Département du Morbihan
Commune de SAINTE-HÉLÈNE

MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE

Révision du PLU
Zonage d'assainissement des eaux pluviales
Zonage d'assainissement des eaux usées
Projet de périmètre délimité des abords de la Fontaine du bourg

Suite à l'Enquête du 05 septembre au 07 octobre 2024

M. Le Commissaire-Enquêteur,

Veuillez trouver ci-après les éléments de réponse de la Commune de Sainte-Hélène et des personnes publiques associées suite à votre Procès-Verbal de Synthèse de l'enquête publique. Vos conclusions sont attendues dans un délai de 15 jours.

Veuillez croire, Monsieur, en l'assurance de toute ma considération,

Le Maire,

Christèle PERREL

1. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

Le commissaire enquêteur demande à la commune de répondre aux remarques, réserves et recommandations des PPA et PPC.

L'avis du CNPF n'appelle pas de réponse, ce dernier rapportant que ses éventuelles remarques n'auraient que peu d'utilité.

Le RTE n'a aucune observation à formuler.

La commune de Nostang n'a pas de remarque à formuler

La remarque de la CDNPS datée du 14 septembre 2023 a été reçue le 29 septembre 2023 et est donc hors délai.

Elle a été néanmoins intégrée à ce procès-verbal car son avis favorable a été émis avec une recommandation que la commune pourra ou non prendre en compte.

Les structures porteuses des SAGE ne sont pas considérées comme des "personnes publiques associées" dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Cependant, le SAGE est un document d'aménagement et de gestion de la ressource en eau du territoire, qui bénéficie d'une portée juridique importante : **les documents d'urbanisme doivent en effet être compatibles avec ce dernier.**

Le CRC est une personne publique associée et la demande d'avis leur a été transmis par la commune le 16 mai 2023. Par la suite d'une erreur de distribution, l'avis écrit n'est jamais parvenu à la mairie. M. Bertrand MAHEO, responsable, est donc venu me voir et je lui ai demandé de me le transmettre par voie dématérialisée. Compte tenu de la pertinence de certaines remarques, j'ai décidé de l'intégrer au présent procès-verbal.

1.1 Avis des PPA sur le PLU

1.1.1 INAO

Remarque :	Demande de bien vouloir **systématiquement les consulter** pour tous les dossiers de PLU
Réponse mairie :	Le code de l'urbanisme prévoit à l'article R153-6 que l'INAO est consulté avant approbation dans les procédures d'élaboration et de révision générale du Plan Local d'Urbanisme. La Commune a ainsi bien consulté l'INAO dans ce cadre.

1.1.2 DDTM au regard de la loi littoral

Les tableaux suivants ont été établis afin de faciliter la prise en compte des remarques des PPA par la commune. Ils reprennent de manière résumée les éléments à examiner par la commune. Le texte complet des avis des PPA figurent au rapport en son chapitre 3 – Avis des personnes publiques associées.

	Conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme

	Le règlement écrit autorise des constructions et installations dans des zones d'urbanisation diffuse où seuls peuvent être autorisées des extensions de constructions existantes. Il convient de **modifier le règlement écrit** sur les zones suivantes :
Remarque :	Zone A : Toute construction ou installation, y compris les annexes, constituant de l'urbanisation y sont interdites conformément à la jurisprudence constante.
Réponse mairie :	La Commune s'engage à modifier le règlement des zones Aa, Ab et Na afin d'y permettre les extensions bâtimentaires et annexes accolées, et non les annexes détachées de la construction principale, sur le modèle de la rédaction retenue dans les PLU en vigueur à Baden et Nostang, opposables et consultables sur le Géoportail de l'Urbanisme après validation par le service du contrôle de légalité du Préfet.
Remarque :	Zone Na : cette zone constitue une zone d'urbanisation diffuse où **seules peuvent être autorisées** des extensions bâtimentaires
Réponse mairie :	Voir réponse précédente.
Remarque :	Zone Ne : le règlement n'est pas assez clair sur les possibilités données dans la zone
Réponse mairie :	Le règlement écrit de la zone Ne est parfaitement clair sur l'interdiction de réaliser du bâti, et sur la vocation d'espace ludique de plein air. Le règlement vise à permettre des aménagements sportifs et de plein air : terrain de boule, de VTT, théâtre de verdure, … sont autant de possibilités dans ces deux zones Ne.
Remarque :	Zone Nt : Les différentes pièces du PLU sont incohérentes et cette **ambiguïté** doit être levée.
Réponse mairie :	La volonté de la Commune n'est pas de permettre de l'hébergement de plein air, mais uniquement de l'hébergement par changement de destination de bâtiments existants. A cet effet, le règlement de la zone Nt n'autorise ni camping, ni Parc Résidentiel de Loisirs, ni hébergement de plein air. Le rapport de présentation, expose à tort page 257, et sera modifié comme suit : « pouvant être associée à une offre restaurative et d'hébergement **hôtelier** ~~de plein air~~ »
	Conformément à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme
Remarque :	Zone Aa : alors que le Code de l'urbanisme prévoit que puissent être autorisées des nouvelles constructions pour les activités agricoles ou forestières en dehors des EPR, le règlement écrit que seules les extensions des constructions existantes sont autorisées ; il **doit être modifié** dans le sens du Cu.
Réponse mairie :	Page 79, la mention suivante figurant à l'article 4 sera supprimée : « seule l'extension des constructions existantes est autorisée ». En effet, l'intention de la commune est bien de permettre ces constructions, conformément à ce qui est indiqué dans l'encadré page 77.
Avis CE :	Conforme aux réponses de la commune

1.1.3 CDPENAF

Remarque :	Le règlement autorise dans les zones A et N les annexes édifiées à un éloignement d'au plus 15 m de l'habitation : **avis défavorable car zone d'urbanisation diffuse - pas de nouvelle construction**
Réponse mairie :	Voir réponse supra et engagement de la commune à n'autoriser que les annexes accolées.
Remarque :	Le règlement écrit de la zone Aa qui, pour les constructions agricoles, autorise seulement l'extension des constructions existantes : **avis favorable sous réserve de permettre les nouvelles constructions et Installations agricoles en dehors des espaces proches du rivage.**
Réponse mairie :	Page 79, la mention suivante figurant à l'article 4 sera supprimée : « seule l'extension des constructions existantes est autorisée ».
Remarque :	STECAL NI à vocation de loisirs — périmètre du stade municipal et ses abords : avis favorable sous réserve de réduire le périmètre en excluant les terrains d'entrainement
Réponse mairie :	La zone sera réduite au périmètre rouge figurant sur la vignette ci-dessous, afin de garantir une taille limitée du STECAL dont le seul objectif est de permettre les extension bâtimentaires :

Avis CE	*Il semblerait que la zone au périmètre rouge pourrait être réduite un peu plus. Il conviendra de veiller à ce qu'elle soit réduite au maximum du possible.*
Remarque :	STECAL Nt — Château de Kerfrezec —Création d'une offre d'activité de réception, accueil de mariages et séminaires, pouvant être associée à une offre restaurative et d'hébergement de plein air. **Avis défavorable car pas de création d'hébergement de plein air en zone d'urbanisation diffuse**
Réponse mairie :	Comme indiqué précédemment, la volonté de la Commune n'est pas de permettre de l'hébergement de plein air, mais uniquement de l'hébergement par changement de destination de bâtiments existants. A cet effet, le règlement de la zone Nt n'autorise ni camping, ni Parc Résidentiel de Loisirs, ni hébergement de plein air. Le rapport de présentation, expose à tort page 257, et sera modifié comme suit : « pouvant être associée à une offre restaurative et d'hébergement **hôtelier** ~~de plein air~~ »
Avis CE :	Conforme à la réponse de la commune

1.1.4 CCI du Morbihan

Remarque :	Votre projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé en 2018. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT a défini des localisations préférentielles privilégiant les centralités commerciales et les zones d'activités commerciales (ZACOM). Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) a défini le centre-bourg de SAINTE-HELENE en centralité de type 4. **Il n'y a pas de ZACOM ou de zone d'activités économiques** sur votre commune.
Réponse mairie :	C'est pourquoi le règlement graphique du PLU identifie le périmètre de centralité, et n'identifie aucune ZACOM.
Avis CE	*Le projet de PLU me semble répondre aux principes d'élaboration du DAAC et, en particulier : préserver les centralités et maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain.*
Remarque :	Règlement graphique - Compte tenu de la disponibilité de données INSEE plus récentes (2019), il serait intéressant d'**actualiser le rapport** de présentation afin de mettre en exergue les dernières tendances observées en matière de dynamique démographique et économique (données INSEE 2019 / 2015)
Réponse mairie :	C'est ce qui a déjà été fait par la Commune avant l'arrêt de son PLU, et qui est présenté page 177 du rapport de présentation. Cette mise à jour a conforté les choix établis par la Commune dans son PADD.

Remarque :	Règlement graphique - Concernant l'identification des linéaires, nous nous interrogeons sur l'intérêt d'appliquer cette servitude au bâtiment situé à l'angle Est de la rue du 11 septembre 1944 et de la rue du Penher puisqu'il n'accueille pas d'activité économique. Selon nous, il conviendrait de se **limiter aux locaux commerciaux réellement occupés** afin d'éviter tout risque de blocage d'autorisation d'urbanisme portant sur des bâtiments n'ayant pas de vocation économique
Réponse mairie :	La Commune fait suite à la demande et supprimera le linéaire à l'angle Est de la rue du Penher :
Remarque :	Règlement littéraire - Conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de Lorient, vous avez défini un périmètre de diversité commerciale dénommé « périmètre de centralité commerciale ». Pour la zone Ua1, il est prévu d'imposer l'implantation au sein dudit périmètre les constructions et installations relevant des sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ». Selon nous, il ne **semble pas opportun** de soumettre la sous-destination « commerce de gros » à cette disposition au regard de la nature des activités concernées et des flux générés.
Réponse mairie :	La Commune ne comprenant pas de ZACOM, la seule possibilité d'implanter un commerce de gros se trouve dans le périmètre de centralité commerciale. Un tel commerce ne prend pas nécessairement le dimensionnement d'un « Metro » ou d'un « promocash ». A titre d'exemple, un grossiste en produit de coiffure n'a pas besoin d'une surface importante. La Commune n'entend donc pas modifier ce point du règlement.
Avis CE	*Bien que d'accord sur le fond avec la position de la commune, peut-être serait-il judicieux de fixer une limite à la taille d'un éventuel commerce de gros.*

Remarque :	Aires de stationnement : concernant la disposition applicable hors du périmètre de centralité pour les constructions de plus de 300 m2 de surface de plancher destinée au commerce de détail et à l'artisanat, nous **ne percevons pas les cas où cela pourrait se présenter** puisque les différents secteurs sont particulièrement restrictifs pour cette destination voire l'interdisent
Réponse mairie :	Le règlement sera modifié en conséquence : suppression des dispositions applicables hors du périmètre de centralité commerciale pour les commerces de plus de 300m^2 page 31 du règlement écrit.
Remarque :	STECAL pour le Château de Kerfrezec. Il **semblerait opportun de préciser** dans le chapitre 4 — Emprise au sol - du règlement littéral applicable à la zone « Nt » que l'extension du château est possible uniquement pour le bâtiment Nord et de le matérialiser sur le règlement graphique pour faciliter la compréhension du document d'urbanism
Réponse mairie :	Ni la CDPENAF ni la DDTM ne l'ayant demandé, cela ne nous semble pas opportun. L'Architecte des Bâtiments de France pourrait avoir un avis différent.
Avis CE	*Une telle restriction me semblerait pouvoir freiner une éventuelle autre possibilité d'extension qui serait acceptable.*
Remarque :	L'OAP définie pour le « secteur IJ3 » porte sur un espace situé au sein du périmètre de centralité commerciale dont l'emplacement s'avère stratégique dans la structuration urbaine du bourg. Sans nécessairement obliger la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale au sein de ce secteur, il **serait intéressant** qu'en cas de programme immobilier comprenant des cellules commerciales, que celles-ci prennent place dans le bâtiment à implanter en limite d'emprise publique en partie sud du secteur comme le prévoient les principes d'aménagement énoncés. Ce choix d'implantation permettrait d'assurer une continuité avec le tissu commercial existant et d'offrir une bonne visibilité des locaux depuis la Rue de l'Avancée
Réponse mairie :	La demande n'est plus opportune : un permis de construire vient d'être délivré dans ce secteur, parfaitement compatible avec l'OAP et conforme avec les PLU en vigueur. La Commune ne pouvait, dans ces conditions, surseoir à statuer.

1.1.5 Chambre d'agriculture du Morbihan

Remarque :	Nous relevons qu'une part non négligeable d'espaces agricoles ont été classées en zone Nds ou Ab, notamment en espace proche du rivage. Cette protection du littoral contre l'urbanisation a des conséquences sur les sites agricoles suivants : • Magouerec : le site bâti de l'exploitation agricole est en zone A. toutefois à l'Est du site ou il pourrait être envisagé un hangar de stockage de matériel et de fourrages l'espace est en zone Ab contraignant ainsi l'évolution de l'entreprise agricole, • Kerentrech : Le site est dans une pastille Ab (agricole inconstructible) au sein d'un espace en zone Nds, • Kerdrain : les tunnels de production végétale sont partiellement en zone Aa. Nous **demandons** que ces sites et leurs abords soient placés en zone Aa du PLU.
Réponse mairie :	La Commune regrette cette position dogmatique de la Chambre d'Agriculture du Morbihan. Il est facile de reprocher à la commune un zonage ne permettant pas de nouveaux bâtiments agricoles. Pour autant, la loi Littoral s'applique à Sainte-Hélène comme ailleurs. La délimitation des zones Ab, inconstructibles pour l'activité agricole, s'appuient strictement sur la délimitation des Espaces proches du Rivage délimités selon les critères de la jurisprudence et dont la méthodologie et le résultat sont exposés en pages 283 à 291 du rapport de présentation. De même, les espaces remarquables du littoral, zone Nds, sont prescrits par le Préfet. La Commune doit les délimiter. Ainsi, donner une suite favorable à la demande de la Chambre d'Agriculture rendrait illégal le PLU, impliquant une fragilité juridique de celui-ci mais aussi des autorisations d'urbanisme que les agriculteurs pourraient demander. Avant même un risque de recours accru, c'est en premier lieu le risque que le Préfet exerce son contrôle de légalité et demande à la Commune de retire la délibération approuvant son PLU. La loi Littoral est peut-être imparfaite, contraignante pour l'activité agricole, mais la Chambre d'Agriculture ferait mieux d'exerces ses pressions sur les législateurs qui font les lois que sur les Communes qui n'ont d'autre choix que de les appliquer.

