

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 SEPTEMBRE 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le lundi dix-huit septembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Pénestin, convoqué le mardi 12 septembre 2023, s'est réuni en mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pascal PUISAY, Maire.

**PRESENTS :** Monsieur Pascal PUISAY, Monsieur Michel BAUCHET, Madame Jeanne GIRARD, Madame Christiane BRETONNEAU, adjoints.

Monsieur Gérard PICARD-BRETECHE, Monsieur Michel CRENN, Madame Isabelle HELLARD, Monsieur Jean-François VALLEE, Monsieur Karl VALLIERE, Monsieur Bruno SICARD et Madame Ingrid BIZEUL.

**ABSENTS :** Monsieur Joseph LIZEUL (donne pouvoir à Madame Christiane BRETONNEAU) et Madame Sandrine GOMEZ (donne pouvoir à Monsieur Karl VALLIERE).

Secrétaire de séance : Madame Ingrid BIZEUL



**1-AFFAIRES GENERALES**

1-1 Approbation des procès-verbaux des séances des conseils municipaux du 26 juin 2023, 1<sup>er</sup> juillet 2023 et 17 juillet 2023.

**2- IMPUTATIONS BUDGETAIRES / FINANCES.**

2-1 Taxe d'habitation majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitat principal.

2-2 Département du Morbihan : demande de subvention dans le cadre du programme des mobilités douces – plan vélo 2023.

2-3 Département du Morbihan : demande de subvention dans le cadre du programme de solidarité territoriale – construction d'une maison médicale.

2-4 Département du Morbihan : demande de subvention dans le cadre du programme de solidarité territoriale – programme de voirie 2023.

2-5 Cap Atlantique : demande de subvention dans le cadre des fonds de concours 2023 – construction d'une maison médicale.

**3- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

3-1 Révision du plan local d'urbanisme – bilan de la concertation

3-2 Arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme.

**4-INTERCOMMUNALITE**

Néant

**5- PERSONNEL**

Néant

**6- QUESTIONS DIVERSES**

Néant

**7- INFORMATIONS MUNICIPALES**

7-1 Décisions d'urbanisme : juillet et août 2023.

**1-AFFAIRES GENERALES**

**1-1 APPROBATION DES PROCES-VERBAUX DES SEANCES DES CONSEILS MUNICIPAUX DES 26 JUIN 2023, 1<sup>ER</sup> JUILLET 2023 ET DU 17 JUILLET 2023.**

**1- Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 26 juin 2023 :**

*Monsieur Bruno SICARD et Madame Ingrid BIZEUL n'étant pas installés comme conseiller municipal lors du conseil municipal du 26 juin 2023 ne prennent pas part au vote et sortent de la salle.*

Monsieur le Maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 26 juin 2023.

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 26 juin 2023.

**2- Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2023 :**

Monsieur le Maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

### **3- Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 17 juillet 2023 :**

Monsieur le Maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 17 juillet 2023.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 17 juillet 2023.

## **2- IMPUTATIONS BUDGETAIRES / FINANCES**

### **2-1 TAXE D'HABITATION MAJORATION DE LA COTISATION DUE AU TITRE DES LOGEMENTS MEUBLES NON AFFECTES A L'HABITAT PRINCIPAL.**

RAPPORTEUR : Madame Christiane BRETONNEAU

Conformément aux dispositions de [l'article 1407 ter](#) du code général des impôts (CGI), les conseils municipaux des communes situées dans le périmètre d'application de la taxe sur les logements vacants prévue (TLV) à l'article 232 du CGI peuvent majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés. Le taux majoré est intégré dans le plafond existant des taux de taxe d'habitation. L'instauration de la majoration est subordonnée à une délibération prise avant le 1<sup>er</sup> octobre d'une année pour être applicable aux impositions dues à compter de l'année suivante.

[Le décret n° 2023-822](#) du 25 août 2023 a étendu la liste des communes qui peuvent imposer cette majoration.

Actuellement, le taux de la taxe d'habitation est de 9,70 %. Par le décret n°2023-822 la commune de Pénestin est classée en zone tendue ce qui lui permet d'instaurer une majoration allant de 5 à 60 % pour les résidences secondaires.

L'objectif de cette mesure est d'inciter les propriétaires à louer leur bien et ainsi agrandir l'offre de logements dans les zones où la demande est la plus forte.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de majorer de 20 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés.

