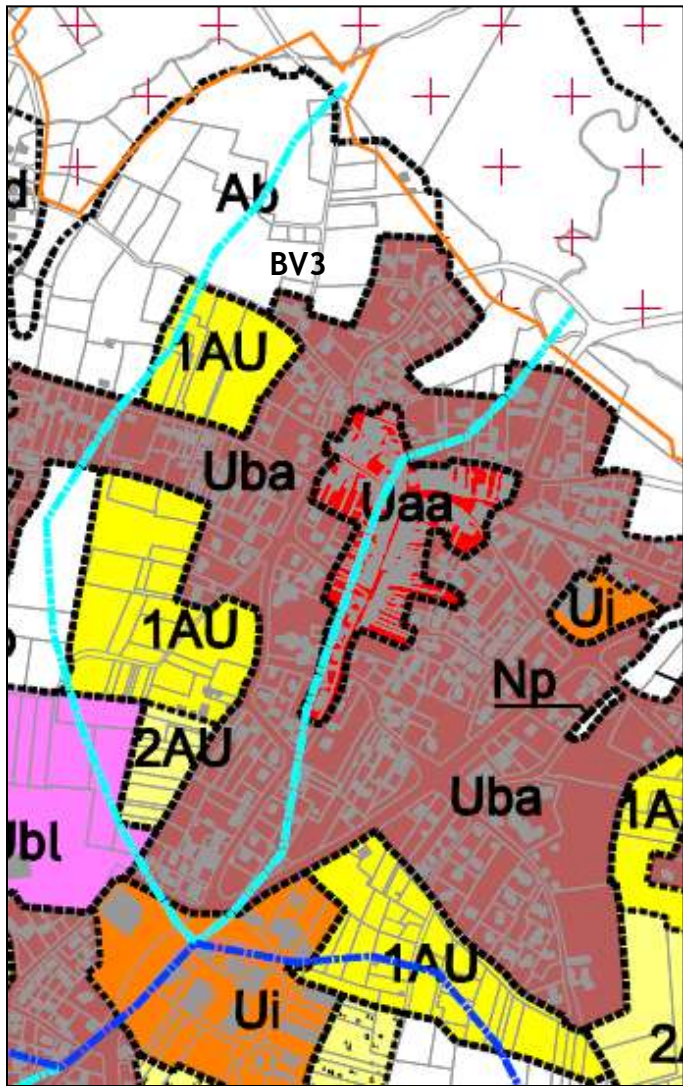
Les secteurs U ou AU sont éloignés du périmètre Natura 2000, des zones humides et des zones d'inventaires d'espèces remarquables.

Le secteur 1AU fait partie d'un ensemble plus large intégré aussi à un autre bassin versant. Aucun espace sensible ne se trouve à proximité.

Le secteur 2AU n'est pas constructible ; s'il le devient, sa situation en arrière d'urbanisation déjà existante l'isole complètement de tout secteur sensible.

Les périmètres sensibles (Natura 2000, zones humides, espèces inventoriées) sont en proximité de l'urbanisation : le zonage prend en compte cette sensibilité à la fois par une protection stricte des milieux eux-mêmes, et par des zones tampons Na et Ud

## BV 3



N zone	localisation	surface	zonage	vocation
2	Le Moulin	27 103m <sup>2</sup>	1AU	habitat
3	Toulprix	57 153 m <sup>2</sup>	1AU	habitat
4	Toulprix	13 042m <sup>2</sup>	2AU	Secteur d'étude

Les deux secteurs 1AU se trouvent en retrait des espaces sensibles du Lienne, en périphérie ouest du bourg.

Le secteur 2AU n'est pas constructible ; s'il le devenait, l'incidence serait faible compte-tenu de sa situation éloignée des espaces sensibles et séparée d'eux par une épaisseur déjà bâtie.

Le secteur Uba représente une partie du bourg . Sa limite jouxte les dernières habitations, interdisant toute extension urbaine vers les espaces sensibles.

Il faut cependant noter la présence d'espèces floristiques d'intérêt communautaire en dehors du périmètre Natura 2000, en zonage UBa.

Cette limite du secteur UBa entérine la pré-existence des habitations et n'aggrave pas le risque de perturbation du site du Lienne .



## BV 4

La majeure partie du bourg et de ses extensions existantes se trouve sur ce bassin versant. Le projet ne fait que transposer une situation concrète dans ses limites de zonage Ub. Dans tous les cas, les zones humides inventoriées sont extraites du zonage constructible pour être classées Nds ou Np.

L'efficacité des réseaux d'eaux pluviales est particulièrement importante du fait de la proximité de milieux très sensibles .

Les secteurs 1AU sont situés en limite sud du bourg, réduisant les risques d'incidence environnementale . Ils s'inscrivent bien dans la démarche de densification des pôles urbanisés pour une gestion économe de l'espace.

Le secteur 1Auer, contribue à l'amélioration globale de l'environnement sur le territoire communal (suppression du mitage en secteur agricole, suppression des pollutions diffuses dues à l'absence de réseaux, réduction du risque incendie)

### Cas particulier : zone 8

Présence d'un ruisseau avec zones humides de part et d'autre.

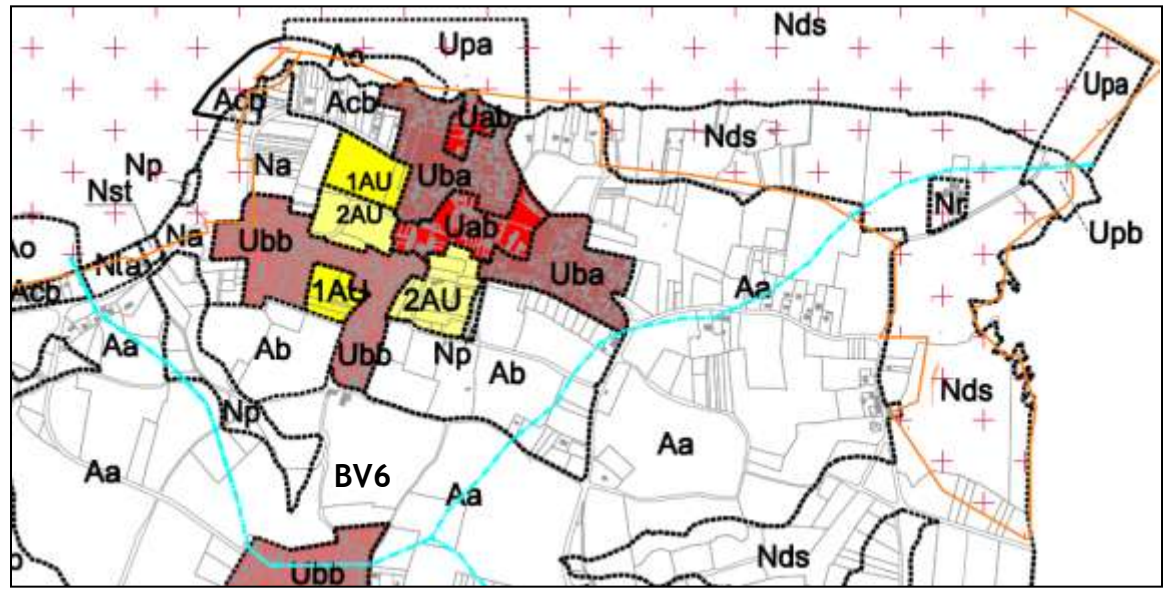
Présence d'espaces boisés classés répartis en deux masses.

Dans l'hypothèse d'une future ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la nécessaire protection de ces éléments devra être prise en compte. Il pourra en résulter la nécessité de mesures compensatoires à définir dans l'étude d'impact du projet lorsqu'il sera défini.





## BV 6



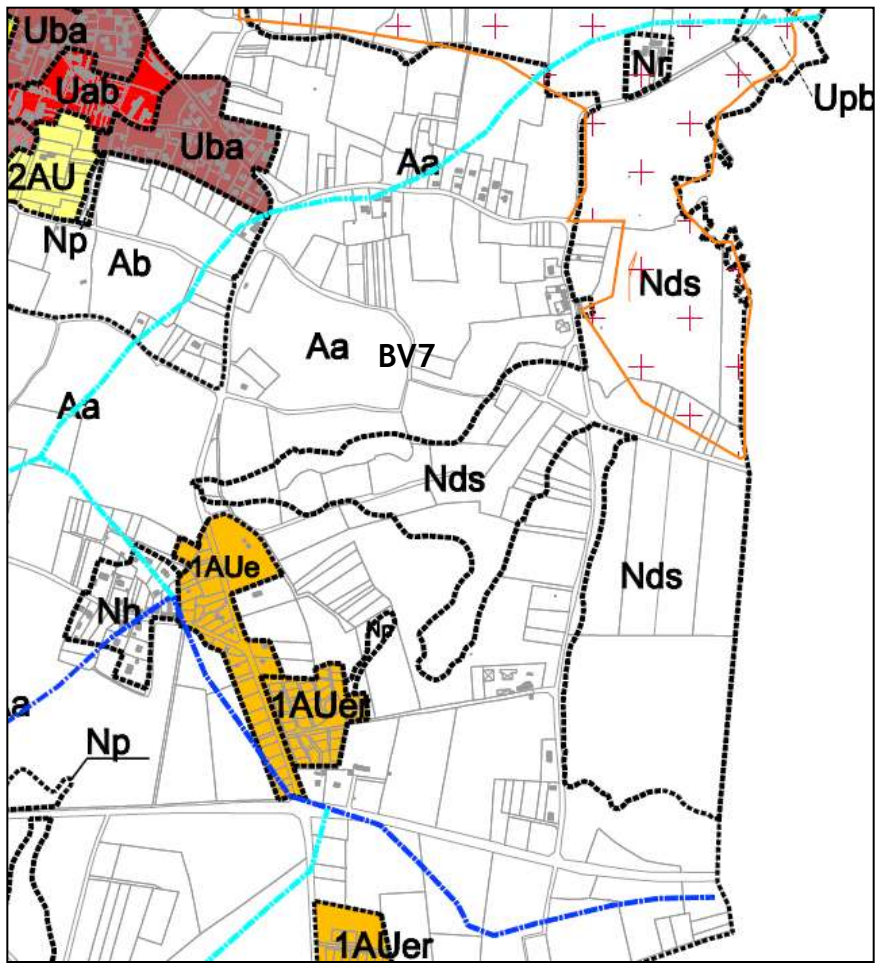
N zone	localisation	surface	zonage	vocation
9	Tréguier	21 247 m <sup>2</sup>	1AU	habitat
10	Tréguier	21 609 m <sup>2</sup>	2AU	Secteur d'étude
11	Tréguier	12 553 m <sup>2</sup>	1AU	habitat
12	Tréguier	28 602 m <sup>2</sup>	2AU	habitat

Le secteur aggloméré de Tréguier est immédiatement appuyé sur la Vilaine et sur le périmètre Natura 2000. Le projet se cale sur la situation existante pour définir les secteurs U. Il faut noter que des espèces d'intérêt communautaire ont été répertoriées en dehors du périmètre Natura 2000, en secteur Uab et Uba.

