



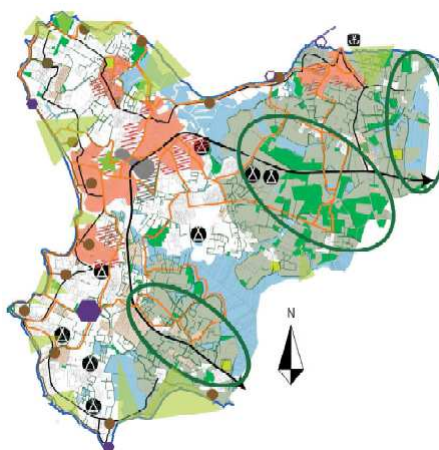
## Révision du Plan Local d'Urbanisme



### Les principaux enjeux de la révision du PLU

La mise en œuvre des objectifs fixés par délibération du conseil municipal


- La valorisation du centre bourg,
- La préservation des campings professionnels et la recherche des solutions pour pérenniser la capacité d'hébergement du tourisme privé sous forme légère,
- La préservation des activités primaires sur le territoire communal,
- L'identification et la préservation du patrimoine local,
- La préservation des espaces naturels remarquables et en limitant le mitage



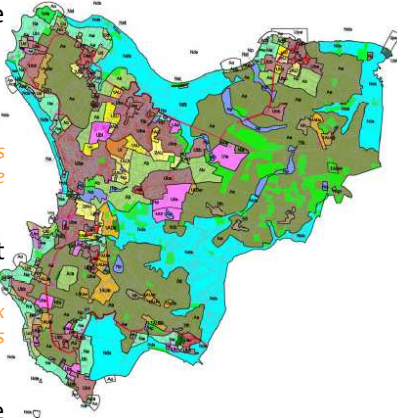
 **Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La concrétisation des propositions issues de l'étude centre bourg 2013/2014


- Maîtriser l'urbanisation périphérique,
- Accompagner une progressive densification (en structurant les cœurs d'îlots),
- Affirmer un plan de déplacement à l'échelle du centre bourg,
- Requalifier les espaces publics,
- Conforter le réseau de venelles.



 **Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires récentes


- La loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové),  
*Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain chiffrés.  
Pastillage de secteurs de constructibilité dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est désormais possible qu'à titre exceptionnel (STECAL)*
- Les lois modernisation de l'agriculture et Macron, de 2014 et 2015  
*Avec notamment des dispositions spécifiques aux constructions et habitations non agricoles au sein des espaces agricoles*
- L'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016,  
*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation*




 **Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La mise en œuvre des orientations du SCoT (en cours)

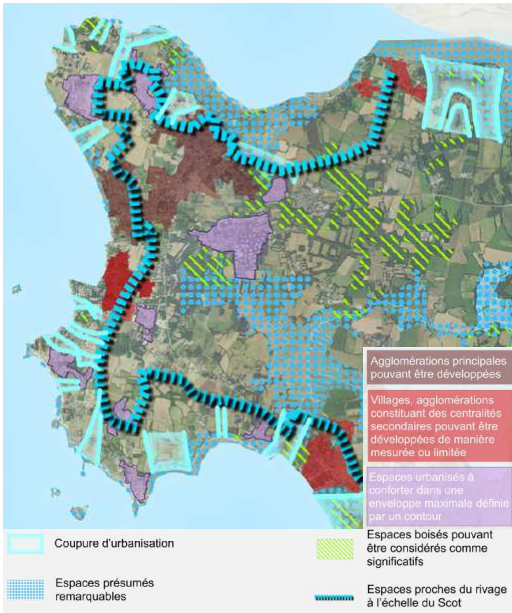
- **Un territoire authentique**  
*TVB / Pôle de biodiversité / Espaces remarquables / Coupures d'urbanisation / Espaces Agricoles Pérennes / Loi littoral / Pôles*
- **Une économie en mouvement**  
*Transport / Tourisme / Agriculture / Entreprises / Commerce / Habitat*
- **Une approche environnementale de l'urbanisme**  
*TVB / Risques et Nuisances / Valorisation différenciée des espaces urbains / Energie*

« PENESTIN joue un rôle de pôle d'attraction locale nécessitant une offre de services de commerce et d'activités économiques appropriées: entre Vilaine et marais du Mes (vis-à-vis de Camoël, Asserac, voire de Férel et des liens avec la rive nord de la Vilaine), la conchyliculture constitue une spécificité forte et structurante qui joue de plus un rôle moteur dans le développement du tourisme au nord du territoire ».



 **Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La mise en œuvre des orientations du SCoT (en cours)

- **La loi Littoral**  
*Ajustement des limites des espaces actuellement urbanisés,*  
*Localisation des agglomérations et villages pouvant être supports d'extension de l'urbanisation en continuité,*  
*Qualification des espaces urbanisés de densité significative (en s'appuyant sur les décisions de justice récentes et les orientations du SCoT) pouvant accueillir des constructions nouvelles sans extension urbaine au sein du périmètre de l'urbanisation existante sans extension en et en prenant en compte les caractéristiques locales*  
*Qualification des hameaux sans extension de l'urbanisation*





**Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La mise en œuvre des orientations du SCoT (en cours)

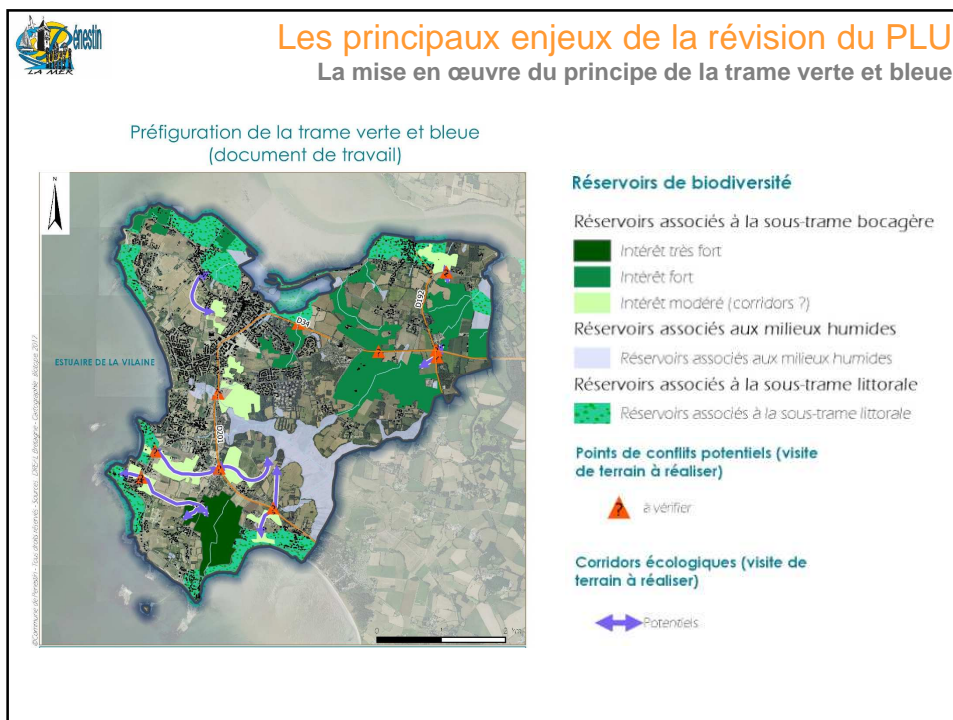
objectifs 2035 RESIDENTIEL (CONSO ESPACE HORS ACTIVITES ECONOMIQUES)


gestion de l'espace CAP ATLANTIQUE	Obj log/an PLH 2016/2021	Obj log/an 2021/2035	OBJ CONST LOGT SCoT	objectif logements en enveloppe urbaine	%	objectif logement hors enveloppe urbaine	déficit en construction log/an 2035 inclus	ha maxi à consommer /2035	+ potentiel maximum en ha à consommer pour des équipements
<b>AXE STRUCTURANT</b>									
<b>BIPOLE LA BAULE GUERANDE</b>									
La Baule-Esoublac	105	88	1 882	1 100	59%	782	24	32	10
Guérande	135	114	2 408	1 350	56%	1 058	24	44	10
HERBIGNAC	72	61	1 289	500	39%	789	20	39	9
<b>Littoral Sud</b>									
Le Fouliguen	20	16	344	344	100%	0	22	0	0
Batz-sur-Mer	18	10	248	248	100%	0	20	0	0
Le Croisic	20	16	344	250	73%	94	20	5	0
<b>Littoral Ouest</b>									
La Turballe	50	43	895	350	30%	545	20	27	8
Pérestin	30	26	537	250	47%	287	18	16	2
Piniac-sur-Mer	25	21	448	200	45%	248	18	14	1
Assérac	18	15	322	98	30%	224	16	14	1
Mesquer	25	21	448	140	31%	308	16	19	1
Camoël	12	10	215	65	30%	150	16	9	1
<b>RETROLITTORAL</b>									
Saint-Lyphard	35	30	627	300	48%	327	20	16	2
Férel	22	30	552	150	27%	402	16	25	1
Saint-Molf	25	21	448	135	30%	313	18	17	1
Cap Atlantique	612	522	10 983	5 480	50%	5 503	20	278	46

**Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La prise en compte des démarches communautaires récentes

- Le schéma d'accueil des entreprises  
« Une stratégie globale au-delà de la simple offre foncière »  
*Loscolo* : regroupement des chantiers dans un lotissement conchylicole; organiser un espace homogène pour permettre le transfert d'activités professionnels et de valorisation des sous produits.  
*Le Closo* : pôle d'activités de proximité, à étendre.
- Le plan climat énergie territorial  
Et notamment faire entrer la préoccupation énergie/climat dans les actions d'aménagement
- Le nouveau PLH 2015/2020,  
Production de 180 logements sur 6 ans, dont 30 logements sociaux
- La convention cap Atlantique / Agence foncière de Loire-Atlantique et EPF Bretagne



 **Les principaux enjeux de la révision du PLU**  
La prise en compte des évolutions concernant les zones agricoles et naturels

- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
  - Autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
  - Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - Désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
  - Autoriser les extensions des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - Autoriser les annexes aux bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.