Vu l'article 1407 *ter* du code général des impôts,

*Monsieur le Maire précise à l'assemblée que pour les différentes communes du Morbihan qui ont intégré cette disposition, le taux voté est majoritairement de 60 %. Cependant, la commune de Pénestin ne souhaite pas une augmentation trop importante, en revanche, ces 20 % supplémentaires permettront de financer différents aménagements comme de la voirie, par exemple. On peut considérer que la part que la commune réserve aux résidences secondaires est d'environ 0.20 % quand la commune réalise ces aménagements sur le territoire. C'est pourquoi, nous proposons cette majoration de 20 % de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires afin qu'elles participent au financement de ces aménagement.*

Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DECIDE** de majorer de 20 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés.
- **CHARGE** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.



## 2-2 DEPARTEMENT DU MORBIHAN – DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU PROGRAMME DES MOBILITES DOUCES.

RAPPORTEUR : Madame Christiane BRETONNEAU

Monsieur le Maire expose :

Le Département du Morbihan a adopté un dispositif nommé « mobilités douces » visant à accompagner et développer le maillage et continuités cyclables et piétonnes, ainsi que les équipements qui y sont liés. Il s'inscrit dans un objectif de déplacement alternatif, conformément à la loi d'orientation des mobilités de décembre 2019, qui tend à favoriser les modes doux. Il contribue aussi à améliorer l'attractivité touristique du Morbihan.

Dans ce cadre, Monsieur le Maire propose à l'assemblée les aménagements cyclables suivants :

- Route des 3 Iles
- Trébestan – Chemin du Doubloux
- Route de Lanchalle

### PLAN DE FINANCEMENT

Le montant total de cette opération est estimé à 643 550 € HT

Dépenses HT		Recettes HT	
Maitrise d'œuvre	33 500 €	CD 56 – Programme Mobilités douces (30 %)	193 065 €
Route des 3 Iles	260 000 €	Participation communale	450 485 €
Trébestan – chemin du Doubloux	80 000 €		
Route de Lanchalle	270 000 €		
<b>TOTAL</b>	<b>643 550 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>643 550 €</b>

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

**Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter la subvention auprès du Département du Morbihan au titre du programme « mobilités douces »
- APPROUVE** le plan de financement tel que présenté ci-dessus
- CHARGE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces se rapportant à ce dossier

## 2-3 DEPARTEMENT DU MORBIHAN – DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE SOLIDARITE TERRITORIALE – CONSTRUCTION D'UNE MAISON MEDICALE.

RAPPORTEUR : Madame Christiane BRETONNEAU

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée le projet de construction d'une maison médicale qui sera située à côté de la médiathèque. Il fait également part à l'assemblée que par arrêté en date du 23 mai 2023, la préfecture du Morbihan dans le cadre de la DETR a accordé une subvention de 250 000 € pour cette construction.

Monsieur le Maire explique à l'assemblée qu'afin de solliciter une subvention auprès du Département du Morbihan dans le cadre du programme de solidarité territoriale (PST), il convient de faire un point sur le financement de cette opération.

Monsieur le Maire ajoute que le montant de dépense subventionnable annuelle au titre du PST est de 750 000 €. Il explique que cette enveloppe est engagée pour les travaux de voirie 2023 à hauteur de 459 980 € pour l'année

2023. Par conséquent, il propose à l'assemblée de solliciter cette subvention en plusieurs tranches dans la mesure où les travaux sont estimés à 1 520 890 €.

Le budget prévisionnel de cette opération se déclinerait de la façon suivante :

Dépenses		Recettes	
Poste	Montant (€)	Financeur	Montant (€)
Charge foncière	20 000 €	DETR	250 000 € (accordée)
Enveloppe travaux	1 289 300 €	Département (CD 56)	300 000 € (à solliciter)
Honoraires	163 310€	FNADT	150 000 € (Sollicitée)
Révisions pour travaux	48 279 €	Fonds concours Cap Atlantique	86 137 € (Sollicitée)
		Fonds Propres	584 752 €
<b>Total</b>	<b>1 520 890 €</b>	<b>Total</b>	<b>1 520 890 €</b>

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

**Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le budget prévisionnel de l'opération de construction d'une maison médicale pour un montant de 1 520 890 € ;
- **INSCRIT** cette dépense au budget communal ;
- **SOLLICITE** toute subvention au taux le plus élevé, notamment auprès du conseil départemental dans le cadre du programme de solidarité territoriale ;
- **DIT** que la subvention est sollicitée en plusieurs tranches ;
- **CHARGE** le Maire de signer les pièces afférentes.

#### 2-4 DEPARTEMENT DU MORBIHAN – DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE SOLIDARITE TERRITORIALE – PROGRAMME DE VOIRIE 2023.

RAPPORTEUR : Madame Christiane BRETONNEAU

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de présenter le programme de voirie 2023 en agglomération au titre du programme de solidarité départementale pour l'entretien de la voirie en agglomération.