Les zones 1AU sont quant à elles restreintes, et situées sur des secteurs non sensibles. Même chose pour les zones 2AU si elles devaient s'ouvrir ; la 12 méritera alors une attention particulière à la protection de la zone humide avec un recul de construction suffisant et la création d'une ceinture bocagère.



## BV 7

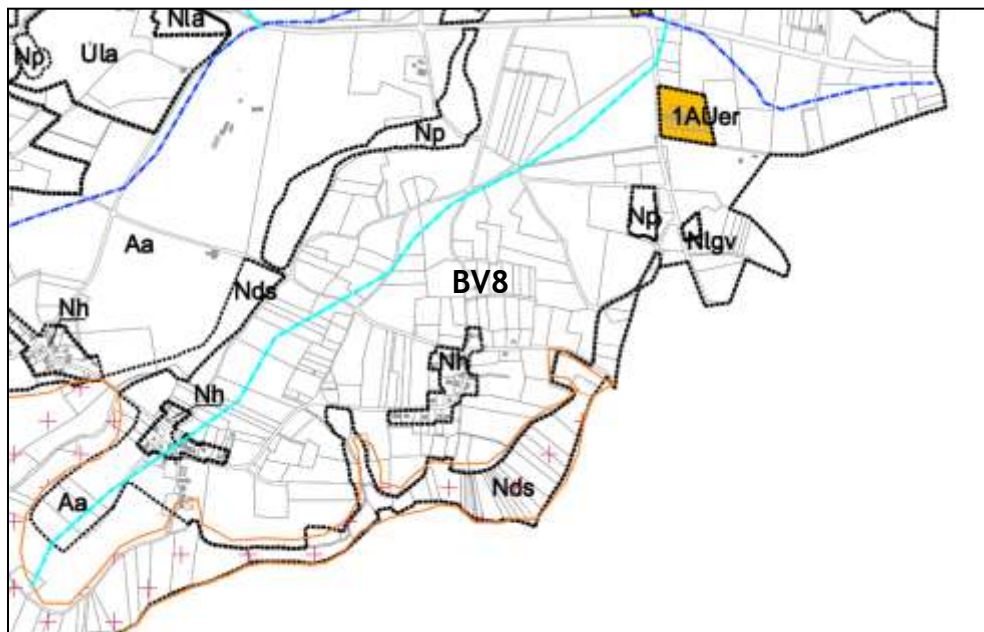


N zone	localisation	surface	zonage	vocation
C1	Barge-Rochefort	26 627m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion
C1a	Barge-Rochefort	56 576m <sup>2</sup>	1AUe	Camping caravaning existant

Ce bassin entièrement naturel ne comporte qu'une zone de camping-caravaning existante, et une zone d'extension à destination de reconversion du caravaning sauvage.

Ce projet - partie intégrante de l'aménagement foncier - est validé par la commission des sites.

## BV 8



Ce bassin est entièrement naturel, à l'exception de l'implantation d'une zone de reconversion de camping-caravaning. Déconnecté de toute autre urbanisation, ce secteur - sur lequel existent déjà des installations de camping-caravaning - est par ailleurs concerné largement par des espaces boisés classés : ces derniers sont préservés dans l'orientation d'aménagement qui a été validée par la commission des sites.

N zone	localisation	surface	zonage	vocation
C2	La Lande	19 673m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion



# EVALUATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX PAR SOUS-BASSIN VERSANT DU PROJET DE PLU

## BV 9

N zone	localisation	surface	zonage	vocation
16	Le Clido	103 072 m <sup>2</sup>	2AUi	Secteur d'étude
14	Kerfahler	85 045 m <sup>2</sup>	2AU	Secteur d'étude
15	Kerfahler	25 393m <sup>2</sup>	2AU	Secteur d'étude
13	Kerfahler	22 187 m <sup>2</sup>	1AU	habitat
C4	Kerfahler	104 277m <sup>2</sup>	1AUe	Camping reconversion existant
C6	Brécéan	32 050m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion
C7	Brécéan	10 997m <sup>2</sup>	1AUe	Camping reconversion existant
C9a	Kéravello	157 186m <sup>2</sup>	1AUe	Camping reconversion existant
C9	Kéravello	51 650 m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion
C9b	Kéravello	24 021m <sup>2</sup>	1AUe	Camping reconversion existant

Ce grand bassin est majoritairement constitué d'espaces naturels, en rives des marais de Kerfahler concernés par un périmètre Natura 2000 et par l'inventaire d'espèces végétales d'intérêt communautaire. Aucun de ces espaces sensibles n'est directement concerné par un zonage U ou AU ; cependant, la tête de bassin reçoit l'urbanisation sud du bourg, ainsi que la zone agglomérée de Kerfahler. Les zonages U transposent une réalité objective pré-existante et le projet n'y génère aucune incidence supplémentaire.

Un secteur 1AU est proposé au sud de Kerfahler, limitrophe d'une zone humide. Les secteurs 2AU ne sont pas constructibles.

Les zones de reconversion camping -caravaning 1Auer sont approuvées par la commission des sites.

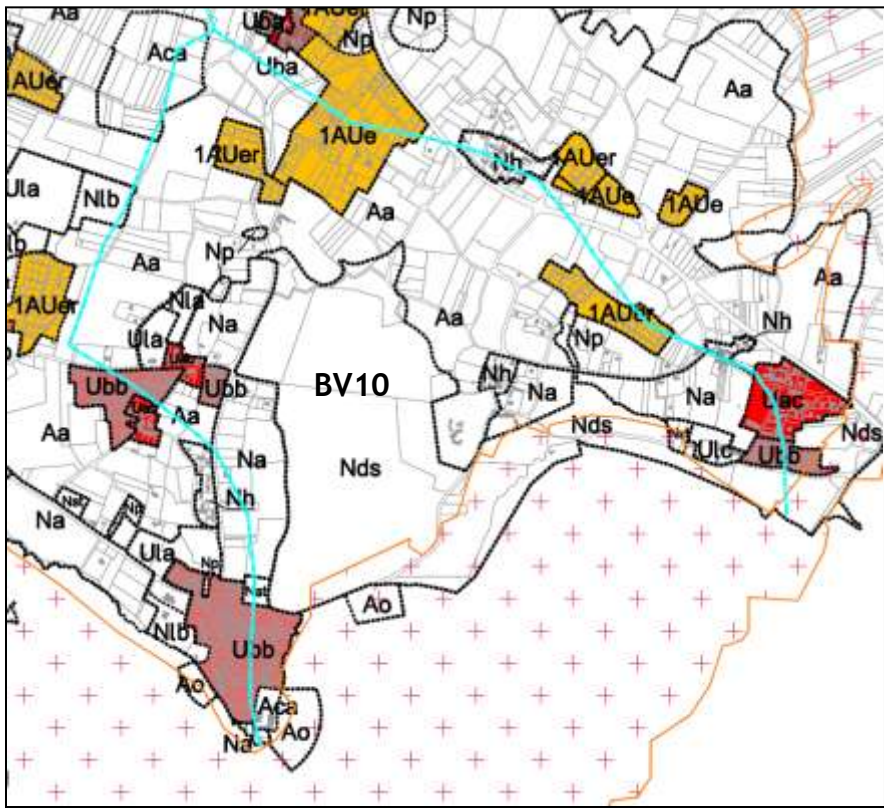
### Cas particulier : zone 16 - 2AUi

Cette zone, si elle devait s'ouvrir à une vocation d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, devrait être compatible avec l'habitat. En particulier au sujet des nuisances sonores, concernant tant les activités elles-mêmes que les circulations engendrées. Le projet devrait veiller à ce que les dessertes de la zone ne nuisent pas aux secteurs d'habitat. Un dossier de Zone d'Aménagement concerté est en cours de réflexion.

Présence de deux zones humides à l'intérieur du secteur. Présence de haies à conserver.



## BV 10



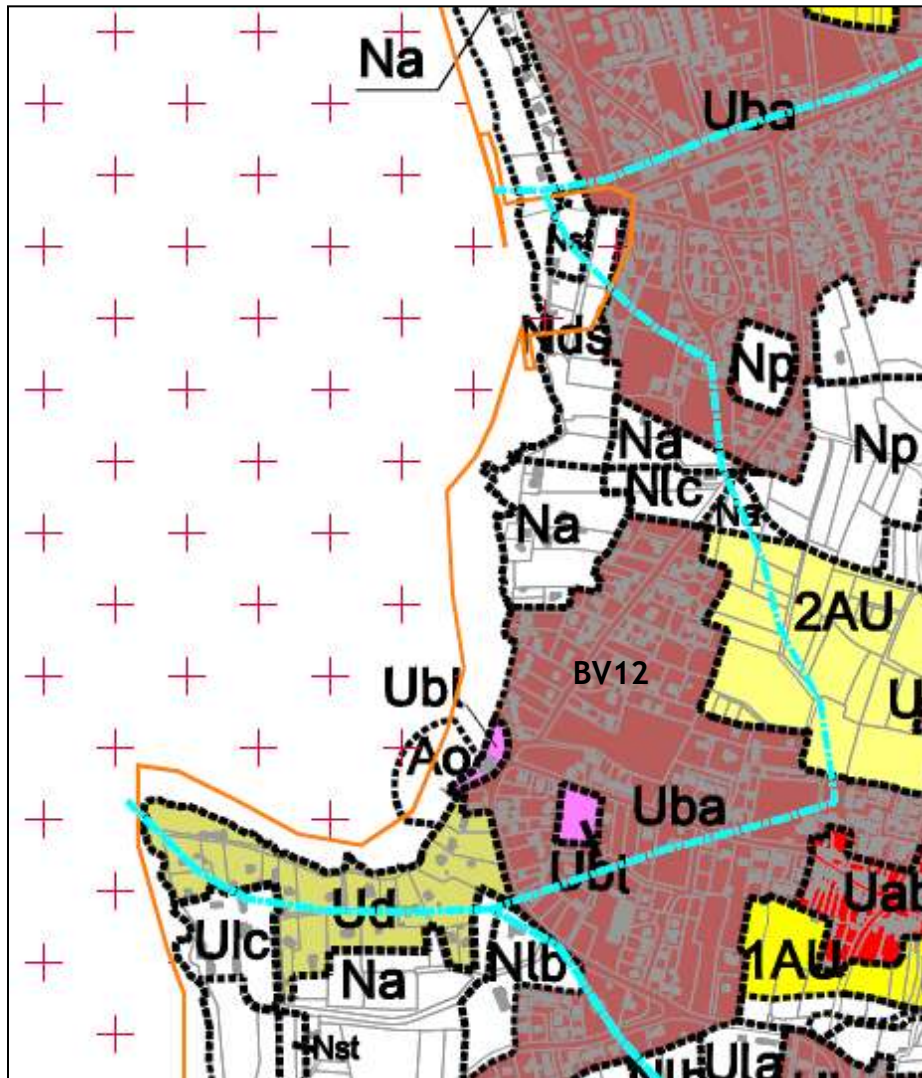
Ce bassin est presque entièrement naturel, à l'exception du village de Kervraud, et des franges du Bile et de Kerandré. Deux secteurs de reconversion pour le camping-caravaning ont été définis dans le cadre de l'aménagement foncier, situés en retrait de l'urbanisation existante, sur une organisation validée par la commission des sites.

