

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUIN 2019**

PRESENTS : Monsieur Jean-Claude BAUDRAIS, Monsieur Joseph LIZEUL, Monsieur Jean-Claude LEBAS, Madame Catherine RICHEUX, Madame Jeanne GIRARD adjoints
Madame Marie-Madeleine GILORY, Madame Pascale PONCET, Monsieur Karl VALLIERE, Madame Laetitia SEIGNEUR, Monsieur Jean-Claude PONTILLON, Monsieur Gérard LE MAULF,

ABSENTS : Monsieur Michel BAUCHET, Monsieur Michel PRADEL (Pouvoir à Monsieur Jean-Claude BAUDRAIS), Monsieur Pierrick JAUNY, Madame Séverine CRUSSON (pouvoir à Monsieur Jean-Claude LEBAS), Madame Catherine COUDREAU (pouvoir à Monsieur Gérard LE MAULF), Monsieur Rénaud BERNARD, Madame Sandrine GOMEZ (pouvoir à Monsieur Karl VALLIERE), Monsieur Bernard GARREAU (pouvoir à Monsieur Jean-Claude PONTILLON),

Secrétaire de séance : Madame Laetitia SEIGNEUR

1-AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1-1 DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1-AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1-1 DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Monsieur le Maire indique à l'assemblée que conformément aux dispositions de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, il convient dans le cadre de l'élaboration du PLU de soumettre à débat en Conseil Municipal le Projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Celui-ci définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PLU reprendra pour les aspects qui le concerne, ces objectifs généraux pour les traduire en langage opérationnel (rapport de présentation, plan de zonage, règlement ou orientations d'aménagement et de programmation qui constitueront l'armature opérationnelle du PLU).

Monsieur Lebas rappelle également les présentations du diagnostic et de l'état initial de l'environnement de la commune qui ont eu lieu le 5 février 2018 en présence du conseil municipal mais également la réunion publique du 16 mars 2018 présentant le cadre de la révision et faisant l'objet d'échanges et de concertation lors d'ateliers thématiques.

Monsieur le Maire ajoute, par ailleurs, qu'inclus dans le périmètre du SCOT de Cap Atlantique, Pénestin constitue un pôle d'attraction significatif nécessitant une offre de logements, de services et d'activités économiques appropriées.

Grâce à un littoral et des espaces naturels de qualité, la commune exerce un rôle spécifique et significatif dans les dynamiques économique, touristique et conchylicole de l'agglomération.

Ainsi, le PADD est mis en œuvre pour promouvoir 5 principes :

- L'amélioration de la qualité de vie des habitants en agissant notamment sur la valorisation du centre,
- La mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement,
- Le développement au service du projet démographique et social,
- La valorisation des richesses environnementales et paysagères,
- Le soutien au maintien et au développement de l'activité économique dans ses différentes composantes.

Les grands équilibres recherchés devront s'affirmer comme en adéquation avec les politiques sectorielles définies par l'Etat notamment en matière de développement durable et relayées par le SCOT. Ainsi, le PADD de la commune de Pénestin qui s'inscrit dans un contexte local, devra veiller à la cohérence avec les objectifs du SCOT de Cap Atlantique.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire et Monsieur LEBAS laissent la parole à Monsieur Jean-François JACOB du cabinet Futur Proche (en charge de la révision du PLU) pour présenter les grands objectifs du PADD et les orientations cartographiques correspondantes. Ils commentent et répondent aux questions posées par l'assemblée (retranscription du débat en annexe). Il s'agit de :

Un territoire de vie :

- Développer le territoire en cohérence avec les objectifs établis dans le SCOT et le PLH de la Communauté d'Agglomération et dans le prolongement des dispositions initiées dans le précédent PLU,
- Conforter le dynamisme démographique et le rythme de construction neuve sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements conformément au SCOT,
- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties,
- Viser une production de logements estimée à 400 logements environ sur une douzaine d'années,
- Développer le territoire dans le respect d'une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels,
- Maitriser l'urbanisation périphérique et organiser les extensions d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants du centre et des villages,

- Agir pour l'optimisation des espaces libres au sein des espaces urbanisés,
- Organiser le territoire en privilégiant l'accueil de population nouvelle dans et en liaison avec les espaces urbanisés du Centre et les villages de Tréhiguier, Haut Pénestin et Kerfalher.
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc.
- Permettre le comblement des espaces libres par densification raisonnable des espaces urbanisés tout en respectant les périmètres des enveloppes urbanisées, définies par le SCOT, les lois et règlement en vigueur, le permettant.
- Décliner des orientations d'aménagement sur les espaces urbains stratégiques en mutation,
- Organiser la production de logements sociaux en recherchant la proximité des équipements et services,
- Intégrer les espaces marins du territoire communal dans la mise en œuvre réglementaire du PLU,
- Prendre en compte les connaissances et déclinaisons réglementaires liées à la gestion des risques naturels concernant la commune,
- Organiser et gérer l'installation temporaire des hébergements de plein-air sur les sites identifiés et équipés en termes de voirie et de réseaux,