Il s'agit de travaux de reprise du revêtement des voies suivantes :

- Chemin du Lavoir
- Allée des Sports
- Allée du Bihen
- Chemin du Parouget
- Chemin de Brambert

Le montant total de cette opération est estimé à 459 980 € HT

Dépenses HT	
Maîtrise d'œuvre	23 980 €
Chemin du Lavoir	25 000 €
Allée des Sports	85 000 €
Allée du Bihen	240 000 €
PATA + prépa	30 000 €
Chemin du Parouget	25 000 €
Chemin de Brambert	31 000 €

Recettes HT	
CD 56 – PST (20%)	91 996 €
Participation communale	367 984 €

<b>TOTAL</b>	<b>459 980 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>459 980 €</b>
--------------	------------------	--------------	------------------

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

**Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le programme 2023 de voirie en agglomération pour un montant de 459 980 € HT ;
- **SOLLICITE** toutes les subventions aux meilleurs taux pour la réalisation de ces travaux ;
- **INSCRIT** cette dépense au budget communal ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'effectuer les demandes et de signer toutes les pièces afférentes.

## 2-5 CAP ATLANTIQUE – DEMANDE DE SUBVENTION DANS LE CADRE DES FONDS DE CONCOURS 2023.

RAPPORTEUR : Madame Christiane BRETONNEAU

Le Conseil Communautaire de Cap Atlantique a validé, lors de la séance du 06/04/2023, l'inscription au budget d'une enveloppe de deux millions d'euros au titre des fonds de concours 2023.

La répartition entre les quinze communes, validée dans le cadre du pacte fiscal et financier, donne droit à la commune Pénestin à un montant annuel de 86 137 €.

Pour rappel, les principaux critères d'attribution sont les suivants :

- Le financement a vocation à accompagner la réalisation d'un équipement (les études préalables peuvent être incluses) ;
- Le bénéficiaire conserve à sa charge une participation minimale de 30% du coût de l'opération subventionnée ;
- Le taux maximum d'intervention de Cap Atlantique est de 50 % du coût de l'opération ; il ne peut pas excéder la part du financement assurée par le bénéficiaire (hors subventions).

La commune de Pénestin propose de solliciter ce fonds de concours sur le projet suivants :

### Projet n°1 : Construction d'une maison médicale

Calendrier prévisionnel de réalisation : Début : Novembre 2023      Fin : janvier 2025

Plan de financement prévisionnel :

<b>Dépenses</b>		<b>Recettes (préciser si obtenues, sollicitées)</b>	
Poste	Montant (€)	Financier	Montant (€)
Charge foncière	20 000 €	DETR	250 000 € (accordée)
Enveloppe travaux	1 289 300 €	Département (CG 56)	300 000 € (à solliciter)
Honoraires	163 310 €	FNADT	150 000 € (Sollicitée)
Révisions pour travaux	48 279 €	Fonds concours Cap Atlantique	86 137 € (Sollicitée)
		Région Bretagne	150 000 € (à solliciter)
		Fonds Propres	584 752 €
<b>Total</b>	<b>1 520 890 €</b>	<b>Total</b>	<b>1 520 890 €</b>

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;**

**CONSIDERANT** la délibération du Conseil Communautaire de Cap Atlantique du 06/04/2023 relative aux modalités de mise en œuvre des Fonds de concours pour l'année 2023 ;

*Monsieur le Maire fait part à l'assemblée que le conseil municipal à 13 continue à travailler, la maison médicale devrait être livrée fin d'année prochaine. Lors du prochain conseil municipal il sera évoqué le démarrage des travaux du lotissement social sur le Yoquo. Monsieur le Maire précise que le conseil ne restera pas inactif et continuera le travail et remercie pour le travail effectué.*



Après discussion et délibération, Le **CONSEIL MUNICIPAL**, à l'unanimité, conformément aux dispositions des articles L 5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter le fonds de concours 2023 de Cap Atlantique tel que présenté ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document y afférent et toutes formalités consécutives à cette délibération.

### 3- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

#### 3-1 REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION.

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation devant le Conseil Municipal.

Dans sa délibération du 29 juin 2015, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure les habitants, les associations locales, les personnes concernées ainsi que les personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil municipal. Les modalités de la concertation publique étaient les suivantes :

- ❖ Information des usagers assurée grâce à différents supports de communication existants notamment le site internet de la commune, le bulletin municipal ou encore la lettre d'information municipale. Cette information pouvant être complétée par le biais de la presse locale,
- ❖ Information régulière de la commission urbanisme et du conseil municipal sur l'évolution et les avancées du dossier,
- ❖ Mise en place d'une exposition publique pour présenter les objectifs, les étapes et les documents de la révision du PLU,
- ❖ Mise en place de réunions publiques pour permettre une meilleure appréhension du projet et pour débattre sur les orientations du projet du PLU,
- ❖ Mise en place d'un registre de concertation, pendant la durée de la révision, permettant de recueillir les observations et remarques du public,
- ❖ Accueil du public sur rendez-vous pendant les permanences de l'adjoint à l'urbanisme,
- ❖ Mise en place des réunions entre la commission d'urbanisme, le bureau d'études qui sera missionné sur la révision du PLU et les associations qui en feront la demande écrite au moins un mois avant la phase d'arrêt.