N zone	localisation	surface	zonage	vocation
C9a	Keravello	97 186m <sup>2</sup>	1AUe	Camping existant
C9bis	Kéavello	25 293m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion
C8	Kerandré	35 287 m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion





## BV 12

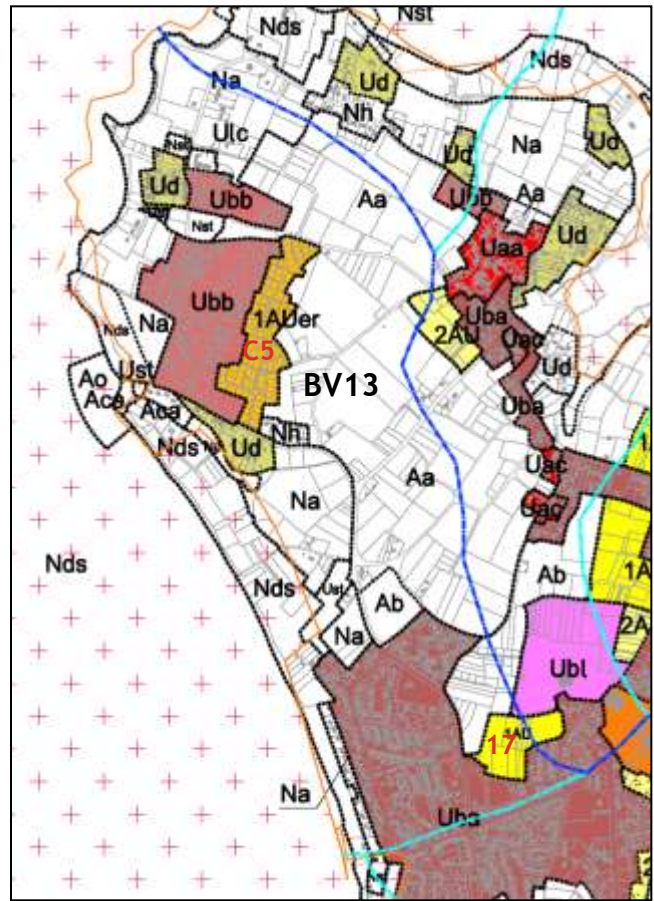


Aucun projet d'extension d'urbanisation ne concerne le secteur de la Mine d'or sur sa face littorale.

Le secteur Uba s'étend jusqu'au trait de côte : compte-tenu de la sensibilité du lieu, un zonage Ud aurait pu s'envisager en frange, mais son intérêt aurait été très limité du fait que l'urbanisation est déjà complète.

Ce secteur Uba offre un potentiel de 16 habitations supplémentaires, en retrait de la frange littorale déjà urbanisée.

## BV 13



N zone	localisation	surface	zonage	vocation
C5	Le Lomer	62 498 m <sup>2</sup>	1AUer	Camping reconversion
17	La Mine d'or	31 960 m <sup>2</sup>	1AU	habitat

Toute la partie littorale de ce bassin est protégée par des zonages Na ou Nds. Le projet entérine des situations d'urbanisation en retrait et existantes.

Le secteur 1AUer appuyé sur un espace aggloméré améliore la sécurité environnementale du bassin versant par la suppression du mitage « sauvage » du territoire.

Le secteur 1AU renforce la zone agglomérée de la Mine d'or, sans risque particulier du fait de sa situation relativement éloignée du littoral. De plus, les orientations d'aménagement concernant ce secteur lui donne une vocation d'éco-quartier, devant répondre aux critères de développement durable. La zone Ubb du Lomer présente un potentiel de 22 habitations supplémentaires.

Il faut remarquer le zonage Ust (installations d'accueil du public avec stationnements imperméabilisés) actant la vocation pré-existante de cet espace appartenant au conseil général : il constitue une enclave limitée dans un espace naturel protégé et est partiellement inclus au périmètre Natura 2000. Le zonage ne fait que prendre en compte une réalité.

## IMPACTS COMMUNS A TOUTES LES ZONES AU ou « U à potentiel »

### DONNEES

- Hors périmètre Natura 2000
- Hors bande des 100m du littoral
- Hors zones d'inventaires espèces d'intérêt communautaires

### CONTRAINTES NATURELLES ET/OU REGLEMENTAIRES

- Loi littoral
- Loi sur l'eau quand surface supérieure à 1ha

### REGLEMENTS

1AU :	CES 50% Autorisation de techniques éco-construction Stationnements de moins de 10 places en matériau drainant Respect des orientations d'aménagement
1AUi :	CES 75% Activités économiques compatibles avec l'habitat. Respect des orientations d'aménagement
1AUer	Maxi 40+6m <sup>2</sup> en HLL Imperméabilisation extérieure interdite Respect des schémas d'aménagement, validés par la commission des sites.
2AU :	pas de règlement : l'ouverture de la zone nécessite une modification de PLU prise en compte en tant que secteur d'étude non destiné à une urbanisation prochaine

## IMPACTS COMMUNS A TOUTES LES ZONES AU ou « U à potentiel »

### INCIDENCES DIRECTES

Le potentiel de 443 logements supplémentaires - conformes aux objectifs du SCOT - va obligatoirement générer :

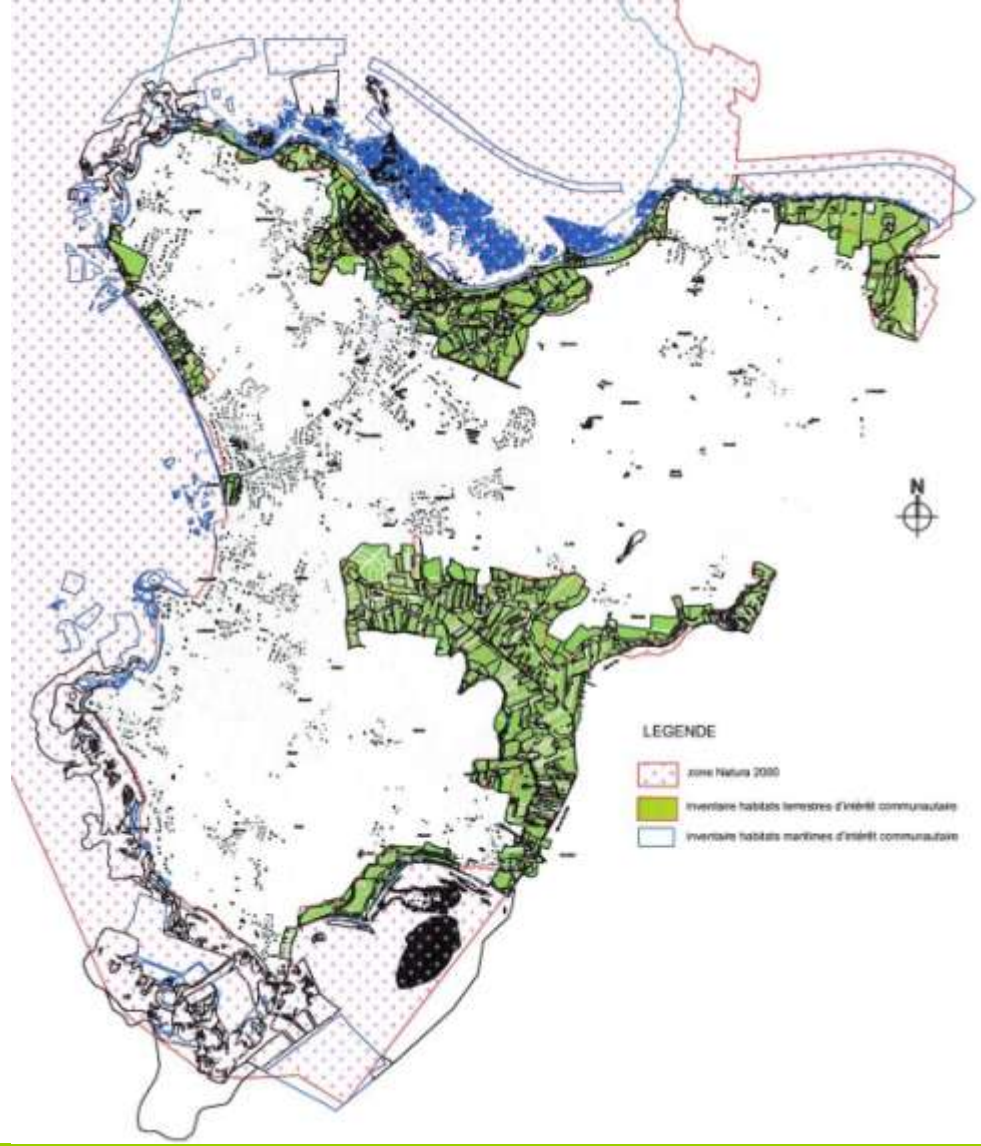
- Augmentation des débits d'eaux pluviales en raison de l'imperméabilisation des surfaces construites
- Augmentation des quantités de boues produites par la station d'épuration
- Augmentation de la consommation d'eau potable
- Augmentation de la quantité de déchets produits

### IMPACTS

- Pas d'impact direct sur le site Natura 2000 ni sur les zones d'habitats terrestres comportant des espèces d'intérêt communautaire.
- Pas d'impact indirect non plus sur ces sites dans la mesure où les eaux pluviales, ainsi que les installations de traitement des déchets et rejets sont bien gérées et de capacité adaptée. (CF Etat initial de l'environnement, annexes sanitaires)
- Réduction des pollutions diffuses dues au camping-caravaning sur parcelles privatives non équipées, au profit de regroupement dans des zones équipées .
- Réduction du mitage du territoire agricole grâce à ce même regroupement sur des terrains équipés mais plus petits.
- Réduction du risque d'incendie grâce à ce regroupement dans des zones équipées.