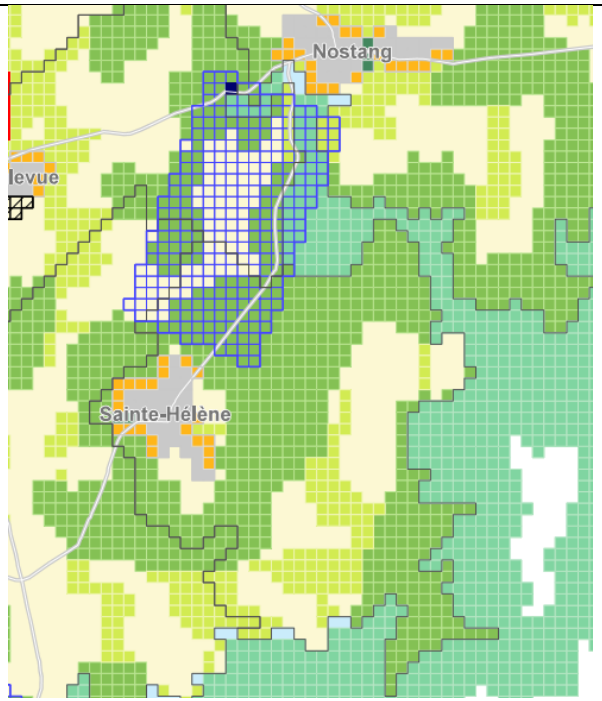
Avis CE :	Je rejoins la position de la commune qui ne souhaite pas fragiliser son projet de PLU en adoptant des dispositions susceptibles d'entrer en conflit avec des dispositions règlementaires supra.
Remarque :	Le zonage Na est utilisé semble-t-il pour marquer des corridors écologiques, Toutefois un zonage de ce type est mis en place sur le site du projet d'un producteur de cidre en phase d'installation sur le secteur de Kervegant. Nous **demandons** que ce site soit placé en zona Aa du PLU
Réponse mairie :	La parcelle ZH357, hors espaces remarquables du littoral accueillant un verger et une potentielle cidrerie, elle sera zonée en Aa à la demande de la Chambre d'Agriculture.
Remarque :	Le règlement graphique n'est pas en concordance avec ses orientations pour encourager le développement agricole sur le territoire. Pour cette raison principale, j'émets un **avis négatif** au projet de PLU en vous demandant de **revoir le zonage** autour des sites agricoles de votre territoire
Réponse mairie :	Voir réponse supra. La Commune souhaite bien encourager et développer l'agriculture sur son territoire, mais cela ne peut se faire, dans un état de droit, que dans le respect des législations en vigueur, dont la loi Littoral. En délimitant les espaces proches du rivage et justifiant précisément cette délimitation, la Commune sécurise les futures autorisations d'urbanisme portées par les exploitants agricoles en zone Aa, et contribue bien ainsi à faciliter et encourager le développement agricole sur son territoire. Le PLU est un exercice d'équilibre entre espaces agricoles, mais aussi espaces naturels et espaces urbanisés. Le territoire de Sainte-Hélène est d'une grande richesse écologique, comprenant de nombreux milieux naturels remarquables liés à la ria et à l'influence maritime, et c'est bien le rôle du PLU d'organiser cet équilibre au travers de son PADD.
Avis CE :	Voir ma réponse ci-dessus. Je note la volonté de la commune de porter l'objectif n° 2 de son PADD dans le strict respect des lois en vigueur.

1.1.6 Services de l'Etat

Remarque	**<u>Assainissement des eaux usées</u>** Les perspectives de développement démographique de la commune de Sainte-Hélène, qui conduisent à un besoin de 17 logements/an auquel s'ajoute un rythme de production des 39 logements/an pour la commune de Merlevenez, viennent renforcer les anomalies épuratoires constatées et impacter de manière notable un milieu récepteur sensible. La qualité dégradée des eaux a conduit à l'interdiction de la pêche à pied depuis 2018 sur le bras de Nostang, étendue de manière temporaire aux zones de ta rivière d'Etel, de la cote et de la rivière d'Etel, ainsi que de Ber er Vil en mai 2022. Aujourd'hui, elle ne présente toujours pas d'évolution favorable. Les éléments présentés ne **démontrent pas la possibilité d'atteindre les objectifs de retour à un bon état des eaux** littorales fixés par le SAGE du Golfe du Morbihan — Ria d'Etel, permettant la pêche à pied de loisir et une vente directe sur les zones conchylicoles de coquillage, sans épuration préalable. Il convient ainsi **de mettre en œuvre** dès l'approbation du PLU, **les actions nécessaires** pour présenter dans les meilleurs délais un dispositif de traitement des eaux usées répondant aux objectifs quant à l'accueil de population nouvelle sur les communes de Saint-Hélène et de Merlevenez. En complément, Il **convient**, en application de l'article L .2224-10 alinéa 2 du code du CGCT relatif à l'assainissement, **de délimiter** après enquête publique et avant l'approbation, les zones relevant d'assainissement non collectif.
Réponse mairie :	La Commune est consciente des limites de son réseau d'assainissement. Il existe deux axes d'amélioration, tous deux retenus : - Le premier concerne le réseau EU, poreux, qui absorbe une partie d'eaux pluviales lors des épisodes pluvieux, d'où une surcharge hydraulique de la station d'épuration de Merlevenez (qui traite les effluents de Sainte-Hélène). En réponse, la Commune entreprend des travaux de rénovation de son réseau. Elle vient ainsi de rénover le réseau présent rue du Lannic. D'autres travaux de rénovation sont programmés rue du Penher dès que le lotissement sera achevé. De même, le poste de relevage situé rue du Calvaire vient d'être rénové. Enfin, la Commune a contractualisé pour la réalisation d'un nouveau schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées mené en commun avec la Commune de Merlevenez, confié au bureau d'études Artelia. Ce schéma directeur prévoit un état des lieux des données disponibles et analyses, des campagnes de mesures des débits et des charges polluantes, la localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau (inspections télévisuelles, tests à la fumée et au

	colorant), un bilan du fonctionnement du système d'assainissement et la réalisation du schéma directeur à proprement parler. Cela permettra ainsi de chiffrer les travaux à engager et de les prioriser dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissements. Le démarrage de cette étude est prévu dès cette fin d'année. - Le second axe concerne le fonctionnement de la station de Merlevenez. Ainsi, cette-dernière est équipé d'un système de filtration aux ultra-violets dysfonctionnel depuis l'origine, les lampes devant être changés à une fréquence anormale, impliquant un traitement chimique en remplacement qui se retrouve aux limites de sa capacité. Ce point devrait être résorbé prochainement dans le cadre d'un accord trouvé entre le maître d'œuvre de la station et l'entreprise prestataire qui a installé le dispositif pour réparation du système, et la station retrouvera ainsi son efficacité. Enfin, le zonage d'assainissement collectif des eaux usées était à l'enquête en parallèle conjointement au PLU et pourra donc être annexé au PLU à son approbation en Conseil Municipal.
Avis CE :	Il s'agit effectivement d'un point de faiblesse du projet de PLU. Voir ma réponse à ce sujet dans les volets Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales.
Remarque :	**<u>Assainissement eau potable</u>** Les communes doivent arrêter un schéma de distribution de l'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution. En l'absence de ces documents, il convient donc **de compléter ces données** qui pourront être complétés par un descriptif des systèmes de production, de transport et de stockage vous permettant une vision globale de la gestion de l'eau potable
Réponse mairie :	La commune ne disposant pas de ces données, elle a sollicité la SAUR en vue d'obtenir un plan de son réseau de distribution et de compléter le PLU sur ce point avant approbation.
Remarque :	**<u>Zones d'urbanisation diffuse</u>** - La zone IAUe à vocation d'équipement située rue de la carrière (page 51 des OAP) devra être ouverte par tranches successives afin d'assurer la continuité immédiate avec l'agglomération. **Il convient de le spécifier** dans l'OAP. - Zone Nt. Seules peuvent être autorisées des extensions de constructions existantes. Or, le rapport de présentation (page 257) présente pour ce secteur « un projet d'activité de réception, d'accueil de mariages et de séminaires, pouvant être associée à une offre restaurative et d'hébergement de plein air. » Les aménagements légers (camping, tentes, etc.) détachés des constructions existantes induits par l'hébergement de plein air ne **sont donc pas autorisés.** Il **convient donc de modifier le rapport** de présentation car le projet d'hébergement de plein air est incompatible avec la loi littoral
Réponse mairie :	L'OAP AU3 (zone 1AUe) sera complétée pour y imposer le respect du principe de continuité d'urbanisation. Pour la zone Nt, voir réponses déjà apportées à la DPENAF et à la DDTM – volet loi Littoral.
Remarque :	**<u>Les annexes en zone d'urbanisation diffuse</u>** Le règlement écrit des zones A et N autorise les annexes ce qui n'est pas conforme à la Loi Littoral puisque seules les extensions bâtimentaires peuvent y être autorisées Il **convient donc de modifier** le règlement écrit afin de ne pas autoriser les annexes en zone d'urbanisation diffuse
Réponse mairie :	Voir réponse déjà apportée sur ce sujet à la CDPENAF et la DDTM – volet loi Littoral.
Remarque :	**<u>Extension limitée de l'urbanisation en EPR</u>** Le règlement graphique ne fait pas mention d'une délimitation des EPR. Par conséquent, il **convient d'intégrer** dans le règlement graphique les **éléments définis en page 291 du rapport de présentation** pour assurer la lisibilité de la délimitation des espaces proches du rivage. En complément, le règlement écrit doit **édicter des règles** de hauteur et d'emprise au sol pour les zones localisées dans ces espaces afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions ou installations dans leur quartier environnant.

	Il convient de **prendre en compte ces dispositions** notamment sur la zone Ua2 - secteur du Moustoir
Réponse mairie :	Si la délimitation des espaces proches du rivage est nécessaire pour garantir le caractère d'extension limitée de l'urbanisation en leur sein et permettre les projets agricoles en dehors, sa représentation graphique sur le règlement graphique du PLU n'est pas prévue par le code de l'urbanisme, et présenterait même un risque juridique pour la Commune. Il s'agit toujours de la délimitation supposée, sous couvert d'une décision contraire du juge. Aussi, la représentation au sein du rapport de présentation est suffisante et adaptée. Le règlement de la zone Ua2 – Moustoir – sera complété pour édicter un Coefficient d'Emprise au Sol maximal de 60% permettant de garantir le caractère limité de l'extension d'urbanisation.
Avis CE	*La représentation des Espaces Proches du Rivage n'est pas obligatoire. Une telle délimitation serait opportune car la limite des espaces proches du rivage est indispensable pour l'instruction d'une demande de dérogation au principe de continuité avec les agglomérations et les villages existants pour les bâtiments agricoles ou pour les constructions dans les espaces déjà urbanisés du second alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Sa représentation au règlement graphique lui donnerait une opposabilité utile à l'instruction, malgré le caractère approximatif de cette représentation.* *C'est pourquoi certaines communes ont choisi de représenter les espaces proches dans une carte de synthèse du PADD et dans le rapport de présentation et pas dans la partie graphique du règlement bien que cela enlève toute opposabilité.*
Remarque :	**Espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres** Dans le secteur du Moustoir, une partie des parcelles ZI 102, 104, 198 et 216 sont localisées dans des espaces non urbanisés de la bande des 100 m. La partie des parcelles localisées dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m **doivent être classées** en zone naturelle non constructible
Réponse mairie :	L'emprise de ces parcelles située entre l'habitation et la mer sera zonée en Na.
Remarque :	**Coupures d'urbanisation** Les règlements graphique et écrit **doivent traduire** par un zonage approprié les coupures d'urbanisation.
Réponse mairie :	La coupure d'urbanisation identifiée au SCOT du Pays de Lorient concerne la partie Nord du territoire. Elle est matérialisée par les dalles bleues sur la carte du SCOT dont un extrait est reproduit ci-après :

	 Ces dalles bleues correspondent au PLU à des zones Ab, Na et Nds, qui interdisent les constructions nouvelles, qu'elles soient agricoles ou à usage d'habitation, ainsi que les équipements. Les zonages appropriés ont donc bien été appliqués à la coupure d'urbanisation et sont à même de garantir le maintien de ce caractère de coupure.
Remarque :	**<u>La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques – Identification et délimitation</u>** Le **règlement écrit doit être modifié** pour être conforme à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, soit en reprenant la liste complète des aménagements autorisés dans les espaces protégés, soit en faisant explicitement référence à cet article
Réponse mairie :	Le règlement sera complété pour reprendre toute la liste présente à l'article R121-5.
Remarque :	**<u>La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques – pôle nautique</u>** Les aménagements prévus pour le développement de ce pôle nautique **devront explicitement faire partie de la liste** des aménagements autorisés par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme pour être conforme à la loi Littoral.
Réponse mairie :	La Commune ne peut ni ne souhaite s'extraire de la loi. Elle n'a pas défini d'autre zonage que le Nds sur cette emprise.
Remarque :	**<u>La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques – secteur de Gohent</u>** Le site ostréicole au niveau du secteur de Gohent est situé en partie en zone Natura 2000 et en zones humides. It est actuellement en activité. Cette parcelle ne peut demeurer en zone AC et il convient de la **classer en zone Nds**. L'activité ostréicole actuelle n'en sera pas affectée
Réponse mairie :	Cette remarque de l'Etat concerne la parcelle ZD258. La Commune donnera suite à cette demande de l'Etat et reclassera cette parcelle en Nds.
Remarque :	**<u>Domaine public maritime (DPM)</u>**

	Le zonage AO délimitant les parties du territoire de la commune de Sainte-Hélène exclusivement affectées aux activités aquacoles empiète sur les zones de mouillages existantes. Il **convient d'identifier** les zones de mouillage par un zonage de type Nmer afin d'éviter des superpositions de zonages et d'éventuels conflits d'usage.
Réponse mairie :	La Commune n'est pas favorable à cette demande. Les zones de mouillage sont en effet susceptibles d'évoluer très prochainement, en lien avec le service SAMEL de la DDTM qui travaille actuellement à une révision de ces zones. Un zonage spécifique sur des emprises rapidement obsolètes serait problématique. Il est préférable de prévoir d'autoriser les mouillages en zones Nds et Ao dans le respect de la législation et procédure en vigueur, retenant ainsi la même formulation et solution que déployée dans les PLU en vigueur de Nostang et Baden.
Avis CE :	

1.1.7 Conseil départemental

Remarque :	**<u>Accès sur routes départementales</u>** Toute création d'accès sur route départementale devra également **faire l'objet d'une demande d'autorisation** de voirie auprès de l'agence concernée afin d'être validée au regard des problématiques de sécurité routière. Si un terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès pourra être imposé sur celle où il sera le moins dangereux notamment au regard du trafic supporté.
Réponse mairie :	C'est déjà la pratique habituelle de la Commune. Cela n'implique aucune évolution du PLU
Remarque :	**<u>Marges de recul départementales</u>** Le règlement départemental de voirie est un outil de gestion et de protection du domaine public routier départemental et des conditions d'occupation de celui-ci mais n'est nullement un document opposable en matière de marges de recul. Ainsi, la commune de SAINTE-HELENE demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, y compris en matière d'implantation de constructions au sein des marges de recul édictées par le PLU de votre commune.
Réponse mairie :	Les secteurs concernés par des marges de recul sont non constructibles sur le territoire communal. Il s'agit en effet de zones Nds, Na et Ab. La remarque est donc sans incidence.
Avis CE :	Quel intérêt de faire figurer au règlement graphique des marges de recul ?
Remarque :	**<u>Règlement écrit :</u>** Il serait **judicieux de rappeler** les éléments suivants au sein du règlement du PLU : Conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie (RDV), les **plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres** de la limite du DPRD sont **interdites**. Pour rappel et conformément à l'article 3.7 du RDV, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales de**vront faire l'objet d'une étude spécifique** démontrant la **compatibilité** du projet avec les infrastructures existantes. Conformément à l'article 3.7 du RDV en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet au fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable. Par ailleurs, cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

Réponse mairie :	La Commune est favorable à l'intégration des deux premiers points dans les dispositions générales du règlement écrit, page 28. En revanche elle ne souhaite intégrer la mention relative à un rejet possible d'effluents d'assainissement non collectif au fossé, étant engagé dans une démarche de réduction des pollutions du milieu récepteur.
Avis CE :	Concernant le rejet d'effluents au fossé, ne serait-il pas possible, pour aller dans le sens de la commune, de les interdire s'ils ne peuvent être traités en amont ?
Remarque :	**Espaces bocagers :** Il importe que la commune **s'assure de la compatibilité** du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné, ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.
Réponse mairie :	Le SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Etel, dont fait partie le territoire communal, ne prévoit aucune obligation en matière d'inventaire bocager, contrairement au SAGE Vilaine par exemple. Ainsi, le choix réalisé par la commune de protéger son bocage au règlement graphique ne lui est pas dicté par le SAGE, mais à son initiative propre pour mieux préserver la trame verte et bleue.
Remarque :	**Inventaire cours d'eau et zones humides :** Il importe que la commune **s'assure de la compatibilité** du document avec l'inventaire du SAGE concerné et de la cohérence entre les inventaires des cours d'eau et des zones humides validés par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU
Réponse mairie :	C'est le cas. Le document graphique reprend les zones humides telles que validées par la CLE du SAGE, et les cours d'eau de la cartographie officielle de la DDTM du Morbihan.
Remarque :	Une fois le document d'urbanisme approuvé et rendu exécutoire, il **conviendra d'adresser** au Département un exemplaire en format numérique ainsi que les données graphiques au format SIG
Réponse mairie :	La commune y est favorable.