Ainsi, la concertation s'est effectuée en application de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision. Les moyens de concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation, seuls les éléments saillants sont repris ci-dessous :

- ❖ La publication d'articles dans les journaux « Ouest-France », « L'Echo de la Presqu'île », le site internet de la commune (information de la réunion publique du 16 mars 2018), dans le bulletin municipal à partir de l'été 2016.
- ❖ Un point sur l'avancée de la révision du PLU a été réalisé en conseil municipal (conseil municipal du 13 septembre 2021).
- ❖ Une exposition publique en mairie à partir de juillet 2021, synthétisant le PADD, le diagnostic à partir de juillet 2021 puis le zonage et le règlement à partir de janvier 2023.
- ❖ L'organisation de trois réunions publiques (13 mars 2018, 26 novembre 2021, 20 mai 2022).
- ❖ La mise en place d'un registre de concertation en mairie tout au long de la concertation. Ce registre a été clos la veille du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme. Trois observations ont été apportées.
- ❖ L'accueil du public du lundi au vendredi lors des permanences sur des demi-journées. Plus de 40 rendez-vous spécifiquement sur le thème de l'évolution du PLU ont été réalisés entre janvier 2022 et avril 2023.
- ❖ La mise en place de réunions en présence des élus de la majorité et de la minorité, animées par le bureau d'études ainsi que 2 réunions en présence des Personnes Publiques Associées, des réunions avec les représentants du monde associatif et avec les représentants de professionnels (conchyliculture et exploitants de campings et d'accueil de loisirs), des réunions avec les campeurs-caravaniers.

C'est dans ces circonstances, que le conseil municipal est appelé à approuver le bilan de la concertation (cf. document joint, annexe de la délibération) et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme.

Le débat sera consigné dans un compte-rendu.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

**Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

1. **TIRE UN BILAN** favorable de la concertation qui s'est déroulée : toutes les modalités de concertation ont été respectées.
2. **PRECISE** que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

### **3-1 ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

Monsieur le Maire laisse la parole au cabinet d'étude Futur Proche qui, à l'aide d'un diaporama (annexe 1) présente les grandes lignes du projet d'arrêt de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

*Monsieur le Maire explique à l'assemblée que concernant les emplacements réservés, un emplacement a été défini à Tréhiguier, par exemple, afin de permettre, dans le cas d'une vente, la création d'une aire de stationnement naturelle pour faciliter le stationnement des véhicules des plaisanciers qui viennent mettre à l'eau leur bateau.*

*Monsieur le Maire explique également que lors de ce conseil le PLU va être arrêté et entrer en discussion. Il explique qu'il a déjà eu quelques commentaires, notamment des campeurs- caravaniers, ceux-ci vont être intégrés à la discussion afin de faire évoluer le document si cela est possible avant son approbation.*

*Monsieur le Maire fait également part à l'assemblée que le PLU aurait dû être arrêté en 2019, que l'équipe municipale arrivée en 2020 a mis 2 ans et demi pour le constituer tout en s'appuyant sur le travail précédemment effectué et également en intégrant les nouvelles réglementations comme la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).*

La procédure de révision du document d'urbanisme initiée le 29 juin 2015 a abouti au dossier de projet de révision du PLU qui doit être à présent arrêté par le Conseil Municipal en application de l'article L. 153-14 du Code de l'urbanisme.

### **Les évolutions législatives**

La loi Littoral reconnaît l'espace littoral comme un espace rare et fragile qu'il est nécessaire de protéger par la maîtrise foncière et une réglementation adaptée. Par sa localisation la commune de Pénestin est concernée par la loi Littoral. La maîtrise foncière doit être comprise comme la lutte contre le mitage et l'urbanisation continue le long du rivage.