### EFFETS SUR LE SITE NATURA 2000



La description des éléments constituant le fondement du site Natura 2000 a été faite dans l'état initial de l'environnement. Il en résulte une cartographie du périmètre actuel, ainsi que de la localisation d'espèces d'intérêt communautaires, terrestres et marines. Les notices détaillées relatives à ces espèces sont annexées au présent rapport, permettant notamment d'identifier la nature des risques et vulnérabilités des milieux concernés.

Aujourd'hui, aucun DOCOB n'est défini, relatif au site Natura 2000 de la Baie de Vilaine, et il n'est pas possible de mettre le projet de PLU de Pénestin en écho de ce document.

### EFFETS SUR LE SITE NATURA 2000

Extrait synthétique des vulnérabilités des habitats marins d'intérêt communautaire sur Pénestin , potentiellement liées à un projet d'urbanisme (voir notices détaillées en annexe)

Habitat générique	Habitats élémentaires	Répartition	Valeur écologique et biologique	Menaces	Etat de conservation	Recommandations de gestion
<b>Estuaires</b>	Slikke en mer à marée	Estuaire de la Vilaine	Milieu à faible diversité biologique mais à fort potentiel biologique (production). Milieux utilisés comme aire de nourrissage par les oiseaux et les juvéniles de poissons Zone de transit entre les milieux d'eau douce et marin pour les espèces migratoires (saumon, anguille, etc.).	-envasement des fonds et détérioration de la qualité des eaux estuariennes, fonction d'une forte anthropisation par artificialisation des berges. -ouvrages de zones portuaires pouvant couper les échanges latéraux. -menace de surcharge en matière organique venant des bassins versants, apports des émissaires urbains, menaces d'anoxie, etc. -contamination des organismes par les micropolluants, métaux lourds, etc.	La conservation de cet habitat est directement sous l'influence des principaux flux de polluants continentaux, qu'il s'agit de surveiller. Il faut noter que la construction du barrage d'Arzal a induit un envasement important de l'estuaire et une modification importante des échanges entre l'eau douce et la mer.	Les populations d'oiseaux et de poissons ingèrent donc des proies qui peuvent être contaminées par des produits polluants. Maintenir ces estuaires à des niveaux faibles de contamination des polluants en réduisant les sources de contamination sur les rives de l'estuaire (urbanisation, industrie) ou dans les bassins-versants (agriculture, élevages, etc.).
<b>Replats boueux ou sableux exondés à marée basse</b>	Sables de hauts de plage à Talitres	Presque totalité du linéaire côtier atlantique	Zone de transition entre les milieux aquatique et terrestre, hébergeant des espèces spécialisées. Zone de recyclage du matériel organique en épave. Zone de nourrissage pour de nombreux oiseaux littoraux .	Zone fortement affectée par les rejets anthropiques et les dépôts de toute nature où dominent les hydrocarbures, les engins de pêches (filets de nylon, flotteur de liège ou de plastique...), l'ensemble des objets flottants comme les bouteilles de verre ou de plastique et tout autre type de container. Ces objets sont rassemblés sous le terme de macrodéchets.	Cet habitat ne semble pas menacé.	Limiter les nettoyages aux seuls macrodéchets en évitant l'accès des moyens mécaniques lourds et les extractions de sédiment. Les accès des véhicules sur ces zones doivent être maîtrisés et organisés.



## SUR L'ENVIRONNEMENT

### EFFETS SUR LE SITE NATURA 2000

Extrait synthétique des vulnérabilités des habitats marins d'intérêt communautaire sur Pénestin , potentiellement liées à un projet d'urbanisme (voir notices détaillées en annexe)

Habitat générique	Habitats élémentaires	Répartition	Valeur écologique et biologique	Menaces	Etat de conservation	Recommandations de gestion
	Galets et cailloutis des hauts de plages à <i>Orchestia</i> spp.	pointe du Halguen et pointe du Goulumer.	Zone de transition entre les milieux aquatique et terrestre, hébergeant des espèces spécialisées à cet environnement contraignant et non rencontrées dans d'autres habitats. Zone de recyclage du matériel organique en épave. Zone de nourrissage de nombreux oiseaux littoraux	C'est une zone d'accumulation des macrodéchets mais qui ne fait pas l'objet d'un nettoyage systématique, ce type de rivage (grève) n'étant pas spécialement recherché par les touristes. C'est aussi une zone de ruissellement d'eaux qui peuvent être polluées, témoin des activités de la partie terrestre attenante.	Cet habitat ne semble pas menacé.	Limitier les nettoyages aux seuls macrodéchets en évitant l'accès des moyens mécaniques lourds et les extractions de galets ou cailloutis. Les accès des véhicules sur ces zones doivent être maîtrisés et organisés
	Estrans de sable fin (façade atlantique)	de la pointe du Halguen à la pointe du Bile	Habitat à forte valeur écologique et biologique Plusieurs espèces coexistent à l'intérieur de la même niche écologique. Les populations très abondantes de crustacés, polychètes et bivalves sont le lieu de nourrissage des poissons et crustacés à marée haute et des oiseaux à marée basse.	cet habitat est directement sous l'influence de l'eutrophisation : -L'augmentation des apports d'origine continentale, à la fois urbaine et agricole, peut se traduire par une prolifération massive d'algues vertes les apports excédentaires de matière organique peuvent se traduire par une modification qualitative des peuplements - Ces estrans font l'objet d'exploitation par la pêche à pied	nettement influencé par la Vilaine, la conservation de cet habitat est directement sous l'influence des principaux flux de polluants continentaux, qu'il s'agit de surveiller	Cet habitat représentant un intérêt certain pour l'aquaculture, la pêche, le tourisme, veiller à la compatibilité de ces activités avec le maintien de cet habitat. Gérer les flux de contaminants venant des bassins versant. Fréquentation par des véhicules à maîtriser et organiser. La réglementation en matière de pêche à pied doit être appliquée .

# EVALUATION GLOBALE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## EFFETS SUR LE SITE NATURA 2000

Extrait synthétique des vulnérabilités des habitats terrestres d'intérêt communautaire sur Pénestin , potentiellement liées à un projet d'urbanisme (voir notices détaillées en annexe)

Habitat générique	Habitats élémentaires	Répartition	Valeur écologique et biologique	Menaces	Etat de conservation	Recommandations de gestion
<b>Falaises avec végétation des côtes atlantiques</b>	Végétation des fissures des rochers eu-atlantiques à nord-atlantiques	présent sur les secteurs rocheux de la pointe de Haguen à la pointe de Cofreneau et de la pointe de Marescle à la pointe du Bile	Fort valeur patrimoniale	Erosion des parties sommitales des falaises dues à la fréquentation. Artificialisation de certains secteurs dans le cadre d'aménagements touristiques.	Bon à moyen	Aucune intervention
<b>Prés salés atlantiques</b>	Prés salés du bas schorre Prés salés du schorre moyen	Nord de la commune	contribue à la fixation des sédiments fins des fonds de baie	Piétinement et destruction des substrats liés au pâturage essentiellement bovin. - Travaux hydrauliques et désalinisation de certains secteurs.	moyen à mauvais	Ce type d'habitat ne nécessite aucune intervention. Le pâturage n'est pas souhaitable au niveau du bas schorre.

Globalement, au regard des différentes sensibilités de milieux présentes, les risques potentiels liés au projet de PLU peuvent concerner essentiellement :

- Pour les habitats marins :
  - o Les risques de modification de la salinité liés à des ruissellements accélérés
  - o les risques d'eutrophisation liés à des rejets organiques
  - o les risques de pollution accidentelle liés à une activité humaine (activité portuaire par exemple)

## EFFETS SUR LE SITE NATURA 2000

- Pour les habitats terrestres :
  - o Les risques de modification du milieu liés à des travaux hydrauliques sur les lieux adjacents
  - o Les risques de pollution accidentelle liés à une activité humaine
  - o Les risques d'appauvrissement liés à un piétinement intensif : le PLU ne peut gérer ce risque directement, mais il peut être corrélé avec l'augmentation de l'accueil touristique et de la population

Les risques de détérioration des milieux marins liés aux activités de loisirs telles que la pêche à pied, ne sont pas dépendants du projet de PLU.

Tous les secteurs inclus au périmètre Natura 2000 portent un zonage induisant une protection stricte : Nds, Np, Nst, N

Le projet conforte donc la protection directe des milieux et permet de pérenniser les sites de nourrissage et de nidification. L'étude jointe relative aux habitats marins et terrestres d'intérêt communautaire précise les modalités de gestion adaptées pour chaque typologie de milieu terrestre.

Pour autant, quelques poches font exception :

- zone Up à Tréhudal et entre Tréhiguier et la pointe du Scal : ces zones sont d'ores et déjà le support d'activités portuaires ; le zonage Up définit une situation existante et règlemente ses modalités d'urbanisation. On peut considérer l'impact sur Natura 2000 comme nul, dans la mesure où la situation avant et après Natura 2000 est la même. Les risques de pollution et de détérioration des habitats liés aux activités existent mais sont réduits à la proportion des installations. De nouveaux aménagements susceptibles d'influer sur les courants devront faire l'objet d'études d'impact spécifiques, supervisées par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine.

- zone Ao à la pointe du Scal, au Branzais, à la pointe du Halguen, au Lomer, au Poudrantais, à Loscolo, à la pointe du Bile.

Ces activités sont partie intégrante du milieu marin et sont dépendantes de la bonne qualité des eaux. Les risques de pollution des sites liés à l'activité sont minimes mais le milieu peut être dégradé par la circulation de tracteurs et d'engins.

- zone Ust à la Mine d'Or : il s'agit de préciser l'usage pré-existant du lieu (accueil du public avec stationnement, sanitaires et tables de pique-nique) sur une propriété du Conseil général. Ce type d'installation a précisément été réalisé pour canaliser la fréquentation de ce site sensible.

## EFFETS SUR LE SITE NATURA 2000

Concernant les impacts indirects du projet de PLU sur les sites Natura 2000, ils peuvent venir d'une « aggravation » de la situation liée à une augmentation du nombre d'habitations (zone AU ou zones U à densifier) ou à l'extension de la zone d'activités :

L'extension potentielle (2AUi) de la zone d'activités n'a aucun lien avec les sites sensibles, et s'en trouve éloignée ; son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une démarche de Zone d'Aménagement Concerté. L'impact immédiat aussi bien que l'impact prévisible sur les sites Natura 2000 sont proches de zéro.

