La révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène

Un outil au service du projet communal

Les Documents constituant le PLU

Rapport de Présentation

- Expose le diagnostic territorial et environnemental, les constats, les enjeux
- Présente les conséquences prévisibles du PLU sur l'environnement
- Expose et justifie les choix retenus pour établir le P.A.D.D., les O.A.P. et le règlement

P.A.D.D.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Définit le projet communal : l'aménagement équilibré de l'espace, la diversité fonctionnelle de l'organisation spatiale, l'utilisation économe des sols, ...
- Expose les orientations de la commune pour les 10 années à venir et planifie le projet politique à l'échelle du territoire

O.A.P.
Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Décrivent les dispositions particulières qui précisent les conditions d'aménagement d'un quartier ou d'une zone à urbaniser
- Définissent les opérations permettant la mise en valeur de l'environnement, des continuités écologiques, des entrées de ville, du patrimoine et du paysage, ...

Règlement
Documents écrits et graphiques (plans de zonage)

- Définit les différentes zones de la commune pour répartir les fonctions du territoire
- Définit les règles de construction et d'aménagement au niveau de la parcelle, par zone.
- Définit les prescriptions graphiques : emplacements réservés, Espaces Boisés Classés, ...

Annexes

- Composées de différents documents écrits et graphiques
- À titre d'exemple : zonage d'assainissement des eaux uséees, zonage d'assainissement des eaux pluviales, servitudes d'utilité publique, délibérations relatives à la révision du PLU, annexe plomb, ...

L'évolution du contexte legislatif et réglementaire

La Révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire contraint. Ainsi, notre PLU devra notamment être **conforme** à :

- La **loi relative à l'aménagement, la protection, la mise en valeur du littoral** du 3 / 01 / 1986
- La **loi SRU - Solidarité et Renouvellement Urbain** du 13 / 12 / 2000
- La **loi ENE - Engagement National pour l'Environnement** du 12 / 07 / 2010
- La **loi ALUR - Accès au Logement et Urbanisme Rénové** du 24 / 03 / 2014
- La **loi LAAF - Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** du 13 /10 / 2014
- La **loi ELAN - Evolution du Logement et Aménagement Numérique** du 24 / 11 / 2018

Notre PLU devra également être **compatible** avec les documents supra-communaux suivants :

- Le **SDAGE Loire Bretagne - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** couvrant la période 2016-2021
- Le projet de **SAGE - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Golfe du Morbihan et Ria d'Etel** en cours de finalisation
- Le **SCoT du Pays de Lorient - Schéma de Cohérence Territoriale** approuvé le 16 mai 2018

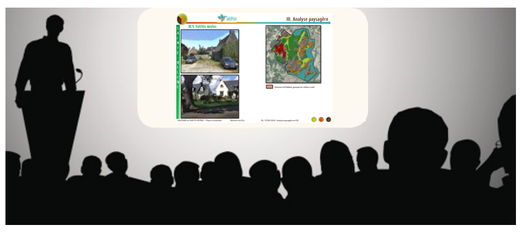
Les études complémentaires

- Le Diagnostic Agricole
- La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées
- La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- L' inventaire bocager
- L' analyse du potentiel foncier

La concertation

La Commune a souhaité associer les habitants à la révision du P.L.U. et a défini les modalités suivantes :

- Réalisation de réunions publiques aux stades importants de la procédure (diagnostic, PADD, arrêt), et organisation d'ateliers participatifs



- Diffusion d'articles dans la presse, sur le site internet de la Commune et dans le bulletin municipal

- La présente exposition qui sera enrichie au fur-et-à-mesure de l'avancement des études

Le calendrier de la révision du P.L.U.

- [x] Prescription de la révision du PLU..... seprembre 2018
- [x] Sélection du bureau d'étude.....avril 2019
- [x] Diagnostic de la commune.....avril à juillet 2019
- [x] Lancement de l'exposition.....octobre 2019
- [ ] Elaboration du P.A.D.D.....septembre à décembre 2019
- [ ] Validation du P.A.D.D. par les Personnes Publiques Associées
- [ ] Débat en Conseil Municipal sur le P.A.D.D.
- [ ] Réglement écrit et graphique / OAP
- [ ] Validation du projet par les PPA
- [ ] Arrêt du PLU par le Conseil Municipal
- [ ] Consultation des PPA
- [ ] Enquête publique
- [ ] Rapport du commissaire enquêteur
- [ ] Etablissement du PLU définitif
- [ ] Approbation du PLU par le Conseil Municipal

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène

Analyse urbaine

URBACTION althis

Les voies de circulation à l'échelle de la commune

▶Une Route Départementale irrigue la commune de Sainte-Hélène : la RD158, qui relie Gâvres à Languidic en passant par Plouhinec, Sainte-Hélène, Nostang et Branderion.