1.1.8 MRAe

Observations générales (point 2.1)	
Remarque :	L'autorité environnementale rappelle par ailleurs que, s'agissant d'une commune littorale, la capacité d'accueil du territoire doit être préalablement évaluée, comme le requiert le code de l'urbanisme
Réponse mairie :	Le rapport de présentation analyse, pages 273 à 277, la capacité d'accueil de la Commune.
Remarque :	Les deux projets de zonage assainissement et eaux pluviales sont annoncés dans le rapport de présentation et sont absents du présent dossier soumis pour avis à l'autorité environnementale. Compte tenu de l'imbrication de ces deux zonages avec le PLU, une évaluation environnementale conjointe aurait permis de mieux appréhender leur cohérence et leurs incidences sur l'environnement.
Réponse mairie :	Le retard est désormais rattrapé. Le respect du code des marchés publics ne permet pas d'affecter la mission d'évaluation environnementale des zonages au bureau d'études réalisé pour l'évaluation environnementale du PLU, en groupement avec le bureau d'études en urbanisme.
Remarque :	Des compléments sont nécessaires au résumé non technique, notamment une cartographie permettant de localiser les principaux secteurs de développement de la commune ainsi qu'une présentation plus détaillée des incidences, des justifications et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC).
Réponse mairie :	Les compléments nécessaires seront apportés.
Remarque :	Certains éléments présentés ne correspondent pas à la commune de Sainte-Hélène, mais semblent plutôt s'appliquer à la commune limitrophe de Nostang, comme les commerces et services présentés en page 172, identiques à ceux présentés en page 160 du rapport de présentation du PLU de Nostang.

Réponse mairie :	C'est la seule coquille, liée à la mutualisation de la phase diagnostic entre les deux communes, et elle sera corrigée en vue de l'approbation du PLU.
Etat initial de l'environnement (point 2.2)	
Remarque :	Si les thématiques attendues ont été dans leur grande majorité bien traitées, elles s'appuient souvent sur des éléments relativement anciens, comme l'inventaire des zones humides datant de 2012 ou encore le diagnostic socio-démographique présenté par la commune utilisant des éléments de l'Insee de 2015. Même s'il peut être admis que certains éléments n'aient pas été actualisés, pour d'autres pouvant évoluer fortement, une mise à jour aurait dû être effectuée.
Réponse mairie :	Une mise à jour du diagnostic a bien été intégrée (page 177 du rapport de présentation) pour les éléments présentant un enjeu en matière de prospective. S'agissant du caractère ancien de l'inventaire des zones humides, le représentant de l'Etat a fait valoir en réunion PPA son souhait d'une mise à jour de l'inventaire des zones humides postérieurement à l'approbation du PLU, à intégrer dans une future évolution du PLU.
Remarque :	Le dossier présente des manques importants concernant l'assainissement des eaux usées. Ainsi, dans l'état initial, aucune information n'est fournie sur la station d'épuration (STEU) de Merlevenez qui traite aujourd'hui les eaux usées de Sainte Hélène et très peu d'éléments sont présentés sur l'assainissement non collectif.
Réponse mairie :	Les compléments seront apportés en vue de l'approbation
Justification des choix, solutions de substitution (point 2.3)	
Remarque :	L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation avec une analyse détaillée des variantes étudiées (hypothèses démographiques, choix de sites ouverts à l'urbanisation) pour justifier le choix du projet retenu du point de vue de l'environnement.
Réponse mairie :	Les scénarios sont évoqués mais non détaillés dès lors qu'ils n'ont pas été retenus. Le même niveau de détail existait pour les alternatives écartées, et ont permis aux élus de se positionner. La Commune considère qu'elle n'apporte pas d'élément améliorant la compréhension du projet de PLU.
Avis CE :	Dans l'hypothèse d'un mémoire non technique plus détaillé, cette évocation des scénarios serait pourtant un élément important pour la compréhension du public en explicitant la démarche ayant conduit à l'adoption du scénario retenu.
Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) – point 2.4	
Remarque :	L'Ae recommande de mieux expliciter la démarche ERC ainsi que les mesures associées, qui ne sauraient être limitées à de simples orientations, et de les traduire concrètement dans les documents opposables du PLU.
Réponse mairie :	Le fait d'avoir analysé et identifié finement le potentiel en densification au sein du tissu bâti du bourg et du Moustoir a conduit la commune à déduire ce potentiel des enveloppes nécessaires en extension. Dès lors, la mise en œuvre du programme démographique implique le recours à ces parcelles et met donc une pression sur ce foncier en dents creuses, et ses propriétaires. Par définition, le nombre unique de zone d'équipement ne permet pas de recourir à un échéancier. De même, il n'y a que deux zones AU en extension, sans commune mesure de dimension et sans maitrise foncière communale, ne permettant pas d'anticiper une priorité de réalisation.
Evolution démographique et projection (point 3.1.1)	
Remarque :	L'Ae recommande, compte tenu des données officielles de l'Insee pour la population communale en 2020, de clarifier et de justifier l'hypothèse de croissance démographique retenue, au regard des évolutions récentes, et d'ajuster, le cas échéant, la prévision de population communale à fin 2030.
Réponse mairie :	Comme précédemment indiqué, la mise à jour a déjà été intégrée et conforte le projet communal.
Production de logements (point 3.1.2)	
Remarque :	La commune a identifié un manque de logements de petite taille (Tl à T3) pour permettre un parcours résidentiel complet. Malgré sa volonté de pallier ce manque, aucun élément n'est mis en œuvre dans le cadre du projet pour inciter, voire imposer, la production de logements collectifs ou de petite taille, via une réflexion sur des formes urbaines moins consommatrices d'espace.
Réponse mairie :	C'est faux : les OAP des secteurs U1 et U3 imposent la réalisation de logements intermédiaires et collectifs permettant d'orienter une part de la production vers des petits logements.
Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (point 3.1.3)	

Remarque :	Sainte-Hélène n'est pas identifiée comme bassin de vie par le SCOT du pays de Lorient ; n'étant pas amenée à accueillir des services structurants, elle devrait accentuer l'effort de sobriété foncière déjà réalisé.
Réponse mairie :	De 2011 à 2021, la consommation foncière totale s'est établie à 10ha. La Commune réalise donc bien un effort de réduction de sa consommation foncière de 50%. A ce stade, le SCOT du Pays de Lorient n'a pas territorialisé la réduction de la consommation foncière, et la commune s'inscrit parfaitement sur la tendance de réduction de la consommation foncière attendue dans le cadre de la loi Climat et Résilience.
Assainissement des eaux usées (point 3.2.2) – Assainissement collectif	
Remarque :	Le projet de développement prévu par le PLU va à l'encontre des dispositions du SCOT et du SAGE du Golfe du Morbihan. Une analyse des effets cumulés avec les autres systèmes d'assainissement rejetant dans ces milieux devrait être conduite.
Réponse mairie :	Voir réponse apportée supra par la commune s'agissant de la mise en œuvre d'un schéma directeur des eaux usées et de la réparation attendue de la STEP de Merlevenez.
Remarque :	L'Ae recommande de mettre en cohérence le projet urbain avec la capacité de la STEU et de s'engager, ou d'obtenir l'engagement de la commune de Merlevenez, dans la mise en œuvre de mesures concrètes (échelonnement de l'urbanisation, mise à niveau de la STEU, etc.) garantissant un niveau de rejets d'eaux usées compatible avec l'atteinte des objectifs de retour au bon état écologique des milieux aquatiques, fixés par le SDAGE d'ici à 2027.
Réponse mairie :	Voir réponse apportée supra par la commune s'agissant de la mise en œuvre d'un schéma directeur des eaux usées et de la réparation attendue de la STEP de Merlevenez.
Assainissement des eaux usées (point 3.2.2) – Assainissement non collectif	
Remarque :	L'Ae recommande de compléter le dossier avec les éléments relatifs à l'assainissement non collectif et de programmer, le cas échéant, la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif sur le territoire de la commune, afin notamment de concourir aux objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles.
Réponse mairie :	La commune pourra compléter le dossier sur ce point.
Gestion des eaux pluviales (point 3.2.3)	
Remarque :	L'Ae recommande de démontrer que la gestion des eaux pluviales, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, est compatible avec l'atteinte du bon état des masses d'eau d'ici à 2027. Conclusion : l'enjeu de reconquête de la qualité des différentes masses d'eau du territoire est incomplètement pris en compte, surtout au regard d'un PLU engagé pour une dizaine d'années. Les quelques éléments fournis dans le cadre de l'analyse de l'assainissement des eaux usées et pluviales ne sont pas suffisants pour cela.
Réponse mairie :	Lorsque la MRAe a rédigé cette remarque, elle n'avait pas encore pris connaissance du zonage eaux pluviales et de son évaluation environnementale.
Préservation de la biodiversité et des habitats naturels (point 3.3)	
Remarque :	L'Ae recommande dans les secteurs en extension : • de compléter le dossier avec des prospections proportionnées aux enjeux sur la faune et la flore présentes, d'évaluer les incidences potentielles sur celles-ci de leur ouverture à l'urbanisation, et de prévoir des mesures d'évitement et de réduction, ou, à défaut, de compensation des incidences négatives ; • de justifier l'absence de prise en compte dans le projet actuel de certains éléments de patrimoine naturel identifiés au PLU actuellement en vigueur ; • de compléter le dossier avec des prospections plus détaillées sur les zones humides (délimitation, fonctionnalité, alimentation, etc.) et de revoir les périmètres des zones afin d'en exclure précisément les secteurs identifiés.
Réponse mairie :	Un renvoi dans le règlement écrit, des éléments du paysage à préserver, vers l'annexe page 116 pourra être introduit. Dans l'OAP AU1, si la haie n'est pas spécifiquement protégée, elle l'est pourtant bien au travers de l'obligation de protection de la continuité écologique à préserver, représentée graphiquement dans l'OAP. De plus, l'OAP thématique trame verte et bleue est opposable sur tout le territoire, à tout projet, ce qui

	justifie que les OAP sectorielles puissent être « allégés » dans leurs obligations de valorisation du patrimoine naturel, ceci étant déjà garanti par l'OAP thématique.
Prise en compte des risques et limitation des nuisances (point 3.4)	
Remarque :	Il conviendrait d'intégrer l'évolution du risque de submersion dans le projet de PLU afin d'éviter d'éventuels projets dans les futurs secteurs submersibles, en particulier le Moustoir, et de rendre plus résilientes les habitations concernées.
Réponse mairie :	L'article R111-2 du code de l'urbanisme, repris dans le règlement littéral, est opposable aux zones urbanisées ou non exposées au risque de submersion marine identifié graphiquement sur le plan de zonage. La position officielle de l'Etat sur la progression du niveau de la mer à horizon 2100 n'a pas changé à ce jour (+60cm) considérant la COP 21 et le respect des accords de Paris.
Remarque :	Pour trois sites pollués relevés, seuls deux d'entre eux sont portés sur le règlement graphique, sans description de la pollution et de prescription relative à cette identification. Il conviendra de compléter le règlement graphique et littéral afin de prévenir tous risques pour un projet sur ces secteurs.
Réponse mairie :	ok
Remarque :	L'OAP de la zone AU1 « Est de la rue du Penher » ne prévoit qu'un seul et unique accès pour l'intégralité de la zone (15 logements), de très faible largeur et entre deux murets existants (pas de croisement possible). Compte tenu des caractéristiques de cet accès, un risque pour la sécurité des usagers ne peut être écarté, mais n'a fait l'objet d'**aucune évaluation** dans le cadre du PLU, ni de préconisation de mesures. Il conviendra de combler ce manquement et de **mettre en place les mesures appropriées** à la maîtrise de ce risque.
Réponse mairie :	Le terrain est enclavé, il n'y a aucune autre possibilité de le desservir : zones humides à l'Est, secteur déjà urbanisé au Nord et au Sud.
Avis CE :	S'il paraît exact que le terrain soit enclavé et n'ai pas d'autre possibilité d'accès, cela ne doit pas occulter un éventuel problème de sécurité. L'accès est effectivement relativement étroit et ne permet pas le croisement de deux véhicules.
Climat et énergie (point 3.5.1)	
Remarque :	L'Ae recommande d'intégrer une OAP thématique détaillée concernant les aspects climat et énergie, reprenant le chapitre introductif, en le complétant avec des mesures plus prescriptives pour les constructions nouvelles, y compris les bâtiments d'activité et de services publics.
Réponse mairie :	La règlementation (code de la construction et de l'habitation) évolue plus vite que la durée théorique du PLU. Des obligations règlementaires seraient au mieux inefficaces, au pire contraires à une future évolution (RT, RE).
Mobilités (point 3.5.2)	
Remarque :	Il conviendrait de compléter le projet de PLU avec une planification des mesures proposées pour limiter l'accroissement du trafic routier engendré par l'augmentation de population prévue par le PLU car elles ne font pas l'objet de programmation ou d'engagement concret de la collectivité.
Réponse mairie :	La progression du trafic routier attendue est nécessairement modérée au regard du nombre limité de nouvelles habitations projetées. En outre, la mise en œuvre des cheminements doux par emplacements réservés ne pourra se faire qu'à l'occasion de la vente de ces emprises par les propriétaires à la Commune. Pour mémoire, l'emplacement réservé n'impose pas la vente, mais ouvre un droit de délaissement au propriétaire.
Paysage et préservation du cadre de vie et du patrimoine bâti (point 3.6)	
Remarque :	Il est dommage que la collectivité ne se soit pas approprié l'étude paysagère sur le secteur de la ria réalisé par l'école nationale supérieure de la nature et du paysage (ENSNP) de Blois29. Le dossier ne traite pratiquement pas du paysage urbain et des interfaces entre zones bâties et non bâties. L'Ae recommande de **compléter** le dossier avec un **diagnostic paysager plus détaillé** et d'en dégager des mesures de préservation ou de mise en valeur des éléments paysagers, en particulier au niveau des secteurs urbanisés.
Réponse mairie :	La Commune et son bureau d'études ignoraient l'existence de cette étude de 2008 (nouveaux élus en 2014, puis à nouveau de nouveaux élus en 2020).

1.1.9 Conseil régional

Remarque :	Prise en compte anticipée évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, évolutions d'ores et déjà intégrées au projet de modification n°1 du SRADDET Bretagne La commune est **invitée à anticiper et à prendre en compte** dès aujourd'hui dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT de votre territoire, Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCoT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 ; en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.
Réponse mairie :	La consommation foncière projetée n'excède pas 50% de la consommation foncière de la période 2011-2021. La Commune s'inscrit bien dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience, déclinée dans le SRADDET de la Région Bretagne.