L'urbanisation littorale de Pénestin , située en proximité immédiate des sites Natura 2000, pré-existe : le projet ne permet ni extension ni densification, maintenant la situation en l'état.

A l'arrière de cette urbanisation littorale, les secteurs AU font tous l'objet d'orientations d'aménagement très précises et complètes, de manière à garantir la meilleure protection possible du milieu en général, et de l'eau en particulier. Les déplacements et liaisons piétonnes y sont prédéfinis dans leur principe. Ce fait lié à leur situation en retrait et séparé par une urbanisation déjà présente, conduit à un risque d'impact sur les habitats d'intérêt communautaire très faible.

L'augmentation de la population - permanente ou non - peut cependant contribuer à la fragilisation de certains sites et espèces , en raison de piétinements accrus. Le balisage de sentiers, la définition d'emplacements naturels de stationnement réduisent ce risque.

## EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

L'état initial de l'environnement a permis de répertorier et cartographier l'ensemble des éléments particulièrement sensibles de l'environnement :

- espaces littoraux
- zones humides
- cours d'eau
- haies à préserver
- espaces boisés
- périmètre Natura 2000

Il en résulte un projet de P.L.U. proposant des protections strictes dans le cadre du plan de zonage et du règlement qui l'accompagne.

Ainsi, les espaces boisés sont-ils protégés au titre d'Espaces Boisés Classés :

réactualisation de l'évolution des bois par rapport au POS en vigueur

volonté autant que possible de faire coïncider EBC et parcelles cadastrales dans un souci de gestion facilitée

volonté de ne classer que les EBC constitués d'espèces caractéristiques de la commune, quelles soient endémiques (frênes, chênes verts, chênes pédonculés) ou implantées de longue date (pin maritime, pin sylvestre)

volonté de ne pas classer les boisements exploités dès lors qu'ils sont constitués d'espèces exogènes (saules, peupliers, épicéa)

- Aire cumulée EBC POS : 43.41 hectares
- Aire cumulée EBC PLU proposé au classement : 135.24 hectares
  - dont hygrophiles : 2.87 hectares
  - dont feuillus : 68.27 hectares
  - dont résineux : 10.09 hectares
  - dont mixtes : 54.01 hectares

Protection des boisements au titre de l'intérêt paysager : 3.48 hectares

## EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

Les haies jouant un rôle anti-érosif, hydraulique ou paysager, ainsi que les haies et alignements arborés qui doivent être réalisés dans le cadre de l'aménagement foncier sont identifiées et cartographiées comme élément du paysage à préserver :

Longueur cumulée des haies à préserver au POS : 0 ml

Longueur cumulée des haies existantes à préserver au PLU : 100,5 km (sur 180 km)

Longueur cumulée des haies et alignements futurs à protéger au PLU : 13,5 km

Les haies et talus ne jouant ni rôle paysager, ni rôle hydraulique ou anti-érosif , ou encore les éléments identifiés comme « à préserver si possible » mais déconnectés d'un maillage à rôle de corridor écologique, ne sont pas retenus comme éléments du paysage à préserver.

Les zones humides inventoriées sont protégées strictement par un zonage spécifique interdisant tous travaux d'affouillement ou exhaussement.

Total des zones humides protégées : 356 ha - Zonage Nds ou Np



## EFFETS SUR LA RESSOURCE EN EAU

Le projet doit s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine, dont voici les principaux:

- Lutter contre les pollutions diffuses
- Protéger et sécuriser la distribution d'eau potable
- Mieux épurer les rejets domestiques et industriels
- Mieux connaître les débits et gérer les étiages
- Economiser l'eau potable
- Connaître et prendre en compte les eau souterraines, les zones humides, les ruisseaux et rivières, les végétaux envahissants, les étangs
- Mise en place d'un Comité d'Estuaire de la Vilaine

Ces objectifs ont été pris en compte dans la définition du projet :

Les cours d'eau sont protégés au même titre que les zones humides, par un zonage approprié appliqué sur une bande de 35m de part et d'autre du ruisseau, à l'exception du contexte urbanisé et à urbaniser de Tréhiguier. Des prescriptions protectrices sont à y prévoir dans le cadre des modalités d'urbanisation future de ce secteur.

L'alimentation en eau potable ne dépend pas de la commune de Pénestin. La qualité de l'eau distribuée, prélevée en amont, n'est pas liée au PLU communal.

L'incidence prévisible est indirecte : l'augmentation potentielle de population induit une augmentation proportionnelle des quantités consommées. A ce titre, le règlement relatif aux constructions peut amoindrir l'impact en permettant - voire en favorisant - les installations de récupération d'eaux pluviales et leur usage domestique.

### Les eaux littorales et de l'estuaire de la Vilaine

Le projet de PLU stoppe l'urbanisation en proximité immédiate du littoral, qui bénéficie par ailleurs d'une protection stricte. Les secteurs littoraux déjà urbanisés restent en leur état actuel .

Le risque potentiel et indirect de dégradation de la qualité de ces eaux est lié à des phénomènes érosifs dûs à une augmentation des eaux de ruissellement (imperméabilisation des zones AU), ainsi qu'à des phénomènes de pollutions dus à des rejets non maîtrisés (agricoles, eaux usées, produits industriels).

## EFFETS SUR LES RISQUES ET NUISANCES

La préservation de leur qualité passe par une adaptation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des équipements d'assainissement aux exigences futures. L'étude d'assainissement est annexée au projet de PLU et une étude de gestion des eaux pluviales est en cours.

Le projet de PLU ne modifie en rien le caractère du territoire de Pénestin : ni implantation industrielle , ni infrastructure majeure n'y figurent. L'effet au regard de la pollution de l'air et du bruit est quasi nul : une source potentielle de nuisances sonores pourrait éventuellement être évoquée au sujet de la zone AUi en fonction du type d'activités futures, sachant qu'elles seront -quoi qu'il en soit- compatibles avec l'habitat.

Au sujet des risques naturels de séisme, d'érosion littorale et d'inondation marine, tout le territoire communal est potentiellement concerné mais ne fait l'objet d'aucun plan de prévention: les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas en proximité immédiate du littoral. On peut considérer que l'impact du projet au regard de ces risques est nul, dans la mesure où il n'accroît pas le risque.

## EFFETS SUR LE PAYSAGE

Le projet prévoit la préservation des éléments de paysage majeurs, et en particulier des bois et du réseau bocager, y compris sur les zones à urbaniser, qui se trouvent par ailleurs en continuité des espaces bâtis existants sur des espaces non remarquables.

Les orientations d'aménagement prennent en compte les éléments du paysage ainsi que les éléments sensibles tels que zones humides ou cours d'eau, par la définition de prescriptions (zones tampons, plantations, ...)

Les coupures d'urbanisation préconisées sont respectées grâce à des zonages adaptés.

Les cônes de vue sont également cartographiés de manière à y empêcher toute action de fermeture paysagère.

Les parcelles privatives à usage de camping-caravaning disséminées sur tout le territoire sont regroupées dans des espaces destinés à cet effet ; les effets de mitage de l'espace agricole et de pollution diffuse se trouvent très nettement améliorés, ainsi que les risques d'incendie.

Les entités paysagères sont donc globalement respectées, voire améliorées, par le projet.

## IMPACT DES EXTENSIONS D'URBANISATION SUR L'AGRICULTURE

### ► Les risques liés aux extensions d'urbanisation

Les mécanismes du foncier font que l'affichage dans les PLU de réserves foncières pour l'urbanisation peut:

- Soit accélérer la déprise agricole sur les terrains concernés: rétention foncière de la part des propriétaires
- Soit aller jusqu'à fragiliser un domaine agricole

Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, affichent clairement un changement de vocation.

L'affichage 2AU, zones urbanisables non ouvertes à l'urbanisation, permet de prévenir les exploitants d'un changement de vocation à 10 ans. Il peut avoir l'effet pervers d'entraîner une déprise agricole durable, ces zones n'étant pas du tout assurées d'être urbanisées.

Enfin, afin de respecter les règles de réciprocité, il convient de ne pas étendre l'urbanisation dans les périmètres sanitaires placés autour des bâtiments d'exploitation.

### ► Impacts des zones 1AU du PLU de Pénestin

- Secteur de Tréhiguier

Zone 1AU de Tréhiguier: zone existante au POS, réduite au PLU, jouxtant des espaces urbanisés et naturels. Pas d'impact notable sur l'agriculture.

Zone 1AU de Kerlochet: zone existante au POS, comprise dans l'aire urbanisée du bâti aggloméré de Tréhiguier. Pas d'impact notable sur l'agriculture.

## IMPACT DES EXTENSIONS D'URBANISATION SUR L'AGRICULTURE

- Secteur du Bourg/La mine d'Or:

Zone 1AU du Moulin: parcelles aujourd'hui en prairie. Les 2/3 Ouest, secteur 1 des orientations d'aménagement, est titulaire d'une autorisation de lotir et les travaux de 1<sup>ère</sup> phase sont achevés. Le diagnostic agricole identifie cet îlot comme un secteur agricole peu exploité, servant de zone de pâturage et où les friches apparaissent. Ce secteur est handicapé par son enclavement entre l'urbanisation du bourg et les espaces sensibles des bords de la Vilaine. Cette zone risque d'accélérer la déprise agricole de la partie Sud de l'îlot agricole, le long de la rue du Moulin. Cette situation découle de l'annulation du PLU de 2006. En effet, ce document avait autorisé la viabilisation des terrains sur lesquels les permis de construire n'ont pu être délivrés du fait de la remise en vigueur du POS qui classe ces terrains en zone agricole.

Zone 1AU de Toulprix: zone déjà existante au POS, réduite de moitié au PLU. Cette moitié est rendue à l'agriculture: zonage Ab. Elle vient dans la continuité de la zone agricole Aa du Haut-Pénestin. On peut s'attendre à un impact positif sur l'agriculture.

Zone 1AU de l'île du Moulin: zone déjà existante au POS, réduite de moitié au PLU. Cette moitié est rendue à l'agriculture: zonage Ab. Elle vient dans la continuité de la zone agricole Aa du Haut-Pénestin. On peut s'attendre à un impact positif sur l'agriculture.

Zone 1AU de Trémer: secteur encerclé par l'urbanisation, zone argileuse sans potentiel agricole important, supportant une agriculture de loisir. Le diagnostic agricole le définit comme un secteur sans enjeu agricole important. L'impact de l'urbanisation sera par conséquent faible.

Zone 1AU du Lavoir: secteur résiduel appartenant à l'aire urbanisée du Bourg, sans enjeu agricole. Pas d'impact.