▶Le réseau routier de Sainte-Hélène s'articule essentiellement depuis le bourg, qui constitue un nœud routier.

▶Le réseau routier de Sainte-Hélène comprend quelques axes secondaires qui servent d'appui à de nombreux axes tertiaires.

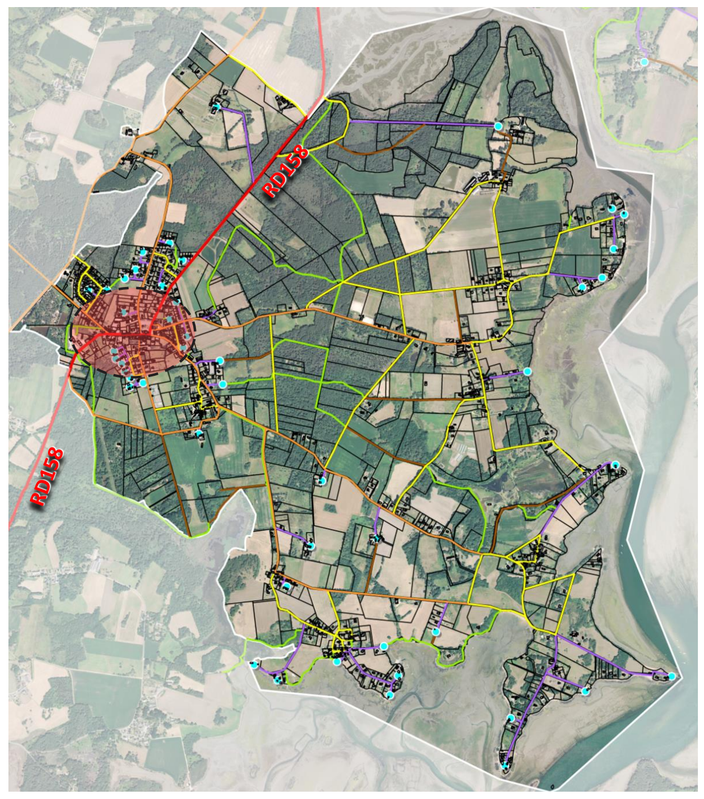
▶La particularité du maillage de la commune réside dans le nombre important de voies en impasse, tant en campagne que dans le bourg. En campagne, cette spécificité s'explique par la nécessité de rejoindre les écarts et hameaux, qui étaient tous à l'origine des exploitations agricoles situées au cœur du parcellaire exploité. C'est pourquoi grand nombre de ces impasses se prolongent dans les faits par des chemins d'exploitation. L'autre raison est la présence de la ria. Dans le bourg, c'est l'aménagement en lotissement qui en est à l'origine.

▶A l'échelle du centre-ville, de nombreux sentiers piétons intra et inter-lotissements ont été réalisés. Ils permettent une circulation apaisée des piétons en itinéraire propre.

▶D'une manière générale, les voies internes des lotissements s'accompagnent de trottoirs.

▶À l'échelle de la commune, nombre d'itinéraires piétons sont disponibles. Les sentiers les plus importants constituent des itinéraires de randonnée, et non des voies douces destinées aux déplacements quotidiens. De plus, l'usage des chemins d'exploitation par les randonneurs vient grandement compléter le maillage d'itinéraires communaux.

▶Enfin il convient de souligner l'ensemble des aménagements réalisés pour prioriser les déplacements cyclistes.