Un territoire à valoriser :

- Assurer la protection des paysages de qualité et du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local,
- Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale connectée aux territoires voisins,
- Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces naturels de qualité (pointes, landes, zones humides, estrans, haies, boisements),
- Initier la valorisation des éléments significatifs de la trame verte et bleue urbaine en déclinant des orientations sur les éléments d'intérêts bocagers,
- Faciliter les opérations de gestion de la fréquentation des espaces côtiers,
- Préserver les boisements et le réseau de haies de qualité,
- Organiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant du territoire communal en favorisant les écoulements naturels ou en réalisant les aménagements nécessaires, en cohérence avec les compétences de la communauté d'agglomération,
- Poursuivre la mise en œuvre d'une gestion hydraulique pluviale adaptée, en favorisant une récupération des eaux pluviales à la parcelle pour réguler les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs dans le respect de la mise en œuvre du schéma directeur des eaux pluviales

Un territoire de projets :

- Répondre et anticiper les besoins de développement en équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que des espaces de loisirs, de stationnement.
- Planifier la production de logements et développer la programmation urbaine portée entre les différents espaces de projet de la commune.
- Favoriser l'utilisation des outils réglementaires à disposition pour gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune.
- Favoriser les opérations d'urbanisation groupées et mettre en œuvre une densification adaptée des espaces urbains préexistants, dans un souci de gestion économe du foncier.
- Diversifier les formes urbaines pour apporter un complément qualitatif indissociable de la politique de rééquilibrage du parc de logements avec l'appui des OAP
- Favoriser la diversification des formes bâties (habitat collectif, intermédiaire, groupé, maisons de ville, lots de petite taille, etc), ainsi que la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé).
- Favoriser la production de logements qui permette notamment l'installation d'habitants actifs.
- Viser, sur une douzaine d'années, la production d'une soixantaine de logements locatifs sociaux.
- Conforter des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usages actuels/futurs :
 - en aménageant des cheminements piétons intégrant les déplacements dans les espaces urbains, côtiers et littoraux.
 - en facilitant des accès aux services et commerces notamment par les circulations sécurisées.
- Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité.
- Développer des équipements d'accueil notamment stationnement à proximité des installations sportives Petit Breton,
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques et notamment celles liées au tourisme et à la conchyliculture.
- Participer au maintien et à la création d'emplois pérennes, notamment en :
 - développant la zone artisanale du Closo,
 - accueillant de nouvelles activités tertiaires,
 - facilitant la création d'un parc conchylicole à terre, reconnu d'intérêt communautaire, sur le site de Loscolo.
- Préserver le potentiel de production agricole (terres et bâtiments agricoles) pour permettre le maintien et le développement d'exploitations agricoles.
- Permettre l'adaptation de l'accueil au sein des campings professionnels et l'amélioration de la qualité d'accueil dans les structures d'hébergements touristiques.

- Organiser des itinéraires de circulation douce répondant aux différents usages : itinéraires de découverte du territoire, liaisons avec les communes voisines, déplacements au sein des espaces urbanisés existants et à créer,
- Intégrer, dans les opérations d'urbanisation nouvelles, des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques en relation avec les différents programmes de développement du haut débit sur le territoire.

Une limitation des extensions :

- En compatibilité avec le SCOT et le PLH, associer dans une proportion équilibrée, pour la production de logements nouveaux :
 - extension d'urbanisation (environ 50%),
 - valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés (environ 50%)
- Favoriser une densification adaptée des espaces urbanisés et mettre en œuvre un objectif minimum de 18 logements par hectare dans les extensions d'urbanisation tel que figurant dans le SCOT,
- Pour l'urbanisation liée à l'habitat et aux équipements au service de la population, limiter à une quinzaine d'hectares la consommation d'espace naturel ou agricole (sur une douzaine d'années),
- Proposer une lisibilité à long terme aux agriculteurs en déclinant à l'échelle communale, les espaces agricoles pérennes portés par l'agglomération dans le SCOT.

Monsieur Baudrais précise tout d'abord la volonté de la commune à travers ce PADD de préserver et de développer le cadre de vie qu'offre la commune de Pénestin comme une composante essentielle.

Concernant l'intégration des espaces marins du territoire dans le PLU, Monsieur Baudrais indique qu'il s'agit notamment ici d'identifier et de définir les points de pompage relatifs aux activités mytilicoles.