## IMPACT DES EXTENSIONS D'URBANISATION SUR L'AGRICULTURE

- Secteur de Poudrantaïs/Kerfahler

Zone 1AU de Kerfahler: secteur cerné par l'urbanisation et un secteur naturel, sans enjeu agricole. Pas d'impact.

### ► Impacts des zones 2AU du PLU de Pénestin

Zone 2AU de Tréhiguier: le diagnostic agricole partait du principe que ces parcelles faisaient partie de l'aire urbanisée de Tréhiguier. Au Sud, l'espace agricole a été défini comme fort. Cette zone est circonscrite par l'urbanisation au Nord et à l'Ouest, un chemin d'exploitation au Sud, et un ruisseau avec sa zone humide d'accompagnement à l'Est. Elle est prélevée sur un îlot agricole en situation d'interface entre l'espace actuellement urbanisé et un espace agricole fort. L'impact de son zonage dépendra en grande partie de la conservation du chemin d'exploitation au seul usage agricole ou non. Pour minimiser les impacts, il conviendra d'être vigilant sur 3 points lors de l'établissement des orientations d'aménagement, indispensables pour ouvrir la zone à l'urbanisation: un accès qui se fait depuis l'aire actuellement urbanisée, laissant le chemin d'exploitation au seul usage agricole; le respect de la marge de recul du ruisseau et l'entretien de la zone humide; l'aménagement de la frange Sud de la zone pour éviter tout conflit d'usage.

Zone 2AU du Haut-Pénestin: ce secteur est placé dans la continuité de l'urbanisation du Haut-Pénestin, et limité au Sud par un chemin. Quelques parcelles au Nord sont utilisées comme potager. Le reste est en prairie et est géré par un agriculteur en place. Cette zone a un impact négatif sur l'agriculture.

Zone 2AU du Bourg/La mine d'Or: cette zone est complètement intégrée à l'aire urbanisée du Bourg. Pas d'impact sur l'agriculture.

Zone 2AU de Trémer: secteur encerclé par l'urbanisation, zone argileuse sans potentiel agricole important, supportant une agriculture de loisir. Le diagnostic agricole le définit comme un secteur sans enjeu agricole important. L'impact de l'urbanisation sera par conséquent faible.



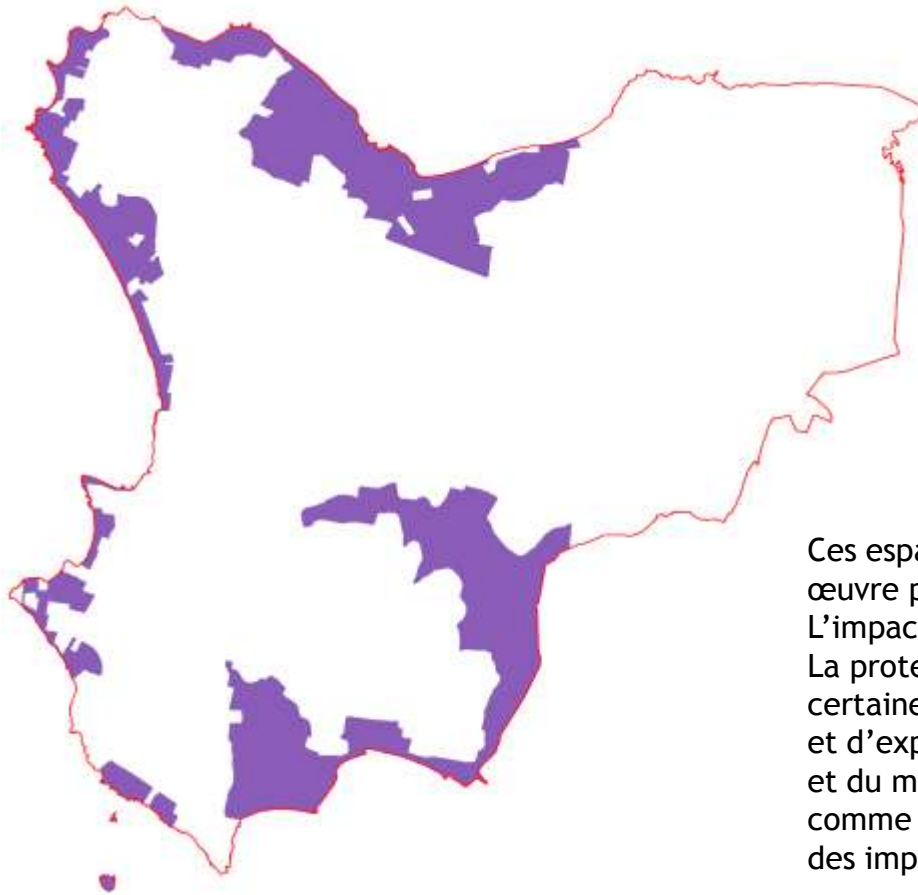
## IMPACT DES EXTENSIONS D'URBANISATION SUR L'AGRICULTURE

Zone 2AU de Kerfahler Nord: cette zone se trouve limitée au Nord par une importante zone humide et un secteur agricole Ab, au Sud et à l'Ouest par l'urbanisation de Kerfahler/Poudrantaïs, et à l'Est par un noyau d'urbanisation pavillonnaire. Le contact avec la zone agricole, zone à faible potentiel agronomique, est limité par la RD 34. Cette zone 2AU constitue une enclave agricole, dont le potentiel agricole est relativement faible au regard de l'ensemble des zones agricoles fortes de la commune. Ce secteur étant un secteur d'étude de ZAC, les parties non-urbanisées au schéma de composition pourront être soit rendue à l'agriculture, soit faire l'objet d'un plan de gestion en tant qu'espace vert ou espace naturel à l'interface des deux grandes parties agglomérées du territoire de Pénestin. Impact modéré sur l'agriculture.

Zone 2AU de Kerfahler Est: ce secteur est une langue de terrain enclavé entre les arrières du village de Kerfahler à l'Ouest et un secteur de camping-caravaning sur parcelle privative. Elle est en contact avec la zone 2Au Nord par un emplacement réservé et à la zone 1AU au Sud. Sa configuration la rend peu propice à l'exploitation agricole. Pas d'impact sur l'agriculture.

## IMPACT DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS SUR L'AGRICULTURE

La surface de zones classées agricoles du POS a diminué au PLU en faveur des zones naturelles principalement. Cette diminution s'explique par la protection de la trame verte et bleue de la commune.



*Aire de préemption du Conservatoire du Littoral et du Conseil Général du Morbihan*

Concernant les espaces remarquables, ils sont en grande partie inclus de la zone de préemption du Conservatoire du Littoral.

### **Evolution du nombre d'espaces acquis ou gérés spécifiquement pour le patrimoine naturel** Situation actuelle 2009

Total des espaces préemptés

Conseil général : 180 ha

Conservatoire du Littoral : 168 ha

Total des espaces acquis

Conseil général : 47 ha

Conservatoire du Littoral : 73,6 ha

Ces espaces feront l'objet d'un plan de gestion dont la mise en œuvre passe par une contractualisation de leur entretien. L'impact sur l'agriculture sera plutôt positif. La protection des zones humides et des cours d'eau amènera certainement à changer les comportements en matière de gestion et d'exploitation. Dans ce cas, les enjeux de la qualité de l'eau et du maintien de la biodiversité, s'ils peuvent apparaître comme des contraintes dans un 1<sup>er</sup> temps, ne peuvent avoir que des impacts positifs à terme.



## IMPACT DES ZONES 1AUe et 1AUer SUR L'AGRICULTURE

Une des difficultés que rencontre l'activité agricole à Pénestin est le mitage des terres agricoles par le camping-caravaning sur parcelles privées non autorisées.

### ► Aspects quantitatifs:

Les zones 1AUe existaient déjà au POS, représentant 53 ha (zones NAc: 36 ha et NDc: 17 ha).

S'y ajoutent 40 ha de mitage, soit 93 ha en tout. Les zones 1AUe du PLU représentent 35,66 ha, soit une diminution de 33%.

Les zones 1AUer, rassemblant les parcelles mitant l'espace naturel et agricole, représentent 26,76 ha. Cela correspond à une diminution de 33% des surfaces utilisées.

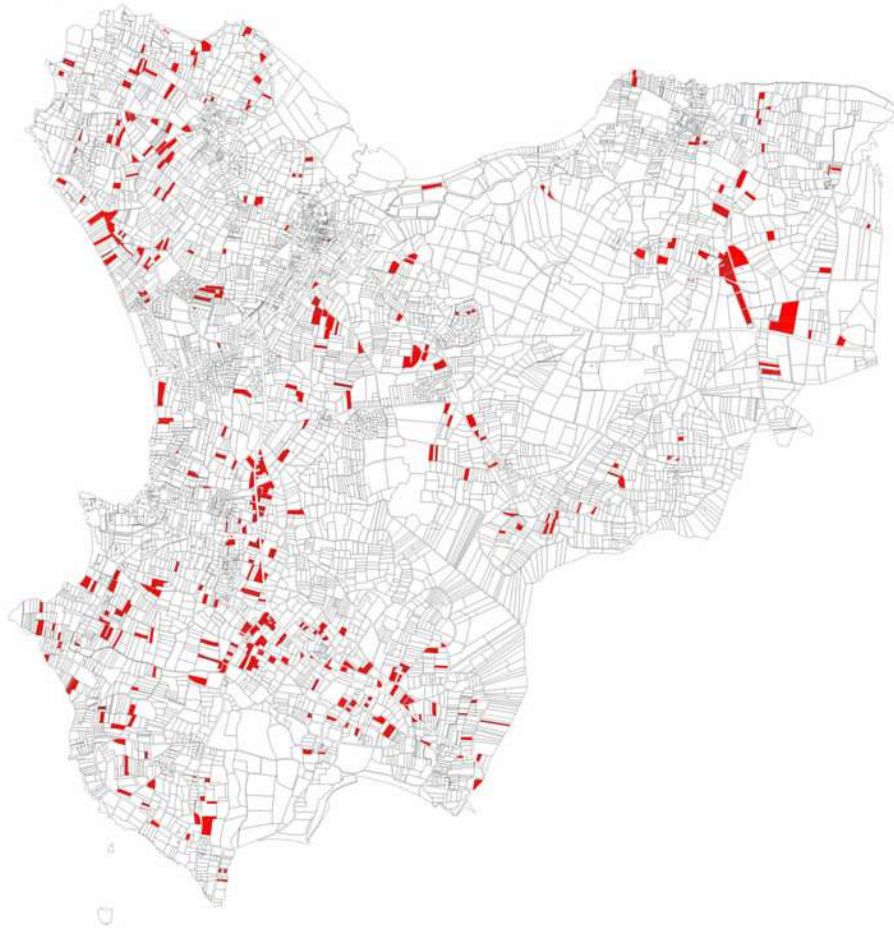
Au total, les 93 ha utilisés jusqu'en 2008 par le camping-caravaning sur parcelle privée sont en passe d'être réduits à 62,42 ha, soit une diminution totale de 33%.


### ► Aspects qualitatifs:

Le mitage a disparu, permettant des domaines exploitables d'un seul tenant. Les zones 1AUe étaient déjà en place et ont été diminuées. Elles n'apportent pas de gêne supplémentaire à l'activité agricole. Les zones 1AUer ont été créées soit dans le prolongement des zones 1AUe, soit dans le prolongement de noyaux déjà construits, en périphérie des espaces agricoles.

L'impact des zones 1AUe et 1AUer est positif car elles améliorent considérablement la situation de départ au niveau du mitage agricole.


## IMPACT DES ZONES 1AUe et 1AUer SUR L'AGRICULTURE



 Parcelles de camping isolées

**Ancien cadastre (avant 2008)**



 Création de zones dédiées au camping-caravaning sur parcelles privées

**Nouveau cadastre (depuis 2008)**

# Les mesures compensatoires



## MESURES

- Modalités d'urbanisation définies au règlement, favorisant :
  - o la récupération des eaux de toiture,
  - o l'écoulement des eaux pluviales dans des fossés ou des noues et le positionnement d'espaces verts dans les parties les plus basses comprenant les ouvrages de rétention des eaux pluviales
  - o la préservation des bois, haies et zones humides
  - o un développement corrélé avec les capacités de traitement de la station d'épuration
  
- Orientations d'aménagement très affinées cadrant strictement les conditions d'urbanisation futures, dans le respect des éléments naturels et de paysage à préserver
- Réalisation d'une étude de zonage des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune
- Regroupement dans des secteurs équipés, des campeurs-caravaniers « sauvages »

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### A - MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE

#### - Evolution des surfaces réservées aux espaces naturels, corrélée avec celle des espaces urbanisés

(surfaces en ha)	<u>POS</u>	<u>PLU 2009</u>	<u>Evolution</u>
Zones naturelles non artificialisées	1 512	1 602	+5,95%
<b>TOTAL ZONES NATURELLES NON ARTIFICIALISEES</b>	<b>1 512</b>	<b>1 602</b>	<b>+5,95%</b>
Zones de loisirs	66	30.81	-53.32%
Zones urbaines d'habitat	320	315.39	-1.44%
Zones d'urbanisation future	92	55.72	-39.43%
Camping	54	62.04	+14.89%
Zones de caravanes	53	65.62	+23.81%
Zones d'activités aquacoles	37	17.63	-52.35%
Zones d'activités autres	35	18.98	-45.77%
<b>TOTAL ZONES URBAINES OU A URBANISER</b>	<b>657</b>	<b>566.19</b>	<b>-13.82%</b>

#### - Evolution des pratiques agricoles par le suivi des surfaces sous contrat à enjeu environnemental

Les contrats d'agriculture durable ne peuvent être signés sur les sites Natura 2000, que lorsque le document d'orientations générales est élaboré par la structure en charge de l'animation du secteur concerné. En l'occurrence, aucun opérateur n'est actuellement désigné pour la gestion de ces sites à Pénestin.

- 1<sup>er</sup> objectif : désigner un opérateur en concertation avec Cap Atlantique.
- 2<sup>e</sup> objectif : tenir un tableau de bord des surfaces agricoles sous contrat

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### - Evolution du nombre d'espaces acquis ou gérés spécifiquement pour le patrimoine naturel

- o Situation actuelle 2009
  - Total des espaces pré-emptés
  - Conseil général : 180 ha
  - Conservatoire du Littoral : 168 ha
- Total des espaces acquis
  - Conseil général : 47 ha
  - Conservatoire du Littoral : 73,6 ha

### - Evolution des espaces boisés classés et des linéaires de haies protégées

- o EBC
    - au POS : 43,1 ha
    - au PLU : 141 ha
  - o Haies protégées au titre d'éléments du paysage
    - au POS : 0 ml
    - au PLU : 100,5 km en existant
- 13,5 km à créer dans le cadre des travaux connexes de l'aménagement foncier (voir carto page 20)

### - Evolution des cheminements doux

L'évolution s'inscrit dans le cadre des travaux connexes de l'aménagement foncier :

- o travaux de remise en état de chemins existants : 3,7 km
- o travaux de création de chemins : 11,3 km

Ces chiffres ne concernent que les chemins à vocation de déplacements doux.

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### B - QUALITE DE L'EAU ET RESSOURCE

- évolution de la qualité et du classement des eaux littorales et conchylicoles

Qualité des eaux de baignade

Principe de classement des plages en France :

Catégorie	Qualité	Conditions
A	Bonne	au moins 80% des résultats en coliformes totaux et fécaux sont inférieurs aux nombres guides (G) au moins 95% des résultats sont inférieurs aux nombres impératifs (I) au moins 90% des résultats pour les streptocoques fécaux sont inférieurs aux nombres guides (G)
B	Moyenne	Au moins 95% des résultats sont inférieurs aux nombres impératifs (I)
C	Pollution momentanée	La fréquence de dépassements des niveaux impératifs (I) est comprise entre 5% et 33%
D	Mauvaise	Au moins 1 résultat sur trois dépasse les nombres impératifs (I)

	G	I
Coliformes totaux /100ml	500	10 000
E coli /100ml	100	2 000
Entrérococques /100ml	100	/

### Résultats des eaux de baignade de Pénestin

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anse de Camaret	A	A	B	A	A	B	B
Le Halguen							B
Le Logui				A	A	A	B

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### Qualité des zones de protection conchylicoles

La qualité du milieu est suivie par les services d'IFREMER dans le cadre du réseau REMI (réseau microbiologique). Les points de mesure à Pénestin pour les coquillages de groupe 3 (bivalves non fousseurs) sont le Scal, le Halguen, le Maresclé, et pour les coquillages de groupe 2 (bivalves fousseurs), le Branzais.

Situation en 2009 :

- Baie de Pont Mahé : classement A
- Embouchure de la Vilaine ; classement A
- Rivière de la Vilaine ; classement B en aval de l'étier de Tréhudal
- Rivière de la Vilaine : classement D à partir de l'étier de Tréhudal et en amont

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### C - NUISANCES ET POLLUTIONS

- nombre et évolution des sites pollués sur le territoire

Situation actuelle :

- inventaire BASOL : 0 site pollué
- inventaire BASIAS du BRGM (sites présumés pollués):
  - o 2 stations-service en service
  - o 2 dépôts de liquides inflammables (activité arrêtée)
  - o 1 station-service (activité arrêtée)
  - o 1 décharge d'ordures ménagères (activité arrêtée)

- suivi de la réalisation du programme d'actions d'assainissement sur Pénestin

\_Le programme d'actions ci-dessous est prévu d'être réalisé à l'horizon 2013.

action	objectif	description
TRAITEMENT DES EAUX USEES	Améliorer le traitement et le niveau de rejet Assurer une capacité suffisante pour le long terme	Extension ou création de station d'épuration
COLLECTE DES EAUX USEES	Réduction des eaux parasites de nappes	Inspection télévisées Travaux de réhabilitation
	Réduction des eaux parasites pluviales Suppression de rejets directs d'eaux usées	Tests à la fumée, contrôles au colorant Travaux de mise en conformité Contrôle de validité
TRANSFERT DES EAUX USEES	Renforcement du système de transfert	Campagne de mesure de débit de 2mois sur les postes de refoulement saturés Changement de pompes et/ou de postes de refoulement Remplacement de conduites de refoulement Création de bêche tampon Renforcement du réseau gravitaire primaire
	Fiabilisation du système de transfert	Installation d'un détecteur de surverse Installateur d'un horodateur des durées des surverses Mise en place d'un groupe électrogène Optimisation des traitements H <sup>2</sup> S existants Mise en place d'un traitement H <sup>2</sup> S par chlorure ferrique



## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### - suivi de la qualité des rejets de station d'épuration

#### Résultats d'autosurveillance en sortie

année	paramètre	Nb analyses	Nb dépassements de la norme	Conformité paramètre par	(C) Moy mg/l	Rdt moyen %
2004	DBO5	10	0	x	2.4	98
	DCO	14	4		28	91
	MeS	14	6		10.9	94
	NGL	10	5		8.52	84
	Pt	10	4		0.83	88
2005	DBO5	11	0	x	2.91	99
	DCO	20	2	x	42.2	96
	MeS	20	1	x	10.1	98
	NGL	12	2	x	8.5	92
	Pt	12	4		1.67	80
2006	DBO5	14	0	x	2.14	99
	DCO	25	0	x	30.3	95
	MeS	25	0	x	4.76	98
	NGL	17	0	x	9.41	87
	Pt	14	0	x	1.13	89
2007	DBO5	12	0	x	2	98
	DCO	24	0	x	21.1	94
	MeS	24	0	x	3.26	98
	NGL	12	0	x	7.63	85
	Pt	12	0	x	1.23	82

Nombre d'échantillons non conformes tolérés :

DBO5 : 2

DCO : 3

MeS : 3

NGL : 2

Pt : 2

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES


### Qualité des boues

2008	Paramètres agronomiques	Valeurs limites mg/kg	Nb	Moyenne	Conformité par paramètre
	MS g/kg MB		4	33.9	x
	C orga g/kg MS		4	325	x
	Mat orga g/kg MS		4	585	x
	MS N total g/kg MS		4	71.28	x
	C/N		4	4.54	x
	NH4 g/kg MS		4	12.48	x
	PH		4	7.05	x
	P205 g/kg MS		4	80.97	x
	K20 g/kg MS		4	9.54	x
	MgO g/kg MS		4	8.78	x
	CaO g/kg MS		4	27.85	x
2008	Traces métalliques		Nb analyse	Moyenne	
	Cadmium	10	3	1.87	x
	Chrome	1000	3	43.53	x
	Cuivre	1000	3	299.17	x
	Mercuré	10	3	0.69	x
	Nickel	200	3	36.30	x
	Plomb	800	3	58.40	x
	Zinc	3000	3	1 003.27	x
	Selenium				x
Somme	4000		1 382.27	x	