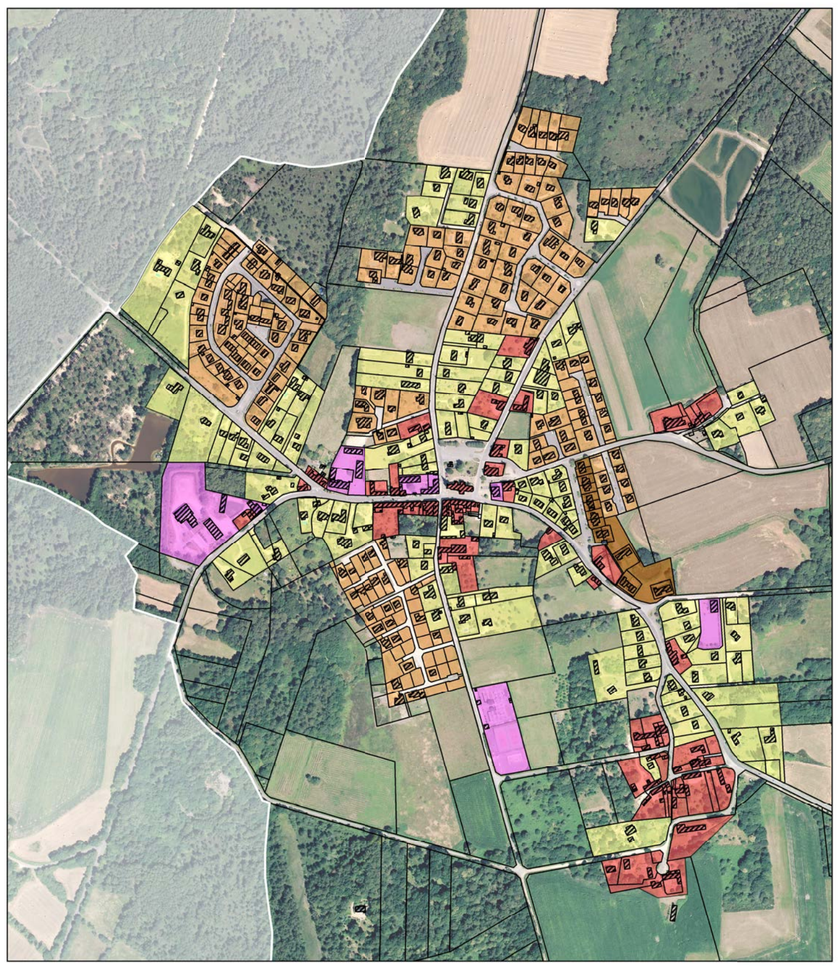


Décryptage de l'urbanisation : l'analyse des tissus urbains

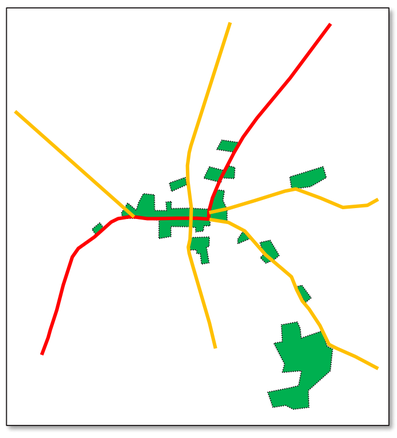
▶Les cartes des tissus bâtis du centre-ville nous permet d'en comprendre la construction.

Le processus chronologique d'urbanisation du centre-ville est détaillé dans le cadre ci-dessous.

Extrait du cadastre napoléonien

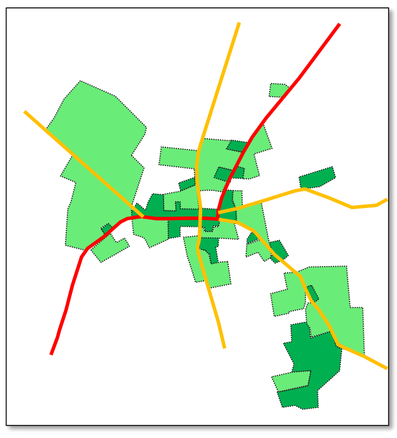


Processus chronologique d'urbanisation du centre-bourg



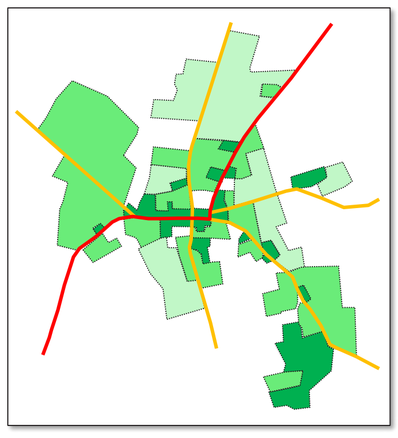
Avant 1945

À l'origine, le bourg n'est qu'un village en situation de carrefour. En s'éloignant du bourg, quelques écarts s'éparpillent le long des voies : des fermes, quelques maisons cossues. Kerzerh est alors aussi étendu que le bourg.