Pour ce qui est de l'organisation et de la gestion d'installation temporaire des hébergements de plein-air, Monsieur Baudrais rappelle que seules les zones précédemment destinées à cette activité et équipées en eau et assainissement collectifs pourront être utilisées à cet effet. Aussi, compte tenu des jugements rendus, le PLU devra gérer cette problématique avec une déclinaison fine et adaptée.

A l'évocation de la confortation d'un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue, Monsieur Baudrais indique qu'un travail conséquent avait déjà été réalisé dans le précédent PLU avec notamment une identification des haies à préserver ou à créer.

Sur cet aspect Monsieur Le Maulf demande s'il existe une mesure du boisement et de son évolution dans le temps.

Monsieur Lebas indique qu'il y a bien une prise en compte de l'évolution des boisements et des haies au travers de l'état initial de l'environnement mais également au travers d'étude menées par CAP ATLANTIQUE comme le schéma bocager.

Madame Poncet pose la question des critères pour déterminer qu'une haie est de qualité.

Monsieur Lebas lui répond qu'il y a plusieurs critères qui rentrent en jeu comme le linéaire, les essences présentes dans la haie ou encore la largeur de cette dernière.

Monsieur Jacob précise que la situation de la haie est également importante. En effet, compte tenu de sa situation sur le territoire elle peut présenter plus ou moins d'intérêts d'un point de vue hydraulique (captage des eaux de ruissellement).

Sur l'intégration, dans les opérations d'urbanisation nouvelles des dispositifs permettant le développement d'équipements de communications numériques, Monsieur Baudrais indique que la fibre est actuellement en cours d'installation sur la commune.

Monsieur Le Maulf indique que la fibre présente surtout un intérêt pour les campings ou les acteurs économiques sur la commune.

Monsieur VALLIERE précise quant à lui que des solutions existaient déjà pour certains campings mais avec des systèmes couteux.

Concernant la préservation des espaces agricoles, Monsieur Baudrais indique que le PLU devra renforcer les espaces agricoles pérennes sur le territoire. Ainsi, une partie des espaces zonés au PLU actuel en Ab devront être inscrits en Aa au prochain PLU.

Monsieur Le Maulf souhaite avoir une précision sur la signification des secteurs Ab au PLU.

Monsieur Lebas indique que les secteurs Ab correspondent aux parties du territoire affectées aux activités agricoles mais dans lesquelles l'installation d'un centre d'exploitation ou toute autre construction est impossible.

Monsieur Le Maulf demande ou pourront se faire les futurs bâtiments agricoles sur le territoire.

Monsieur Baudrais lui précise que ces bâtiments ne pourront se faire que dans les espaces agricoles pérennes c'est-à-dire en zone Aa.

Monsieur Le Maulf indique que dans les hameaux, les dents creuses seront alors zonées en A mais que ça posera des problèmes. Ainsi, on va avoir des hameaux qui se meurent sans possibilité de constructions nouvelles.

Monsieur Baudrais lui rappelle que la loi Littoral et la loi Elan nous contraignent sur l'urbanisation de ces dents creuses. Il n'y a en effet pas d'intérêts à les mettre en zone agricole mais il n'y a au regard de la loi pas de possibilité de construire.

Monsieur Le Maulf pense que cette situation est un leurre pour les agriculteurs car personne ne souhaite exploiter ces terres qui représentent des dents creuses sans intérêts du fait de leur faible surface et des contraintes liées.

Monsieur Le Maulf constate également que le maraichage tend à revenir sur la commune.

Monsieur Baudrais pense que la rétention hydrique des sols constitue une question majeure pour l'avenir. La réutilisation des eaux de la station d'épuration est une question à poser.

A ce sujet, Monsieur Le Maulf demande ou en est le projet de Cap Atlantique pour la rénovation de la station d'épuration.

Monsieur Baudrais lui répond que la limitation de l'urbanisation réalisée ces dernières années fait que nous n'ayons plus besoins d'agrandir la station d'épuration. Sa capacité est suffisante.

Concernant la limitation des extensions, Monsieur Lebas souhaite préciser que 18 logements à l'hectare représentent des lots de 400 m² environ soit de petits lots. Aussi, dans ce projet nous sommes à 18 à 20 logements maximum par an en extension. Dans les espaces urbanisés la densité sera plus importante mais nous seront à moins de 40 logements nouveau en tout (en extension et en densification) par an. Il s'agit ici d'une réduction très stricte de l'urbanisation sur la commune.

Monsieur Baudrais rappelle que la volonté est aujourd'hui de densifier et de limiter l'extension de l'urbanisation.

Monsieur Le Maulf souligne que l'on doit limiter notre empreinte écologique. Mais concernant la densité, si certains secteurs sont plus denses que 18 logements/ha cela doit permettre à d'autres secteurs de l'être moins. Par ailleurs, il semble important pour la commune de ne pas dépasser cette densité compte tenu de la configuration de la commune.