1.1.10 CDNPS

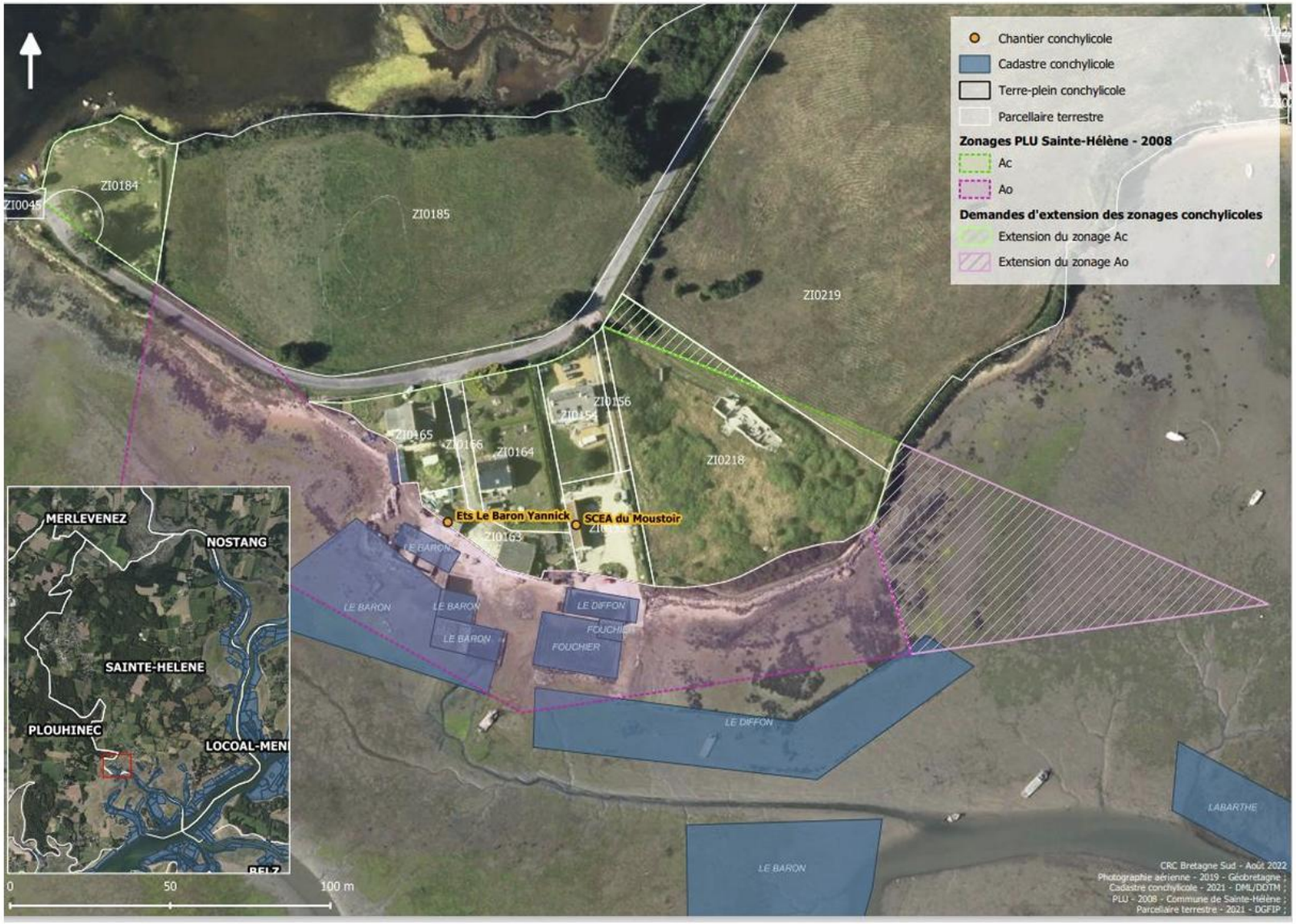
Remarque :	La CDNPS, réunie le 14 septembre 2023, a émis un **avis favorable** au projet présenté, **sous réserve de la prise en compte** de la remarque considérant que le classement en EBC peut être un frein aux actions de restauration des landes pouvant être couvertes par le classement Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation) et qu'il serait opportun de restaurer certaines de ces parcelles à fort potentiel écologique.
Réponse mairie :	La Commune est en phase et satisfaite de cette décision de la CDNPS. Pour mémoire, c'est bien la Commune qui a exposé cette demande, intégrée par anticipation dans sa proposition de classement des bois en EBC. (cf document du PLU 1.b Dossier d'examen en CDNPS, pages 10 et 11).

1.1.11 CRC

La contribution du CRC est jointe en annexe n° 7

Remarque :	Récemment, des périodes d'interdiction de vente de coquillages ont eu lieu sur deux zones conchylicoles de la Ria d'Etel. Ils ont pour cause principale des dysfonctionnements d'assainissement ayant pour origine une inadéquation entre les capacités hydrauliques du réseau de collecte et le volume des effluents à gérer, due à l'entrée d'eaux parasites (de la nappe) liées à la porosité et bien souvent la vétusté du réseau. Sur ce point la commune de Ste Hélène présente une certaine fragilité avec plusieurs points de débordement suspectés du fait de temps de réseau en charge relativement élevés au niveau des réseaux de collecte. Aussi, le CRC Bretagne Sud **demande** à ce que les infrastructures de traitement des effluents soient ajustées au développement démographique du territoire, y compris en période estivale où la population augmente fortement, mais aussi lors d'épisodes pluvieux importants, entrainant une potentielle surcharge des réseaux existants

Réponse mairie :	En préambule la Commune rappelle que son territoire est peu marqué par la saisonnalité, ne compte que peu d'hébergements marchands et que si les résidences secondaires sont davantage occupées en été, c'est aussi à cette période que les habitants de la Commune partent en vacances hors du territoire. La Commune est consciente des limites de son réseau d'assainissement. Il existe deux axes d'amélioration, tous deux retenus : - Le premier concerne le réseau EU, poreux, qui absorbe une partie d'eaux pluviales lors des épisodes pluvieux, d'où une surcharge hydraulique de la station d'épuration de Merlevenez (qui traite les effluents de Sainte-Hélène). En réponse, la Commune entreprend des travaux de rénovation de son réseau. Elle vient ainsi de rénover le réseau présent rue du Lannic. D'autres travaux de rénovation sont programmés rue du Penher dès que le lotissement sera achevé. De même, le poste de relevage situé rue du Calvaire vient d'être rénové. Enfin, la Commune a contractualisé pour la réalisation d'un nouveau schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées mené en commun avec la Commune de Merlevenez, confié au bureau d'études Artelia. Ce schéma directeur prévoit un état des lieux des données disponibles et analyses, des campagnes de mesures des débits et des charges polluantes, la localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau (inspections télévisuelles, tests à la fumée et au colorant), un bilan du fonctionnement du système d'assainissement et la réalisation du schéma directeur à proprement parler. Cela permettra ainsi de chiffrer les travaux à engager et de les prioriser dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissements. Le démarrage de cette étude est prévu dès cette fin d'année. - Le second axe concerne le fonctionnement de la station de Merlevenez. Ainsi, cette-dernière est équipé d'un système de filtration aux ultra-violets dysfonctionnel depuis l'origine, les lampes devant être changés à une fréquence anormale, impliquant un traitement chimique en remplacement qui se retrouve aux limites de sa capacité. Ce point devrait être résorbé prochainement dans le cadre d'un accord trouvé entre le maître d'œuvre de la station et l'entreprise prestataire qui a installé le dispositif pour réparation du système, et la station retrouvera ainsi son efficacité. Enfin, le zonage d'assainissement collectif des eaux usées était à l'enquête en parallèle conjointement au PLU et pourra donc être annexé au PLU à son approbation en Conseil Municipal.
Remarque :	De même, plusieurs dispositifs d'assainissement non collectifs (ANC) ne sont pas aux normes sur la commune. Un **bilan de suivi du SPANC régulier** (minimum 1 fois par an) s'avère donc nécessaire.
Réponse mairie :	La loi prévoit un suivi au moins une fois tous les 10 ans. Les contrôles d'ANC sont menés par le SPANC à une fréquence d'environ 1 contrôle tous les 3 ans, et une périodicité supérieure ne peut être envisagée au regard des moyens du service.
Remarque :	Certaines demandes d'agrandissement du zonage Ao ont été prises en compte mais pas toutes. Cependant, la demande conjointe de classer l'intégralité de la parcelle ZI 0218 en Ac, en intégrant le petit triangle au Nord-Est (cf : hachures vertes sur la carte ci-dessous), n'a pas été retenue, sans justification particulière. Or, cette zone est nécessaire à l'activité conchylicole afin d'assurer l'accès à la parcelle ZI0218 par la voie communale.

<table>
<tr><td></td><td> 
</td></tr>
<tr><td><*Réponse mairie :*></td><td>La Commune rappelle qu'elle a associé le CRC a la révision de son PLU en lui proposant de transmettre à son bureau d'études les demandes d'évolution de zonages par rapport au PLU en vigueur. S'agissant de cette demande, la Commune ne peut donner de suite favorable car la parcelle est située en site Natura</td></tr>
</table>

	2000, en espaces remarquables du littoral. Par analogie avec la remarque de l'Etat sur le secteur de Gohent (Le Golen), intégrer cette demande impliquerait une illégalité du PLU.
Remarque :	C'est également le cas à l'Ouest de la SARL Le Gohen, où le zonage Ao n'est pas jointif avec le zonage Ac. Or, les zones Ac et Ao doivent nécessairement être jointes pour pouvoir former une unité fonctionnelle, et assurer l'interface terre-mer des entreprises conchylicoles. Nous **demandons donc un comblement** de cet écart par du zonage Ac.
Réponse mairie :	De la même manière cette demande est irrecevable. Voir à ce sujet la demande de l'Etat de reclasser la parcelle ZD258 en zone Nds.
Remarque :	Page 10 de sa contribution, le CRC a noté quelques oublis ou erreurs dans la définition des zonages Ac et Ao. Il demande donc que ces **potentiels oublis et/ou erreurs soient rectifiés** ; ou alors, dans le cas où ces omissions soient volontaires, que des explications soient apportées afin de mieux comprendre les enjeux et objectifs de la commune sur ces secteurs.
Réponse mairie :	Les ajustements demandés pourront être apportés pour Ets Mahéo Bretrand, ex-Ets Carrer Jacques. En revanche, s'agissant des autres demandes d'évolution, la Commune rappelle que les zonages ont été repris du PLU en vigueur et qu'ainsi, ces bassins sont historiquement présents hors des zones Ao, Elle rappelle à ce sujet que la commune ne reçoit aucune autorisation d'urbanisme à instruire pour un bassin, celui-ci se réalisant sur le DPM.
Remarque :	Page 11, 12 et 13 de cette même contribution, le CRC **propose des modifications** de rédaction de certaines parties du règlement écrit sur les zones Ac et Ao.
Réponse mairie :	A l'article 1, la commune accepte la demande d'évolution en remplaçant **liés** par **nécessaires**. Les autres demandes d'évolution du règlement écrit du CRC sont acceptées sans réserve et seront intégrées au règlement écrit.
Remarque :	Sur le plan des servitudes d'utilité publique, la servitude « EL 9 : SPPL » apparait visuellement sur certains secteurs à la fois sur la limite maritime de la zone Ac et sur la limite côté terrestre de la zone contournée. Afin de se prémunir de mauvaises interprétations du tracé à la limite maritime et d'affirmer le contournement de ces zones Ac sur lesquelles sont exercées des activités professionnelles, notamment de la manutention mécanique, il serait **souhaitable de supprimer** du document graphique « plan des servitudes d'utilité publique » le tracé à la limite maritime quand apparait le tracé terrestre de contournement des zones Ac.
Réponse mairie :	La Commune ne peut faire suite à cette demande. Elle rappelle en effet qu'elle n'est pas concessionnaire de la servitude. Le fichier dessin de la servitude n'est ainsi pas éditable par le bureau d'études, qui peut seulement « mettre en page » le plan des servitudes, mais pas modifier les objets géographiques (donc ne peut supprimer un tracé).

1.2 Avis des PPC sur le PLU

1.2.1 Avis de la CLE (SAGE)

Remarque :	**Disposition E3-3 : Protéger les éléments du paysage qui limitent les transferts de pollution vers les milieux aquatiques dans les documents d'urbanisme** La protection des haies et de la ripisylve **n'est pas complète**. En effet, le recours aux mesures compensatoires n'est pas systématique : 'Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations'
Réponse mairie :	Le SAGE a mal lu le règlement du PLU. En effet, l'annexe page 116 du règlement prévoit expressément l'interdiction d'arasement de haies en situation de ripisylve. Cette disposition du SAGE est donc parfaitement intégrée.
Remarque :	**Disposition H5-2 : Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme**

	La rédaction du règlement littéral n'est pas ambitieuse. Ces **techniques devraient être imposées à minima** pour les pluies inférieures à une occurrence décennale.
Réponse mairie :	Dans l'attente du nouveau zonage d'assainissement des eaux pluviales, le PLU ne pouvait être plus ambitieux. Celui-ci, soumis à l'enquête publique conjointement au PLU sera annexé au PLU pour l'approbation.
Remarque :	**Disposition J2-1 Intégrer et préserver les cours d'eau dans les documents d'urbanisme** La marge de recul de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique (porté à 35m en zone Na) ne s'applique pas aux quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace n eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé. Est-il possible de **connaître la justification** de cette exception ? Cette dernière ne permet pas de laisser la possibilité de restaurer des cours d'eau et présente un risque d'inondations pour les constructions qui seraient autorisés dans ces 5 mètres
Réponse mairie :	La commune est en phase avec le SAGE et informe de la suppression de cette exception en vue de l'approbation.
Remarque :	**Disposition L2-1 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme** Le rapport de présentation ne mentionne pas le complément d'inventaire de 2012 Le secteur de l'OAP Ouest de la rue de Lizourden est contigu à une zone humide et est en zones humides potentielles Afin de fiabiliser l'opération future et notamment s'assurer du respect de la règle 3 du SAGE relative à la protection des zones humides, il est vivement conseillé d'effectuer un complément d'inventaire zones humides au doit de ce secteur, Ce complément d'inventaire devra être soumis à l'avis de la CLE selon le protocole joint à ce courrier. Dans cette même OAP un cheminement doux est prévu au sein de la continuité écologique. Cette continuité écologique est composée de zones humides qu'il convient de préserver en respectant la séquence éviter, réduire, compenser et la règle du SAGE. Aussi il est conseillé de réfléchir à d'autres cheminements possibles
Réponse mairie :	Le rapport de présentation précisera qu'un complément d'inventaire a été réalisé en 2012. La Commune entend préciser dans l'OAP opposable au secteur Ouest de la rue de Lizourden l'obligation de procéder à un inventaire complémentaire de zones humides par un bureau d'études spécialisé avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme. Enfin, s'agissant du cheminement doux, aucune alternative n'est possible c'est pourquoi celui-ci prévoit-il toujours de traverser la zone humide. Toutefois, et afin d'en limiter l'impact, un platelage a été imposé afin de pouvoir surplomber la zone humide.
Remarque :	**Disposition N3-1 : Veiller à l'adéquation entre le développement des territoires et les ressources en eau disponibles** Le rapport de présentation stipule que la commune est alimentée en eau potable par le captage de Pont-Mouton. Cette source d'alimentation n'est pas la seule. En effet, en période estivale lorsque les ressources sont plus faibles et que les besoins sont plus importants (plus de consommation lorsqu'il fait chaud et augmentation de population à desservir du fait de la présence de touristes et résidents secondaires), de l'eau est importée du Blavet. **A préciser**
Réponse mairie :	Le complément sera apporté au rapport de présentation.

1.3 Avis des PPA sur les zonages (Eaux pluviales, eaux usées)

1.3.1 MRAe

	Observations générales
Remarque :	Globalement, le dossier reprend les informations issues des dossiers d'examen au cas par cas des ZAEU et ZAEP et de l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, mais il n'apporte pas les éléments d'analyse attendus et relevés dans les décisions de soumission à cette procédure et dans l'avis sur le projet de révision du PLU. L'absence d'éléments d'appréciation majeurs et le manque d'illustrations ne permettent pas une bonne compréhension du dossier. Les conclusions présentées sont affirmatives sans donner lieu à de réelles démonstrations.
Réponse mairie :	Des compléments seront apportés au dossier afin de répondre aux attentes des décisions de soumission à la procédure d'évaluation environnementale.
Remarque :	Le résumé non technique (RNT) consiste en un rappel du plan du dossier, sa conclusion affirmant que les impacts des zonages seront « positifs ». Il convient donc de le reprendre afin qu'il puisse assurer ses fonctions
Réponse mairie :	Le résumé non technique sera repris de manière à simplifier la compréhension du dossier.
Avis CE :	Cette demande rejoint celle que je peux faire dans quasiment toutes les enquêtes que j'ai eu à piloter.
Remarque :	Une confusion semble être faite entre schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales. Le plan du ZAEP (pages 100-101 du dossier) ne répond pas aux objectifs même du zonage (aucune délimitation de zones). Il se focalise sur le secteur du bourg, sans justification. Les dysfonctionnements du réseau ne sont pas localisés, ce qui rend difficile la compréhension du dossier.
Réponse mairie :	Le plan du zonage EP sera annexé au rapport et un extrait sur le secteur du bourg sera ajouté en page 100 du rapport. Les dysfonctionnements du réseau seront reprécisés à partir des éléments du schéma directeur.
Remarque :	Les cartographies relatives aux réseaux sont peu lisibles (pages 39, 74, 76, 100, 101 du dossier) et des erreurs sont à corriger.
Réponse mairie :	Les cartographies sont issues des rapports existants, leur qualité ne peut être améliorée. Une synthèse sous forme de tableau sera rajoutée (p39). Les plans des réseaux seront annexés au rapport pour une meilleur lisibilité. Les erreurs seront corrigées.
	Etat initial de l'environnement
Remarque :	Pages 6 et 7 de l'avis, l'Ae recommande de **compléter significativement** l'état initial, lacunaire et en partie erroné.
Réponse mairie :	Cette partie pourra être complétée à partir des éléments disponibles : – Objectifs d'atteinte de bon état des masses d'eau – Eventuels déversements des postes de refoulement Les éléments disponibles sur la biodiversité aquatique ont été retranscrits (paragraphe 5.10.1). Un point sera réalisé avec la commune sur d'éventuels inventaires disponibles.

	Pour l'ANC, il n'existe pas de cartographie des installations. Pour le pluvial, la description des bassins-versants de la commune sera ajoutée au rapport.
	Justification des choix, solutions de substitution
Remarque :	D'une manière générale, le dossier ne **présente pas de justification des choix** réalisés pour élaborer les zonages. Aucune solution de substitution raisonnable n'est proposée. Ainsi l'évaluation menée ne démontre pas que les projets retenus sont optimaux au regard des incidences potentielles sur l'environnement.
Réponse mairie :	Le dossier d'évaluation environnemental se base sur les éléments disponibles dans les rapports de zonage. La justification des choix de gestion doit être réalisée dans les rapports de zonage.
	Prise en compte de l'environnement
Remarque :	*Gestion des eaux usées – Assainissement collectif* Le système de traitement des eaux usées de Merlevenez atteint sa saturation en matière de capacité hydraulique (sur la base des percentiles 95), ce qui présente un obstacle au développement urbain des communes raccordées, **contrairement à ce qu'affirme** le dossier Le dossier **n'apporte aucune garantie** sur la capacité de la STEU à absorber les effluents engendrés par le développement des communes de Merlevenez et de Sainte-Hélène et ne démontre pas que le zonage n'aura pas d'incidence notable sur un milieu récepteur particulièrement sensible
Réponse mairie :	La Commune est consciente des limites de son réseau d'assainissement. Il existe deux axes d'amélioration, tous deux retenus : Le premier concerne le réseau EU, poreux, qui absorbe une partie d'eaux pluviales lors des épisodes pluvieux, d'où une surcharge hydraulique de la station d'épuration de Merlevenez (qui traite les effluents de Sainte-Hélène). En réponse, la Commune entreprend des travaux de rénovation de son réseau. Elle vient ainsi de rénover le réseau présent rue du Lannic. D'autres travaux de rénovation sont programmés rue du Penher dès que le lotissement sera achevé. De même, le poste de relevage situé rue du Calvaire vient d'être rénové. Enfin, la Commune a contractualisé pour la réalisation d'un nouveau schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées mené en commun avec la Commune de Merlevenez, confié au bureau d'études Artelia. Ce schéma directeur prévoit un état des lieux des données disponibles et analyses, des campagnes de mesures des débits et des charges polluantes, la localisation précise des anomalies et des dysfonctionnements du réseau (inspections télévisuelles, tests à la fumée et au colorant), un bilan du fonctionnement du système d'assainissement et la réalisation du schéma directeur à proprement parler. Cela permettra ainsi de chiffrer les travaux à engager et de les prioriser dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissements. Le démarrage de cette étude est prévu dès cette fin d'année. – Le Schéma directeur d'assainissement des eaux usées permettra d'évaluer la capacité de la STEU à absorber l'urbanisation future et d'étudier l'impact de son rejet sur le milieu récepteur. Le second axe concerne le fonctionnement de la station de Merlevenez. Ainsi, cette-dernière est équipé d'un système de filtration aux ultra-violets dysfonctionnel depuis l'origine, les lampes devant être changés à une fréquence anormale, impliquant un traitement chimique en remplacement qui se retrouve aux limites de sa capacité. Ce point devrait être résorbé prochainement dans le cadre d'un accord trouvé entre le maître d'œuvre de la station et l'entreprise prestataire qui a installé le dispositif pour réparation du système, et la station retrouvera ainsi son efficacité.
Remarque :	*Gestion des eaux usées – Assainissement non collectif* Le dossier se limite à évoquer des « opérations de réhabilitation à prévoir » mais n'apporte aucune précision concrète. **Aucune action**, en dehors de celles obligatoires réglementairement14, n'est présentée
Réponse mairie :	Les contrôles d'ANC sont menés par le SPANC à une fréquence d'environ 1 contrôle tous les 3 ans, et une périodicité supérieure ne peut être envisagée au regard des moyens du service. Le service SPANC de la Communauté de Communes sera sollicité pour détailler les actions menées pas son service sur le territoire de la commune de Sainte-Hélène.

	Gestion des eaux pluviales dans un objectif de restauration des milieux aquatiques
Remarque :	La collectivité souhaite privilégier l'infiltration mais le dossier indique à contrario (en page 19) qu'il n'est pas possible de s'assurer de l'efficacité de cette mesure. L'évaluation environnementale traite le secteur du bourg sans justifier ce choix alors que plusieurs hameaux situés sur les franges littorales peuvent présenter des enjeux en termes de gestion des eaux pluviales. Afin de corriger les dysfonctionnements recensés dans le cadre du SDEP, des mesures sont proposées mais l'absence d'engagement concret15 et de calendrier prévisionnel de mise en œuvre ne permet pas de s'assurer de l'effectivité des travaux évoqués. Ces lacunes interdisent aussi l'appréciation d'un possible impact négatif des écoulements non régulés par effet de cumul entre urbanisation actuelle et future.
Réponse mairie :	La capacité d'infiltration des sols pour la gestion des eaux pluviales sera évaluée lors de l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur urbanisable. Selon les résultats, l'infiltration sera mise en place sinon des techniques alternatives (bassins de régulation, gestion à la parcelle…) seront réalisées. Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre des mesures sera fourni par la commune.
Remarque :	Le dossier mentionne plusieurs exutoires concernés par une mauvaise qualité des eaux mais ne présente aucune mesure permettant d'identifier et de traiter l'origine de ces pollutions. Sur cet aspect qualitatif, le dossier se réfère aux futurs ouvrages de rétention prévus par le zonage, permettant un taux d'abattement de 85 % des matières en suspension, mais s'appuyer sur les capacités épuratoires de ces dispositifs ne peut être suffisant. Aucune estimation des charges polluantes par sous bassin-versant, en situation actuelle ou future, ne figure dans le dossier, empêchant de fait une réelle évaluation des potentielles incidences et de l'efficacité des mesures envisagées.
Réponse mairie :	Des mesures ont été réalisées sur les exutoires pluviaux, ces résultats issus du schéma directeur seront ajoutés au rapport. Afin d'identifier l'origine des pollutions, des actions sont prévues au schéma directeur (contrôles de branchements,…). Ces actions seront synthétisées et ajoutée au rapport. Cette approche sera qualitative mais non quantitative.
Remarque :	En l'état, la MRAe considère que la démarche d'**évaluation environnementale n'a pas été correctement menée**. Cette situation appelle des compléments majeurs, dans des délais resserrés compte-tenu du nouveau projet d'urbanisation de la commune. **Ces compléments doivent à minima comporter** : • la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées traitant la résolution des problèmes existants (fonctionnement du réseau, qualité du traitement de la STEU) ; • une révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales afin qu'il puisse traduire la prise en compte des conclusions du schéma directeur associé et d'un état initial de l'environnement renforcé.
Réponse mairie :	Sur le premier point, la réponse a déjà été apportée avec le démarrage d'une étude conjointe avec Merlevenez : la Commune a contractualisé pour la réalisation d'un nouveau schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées mené en commun avec la Commune de Merlevenez, confié au bureau d'études Artelia. Sur le second point, la Commune rappelle que le futur zonage d'assainissement des eaux pluviales a été soumis à enquête publique conjointement à celle du PLU.

2. Observations du commissaire-enquêteur

Ces observations ont été induites par ma propre analyse du dossier et les observations exprimées durant l'enquête.

Je n'ai pas repris dans ce chapitre des observations qui ont fait déjà l'objet de remarques des PPA.

Je demande à la commune de répondre à ces observations.

2.1 Remarques diverses

Remarque	**Concertation** : certains contributeurs m'ont fait la remarque qu'ils n'avaient pas été informé de la concertation et qu'ils n'ont donc pas pu évoquer leurs questionnements. Pouvez-vous m'apporter un éclairage sur ce point ?
Réponse mairie	La commune a défini les modalités de concertation dans la délibération de prescription de sa révision. Elle a ainsi réalisé deux ateliers participatifs, deux réunions publiques, mis en place une exposition, publié régulièrement des informations sur l'avancement du PLU dans son bulletin et mis à disposition ces éléments sur son site internet. Le public pouvait adresser ses demandes par voie écrite ou email. Un bilan de la concertation a été tiré lors du conseil municipal d'arrêt du PLU, retracé dans la délibération du 4 mai 2023. Ainsi on seulement le public a été informé, mais il a en plus été associé et possibilité de s'exprimer lui a été offerte.
Remarque :	Le public n'a fait aucune remarque sur les dossiers zonages. En effet, il s'agit de dossiers techniques qui, sous la forme présentée, ne peuvent l'intéresser. Il s'agit pourtant d'éléments intéressants surtout maintenant que les problèmes d'écoulement des eaux, d'alimentation en eau reviennent fréquemment dans l'actualité. La présentation rébarbative en est certainement une explication. N'aurait-il pas été intéressant d'avoir un résumé non technique qui, même s'il existe théoriquement dans le rapport final de l'évaluation environnementale des zonages, aurait présenté de manière claire et simple les tenants et aboutissants des modifications des zonages : pourquoi, comment et de quelle manière ?...
Réponse mairie :	A posteriori, il est en effet toujours possible de s'interroger sur ce qui aurait pu être fait pour améliorer l'intérêt et la compréhension du public. C'est effectivement une piste d'amélioration intéressante.
Remarque :	Concerne l'avis de la CDNPS émis le 14 septembre 2023 mais reçu par la commune le 29 septembre 2023 donc hors-délai. Cet avis n'est assorti que d'une recommandation sans caractère formel, plutôt sous forme de suggestion. Je laisse donc à la commune le soin de la prendre en compte ou pas.
Réponse mairie :	Comme indiqué dans la rubrique Avis de la CDNPS, la suggestion de cette dernière est en fait uniquement la reprise de la demande de la Commune, déjà intégrée au projet de classement des EBC qui lui a été soumise. Il n'y a donc pas de correction à apporter au projet à ce titre.
Remarque :	Concernant l'avis du CRC présenté seulement lors de la permanence du 02 octobre 2024 par suite d'une erreur de distribution, je propose à la commune de me répondre sur la prise en compte éventuelle des remarques proposées.
Réponse mairie :	Voir supra les réponses apportées
Remarque :	Je souhaiterais des précisions sur le problème du secteur du Gohen suite à une « avalanche » de courriers semblant, par ailleurs, avoir été écrits, ou tout au moins initiés, par la même personne. La modification proposée me semble aller dans le sens de l'objectif n° 2 « *Pérenniser et diversifier les activités économiques du territoire – Valoriser la conchyliculture, activité économique et identitaire du territoire* ». Cependant, plusieurs contributions laissent à penser qu'un terre-plein aurait été réalisé de manière illégale. Un jugement du Tribunal administratif de Rennes a par ailleurs demandé que soit dressé procès-verbal à l'encontre de la réalisation illégale de ce terre-plein.

	La modification apparaîtrait alors comme une régularisation d'une construction illégale. Vous voudrez bien m'apporter toute précision concernant ce point.
Réponse mairie :	Sur le secteur du Gohen, les travaux ont été effectués dans le périmètre de la concession, mais celle-ci n'a pas été reportée en totalité dans la zone Ao lors de la première élaboration de PLU, approuvé le 17 décembre 2007. Le projet de PLU arrêté prévoit donc de rétablir un périmètre de zone Ao correspondant à la concession.

2.2 Le PADD

Remarque :	Le potentiel de densification naturelle se situe dans le centre-bourg et le village du Moustoir et est identifié sur des secteurs privés, en particulier les jardins et fonds de parcelles. La part de ces logements a-t-elle été estimée, sachant que cette possibilité apparaît comme limitée ?
Réponse mairie :	Oui, ce potentiel a été estimé en premier lieu avant d'envisager toute extension. Il est précisé dans l'encart situé en page 10 du PADD, ainsi qu'avec détail en pages 185 et 186 du rapport de présentation.
Remarque :	Le potentiel de changements de destination est de 10. Sauf erreur de ma part, je n'en ai repéré que 6 sur le règlement graphique.
Réponse mairie :	L'explication en est fournie dans le premier paragraphe en page 187 du rapport de présentation.
Remarque :	Dans son objectif 2, le PADD affirme protéger les espaces agricoles. Or, j'ai le sentiment que les zones classées en N ont pris le pas sur les zones A. Qu'en est-il exactement ?
Réponse mairie :	L'affirmation du PADD n'est pas erronée : protéger les espaces agricoles, ça ne veut pas dire permettre la construction agricole sur tous ces espaces, mais bien préserver la possibilité de les exploiter. Ainsi, l'emprise de zones naturelles ne progresse pas tant par rapport au PLU en vigueur. Lorsque c'est le cas, c'est pour préserver les trames vertes et bleues conformément au SCOT du Pays de Lorient. La principale évolution vient du redécoupage des zones A entre zones agricoles Aa autorisant les bâtiments agricoles et zones agricoles Ab ne les permettant pas. Comme déjà indiqué, cette évolution découle de l'intégration de la loi Littoral et de sa jurisprudence dans le futur PLU, celui en vigueur étant tout à fait obsolète sur ce point.

2.3 Règlement graphique

Remarque :	Voir remarque ci-dessus sur les changements de destination (10 au PADD, 6 sur le règlement).
Réponse mairie :	Voir réponse supra
Remarque :	Bien que l'examen en CDNPS ne semble pas s'en étonner, je suis surpris de l'importance des secteurs classés en boisements protégés ou à créer au titre des Espaces boisés classés. Tous les boisements répertoriés sont-ils réellement soit déjà classés soit à classer. En d'autres termes, présentent-ils tous un intérêt qui le justifierait ? N'y aurait-il alors pas lieu de légender différemment les réels espaces boisés classés existants et ceux à créer ?
Réponse mairie :	Nous vous confirmons que ne sont protégés en EBC que des bois existants, et non des EBC à créer. Le code de l'urbanisme prévoit en effet qu'en commune littorale les principaux massifs boisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés. La page 12 du document 1.b Dossier de présentation en CDNPS permet de constater précisément l'évolution de la protection en EBC, et correspondant à des secteurs ayant évolué en boisement au cours des 20 dernières années.

Avis CE	*Il conviendrait alors de modifier la légende « Boisements protégés ou à créer au titre des espaces Boisés Classés » en la subdivisant en « Boisements existnats au titre des EBC » et « Boisements à classer au titre des EBC »*
Remarque :	Dans le même ordre d'idée, il est prévu 3,16 ha de landes identifiées comme telles dans le DOCOB du site Natura 2000. Ces landes ne mériteraient -elles pas d'être identifiées au règlement graphique ?
Réponse mairie :	Elles le sont justement, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Extrait de la légende du règlement graphique :
Remarque :	La distinction entre zones humides et zones de submersion n'apparaît pas clairement sur le règlement. Il serait souhaitable de mieux les identifier.
Réponse mairie :	Les zones humides sont matérialisées au PLU par ce figuré : Les zones de submersion marine le sont par celui-ci : Il arrive que les deux se superposent, une zone humide étant identifiée en zone de submersion. La commune rappelle qu'à l'issue de l'approbation, le PLU en vigueur sera la version numérique téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme selon un standard établi par le CNIG.
Remarque :	Le zonage Nds ne fait l'objet d'aucun marquage. Seule la couleur du fond permet de le repérer. Prévoir d'en rajouter la mention.
Réponse mairie :	En effet, une seule étiquette est visible (car un seul objet géographique). La commune s'engage à ajouter des étiquettes Nds pour faciliter la compréhension.
Remarque :	Il existe de nombreuses zones classées Na dans lesquelles se situent des constructions plus ou moins légales, plus ou moins anciennes pour lesquelles il a été demandé aux propriétaires de se mettre en conformité en termes de raccordements. Est-il prévu de faire quelque chose pour « sécuriser » les actuels habitants et éviter dans le même temps une prolifération de ces constructions ?
Réponse mairie :	En dehors des agglomérations et villages identifiés en application de la loi Littoral, les constructions d'habitations nouvelles sont illégales. Le SCT identifie une agglomération, le bourg, et un village, le Moustoir. Or de ces secteurs, il ne saurait y avoir de nouvelles constructions à usage d'habitations. Les constructions illégales sont susceptibles de faire l'objet de PV sur la base du pouvoir de police du maire, et ne sauraient en tout état de cause être régularisées, car définir une zone constructible engendrerait une illégalité du PLU. La Commune regrette que les mandatures précédentes n'aient pas fait leur travail en constatant l'illégalité de ces constructions et en luttant contre la cabanisation qui mite le paysage et est incompatible avec la sauvegarde de l'environnement.
Avis CE	Je comprends parfaitement la réponse de la mairie qui ne pourrait être autre. Mais ce qui me dérange effectivement dans ces constructions, c'est qu'elles aient fait l'objet de demandes de raccordement auxquelles les propriétaires se sont soumis leur donnant par là-même une apparence de légalité totalement fictive.

2.4 Règlement écrit

Remarque :	Sauf erreur de ma part, les abris de jardin ne sont évoqués nulle part. S'agit-il d'une volonté afin de les considérer comme une construction et soumis de ce fait à la règlementation générale encadrant les constructions ou d'un oubli

Réponse mairie :	En application du lexique national de l'urbanisme, un abri de jardin est une annexe et ne peut bénéficier d'un traitement distinct par le PLU. A chaque fois que l'annexe est règlementée, cela couvre donc aussi bien un garage qu'un abri de jardin.
Avis CE	*Le lexique national de l'urbanisme indique qu'Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe » et ne parle pas expressément d'abri de jardin.* *Il pourrait être utile de préciser qu'un abri de jardin est une annexe car ce sujet revient assez fréquemment dans les discussions.*
Remarque :	Emplacements réservés. La mention d'un tel emplacement implique que soit défini un projet. En ce qui concerne l'emplacement n° 2, la définition de l'aménagement d'espace public me paraît un peu trop vague.
Réponse mairie :	Il est difficile de donner une dénomination plus explicite de cet emplacement réservé, dès lors que celui-ci figerait la future mise en œuvre. Il s'agit concrètement d'aménager un espace de convivialité au cœur du village ancien, permettant de valoriser la fontaine, de servir de point de départ des randonnées et pouvant intégrer quelques places de stationnement, conformément à l'OAP village du Moustoir présente en page 58 du document 3. OAP. L'emplacement réservé est un outil du PLU sur le long terme. Il permettra d'acquérir à l'occasion d'une vente, que ce soit par le propriétaire actuel ou un de ses héritiers.
Avis CE	*Sans méconnaître ce qu'est un emplacement réservé, il est clair que, pour le propriétaire, cela revient à bloquer toute tentative d'utiliser ce terrain constructible pour un projet risquant d'aller à l'encontre du projet d'OAP.* *Je me suis peut-être mal exprimé mais mon but était de d'attirer l'attention sur le fait que, dans le règlement écrit, cette précision apportée par l'OAP ne figure pas. Le public ne parcourt par forcément tous les documents, les règlements graphiques et écrits étant souvent les plus abordables pour lui.*
Remarque :	Le PADD prévoit en son objectif n° 4 « *Organiser les déplacements et privilégier un développement soutenable de la commune – Accentuer la transition énergétique* ». Cela ne semble pas être évoqué d'une manière ou d'une autre dans le règlement.
Réponse mairie :	C'est en premier lieu le règlement graphique qui l'a prévu en privilégiant les secteurs situés en densification et en extension du bourg pour l'accueil de nouveaux logements, contribuant ainsi à réduire les déplacements du quotidien et ceux liés aux services publics (transport scolaire, collecte de déchets, ...). Ensuite, en n'entravant pas le développement du photovoltaïque et des panneaux solaires, le PLU contribue à son échelle à accentuer la transition énergétique.
Remarque :	Collecte des déchets ménagers. Compte tenu des difficultés rencontrées pour l'intégration de poubelles de tri dans des logements existants, un rappel des dispositions minimales (nombre de poubelles par exemple) ne serait pas superflue en remplacement d'une simple mention d'un dimensionnement adéquat.
Réponse mairie :	C'est la limite du PLU, qui ne peut intégrer que des dispositions issues du code de l'urbanisme, et non celles issues notamment du code de la construction et de l'habitation.

2.5 OAP

Aucune OAP n'a été remise en cause par le public.

Remarque :	La commune a-t-elle la maîtrise du foncier ?
Réponse mairie :	En partie uniquement (OAP U1 et U3), mais la poursuite de l'objectif de réduction de la consommation foncière et la limitation des zones AU met une pression supplémentaire sur le foncier privé, ce qui tend à accélérer la transformation du foncier et la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'initiative privée.
Remarque :	Est-il prévu un calendrier de réalisation des OAP sectorielles lorsqu'elles sont prévues de faire l'objet de tranches ?
Réponse mairie :	Il n'y a pas de calendrier prévu d'ouverture à l'urbanisation, les zones étant ouvertes à l'urbanisation (il s'agit de zones 1AU, et non de zones 2AU). Toutefois, l'obligation de respecter le principe de continuité d'urbanisation nécessitera un phasage qui garantit ainsi que les opérations se réaliseront de manière progressive.

2.6 Zonages assainissement

Remarque :	En l'absence de remarques de la part du public et, compte tenu de l'avis assez négatif de la MRAe, pouvez-vous m'apporter quelques précisions sur l'évolution future de ce dossier accompagnées, si possible, de délais de réalisation d'éventuelles études complémentaires ? En particulier, est-il prévu : • la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, • une révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales.
Réponse mairie :	Sur le premier point, la réponse a déjà été apportée avec le démarrage d'une étude conjointe avec Merlevenez. Sur le second point, la Commune rappelle que le futur zonage d'assainissement des eaux pluviales a été soumis à enquête publique conjointement à celle du PLU. Lorsque la MRAe a rendu son avis sur le PLU, elle ignorait que la commune travaillait à la réalisation de ses zonages EU et EP.

2.7 Périmètre délimité des abords de la Fontaine du Bourg

Je n'ai pas de remarques particulières à apporter à ce dossier qui n'a pas mobilisé le public.

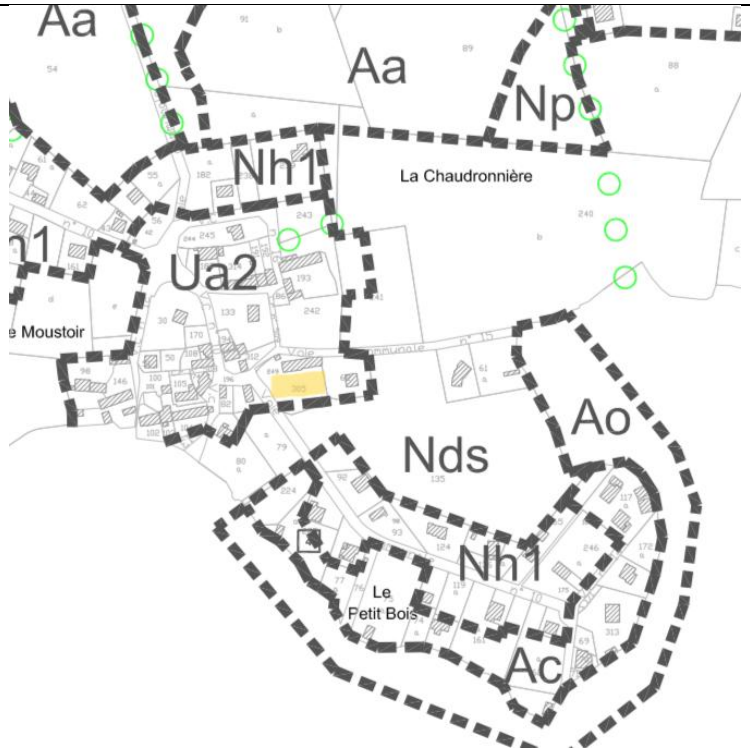
3. Les observations du public

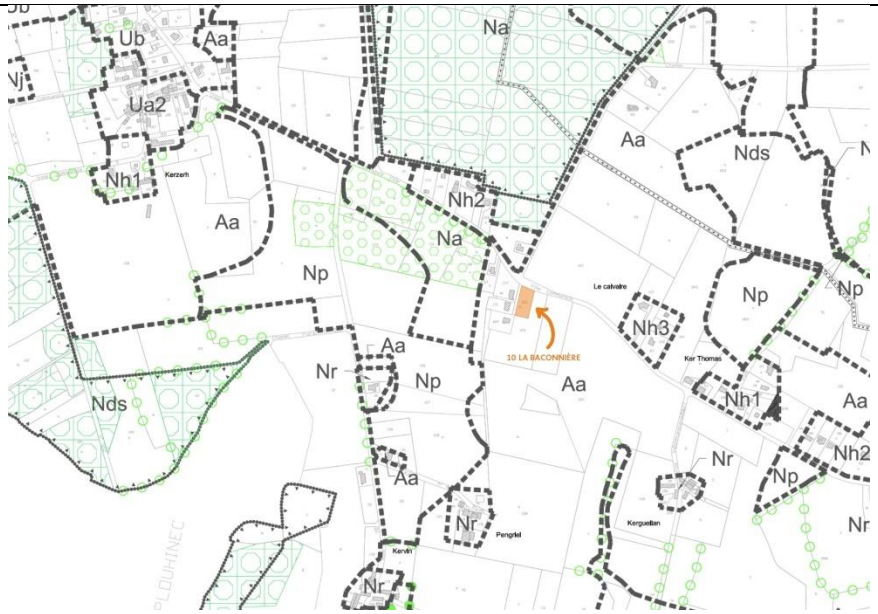
Je demande à la commune de répondre aux observations formulées par le public.

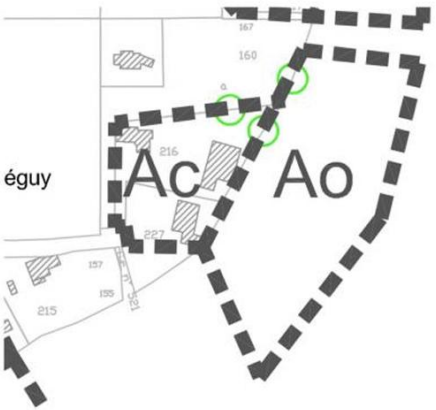
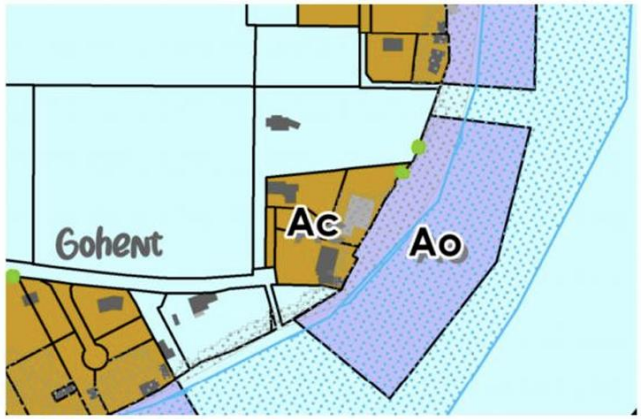
Il est à constater que le public n'a fait aucune remarque sur les dossiers zonages et le périmètre délimité des abords de la Fontaine du Bourg.

3.1 Observations sur le registre dématérialisé

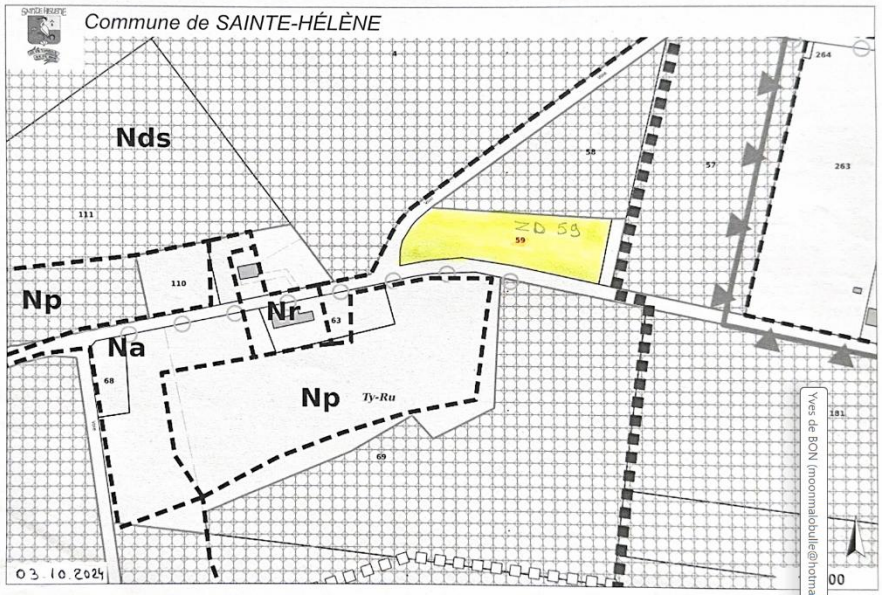
N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	BADICHE François	ZH 305	La parcelle était classée en zone Ua2. Une DP 05622022N0033 a été délivrée le 10 novembre 2022 mais, au projet de PLU, la parcelle a été amputée d'une partie de sa constructibilité. Il demande de faire en sorte qu'il puisse réaliser son projet.	Constructibilité

			 *Courrier en annexe n° 1*	
Réponse mairie : *Une DP cristallise les droits à construire à condition que le transfert de propriété ait eu lieu, permettant ainsi au pétitionnaire de mettre en œuvre son projet. Le maintien du caractère constructible ne pourra être mis en place que si la construction a été réalisée. Autrement dit, soit le pétitionnaire met en œuvre son projet sur le fondement de la DP, indépendamment du zonage affiché au PLU, et le zonage évoluera à l'occasion d'une future évolution pour reconnaitre la construction, réalisée en toute légalité, soit le porteur de projet ne met pas en œuvre son projet auquel cas le caractère constructible sera perdu.* *Voir à ce sujet : https://ahavocats.fr/lotissement-la-cristallisation-des-regles-durbanisme-applicables-nest-legalement-possible-que-si-le-transfert-de-propriete-ou-de-jouissance-du-lot-ayant-fait-lobjet-d/*				
2	TEXIER Claire	ZI 123	Il s'agit d'une parcelle classée Aa au PLU actuel et en zone Na au projet de PLU. Sur cette parcelle existe une construction où vivent la mère et la fille. Cette dernière souhaiterait pouvoir se construire une maison indépendante.	Constructibilité

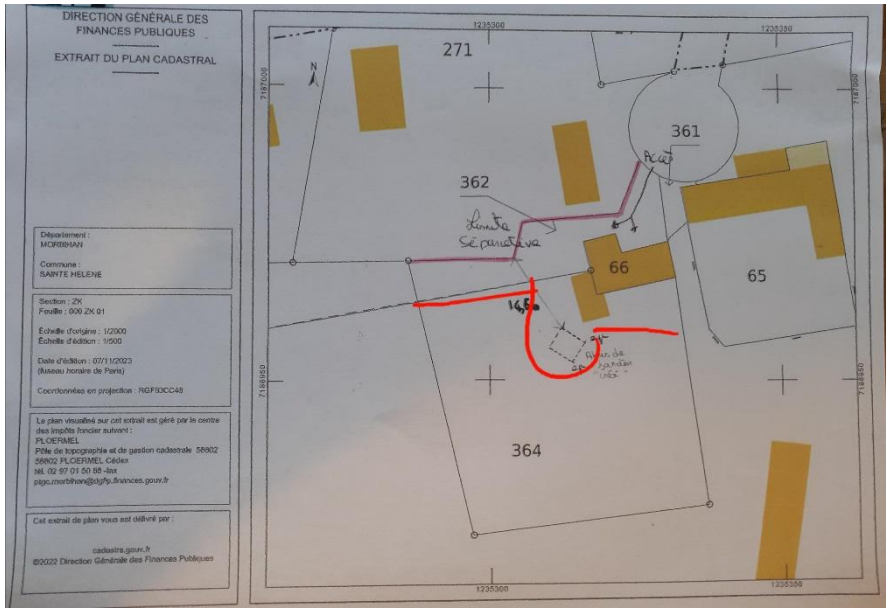
			 *Courrier en annexe n° 2*	
***Réponse mairie** : Sainte-Hélène ne compte qu'une agglomération (le bourg) et qu'un village (Sainte-Hélène). Ce secteur n'est ni une agglomération, ni un village, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village. Toute construction nouvelle à usage d'habitation y serait illégale en application de la loi Littoral.*				
3	LE LOUER Christian (par l'intermédiaire de son conseil DUBREUIL Thomas)		Sur le secteur de Gohen, il constate une augmentation du zonage Ao aux dépens de la zone Nds.	Zonage

			 (Règlement graphique PLU en vigueur)  (Règlement graphique PLU arrêté) En l'absence d'explications, cette évolution lui semble non motivée et illégale car : • Elle engloberait un terre-plein réalisé de manière illicite, • Elle serait contraire à l'objectif 1.4.7 du SCoT visant à préserver les espaces remarquables du littoral. Il demande donc de rester au découpage prévu au PLU actuel. *Courrier de maître DUBREUIL en annexe n° 3*	

Réponse mairie : Sur le secteur du Gohen, les travaux ont été effectués dans le périmètre de la concession, mais celle-ci n'a pas été reportée en totalité dans la zone Ao lors de la première élaboration de PLU, approuvé le 17 décembre 2007. Le projet de PLU arrêté prévoit donc de rétablir un périmètre de zone Ao correspondant à la concession.				
4	M. HOARHER par l'intermédiaire de son avocat Maître Maud CHANET)	ZI 52b	Cette parcelle, acquise le 7 juin 1969, a fait l'objet d'un CU décrétant que ce terrain était constructible. Une cabane à usage d'habitation a été réalisée en 1976. En 1978, le POS a classé cette parcelle comme inconstructible. La révision du POS en PLU a classé le terrain en zone NDb (activités de loisirs). Suite à une demande de modification du classement de M. HOARHER, il lui a été répondu que ce terrain était inconstructible car inapte à recevoir un dispositif d'assainissement individuel. En octobre 2001, la DDT, statuant sur la demande, a exposé qu' « à terme, lorsque la zone sera desservie par l'assainissement collectif il sera possible [...] de modifier le zonage du secteur en vue de réaliser une zone d'habitation. Le terrain a été raccordé en 2005. Au PLU de 2007, la parcelle a été classée en zone Na. Le conseil de M. HOARHER conclut que ce classement est entaché d'erreurs manifestes tant au regard du classement en zone Na qu'en secteur de bois classé. Il propose deux solutions : Intégration du bourg de la Baconnière en secteur Ub, Création d'un STECAL. *Documents en Annexe 4*	Constructibilité
Réponse mairie : *La demande est irrecevable, ce secteur n'étant ni une agglomération, ni un village, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village. Il ne peut donc être zoné en Ub. De même, un STECAL en commune littorale n'est possible que pour permettre l'extension bâtimentaire d'une activité économique ou pour un secteur d'équipement. Permettre de l'habitat dans un STECAL implique d'autoriser le mitage, alors même que la loi littoral l'interdit formellement et que même la possibilité de hameau nouveau intégré à l'environnement a été supprimée du code de l'urbanisme.* *Enfin, il n'y a pas erreur s'agissant de la protection en EBC. Le caractère boisé est avéré sur la partie Est de la parcelle comme en atteste la vue aérienne ici reproduite :* 				
5	MOREAU Eric	ZD 59	M. MOREAU, par ailleurs propriétaire de locaux commerciaux en centre-ville (bar Le napoléon) possède la parcelle ZD59 qui est viabilisée (eau, électricité et téléphonie).	Constructibilité

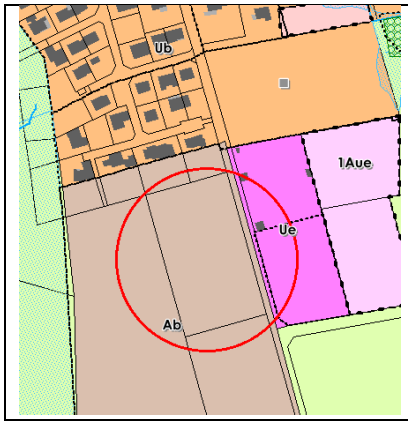
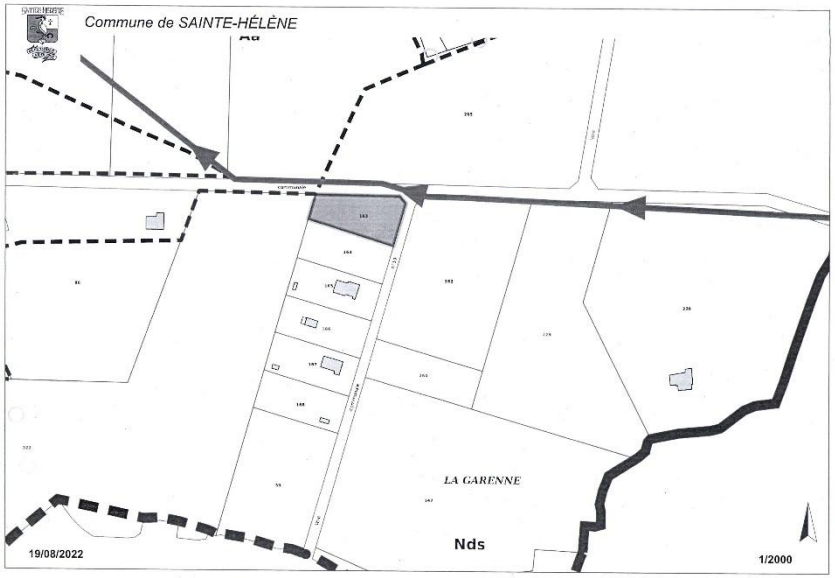
			Un container avait été installé pour stocker du matériel et a été retiré suite à une demande de la mairie. Souhaiterait pouvoir y construire sa résidence principale ou, pour le moins, stocker du matériel.  *Courrier en annexe 05*	
Réponse mairie : *Sainte-Hélène ne compte qu'une agglomération (le bourg) et qu'un village (Sainte-Hélène). Ce secteur n'est ni une agglomération, ni un village, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village. Toute construction nouvelle à usage d'habitation y serait illégale en application de la loi Littoral.*				
6	LE MIERE Alexis		Il conteste le zonage à proximité de Gohen qui classe en AO une partie du zonage NDs. Remarque rejoignant la remarque n° 3. I conteste de même le classement en Ac d'une petite parcelle classée actuellement en zone Np Il s'oppose donc à ces deux modifications.	Zonage
Réponse mairie : *Voir réponses supra*				
7	LE GAL Philippe		Remarques du CRC. Vois plus haut (point 1.1.11) les remarques formulées par le CRC.	
Réponse mairie : *Voir réponses supra*				
8	DAMIENS Anouk ROUAULT Quentin	66, 362, 364	Ils sont propriétaires des parcelles en pièce-jointes identifiées 66, 364, 362 et de la maison qui y est rénovée. Point n° 1 : ils s'étonnent que la future partie constructible traverse et coupe en deux une extension (signalée avec la flèche bleue) actuellement habitée (cuisine).	Constructibilité

			 Point n° 2 : ils ont obtenu l'autorisation de créer un abri de jardin dans la zone constructible du Plu 2018. La zone ne le sera plus dans le nouveau Plu. Ils suggèrent de rajouter une zone constructible autour de cet abri.	

			Ci-dessous, l'abri de jardin dessiné en pointillé avec une ébauche en rouge de la modification souhaitée.  	
Réponse mairie : *La commune est favorable à la prise en compte de cette demande, la parcelle étant située en continuité d'urbanisation et les constructions ayant été édifiées régulièrement.*				
Avis CE : *je suis d'accord avec la réponse de la commune*				

3.2 Observations et documents liés au le registre papier

N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	LE BARON Michel	ZK 354	Demande que cette parcelle soit classée en urbanisation pour en faire bénéficier ses 3 enfants	Constructibilité
Réponse mairie : *La parcelle ZK354, bien que située en continuité d'urbanisation du bourg, impliquerait une consommation foncière excessive et non étayée par la prévision démographique et l'objectif de production de logements retenus au PADD. L'évolution de la constructibilité pourra être réétudiée à l'occasion d'une future révision du PLU.*				

<table>
<tr><td colspan="5"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="5">Avis CE : je suis d'accord avec la réponse de la commune</td></tr>
<tr><td>2</td><td>FEIGEAN Romuald</td><td>ZH 163</td><td>Parcelle classée en zone NDs dans la continuité de terrains construits. Cette parcelle est raccordée, n'a pas de vue sur la mer et n'est pas dans la bande des 100 mètres.
Souhaiterait qu'elle puisse devenir constructible.
 
</td><td>Constructibilité</td></tr>
<tr><td colspan="5">Réponse mairie : Sainte-Hélène ne compte qu'une agglomération (le bourg) et qu'un village (Sainte-Hélène). Ce secteur n'est ni une agglomération, ni un village, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village. Toute construction nouvelle à usage d'habitation y serait illégale en application de la loi Littoral.</td></tr>
</table>

3	KERGOSIEN Céline CHATELIN Laurent	ZK 150	Propriétaires de la parcelle ZK150 incluse pour moitié, au départ, en secteur AU1 (OAP sectorielle), retirée du projet depuis leur demande auprès du maire. Refusent d'être à nouveau sollicités pour une intégration à cette OAP et refusent qu'un accès puisse être créé plus près de leur parcelle. Souhaitent que leur chêne puisse être classé au PLU pour le protéger. 	Biodeversité
Réponse mairie : *Le chêne aurait pu être protégé si la parcelle avait été intégrée à l'OAP. La commune a accepté de ne pas intégrer cette parcelle dans le périmètre, en conséquence elle ne peut ni ne souhaite protéger cet arbre, dont la demande de protection vise à l'évidence à limiter la constructibilité au sein de l'OAP.*				
4	GIQUEL Emmanuel		Remise d'un document comportant plusieurs remarques concernant des incohérences dans les inventaires et dans les différentes cartographies du rapport de présentation. 1. La cartographie de l'utilisation des anciennes carrières en décharges municipales 2. L'inventaire et la fréquentation des voies 3. L'inventaire des itinéraires doux et des sentiers pédestres	

			4. Le traçé de la servitude littorale par arrêté préfectoral 5. L'inventaire et l'implantation des exploitations agricoles 6. L'implantation du ruisseau du hameau de Kerprat 7. La suppression d'EBC sur le secteur Magouérec -Kerboxeur 8. L'intitulé Nostang dans la cartographie de Sainte-Hélène De plus, M. GIQUEL avait formulé une demande d'harmonisation du zonage du hameau de Kerboxeur. Il pense souhaitable que, pour une égalité entre les riverains, la totalité soit classée en NDs.	Zonage
Réponse mairie : *M. GICQUEL n'est plus le maire de Sainte-Hélène depuis deux mandats déjà. Le diagnostic ne nous apparait pas erroné bien que toujours perfectible. La commune est favorable à matérialiser dans le rapport de présentation la cartographie des anciennes décharges. Pour autant, elle rappelle qu'il ne s'agit pas de secteurs d'information sur les sols et qu'ils ne pourront être matérialisés comme tel au règlement graphique. Les points 2 et 3 ne nous semblent pas mériter de correction. Le point 4 ne peut faire l'objet d'une correction, comme indiqué supra la commune et son bureau d'études n'ont pas la main pour « redessiner cette servitude » qui est de la compétence de l'Etat. S'agissant du point 5, la Commune rappelle avoir réalisé un diagnostic agricole au début de la procédure de révision en 2019, mené par la Chambre d'Agriculture, et qu'il n'est valable qu'à l'instant T, le territoire étant vivant. Au niveau du point 6, le PLU reprend la cartographie officielle des cours d'eau du Morbihan consultable ici : https://www.morbihan.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-developpement-durable/Eau-et-milieux-aquatiques/Gestion-des-milieux-aquatiques-et-littoraux/Cartographie-des-cours-d-eau-du-Morbihan Aucune correction ne sera apportée en conséquence. En matière d'EBC (point 7), nous rappelons que la CDNPS, commission compétente, a validé la proposition de classement en EBC par la commune. Les changements ont été justifiés dans le document 1.b. S'agissant du point 8, la Commune rappelle qu'elle a mené une procédure commune avec Nostang s'agissant de la phase diagnostic du PLU, avec des réunions communes animées par le même bureau d'études et formalisé dans un diagnostic partagé, ce qui justifie que des coquilles puissent subsister. Elles seront corrigées en vue de l'approbation.* *Concernant la demande d'harmonisation du hameau de Kerboxeur consistant à niveler le zonage en retenant un zonage unique Nds, cette demande serait illégale. En effet, la partie zonée Na est située hors site Natura 2000 et hors espaces remarquables du littoral, ce qui n'est pas le cas des autres habitations. Ainsi, la commune ne pourrait justifier l'extension des espaces remarquables sur des parcelles non comprises dans le site Natura 2000. Cette demande n'est donc pas recevable.*				
5	MOREAU Eric	ZB 59	Voir contribution n° 5 au registre dématérialisé	Constructibilité
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				
6	LE MASSON Alain		Propose quelques remarques sur le document graphique et littéral	Règlement graphique et littéral
Réponse mairie *: La commune prendra en compte les remarques liées à l'absence d'étiquettes de zonage Nds et au hachurage de l'archéologie préventive à rendre plus lisible.* *Les autres points ne donneront lieu à aucune évolution. En particulier, les zones Na au contact du Moustoir visent à empêcher toute extension de l'urbanisation du secteur. De même, la présence d'une aire de collecte de déchets en Ponit d'Apport Volontaire sur une des zones Ne saurait être rapproché du stockage de déchet interdit dans la zone. Le PAV est en effet une zone de transit des déchets, avant collecte, et non une zone de stockage.* *Le règlement de la zone Nds est conforme au code de l'urbanisme et à la loi Littoral. Enfin, le Baccharis halimifolia est bien interdit, c'est même la 3ème espèce citée en page 114 du règlement littéral.*				
7	LE FRANC Marie Noëlle et Yves		Habitant le Gohen, ils se posent la question de l'intérêt d'allonger la zone Ao au détriment de la zone Nds, aucune activité conchylicole ne s'y manifestant et le terre-plein construit s'étant fait dans l'illégalité. Ils manifestent donc formellement leur opposition à cette modification du zonage. Cette contribution rejoint la contribution n°3 du registre dématérialisé.	Zonage.
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				
8	MORANTIN Bernard		Cette contribution rejoint la contribution n°3 du registre dématérialisé et la précédente.	Zonage