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

### - évolution des tonnages de déchets collectés et part relative de la quantité valorisée

Dépôts en déchetterie	2007 (en tonnes)	2006	2005	2004
Tout-venant	540.4			
<i>Bois</i>	<i>184.7</i>			
<i>Végétaux</i>	<i>1179.6</i>			
Gravats	421.4			
<i>Ferrailles</i>	<i>98.8</i>			
<i>Cartons</i>	<i>20.2</i>			
DMS	7.8			
Huiles	1.7			
Amiante	/			
Pneus	/			
Piles	0.4			
Batteries	/			
<b>Collecte</b>	En kg/hab			
Ordures ménagères	749	664	690	764
<i>Emballages légers</i>	<i>33</i>	<i>30</i>	<i>29</i>	<i>24</i>
<i>Journaux magazines</i>	<i>80</i>	<i>70</i>	<i>64</i>	<i>44</i>
<i>Verre</i>	<i>116</i>	<i>70</i>	<i>72</i>	<i>69</i>

 dépôts revalorisés

# MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET ET SUIVI DES RESULTATS

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX POTENTIELLEMENT APPLICABLES

- évolution du parc immobilier local HQE ou utilisant les énergies renouvelables

Ce critère n'a jamais été mesuré. L'objectif peut être de créer une base de données se référant à l'ensemble des permis de construire délivrés.

années	Nbre total de constructions et rénovations	Nbre de constructions label HQE	Nbre de constructions label THQE	Nbre de constructions et rénovations utilisant les énergies renouvelables				
				géothermie	aérothermie	solaire	bois	éolien

-  
 - évolution du nombre d'entreprises ou collectivités utilisant ou développant les énergies renouvelables

Ce critère n'a jamais été mesuré. L'objectif peut être de créer une base de données se référant à l'ensemble des permis de construire délivrés.

années	Nbre total de constructions et rénovations	Nbre de constructions label HQE	Nbre de constructions label THQE	Nbre de constructions et rénovations utilisant les énergies renouvelables				
				géothermie	aérothermie	solaire	bois	éolien

Rapport de présentation I PARTIE 6

Evaluation Environnementale

# RESUME NON TECHNIQUE RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

Le territoire de Pénestin est marqué par trois entités physiques majeures :

- le littoral et l'estuaire de la Vilaine
- les marais situés tant au nord qu'au sud
- les boisements très concentrés à l'est

Les nombreux zonages d'inventaires et de protections réglementaires (ZICO, ZPS, site classé, protection de biotope, 2 ZNIEFF) protègent les espaces naturels remarquables, concernant les espaces littoraux, les étiers et leurs marais. Ces espaces sont inclus au périmètre Natura 2000 de l'estuaire de la Vilaine.

Les enjeux environnementaux sont donc forts, particulièrement dans le cadre de la préservation de ces milieux très spécifiques et diversifiés, qui abritent de nombreuses espèces végétales et animales et constituent parfois des sites de nourrissage d'oiseaux ou de poissons, ou des sites de nidification ou de repos pour les oiseaux.

Le réseau de cours d'eau est très peu important sur la commune, il draine cependant tout le territoire sous forme de marais et d'étiers en relation directe avec les milieux marin et estuarien.

Les eaux littorales de baignade sont de bonne qualité ; elles sont également favorables à la conchyliculture. Les eaux de la Vilaine, soumises à un envasement important, pénalisent les activités de mytiliculture alors même qu'il s'agit d'une activité économique majeure. Le regroupement de l'ensemble des activités de mytiliculture à Loscolo permettra à la fois la préservation de l'activité dans des conditions favorables, et une gestion de l'envasement de l'estuaire de la Vilaine par les institutions dont l'Institut d'Aménagement de la Vilaine.

La station d'épuration de Pénestin est actuellement utilisée à 60% de sa capacité, avec un fonctionnement satisfaisant. La commune faisant partie du SCOT de Cap Atlantique, les perspectives de développement de l'habitat ont conduit la collectivité à la décision d'augmenter la capacité de la station pour la porter à 20 000 équivalent/habitants d'ici 2013. L'alimentation en eau potable se fait essentiellement à partir de l'usine de Férel, et ne pose pas de problème particulier.



Un certain nombre de critères sont définis par la commune, dans le cadre des enjeux environnementaux liés au développement ; ces critères sont mesurables et feront l'objet d'un suivi annuel.

Les impacts du projet de PLU ont fait l'objet d'une évaluation plus précise par sous-bassin versant et d'une évaluation globale intégrant prioritairement la particularité liée à la présence d'un site Natura 2000 .

Au plan des impacts positifs :

- augmentation importante des espaces boisés classés entre POS et PLU ( de 43 à 141 ha)
- protection comme espace boisé classé des plantations de haies ou d'alignement d'arbres liées à l'aménagement foncier (13,5 km)
- protection comme élément du paysage à préserver des haies jouant un rôle biologique ou paysager (de 0 à 100 km)
- protection stricte des zones humides et des cours d'eau (de 0 à 356 ha)
- protection stricte des espaces situés à l'intérieur du périmètre Natura 2000
- réduction du mitage du territoire agricole, des pollutions diffuses, et des risques d'incendie grâce à la suppression du caravaning sauvage au profit de leur regroupement dans des espaces dédiés et équipés
- une amélioration des conditions d'exploitation mytilicoles, favorisant une meilleure gestion de la Vilaine

Au plan des impacts potentiellement négatifs :

Le potentiel de 475 logements supplémentaires - conformes aux objectifs du SCOT - et réparti en zonage U et AU va obligatoirement générer une augmentation des débits pluviaux, des boues et déchets produits.

L'impact est faible dans la mesure où les orientations d'aménagement de ces secteurs sont très précises, particulièrement pour ce qui concerne la protection des zones humides, des cours d'eau, des boisements linéaires ou en masse, et où des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont prescrits et localisés. Par ailleurs, la collectivité anticipe en programmant des augmentations de capacité et des travaux d'amélioration des réseaux et installations techniques.

#### Cas particulier : BV9 - zone 16 2AU

Cette zone, si elle devait s'ouvrir à une vocation d'activités artisanales, commerciales ou industrielles, devrait être compatible avec l'habitat. En particulier au sujet des nuisances sonores, concernant tant les activités elles-mêmes que les circulations engendrées. Le projet devrait veiller à ce que les dessertes de la zone ne nuisent pas aux secteurs d'habitat. Un dossier de Zone d'Aménagement concerté est en cours de réflexion.

Présence de deux zones humides à l'intérieur du secteur.

Présence de haies à conserver.

#### Cas particulier : BV6 - zone Uab et Uba - zone 12 2AU

Le secteur aggloméré de Tréhiguier est immédiatement appuyé sur la Vilaine et sur le périmètre Natura 2000. Le projet se cale sur la situation existante pour définir les secteurs U. Il faut noter que des espèces terrestres d'intérêt communautaire ont été répertoriées en dehors du périmètre Natura 2000, en secteur Uab et Uba. On peut considérer que l'impact du projet est nul, dans la mesure où l'urbanisation offre peu de potentiel supplémentaire (secteur du phare).

La zone 12 en 2AU si elle devait s'ouvrir méritera alors une attention particulière à la protection de la zone humide avec un recul de construction suffisant et la création d'une ceinture bocagère.

#### Cas particulier : BV4 - zone 8 2au

Présence d'un ruisseau avec zones humides de part et d'autre. Présence d'espaces boisés classés répartis en deux masses.

Dans l'hypothèse d'une future ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la nécessaire protection de ces éléments devra être prise en compte. Il pourra en résulter la nécessité de mesures compensatoires à définir dans l'étude d'impact du projet lorsqu'il sera défini.

# TABLE DES MATIERES

## PARTIE I : ÉTAT DES LIEUX

### I.1. CONTEXTE GENERAL

I.1.1 Les repères .....	p 10
I.1.2 Compatibilités.....	p 13
I.1.3 Les études réalisées prises en compte.....	p 15
I.1.4 Les études et réalisations en cours.....	p 19

### I.2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

I.2.1. La population.....	p 24
I.2.2. Le logement.....	p 30
I.2.3. Les commerces et services.....	p 41
I.2.4. Les équipements.....	P 43
I.2.5. La dynamique économique.....	P 47
I.2.6. L'agriculture.....	p 51

### I.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.3.1. Environnement physique.....	p 98
I.3.2. Environnement biologique.....	p 103
I.3.3. Ressources naturelles.....	p 116

I.3.4. Pollutions et nuisances.....	p 123
I.3.5. Risques naturels et technologiques.....	p 130
I.3.6. Paysages.....	p 131
I.3.7. La politique territoriale au regard du développement durable.....	p 139
I.3.8. Synthèse des enjeux environnementaux..	p 142

### I.4. ORGANISATION DU TERRITOIRE

I.4.1. Les entités paysagères.....	P 155
I.4.2. Les espaces proches du rivage.....	P 161
I.4.3. Les dynamiques d'urbanisation.....	p 173
I.4.4. Les typologies architecturales.....	p 185
I.4.5. Les tissus urbains.....	p 199
I.4.6. Typologie des entités bâties.....	p 213
I.4.8. Les enjeux.....	p 214

### I.5. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

I.5.1. Contexte.....	p 217
I.5.2. Les enjeux du PLU.....	p 225
I.5.3. Les objectifs d'accueil.....	p 226

## PARTIE II : ENJEUX ET CHOIX RETENUS

### II.1. ENJEUX ET CHOIX RETENUS

II.1.1 Objectifs de l'élaboration et données supra-communales.....	p 232
II.1.2 Synthèse des enjeux du territoire.....	p 234
II.1.3 Les grandes orientations du PADD.....	p 238
II.1.4 La prise en compte des principes généraux du code de l'urbanisme.....	p 285
II.1.5 La prise en compte de la loi littoral.....	p 293
II.1.6 La compatibilité avec les données supra-communales.....	p 318

### I.2. PROJET DE DEVELOPPEMENT RETENU ET EXPOSÉ DES CHANGEMENTS APPORTÉS

II.2.1 Le projet de développement retenu.....	p 347
II.2.2 Les principaux changements du zonage.....	p 367
II.2.3 Les principaux changement du règlement.....	p 426
II.2.4 Les orientations d'aménagement.....	p 441

## **PARTIE III : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET MESURES COMPENSATOIRES**

### **III.1. LES INCIDENCES**

- III.1.1 Les incidences sur l'environnement.....p 447
- III.1.2 Les incidences sur les paysages, le patrimoine bâti et archéologique.....p 467
- III.1.3 Les incidences sur l'agriculture..... p 478

### **III.2. LES MESURES COMPENSATOIRES**

- III.2.1 Les mesures compensatoires pour les zones de développement.....p 487
- III.2.2 Bilan des impacts et des mesures compensatoires..... p 489

### **III.3. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.....P 489**

## **PARTIE IV : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU.....p 498**