Monsieur Lebas explique que le lotissement du Cofreno est un exemple d'une densité de 18 logts/ha.

Monsieur Le Maulf exprime de manière générale que l'on ne peut que partager les orientations de cette révision du PADD. Les orientations qui sont effectivement très générales mais qui encadrent pour de nombreuses années le développement de la commune en favorisant le territoire de vie, le territoire à valoriser et qui sera porteur de projets. Mais ce PADD fixe également des limites et particulièrement sur les extensions d'urbanisation.

Ce PADD est bien sûr en cohérence avec le SCOT et le PLH. Il précise qu'il faut conforter le dynamisme démographique et le rythme de la construction neuve de logements en favorisant la mixité sociale. Mais 400 logements nouveaux sur Pénestin sur une douzaine d'années apparaissent comme un minimum pour continuer le développement.

Monsieur Le Maulf poursuit en indiquant que les extensions d'urbanisation se font uniquement sur le centre et les villages. Il lui semble bien dommage que les dents creuses des hameaux ne soient plus constructibles d'autant plus que ces parcelles n'intéresse pas les agriculteurs comme évoqué plus tôt.

Par ailleurs, le territoire à projet du PADD préconise une diversité des formes bâties. Aussi, il sera important de favoriser le logement pour les primo-accédants, le logement intermédiaire pour favoriser l'installation d'actifs mais également la réalisation de résidences séniors.

Monsieur Baudrais souligne que les terrains de 200m² n'intéressent pas les jeunes ménages comme en témoigne les lots restant au Lavoir. Les lots de 400 m² sont plus attractifs. Il faut également noter sur l'installation des jeunes, que la concurrence entre les territoires est forte. Ainsi, entre Camoël et Pénestin il existe une réelle

concurrence sur le prix du foncier au détriment de Pénestin. En conséquence, il faudra tendre vers une harmonisation.

Par ailleurs, Monsieur Baudrais souligne que la problématique de la submersion marine fera reculer à moyen terme les populations. Une politique foncière arbitrée par une autre instance sera alors nécessaire.

Monsieur Le Maulf évoque également l'importance des déplacements au travers de ce PADD. Les déplacements doux et verts sont à favoriser mais pas uniquement pour de la promenade, il est important de favoriser les liaisons vers les espaces urbains et d'harmoniser les pratiques entre les départements (liaison Pénestin – Assérac).

Pour Monsieur Le Maulf, le territoire de projet, c'est aussi de participer au maintien et à la création d'emploi (projet de Loscolo) et de préserver le potentiel agricole.

Concernant la limitation des extensions d'urbanisation, Monsieur Le Maulf souligne l'accord de la minorité pour une consommation d'espace modérée. Cependant, nous devons être conscient que cela limitera dans le temps le développement de Pénestin et aura sans doute comme conséquence une augmentation du prix du foncier rendant encore plus difficile l'accès au logement des jeunes.

Ainsi, Monsieur Le Maulf déclare que cette révision du PADD aux orientations larges permettra aux futurs élus de poursuivre et de développer Pénestin dans un souci de respect de l'environnement, de l'empreinte écologique tout en favorisant les nouveaux projets. Il sera important cependant de favoriser des orientations spécifiques pour rendre accessible des terrains à bas prix pour les primo-accédants.

Monsieur Baudrais répond que la présentation de ce PADD aujourd'hui est là pour que les futurs candidats se positionnent au regard de ce projet.

Monsieur Le Maulf précise que même si cela s'inscrit dans la continuité il est possible de faire différemment.

Monsieur Baudrais indique qu'il prend bonne note qu'ils continueraient donc comme par le passé.

Madame Poncet souhaite revenir sur la situation de l'immeuble des Hauts de Vilaine. En effet, quand on parle de bien être et de cadre de vie, que peut-on faire pour ce qui représente aujourd'hui une verrue dans le paysage et qui représente un certains danger.

Monsieur Baudrais indique que cette situation ne relève pas de son ressort. Cependant, il tente avec les services de l'Etat de trouver une issue à cette situation. Ainsi, il faudra que l'Etat aide également la commune pour une éventuelle démolition.

Monsieur VALLIERE revient sur la formulation qui peut prêter à confusion sur la mise en œuvre d'une gestion hydraulique pluviale adaptée, favorisant une récupération des eaux pluviales à la parcelle pour réguler les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs.

Monsieur Baudrais précise qu'il s'agit de préconisations issues des textes en vigueur.

- Considérant les éléments de diagnostic,
- Considérant les éléments de l'état initial de l'environnement,
- Considérant les éléments du PADD,
- Après avoir débattu des orientations générales du PADD,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- prend acte du débat d'orientations sur le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui s'est tenu ce jour,
- approuve le contenu du PADD et de la cartographie correspondante.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30