*En aparté, Monsieur le Maire fait remarquer à l'assemblée, que la commune en comptabilisant l'ensemble des espaces boisés, naturels et agricoles elle dispose d'environ 1800 ha ; on ne peut donc pas dire que nous sommes une commune « bétonnée » contrairement à ce qui est dit quelquefois.*

L'implantation des nouvelles constructions est plus ou moins contrainte en fonction de la proximité avec le rivage. En fonction de sa localisation sur la commune l'urbanisation encadrée s'apprécie différemment :

- **Sur l'ensemble du territoire communal**, doivent être respectés les 2 principes suivants :
  - o Le **principe d'équilibre** (Art. L. 121-21 du CU), la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte d'un certain nombre d'éléments tout en permettant l'évolution du bâti existant ;
  - o Le **principe d'extension conditionnée de l'urbanisation** (Art. L. 121-8 du CU), réalisée en continuité avec les agglomérations (secteurs bourg et Mine d'Or) et villages existants (Tréhiguier, Poudrantais, La Grande-Île, Haut-Pénestin, Couarne-Bilaire-Inly, Kerlieu, Loscolo, Le Bile, Kerséguin) le reste étant

de l'urbanisation diffuse ou des noyaux bâtis dispersés ne possédant pas les caractéristiques des agglomérations, villages, Secteurs Déjà Urbanisés (Kerlay-Kervro) ;

*Monsieur le Maire explique, qu'il ne s'agit pas d'interdire l'urbanisation mais que l'urbanisation sera limitée, au droit des bâtiments à 30 m<sup>2</sup> dans ces secteurs.*

*La loi ELAN du 23 novembre 2018 a par ailleurs supprimée la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » et les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), évitant ainsi de conforter une urbanisation dispersée et permet le comblement des dents creuses de manière limitée et encadrée sur certains secteurs, notamment dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).*

- **Dans les espaces proches du rivage (EPR)**, doit-être respecté le **principe d'extension limitée et motivée de l'urbanisation** (Art. L. 121-13 du CU). Cette notion de conformité à la loi Littoral est appréciée au regard du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial). La notion d'espace proche du rivage est déterminée en fonction des critères tels que la visibilité terre/mer, la distance par rapport au rivage, la topographie, le caractère maritime des lieux et l'état de l'urbanisation. L'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie au regard de la densité de l'urbanisation, l'implantation, l'importance des constructions envisagées et le caractère plus ou moins naturel du lieu.

La délimitation des espaces proches du rivage a été retravaillée sur la commune. Le règlement des zones urbaines dans les espaces proches du rivage prévoit une densité de construction (CES, hauteur) moindre qu'en dehors des espaces proches du rivage.

- **Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction, installation en dehors des espaces déjà urbanisés** (Art. L. 121-16 du CU) **est interdite** sauf les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Depuis 2015, le droit de l'urbanisme a connu d'importants changements. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » venant compléter le régime spécifique des communes soumises à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral ».

Enfin, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », dite loi « Climat et résilience » entend limiter la consommation foncière en fixant des objectifs chiffrés. Soucieuse de la préservation de l'environnement la commune de Pénestin s'engage à suivre la voie de la sobriété foncière. Pour cela, la commune entend intégrer dès aujourd'hui les objectifs de cette loi dans son projet de territoire. Au regard de la loi, l'objectif à court terme est la division par deux de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 sur la période 2012-2021 par tranche de 10 ans (2031-2040, 2041-2050). L'objectif à long terme est l'atteinte de l'obligation de Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050.

Le volet concernant le recul du trait de côte générant des enjeux d'adaptation et de recomposition spatiale ne figure pas dans ce projet. La commune n'ayant pas encore délibéré favorablement pour l'inscription sur la liste complémentaire des communes soumises au recul du trait de côte. Des discussions sont en cours avec les services de l'Etat, une modification du document d'urbanisme permettra dans le futur d'intégrer les données de recul du trait de côte.

### **La procédure de révision du PLU**

Le précédent PLU approuvé en 2010 a fait l'objet d'une annulation partielle de secteurs (notamment des zones de camping-caravaning), il était par ailleurs nécessaire de revoir certaines données, d'intégrer les nouvelles normes (SCoT de Cap-Atlantique approuvé le 29/03/2018, loi ELAN de 2018), de lutter contre l'expansion urbaine en respectant la loi Climat et résilience et de corriger les incohérences tout en précisant certaines règles du règlement écrit et graphique. Pour toutes ces raisons, la révision du PLU est paru nécessaire afin de poursuivre un aménagement cohérent de la commune.

La première étape du diagnostic territorial s'est déroulée au cours de l'année 2018, une réunion publique ainsi qu'un atelier ont été réalisés en mars de la même année. À la suite de cette première étape, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal le 16/09/2019 fixant le projet du territoire, ligne conductrice



du projet présenté. Entre 2019 et 2021, le processus de révision du PLU a connu un net ralentissement (fin du mandat précédent, élections municipales de 2020 et crise sanitaire). S'en est suivie une troisième étape visant à définir le règlement du document. Plusieurs échanges ont été menés avec la population, deux nouvelles réunions publiques ont été conduites en 2021 et 2022 (Cf. arrêt bilan de la concertation).

### **Rappel des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (le développement du projet politique figure en annexe de la présente délibération) :

#### **❖ AXE 1 : Pénestin, l'authenticité à valoriser :**

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

#### **❖ AXE 2 : Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique :**

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

#### **❖ AXE 3 : Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique et à l'érosion littorale :**

- Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques
- Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation

### **Un bilan très vertueux de la consommation foncière**

- Les zones urbanisables comprises dans l'enveloppe urbaine : ↘ 34 ha, soit 13% par rapport au PLU actuel ;
- Les noyaux d'habitat dispersés (inconstructibles) : ↗ 16 ha, soit 75% par rapport au PLU actuel ;
- Surface dédiée aux équipements et activités économiques : (→environ 120 ha) avec adaptation du zonage aux différentes problématiques ;
- Les zones de camping et caravanes sur parcelle individuelle : ↘ 17 ha, soit 27% par rapport au PLU actuel ;
- Les zones d'extension à court, moyen terme : ↘ 22 ha, soit 73% par rapport au PLU actuel ;
- Les zones d'extension à long terme : ↘ 32 ha, soit 96% par rapport au PLU actuel.

Le diagnostic foncier a permis de révéler un potentiel foncier de 13,44 ha dans l'enveloppe urbaine en densification. Jusqu'à maintenant, il a été consommé en dehors de l'enveloppe urbaine SCoT 3,43 ha.

### **Les incidences générales du projet de territoire sur l'environnement**

Enfin, l'évaluation environnementale conduite sur la commune pour l'élaboration du PLU a permis de mettre en exergue la sobriété foncière du projet « qui se veut être le moins consommateur possible d'espaces naturels et agricoles ». A titre d'exemple, il peut être cité la reconversion de 115 ha d'espaces AU en zones N et A. La question du grand paysage et du paysage situé en lisière d'espaces naturels ou agricoles est intégrée de « manière satisfaisante » (présence de multiples dispositions réglementaires, OAP sectorielles, inscriptions graphiques des éléments paysagers remarquables). La Trame Verte et Bleue fait l'objet d'une protection importante (zonage A et N, EBC, haies, zones inconstructibles de 10 m autour des cours d'eau et zones de sources). La problématique de gestion des eaux pluviales est intégrée ainsi que les problématiques de l'énergie et du climat. Le document contribue à la prise en compte du risque de submersion marine.

### **La poursuite de la procédure de révision**

Après l'arrêt du bilan de la concertation, le projet du PLU est désormais prêt à être arrêté. Il intègre les dernières lois en vigueur à ce jour.

Une fois arrêté, le projet sera transmis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande.

Ces personnes publiques donnent un avis sur ce projet dans les limites de leurs compétences propres au plus tard 3 mois après réception du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

A l'issue de cette période de consultation, le projet sera soumis à enquête publique.

Cette enquête, d'une durée de 1 mois, permet au public de donner son avis sur le projet de PLU.

Monsieur le Maire, autorité compétente en matière d'enquête publique, saisira le Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur. Celui-ci assurera en mairie des permanences durant l'enquête, permettant ainsi au public d'obtenir notamment des réponses aux questions qu'il se pose.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Maire et sera transmis au commissaire enquêteur qui formulera son avis et ses conclusions motivées dans le délai d'1 mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie pendant 1 an. Toute personne intéressée pourra en obtenir communication.

Après enquête publique, le projet de PLU pourra éventuellement faire l'objet de modifications avant d'être approuvé définitivement par le Conseil Municipal en juin 2024.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 2121-29 et suivants ;

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 103-2 et suivants, R. 151-1 et suivants, et R. 153-3 ;

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique approuvé le 29 mars 2018 ;

**VU** la modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale de CAP Atlantique approuvée le 22 septembre 2022 ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2010 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, fixant les objectifs, et définissant les modalités de concertation auprès du public ;

**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 16 septembre 2019 ;

**VU** le bilan de la concertation établi ;

**VU** le projet de PLU annexé à la présente délibération et les différentes pièces composant le projet de PLU ;

**CONSIDERANT** la nécessité de procéder à la révision générale du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

❖ Inscrire le prochain PLU dans le cadre des nouvelles dispositions législatives et réglementaires (Loi Grenelle, loi ALUR, loi PINEL, loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et le Forêt et Loi Macron) :

- Permettre un développement en phase avec une capacité d'accueil propre au territoire et répondant aux enjeux des communes littorales,
- Délimitation et protection de la trame verte et bleue ainsi que d'un espace agricole exploitable et suffisant,

❖ Mise en compatibilité avec certains documents supra-communaux :

- SAGE Vilaine,
- Programme Local de l'Habitat de CAP Atlantique,
- Plan climat énergie,
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique, etc.

❖ Mise en compatibilité avec le SCoT de CAP Atlantique :

- Une organisation du développement économique et des déplacements à l'échelle de l'agglomération,
- Une stratégie de développement du parc de logements plus diversifiée en forme ainsi qu'en mode de financement pour permettre l'accueil d'actifs, et plus économe en espace,
- Une généralisation de la mise en œuvre de l'approche environnementale de l'urbanisme,
- La prise en compte des nouveaux objectifs du SCoT en révision.

❖ Prise en compte des études communales :

- L'étude prospective sur l'avenir du Bourg,
- La mise à jour du Schéma d'Assainissement en Eaux Pluviales,
- L'actualisation de l'Inventaire des zones Humides réalisé en parallèle de la révision du PLU.
- Atlas de biodiversité communale (ABC).

❖ Prise en compte des spécificités locales :

- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée, répondant à la structure de la population,
- Accompagner l'évolution du centre-bourg dans un contexte économique et social en pleine mutation,



- Préserver l'activité liée au camping professionnel et rechercher des solutions pour pérenniser la capacité d'hébergement du tourisme privée sous forme légère,
- Favoriser les initiatives touristiques, culturelles et de loisirs,
- Préserver les activités primaires sur le territoire communal,
- Adapter la vocation des parcs d'activités pour répondre aux enjeux du territoire, notamment pour les activités primaires et la diversification de l'artisanat,
- Identifier et préserver le patrimoine local, sous sa forme paysagère et bâti,
- Promouvoir une offre de déplacement diversifiée et faciliter le recours aux déplacements doux,
- Encourager les économies d'énergie et le recours aux énergies nouvelles.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

*Madame Isabelle HELLARD demande si dans les zones considérées comme des « hameaux » ou l'extension d'urbanisation ne sera plus possible il s'agit bien de la possibilité d'grandir de maximum 30 m<sup>2</sup> et non pas de minimum ? Monsieur le Maire lui répond dans l'affirmative.*

**Après discussion et délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité :**

1. **ARRETE** le projet de révision du PLU de Pénestin tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. **CHARGE M.** le Maire de soumettre pour avis le projet de PLU aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées.
3. **AUTORISE** Monsieur le Maire à soumettre ce projet à enquête publique.
4. **PRECISE** que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.
5. **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour procéder à tous les actes nécessaires à la révision générale du PLU et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

#### 4- INTERCOMMUNALITE

Néant

#### 5- PERSONNEL

Néant

#### 6- QUESTIONS DIVERSES

Néant

#### 7- INFORMATIONS MUNICIPALES

##### 7-1 DECISIONS D'URBANISME : JUILLET ET AOUT 2023.

-Déclarations d'intention d'aliéner : Monsieur le Maire n'a exercé aucun droit de préemption.

-Demandes accordées en juillet 2023 :

NUMERO	NOM	ADRESSE TERRAIN	PARCELLE	OBJET	DATE D'ACCORD
<b>DP</b>					
DP 056 155 23 T0091	Mignot	route de Barges	155 YC 137 (4037 m <sup>2</sup> )	Modification ouvertures- isolation	18/07/2023
DP 056 155 23 T0103	BIZEUL	RUE DE LA PLAGE	155 ZH 148 (265 m <sup>2</sup> )	Panneaux photovoltaïques	12/07/2023
DP 056 155 23 T0104	BIZEUL	ROUTE DU HALGUEN	155 ZR 106 (830 m <sup>2</sup> )	Panneaux photovoltaïques	12/07/2023
DP 056 155 23 T0101	MESMEUR	Allée du Paryo	155 YL 463 (835 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	18/07/2023

DP 056 155 23 T0106	NIZAN	Kérascouet- Tréhiguier	155 YC 10 (478 m <sup>2</sup> )	Terrasse	18/07/2023
DP 056 155 23 T0105	ROBO	Domaine de Bilaire	155 YH 210 (568 m <sup>2</sup> )	Carport	18/07/2023
DP 056 155 23 T0074	LE HELLOCO	Rue du Pont Cano	155 ZW 154 (996 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	18/07/2023
DP 056 155 23 T0098	SCI LE CASTILLY	Chemin Ile Mengunie	155 ZL 47 (12848 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	28/07/2023
<b>PC</b>					
PC 056 155 23 T0031	MENARD	Rue des Etrilles	155 ZI 448 (357 m <sup>2</sup> )	Chassis et combles	12/07/2023
PC 056 155 21 S0042 M01	SCI DU LAVOIR	ZA du Closo	155 ZI 647 (890 m <sup>2</sup> )	construction d'un entrepôt et d'un bureau	10/07/2023
PC 056 155 23 T0027	CALONNE	LE LESTE	155 YM 183 (3580 m <sup>2</sup> )	Modification ouvertures- Changement de destination	12/07/2023
PC 056 155 23 T0028	LE LIBOUX	4 Allée de la ferme	155 ZW 310 (543 m <sup>2</sup> )	Maison	12/07/2023
<b>CUB</b>					
CU 056 155 23 T0178	BREHELIN Elisabeth	LA LANDE	ZK 111	Maison	12/07/2023
<b>PA</b>					

**-Demandes accordées en août 2023 :**

NUMERO	NOM	ADRESSE TERRAIN	PARCELLE	OBJET	DATE D'ACCORD
<b>DP</b>					
DP 056 155 23 T0117	RICHARD	ALLEE DES CHENES	155 YH 265 (582 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	01/08/2023
DP 056 155 23 T0114	LECLERC	Allée des cupressus	155 ZH 341 (330 m <sup>2</sup> )	Lucarne menuiseries	03/08/2023
DP 056 155 23 T0111	CHENY	rue de l'Eglise, allée de Bellevue	155 ZX 36 (439 m <sup>2</sup> )	Division	10/08/2023
DP 056 155 23 T0123	FOUCHE	Route de Lanchalle	155 YN 397 (2228 m <sup>2</sup> )	Jardin d hiver	21/08/2023
DP 056 155 23 T0096	SCI L3KAV	Lotissement Bilaire	155 YH 229 (497 m <sup>2</sup> )	Déplacement de dépendance	08/08/2023
DP 056 155 23 T0115	GERARD	Rue de la Vilaine	155 ZX 132 (322 m <sup>2</sup> )	Combles et fenêtres	01/08/2023
DP 056 155 23 T0126	PLOUMION	Allée du Clos Joursac	155 ZW 265 (531 m <sup>2</sup> )	Extension	29/08/2023
DP 056 155 23 T0119	KOSLOWSKI	Chemin du Parouget	155 ZW 35 (634 m <sup>2</sup> )	Pergola	01/08/2023
DP 056 155 23 T0108	GUYOMARCH	allée du palandrin	155 YL 434 (1206 m <sup>2</sup> ), 155 YL 435 (146 m <sup>2</sup> )	Abri de jardin	01/08/2023
DP 056 155 23 T0116	LES BOUCHOLEURS	ROUTE DE LOMER	155 ZN 11 (7978 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	01/08/2023
DP 056 155 23 T0120	TotalEnergies Electricité et Gaz Fr	ALLEE DE LA GRANDE ILE	155 ZO 67 (1405 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	01/08/2023
DP 056 155 23 T0122	GUINE	Route de Couarne	155 YI 2 (1295 m <sup>2</sup> )	Aménagement garage et abri	29/08/2023
DP 056 155 23 T0127	LE PAPIILLON	chemin du vieux moulin	155 ZI 209 (595 m <sup>2</sup> )	panneaux photovoltaïques	21/08/2023
DP 056 155 23 T0128	GUYOMARCH	allée du palandrin	155 YL 434 (146 m <sup>2</sup> ), 155 YL 435 (1206 m <sup>2</sup> )	Extension	30/08/2023



PC					
PC 056 155 22 T0019 M02	BENICHOU	Allée des Coquelicots	155 ZE 172 (234 m <sup>2</sup> ), 155 ZE 180 (6595 m <sup>2</sup> )	Extension	01/08/2023
PC 056 155 17 S0083 M01	GUICHARD	ALLEE DES TROENES	155 ZD 37 (906 m <sup>2</sup> )	Maison-garage et abri de jardin	08/08/2023
PC 056 155 20 S0020 M01	COSTE DE BAGNEAUX	ALL DE LA GRANDE ILE	155 ZO 29 (1576 m <sup>2</sup> )	Extension	04/08/2023
PC 056 155 23 T0030	CRUSSON	Route de Kerfalher	155 ZD 105 (533 m <sup>2</sup> )	Maison individuelle	01/08/2023
PC 056 155 21 S0021 M01	JEGOU	Rue de la Pointe du Bile	155 YM 220 (1580 m <sup>2</sup> ), 155 YM 323 (726 m <sup>2</sup> )	construction d'une maison individuelle	18/08/2023
PC 056 155 23 T0015	PITRE	Le Clos de Silz	155 ZD 69 (857 m <sup>2</sup> )	Extension- Escalier-Carport	21/08/2023

*Monsieur le Maire remercie l'assemblée et le public présent lors de ce Conseil municipal.*

♣♣♣♣♣♣♣♣

la séance est levée à 19H48.

**La secrétaire**

**Ingrid BIZEUL**



**Le Maire**

**Pascal PUISAY**