De 1945 à 1970

En s'éloignant du bourg, l'urbanisation prend une forme linéaire le long des axes, jusqu'à intégrer les anciens écarts. C'est aussi l'époque de la première opération d'aménagement d'ensemble (au Nord-Ouest du bourg).



Depuis 1970

L'époque suivante est celle de la généralisation des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés). L'urbanisation à la parcelle devient plus marginale.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Hélène

Environnement et paysage

URBACTION althis

Une mosaïque de paysages

▶L'analyse paysagère du territoire repose à la fois sur :

- des facteurs physiques, tel que le relief ou la géologie,
- des facteurs biologiques, tel que la présence de zones humides, de cours d'eau, de différents milieux naturels
- des facteurs humains, tel que les activités, l'urbanisation, l'artificialisation des sols

▶La combinaison de ces facteurs permet de mettre en évidence 3 grandes catégories de paysages :

- Les entités à **dominante agricole**
- Les entités à **dominante naturelle**
- Les entités à **dominante urbaine**

Une quatrième catégorie est la résultante d'une combinaison de 2 des grandes catégories de paysage précédentes, et forme les **entités mixtes**.

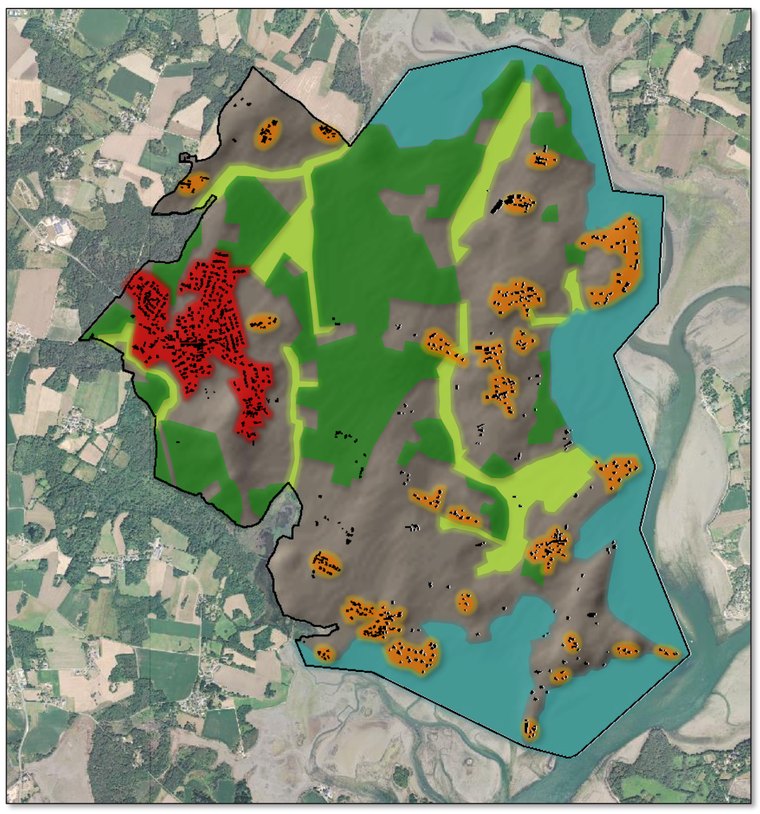
▶Les paysages sont d'une grande qualité et d'une grande diversité grâce à la combinaison des différents facteurs détaillés précédemment. Cependant, on constate également des phénomènes intervenus au cours des 15 dernières années de nature à banaliser les paysages : on peut ainsi citer les constructions d'habitations récentes implantées en rupture avec la forme urbaine resserrée traditionnelle des hameaux, ou les clôtures de grande hauteur et haies monospécifiques.

