COMMUNE DE PENESTIN

Département du Morbihan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 janvier 2025

Pour la commune,

Le Maire

Sommaire

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 4

I. Pénestin, l'authenticité à valoriser 4

A. Valoriser le cadre paysager et environnemental 4

B. Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable 4

II. Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique 5

A. Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maitrisée permettant le renforcement des résidences principales 5

B. Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité 6

C. Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique 6

III. Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique 7

A. Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques 7

B. Assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire, en apportant une attention particulière à la ressource en eau 7

C. Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation 8

SYNTHESE DES ORIENTATIONS 9

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Presqu'ile dans la presqu'ile, Pénestin incarne au plus haut point l'alliance exceptionnelle terre-mer au sein de CAP ATLANTIQUE.

La commune exerce un rôle spécifique et significatif dans les dynamiques économiques touristiques et conchylicoles de la communauté d'agglomération et **constitue un pôle** pour le secteur nord-ouest du territoire.

Elle s'inscrit dans la stratégie du SCOT qui se décline selon 3 grands axes :

- Un territoire accélérateur de la transition écologique et énergétique.
- Un territoire authentique, porteur de bien vire pour tous et d'une économie durable et novatrice.
- Un territoire d'eau, littoral et maritime exceptionnel à préserver et à valoriser.

Le PADD se décline sur 3 orientations générales ayant pour ambition de valoriser l'attractivité en assurant le bien vivre et le bien être pour tous :

1. Pénestin, l'authenticité à valoriser,
2. Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique,
3. Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique.

I. Pénestin, l'authenticité à valoriser

A. Valoriser le cadre paysager et environnemental

- Assurer la protection des paysages de qualité qu'il s'agisse :
- des vues littorales, y compris estuariennes, au travers des coupures d'urbanisation et de la reconnaissance des espaces remarquables.
- du patrimoine bâti et végétal significatif et d'intérêt local.

- Préserver la trame verte et bleue en s'appuyant sur les espaces naturels (pointes, landes, zones humides, cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement, estrans, haies, boisements), qu'ils soient constitutifs d'habitats naturels remarquables ou favorables à la biodiversité ordinaire.

- Préserver la nature en ville et faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à l'augmentation de la biodiversité dans les espaces urbanisés (traitement des clôtures, préservation des sols, préservation et création d'espaces verts, …).

- Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale connectée aux territoires voisins, et s'intégrant dans les espaces urbanisés.

- Organiser l'accès au littoral pour mieux gérer la fréquentation des espaces côtiers en cohérence avec la stratégie de valorisation patrimoniale.

- Organiser les limites de l'urbanisation pour améliorer la lisibilité des lisières urbaines. Assurer par l'aménagement un traitement qualitatif des entrées de villes et des franges de l'urbanisation.

B. Promouvoir les activités primaires dans une perspective durable

- Protéger les espaces d'exploitations aquacoles et interdire les changements de destination des bâtiments érigés dans le cadre de ces activités.

- Poursuivre le projet de zone de repli conchylicole d'intérêt communautaire de Loscolo afin d'offrir un équipement de qualité pour une conchyliculture résolument exemplaire sur la qualité et la santé.

- Reconnaître et veiller au bon fonctionnement des infrastructures marines (notamment, cales de mise à l'eau, zones de mouillages, pompes en mer, …) et à la gestion des conflits d'usages.
- Permettre le maintien, le développement et la diversification des exploitations agricoles au travers d'espaces pérennes protégés qui préservent le potentiel de production agricole et veiller à la protection des bâtiments agricoles associés à ces exploitations.
- Plus généralement, limiter la consommation d'espaces agricoles.

II. Pénestin, un lieu de vie dynamique à l'année qui assume et conforte sa vocation touristique

A. Affirmer la place du pôle de Pénestin par une croissance maitrisée permettant le renforcement des résidences principales

- Organiser l'accueil et le maintien d'une population au travers d'objectifs de croissance cohérents avec le SCOT, afin de renforcer l'offre de service pour améliorer la qualité de vie à l'année et affirmer la vocation de pôle de Pénestin.
- D'après les estimations réalisées et le scenario démographique retenu, la commune vise une population d'environ 2200 habitants à horizon 2035. Cette perspective est établie a partir de simulations basées sur une croissance démographique d'environ 0,8% par an pour la période 2025-2035 et par un effort de production de logements occupés à l'année.
- Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la mixité sociale et la diversité des formes bâties dans une perspective de qualité et d'insertion paysagère. L'objectif de la commune est de pouvoir assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire, de favoriser le soutien à domicile et de permettre la réalisation des projets.
- Planifier la production d'environ 25 logements par an sur une dizaine d'année et développer la programmation urbaine entre les différents espaces de projet de la commune, principalement en périphérie du bourg.
- Favoriser la production de logements qui permettent notamment l'installation d'habitants actifs et la mixité générationnelle :
    - 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 diversification des tailles de logements,
    - Viser, sur une dizaine d'années, la production d'une soixantaine de logements sociaux,
    - Organiser la production de logements sociaux en recherchant la proximité des équipements et services,
    - Favoriser l'implantation de projets répondant aux besoins des personnes âgées ou handicapées.
- Gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune.
- Tenir compte de la place prépondérante des résidences secondaires dans le parc de logements et dans la vie de la commune.