			Il manifeste son opposition formelle à cette modification.	
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				
9	HAUROGNE Catherine		Cette contribution rejoint la contribution n°3 du registre dématérialisé et les précédentes. Elle s'oppose à toute modification du zonage tel qu'évoqué au projet de PLU.	Zonage
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				
10	MORANTIN Jean		Cette contribution rejoint la contribution n°3 du registre dématérialisé et les précédentes. Il s'élève contre cette modification.	Zonage
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				
11	LE GAL Lionel		Cette contribution rejoint la contribution n°3 du registre dématérialisé et les précédentes. Il s'oppose à cette modification.	Zonage
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				

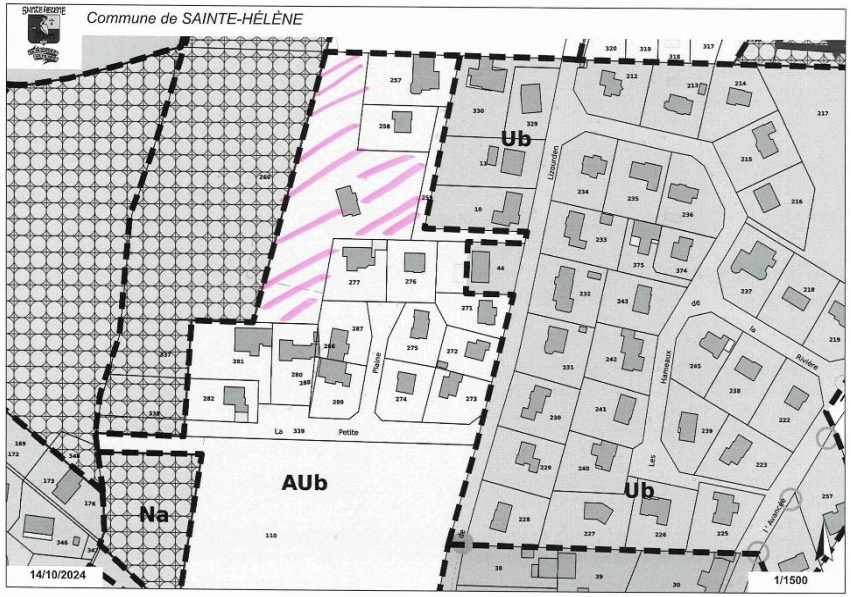
3.3 Public reçu lors des permanences

La plupart des remarques faites par les personnes présentes aux permanences concernent des problèmes de constructibilité.

3.3.1 Permanence du 5 septembre 2024

N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	GICQUEL Christiane	ZA 0024	Demande pour quelle raison cette parcelle classée Aa au PLU actuel a été reclassée en Na, le site ne présentant pas d'intérêt paysager ou patrimonial majeur.	Zonage
Réponse mairie : *Cette parcelle est en totalité située en zone d'archéologie préventive – zone de saisine du Préfet de Région, et à ce titre le Porter A Connaissance du Préfet précisait la demande de la DRAC d'un zonage Na de la parcelle.*				
2	BOULLET Thérèse	344	Voir sa remarque mentionnée au registre d'enquête	
Réponse mairie : *La demande n'étant pas explicitée par le commissaire enquêteur, la Commune ne peut y donner de suite au stade de l'enquête. Elle l'étudiera en vue de l'approbation après obtention du registre d'enquête auprès du commissaire enquêteur.*				
3	de MOLLIENS Louise		Pose la question du devenir de l'agriculture, en particulier dans le secteur sud-est car tout ce qui était en pâturage se retrouve en zone humide. S'il n'y a plus de pâturages, il n'y aura plus d'entretien et les paysages en seront altérés.	Biodiversité
Réponse mairie : *Ce secteur ne se retrouve pas en zone humide, mais l'a toujours été. Le pâturage est tout à fait possible en zone humide. Ce qui y est interdit, c'est la fertilisation minérale ou azotée par épandage et la construction de bâtiments agricoles.*				

3.3.2 Permanence du 14 septembre

N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	LE DRAPER Roger	104	Voir son intervention lors de la permanence du 02 octobre 2024	Constructibilité
Réponse mairie : *Voir réponse infra au 2 octobre 2024*				
2	GEFFLAUT Michel	260	Se demande pourquoi certaines parcelles anciennement constructibles sont devenues inconstructibles malgré la présence des réseaux à proximité. En particulier, sa parcelle est située en plein bourg et une partie de son terrain constructible actuellement ne le serait plus dans le futur PL. Il considère qu'on n'est pas extension d'urbanisation mais bien dans le bourg.  	Constructibilité
Réponse mairie : *La partie Ouest de sa parcelle ne peut être regardée comme en densification, mais bien comme en extension située en continuité d'urbanisation. Du point de vue de la loi Littoral, une telle extension en continuité du bourg est tout à fait autorisable. Néanmoins, le parti pris, la prospective démographique et la production de logements nécessaire en extension ne justifient pas la mobilisation de ce foncier, dont la vocation pourra être réinterrogée à l'occasion d'une future révision du PLU.*				
Avis CE : *je suis d'accord avec la réponse de la commune*				
3	BADICHE François	ZH 305	Voir intervention n° 1 sur le registre dématérialisé	Constructibilité
Réponse mairie : *Voir réponse suppra*				
4	HOARHER Joseph	ZI 52	Parcelle sur laquelle est bâtie un petit chalet. Souhaiterait pouvoir construire une nouvelle habitation.	Constructibilité

			Dans le secteur, il existe 3 mobil-homes habités à l'année et raccordés pour au moins deux d'entre eux. Pourquoi autant de bois classés aux alentours ?	
Réponse mairie : *Voir réponse déjà apportée à son avocat supra (observation n°4 sur le registre dématérialisé)*				
5	CARRER Hélène	343		Renseignements
Réponse mairie : *La demande n'étant pas explicitée par le commissaire enquêteur, la Commune ne peut y donner de suite au stade de l'enquête. Elle l'étudiera en vue de l'approbation après obtention du registre d'enquête auprès du commissaire enquêteur.*				

3.3.3 Permanence du 21 septembre

N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	LE BARON Michel	ZK 354	Cette parcelle se voit classée en A au projet de PLU. Demande à ce qu'elle soit constructible	Constructibilité
Réponse mairie : *La parcelle ZK354, bien que située en continuité d'urbanisation du bourg, impliquerait une consommation foncière excessive et non étayée par la prévision démographique et l'objectif de production de logements retenus au PADD. L'évolution de la constructibilité pourra être réétudiée à l'occasion d'une future révision du PLU.*				
2	TEXIER Virginie et Claire	ZI 123	Voir observation n° 2 portée au registre dématérialisé	Constructibilité
Réponse mairie *: Voir réponse supra*				
3	GICQUEL Christiane et Benoît	ZA 0024	Voir observation n° 1 lors de la permanence du 05 septembre 2024.	Constructibilité
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				

3.3.4 Permanence du 02 octobre 2024

N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	FEIGEAN Romuald	ZH 163	Souhaiterait construire une petite maison à la place d'un mobil-home sur sa parcelle car ce terrain est viabilisé et on lui demande de mettre aux normes l'assainissement.	Constructibilité
Réponse mairie : *Demande irrecevable, parcelle en situation de mitage en espaces remarquables du littoral, en zone Nds, en site natura 2000*				
2	FOURNERIE Chantal et Mickael	ZI 56	Au Moustoir, cette parcelle est concernée par un emplacement réservé. Ils s'opposent à la création de cet emplacement	Emplacement réservé
Réponse mairie : *L'emplacement réservé n'impose pas la vente tant que le propriétaire souhaite en conserver la jouissance en l'état. Néanmoins cette parcelle présente un intérêt supérieur pour la commune dans la mise en œuvre de son projet, ce qui justifie cet emplacement réservé qu'elle maintient.*				
3	LE DRAPER Roger et madame	ZH 135 ZI 4	Souhaite retrouver une partie de constructibilité Cette parcelle n'est pas, à priori, dans la bande des 100m du rivage Demande à ce qu'elle puisse être constructible	Constructibilité Constructibilité

		ZH 356 ZI 200	Les servitudes d'accès pour l'entretien de la ligne ligne EDF 20.000 V (photo 3) ont été supprimées par la commune et le maire a refusé la possibilité de maintenir un accès, le passage se faisant alors sur la parcelle. Cette parcelle est classée en A avec zones humides Demande un classement en zone de loisirs pour agrandit son espace accueil de camping cars Cette parcelle, créée en vue d'un échange de terrain avec une autre personne, supprime l'accès à la parcelle 104 (dans sa partie verte)	

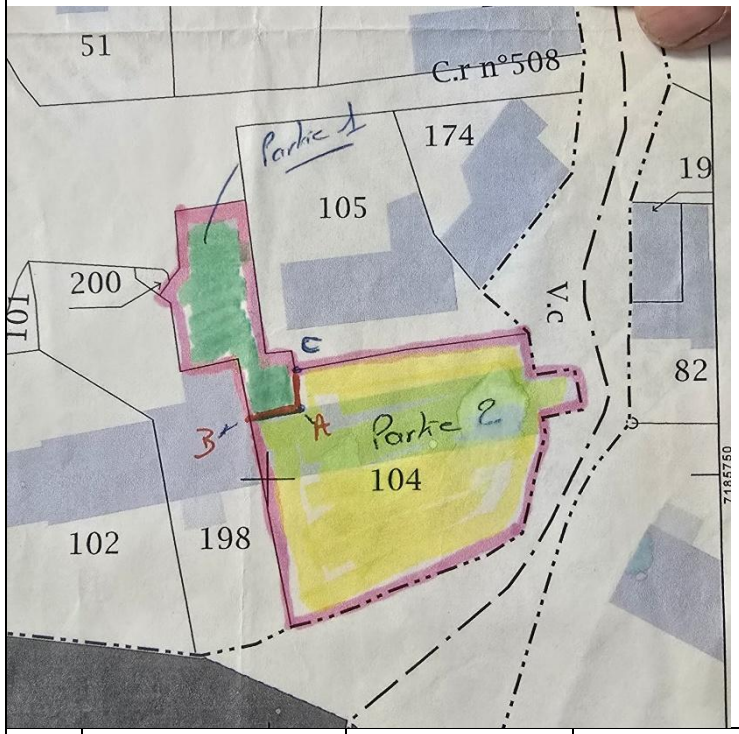
Réponse mairie : *ZH135 : demande irrecevable, parcelle située en totalité en espaces proches du rivage, en site natura 2000.*

ZI4 : demande irrecevable pour le même motif.

ZH356 : Demande irrecevable car illégale, parcelle située en mitage, hors continuité d'urbanisation.

ZI200 : ne comprend pas la demande

Avis CE :



De l'explication apportée par le propriétaire, la petite parcelle ZI 200 aurait été créée par la commune pour un éventuel échange avec quelqu'un d'autre. Cette création supprimerait l'accès sur la partie verte de la parcelle 104.

Ce point serait à revoir avant l'adoption éventuelle du projet de PLU

4	NAQUET Jérôme	159	Parcelle située en zone 1Au.	OAP

			L'accès de l'OAP se fait à travers une parcelle (128) privée appartenant aux consorts Danigot. Celle-ci est aussi le chemin de randonnée et le fossé de la route est situé dessus. Cela revient à dire que l'OAP n'a pas d'accès. Il existe bien une servitude d'accès qui se situe sur la parcelle 117. Cette dernière appartient à la mairie mais a été construite	
Réponse mairie : *Cette OAP est tout à fait réalisable, mais comme pour toute OAP avec le consentement des propriétaires. C'est d'ailleurs à eux qu'il appartiendra de mettre en œuvre ce projet, la Commune n'ayant pas vocation à réaliser elle-même cette opération.*				
5	MAHEO Bertrand		Vient présenter la réponse du CRC à la consultation des PPA. Voir ma remarque ci-dessus	
Réponse mairie : *Voir réponse supra*				
6	JUBIN André	112 ZH 176 - 177	Souhaiterait une constructibilité le long de la route (sans autre précision) Demande à ce que les deux parcelles soient constructibles	Constructibilité

Réponse mairie : *ZE112 : ce secteur n'est ni en agglomération, ni en village, ni en extension de l'agglomération du bourg ou du village du Moustoir, et la demande n'est donc pas recevable puisque illégale en application de la loi Littoral. Il en va de même pour les parcelles ZH176 et 177, qui constituent en plus des espaces remarquable du littoral.*				
7	GIQUEL Emmanuel		Venu remettre un mémoire sur quelques remarques (voir observation n° 4 au point 3.2)	
Réponse mairie : *voir réponses supra*				

3.3.5 Permanence du 07 octobre 2024

N°	Nom & prénom	Parcelles	Observations	Thème
1	GUEDO Denis		Secteur du Gohen. Cette contribution rejoint la contribution n°3 du registre dématérialisé. S'oppose à la modification proposée.	Zonage
Réponse mairie : *voir réponse supra*				
2	MAHEO Jean			Zonage
Réponse mairie : *s'agissant de l'avis du CRC, voir réponse suppra*				
3	Madame LE DRAPER	ZI 42	Propriétaire de la parcelle ZI 42 (ancien transformateur EDF) qui se trouve sur l'emplacement réservé du Moustoir. Cette parcelle se trouve sur la parcelle ZI 56 de Madame FOURNERIE. Quel sera son devenir ?	Emplacement réservé
Réponse mairie : *Voir réponse apportée supra à la permanence du 2 octobre 2024*				

4	Madame FOURNERIE Chantal	ZI 56	S'est opposée (voir permanence du 2 octobre) à la création de l'emplacement réservé. Est venue avec madame LE DRAPER pour examiner le problème de l'inclusion de la parcelle ZI 42 dans la parcelle ZI 56	Emplacement réservé
Réponse mairie : *Voir réponse apportée supra à la permanence du 2 octobre 2024*				
5	MOREAU Eric	ZD 59	Voir contribution n° 5 au point 3.1	Constructibilité
Réponse mairie : *voir réponse supra*				
6	DAMIENS		Demande de renseignements	Renseignements
Réponse mairie : *n'attend pas de réponse*				

4. Annexes

- Annexe 1 : courrier de monsieur BADICHE François
- Annexe 2 : contribution de la famille TEXIER
- Annexe 3 : contribution de monsieur LE LOUER Christian par l'intermédiaire de son conseil Maître Thomas DUBREUIL
- Annexe 4 : contribution de M. HOARHER :
  - Annexe 4.1 : Courrier de son conseil Maître Maud CHANET
  - Annexe 4.2 : PV de raccordement
  - Annexe 4.3 : Courrier de la DDT
  - Annexe 4.4 : Courrier du Maire attestant de la présence du cabanon
- Annexe 5 : courrier de l'agence immobilière PLAZZA explicitant la demande de M. MOREAU
- Annexe 6 : courrier de M. Alexis LE MIERE
- Annexe 7 : contribution du CRC Bretagne Sud