Entité à dominante agricole
- Plateau agricole bocager

Entités à dominante naturelle
- Paysage d'estran et de ria
- Secteurs de grands boisements
- Paysages de vallons et d'abords de cours d'eau

Entités à dominante urbaine
- Centre-bourg

Entités mixtes
- Secteurs d'habitat groupé en milieu rural



Une biodiversité omniprésente

▶La commune compte 16,6 km de cours d'eau, dont 40% de cours d'eau permanent.

▶Elle recense 349 hectares de zones humides, la majorité étant constituée de zones humides littorales ou de prairies.

▶La commune est aussi très largement boisée avec 298ha de boisements, soit 35% du territoire communal. Pour l'essentiel, il s'agit de bois de conifères, le pin maritime étant l'espèce dominante.

▶En 2005, 30,6 hectares de landes d'intérêt communautaire ont été identifiés sur la commune. Cet habitat est emblématique de la Bretagne, mais en régression (fermeture des milieux par enfrichement, évolution en boisement, pression de l'urbanisation). Or il abrite des espèces patrimoniales telles que l'Asphodèle d'Arrondeau, l'Engoulevent d'Europe, les bruyères, ...

▶Le linéaire bocager est peu élevé à Sainte-Hélène, avec seulement 24km de haies et talus. Il faut toutefois nuancer ce constat en rappelant que le bocage est présent dans les ensembles agricoles, moins importants à Sainte-Hélène que dans d'autres communes en raison de l'occupation d'une part importante du teritoire par les boisements.

▶Tous les éléments précedemment cités constituent les éléments supports de la trame verte et bleue, qui permet la circulation et la reproduction des espèces animales, et abrite les espèces végétales.

▶Ainsi la commune abrite de nombreuses espèces protégées ou patrimoniales, telles que la Loutre d'Europe, le Campagnole amphibie, l'écureuil roux, des chauves-souris, des amphibiens (grenouille rousse), des oiseaux (Busard des Roseaux, Grande Aigrette, Spatule Blanche, ...), ...

La commune est couverte par plusieurs protection et périmètres d'inventaires.

ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 :

▶Bois de Kerfrezec et du plateau du Letty et landes de Lann Vraz

▶Ilots Iniz er Mour et Logoden

▶Vases salées de Sainte Hélène

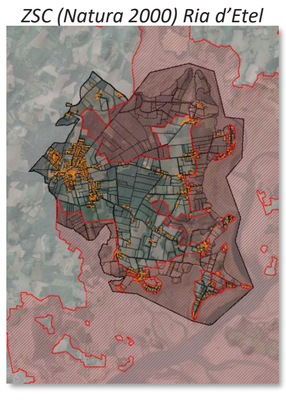
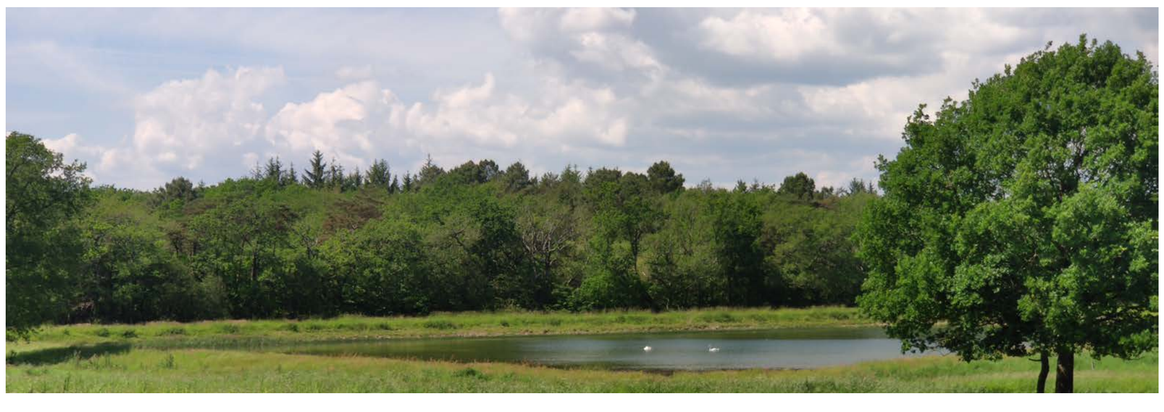
ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2 :

▶Estuaire de la rivière d'Etel

ZSC (Zone Spéciale de Conservation) / Site Natura 2000 :

▶Ria d'Etel

ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

ZSC (Natura 2000) Ria d'Etel