B. Affirmer la place du pôle de Pénestin par un niveau de service de qualité

- Renforcer prioritairement l'urbanisation de l'agglomération du bourg-mine d'or, en privilégiant l'accueil de population nouvelle par la réalisation d'opérations d'aménagement intégrées et en liaison avec les tissus urbains existants.
- Permettre également l'accueil de population au sein des villages de Poudrantais et Tréhiguier, ainsi que dans les villages de Grande Ile, Haut Pénestin, Couarne, Kerlieu, Loscolo, Kerséguin et Le Bile et au sein du secteur déjà urbanisé de Kerlay-Kervraud.
- Conforter le commerce notamment dans le centre-ville, la Mine d'Or et à Tréhiguier. Conforter et dynamiser également les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les espaces de loisirs. Développer des équipements d'accueil du pôle sportif de plein air « Petit Breton » et notamment du stationnement à proximité de ces installations.
- Sécuriser la circulation automobile et améliorer le stationnement sur l'ensemble du territoire en intégrant les différents types de fréquentation et la saisonnalité.
- Conforter et étendre des itinéraires de déplacements doux en répondant aux différents types d'usages actuels/futurs (par ex : itinéraires de découverte du territoire, liaisons avec les communes voisines, déplacements au sein des espaces urbanisés existants et à créer…) :
    - en aménageant des cheminements piétons intégrant les déplacements dans les espaces urbains, côtiers et rétro-littoraux,
    - en facilitant des accès aux services et commerces notamment par les circulations sécurisées.
- 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.

C. Affirmer la place du pôle de Pénestin par le développement économique

Au-delà des activités primaires (cf. ci avant), Pénestin entend renforcer ses fonctions économiques au travers du tourisme, de l'artisanat et des fonctions tertiaires associées ou non à ces filières :

- Conforter par une politique de densification et d'optimisation de l'espace le parc d'activité du CLOSO
- Favoriser par un règlement et des projets adaptés, l'implantation d'activités tertiaires notamment dans le tissu urbain
- 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.
- Reconnaitre l'existence des zones de camping-caravaning équipées et desservies par les réseaux divers et prendre en compte la réglementation applicable en la matière.

III. Pénestin, un territoire de projets qui s'adapte au changement climatique

A. Un aménagement qui prend en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources et des risques

- Préserver la sécurité des personnes et des biens au regard des risques naturels et notamment littoraux : risque de submersion marine et risque d'érosion littorale. Intégrer le risque de recul du trait de côte, notamment sur certains secteurs de la Mine-d'Or, de Poudrantais et de Maresclé.
- 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.
- Développer la nature en ville tout en optimisant l'espace déjà urbanisé pour limiter la consommation d'espace.
- Développer les liaisons douces et favoriser les modes actifs : marche, vélo, etc. (cf. ci avant).
- Renforcer les services du pôle pour éviter les déplacements contraints (cf. ci avant).
- Favoriser la production d'énergies renouvelables mutualisée à l'échelle des projets d'aménagement mais aussi à l'échelle des constructions.

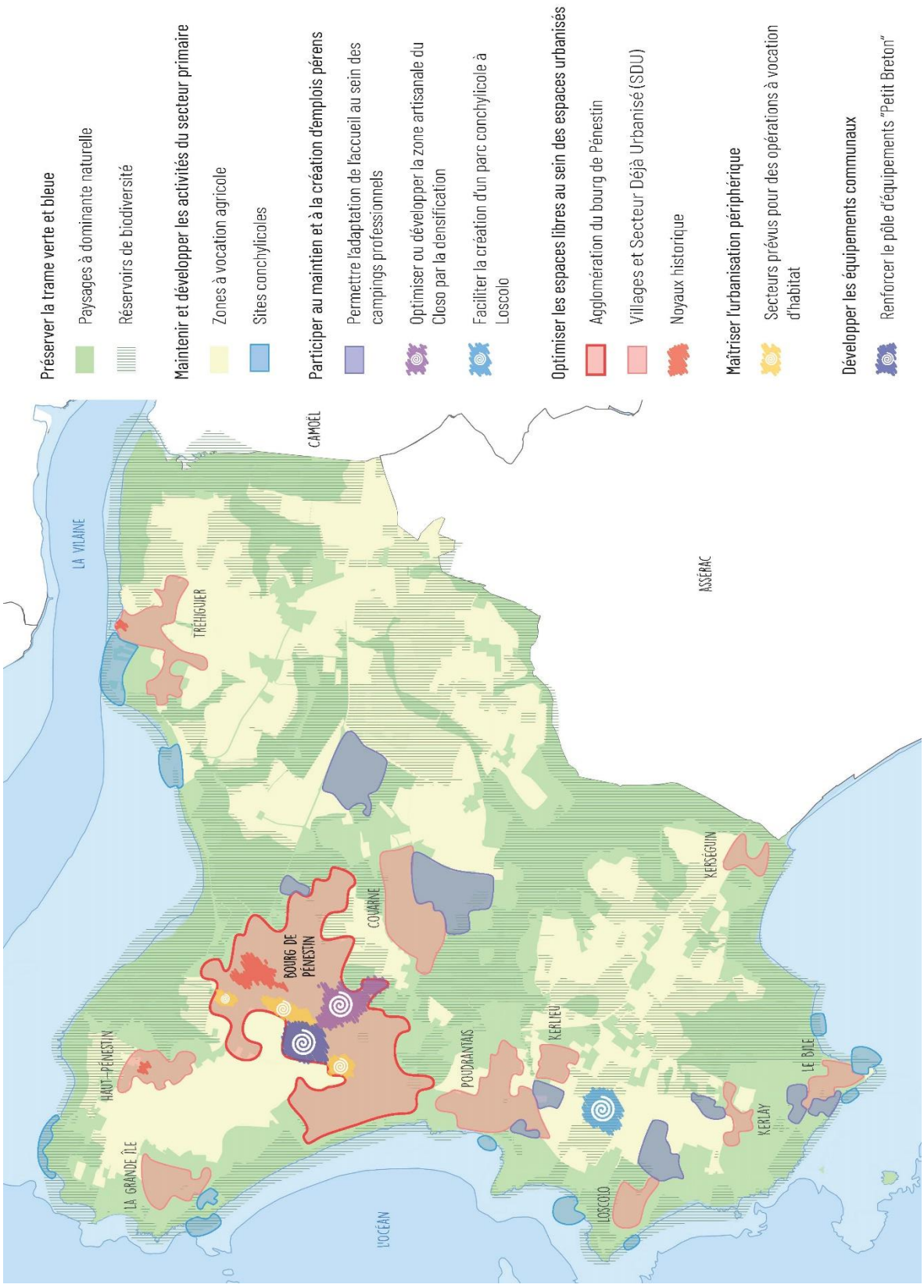
B. Assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire, en apportant une attention particulière à la ressource en eau

- La qualité et la disponibilité de la ressource en eau sont des enjeux majeurs pour le territoire.
- La commune s'engage à mettre en œuvre les outils dont elle dispose pour assurer la préservation de la ressource :

• Assurer la desserte en eau potable du territoire et lutter contre la sécheresse.
• Assurer l'assainissement des eaux usées. La station d'épuration a aujourd'hui la capacité de traiter l'augmentation des effluents liés au projet de développement du territoire. La commune reste toutefois vigilante sur le fonctionnement et l'état de l'ouvrage et des réseaux. Des travaux seront programmés s'ils s'avèrent nécessaires. Les projets ne pourront être réalisés qu'à condition que la station ait la capacité de traiter l'ensemble des nouveaux effluents.
• Prendre appui sur la trame verte et bleue pour poursuivre la bonne gestion des écoulements hydraulique et préserver la qualité de l'eau qui constitue notamment un enjeu pour la conchyliculture et les eaux de baignade :
    - 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 performante en favorisant une récupération des eaux pluviales à la parcelle (recours à l'aménagement de noues, massifs drainants, jardins de pluie, etc.) pour réguler les évacuations dans les fossés et réseaux collecteurs dans le respect de la mise en œuvre du schéma directeur des eaux pluviales.
    - Développer l'hydraulique douce et l'infiltration en limitant l'imperméabilisation des sols notamment dans les espaces urbanisés (aires de jeux, aires de stationnement, …).
    - Encourager le stockage des eaux pluviales pour la réutilisation.

C. Un aménagement qui prend en compte les enjeux de consommation d'espace et d'artificialisation

- Décliner des orientations d'aménagement sur les espaces urbains stratégiques en mutation.
- Permettre le comblement des espaces libres par densification raisonnable des espaces urbanisés.
- 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.
- Associer dans une proportion équilibrée, pour la production de logements nouveaux la valorisation des espaces libres dans les espaces urbanisés et, au regard des besoins, l'extension d'urbanisation.
- Favoriser une densification adaptée des espaces urbanisés et mettre en œuvre un objectif minimum de 20 logements par hectare dans les secteurs stratégiques pour le développement.

La commune se fixe pour objectif de réduire d'au-moins de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observées sur la période 2011-2021. Pour rappel, celle-ci a été estimée à environ 25ha. L'objectif de sobriété foncière à horizon 2031 est donc de mobiliser au maximum une douzaine d'hectare d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour répondre aux besoins du territoire.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS