

Département du Morbihan
Commune de Saint-Armel
Révision du plan local d'urbanisme (PLU)
Enquête publique du 23 mars au 23 avril 2026



Patrimoine bâti protégé au lieu-dit Le Passage (source : photo du 23 avril 2026)

2^{ème} Partie

Conclusions du commissaire enquêteur et avis motivé

Commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH, désigné par le Tribunal administratif de Rennes par décision n°E25000278/35 du 21 janvier 2026

Enquête publique prescrite par arrêté en date du 24 février 2026 de Madame Anne TESSIER-PETARD, maire de Saint-Armel

Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	3
1.1. Objet de l'enquête publique.....	3
1.2. Les enjeux de la révision.....	3
1.2.1. Enjeux de compatibilité avec les documents de rang supérieur	4
1.2.2. Les enjeux environnementaux.....	7
1.3. Déroulement de l'enquête	8
1.4. Enseignements de l'enquête.....	9
2. L'APPRÉCIATION DU PROJET DE RÉVISION.....	11
2.1. Analyse synthétique du dossier	11
2.2. Synthèse des appréciations thématiques.....	11
2.2.1. Évolution démographique et capacité de la station d'épuration.....	11
2.2.2. Programme de certaines orientations d'aménagement et de programmation ..	13
2.2.3. OAP du stade	13
2.2.4. Protection des zones naturelles – règlement et délimitation des zones A et N..	14
2.2.5. Biodiversité - zones humides	15
2.2.6. Risques littoraux et application de la loi Littoral	16
2.2.7. Espaces conchylicoles	17
2.2.8. Emplacements réservés.....	18
2.2.9. Questions diverses.....	18
2.3. Appréciation des aspects favorables et défavorables du projet de révision du PLU	19
2.4. Identification des problématiques	21
3. CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	21
3.1. Conclusions favorables et défavorables par problématique	21
3.1.1. Respect des procédures et information du public	21
3.1.2. Compatibilité avec les documents de rang supérieur.....	22
3.1.3. Préservation et développement de l'économie du territoire.....	23
3.1.4. Adaptation de l'offre de logements et de services aux besoins du territoire	24
3.1.5. Prise en compte de la protection de l'environnement.....	24
3.1.6. Équilibre du projet de PLU	25
3.1.7. Intérêt général et acceptabilité locale.....	26
3.2. Synthèse des conclusions justifiant l'avis.....	28
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	28

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. Objet de l'enquête publique

La révision du plan local d'urbanisme de Saint-Armel a été engagée afin d'adapter le document, approuvé en 2007, aux évolutions législatives, environnementales et socio-économiques récentes. Cette révision poursuit plusieurs objectifs principaux :

- Intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- Traduire les orientations et objectifs des documents supra-communaux ;
- Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune ;
- Préserver et développer toutes les activités économiques sur le territoire ;
- Préserver l'environnement rural et littoral et le patrimoine communal.

Le projet vise ainsi à garantir un développement significatif (plus 108 nouvelles habitations) et maîtrisé du territoire communal au cours des douze prochaines années, en conciliant attractivité résidentielle, vie économique, contraintes liées aux risques littoraux notamment et préservation de l'environnement.

⇒ Cadre juridique

La procédure de révision a été conduite conformément aux articles L.141-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R.141-1 et suivants du Code de l'urbanisme, pour les dispositions qui s'appliquent aux PLU. Elle s'inscrit également dans le cadre des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à l'organisation des enquêtes publiques portant sur les plans, programmes ou projets susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

C'est dans ce cadre légal et réglementaire que l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été signé le 24 février 2026 par la maire de la commune, sachant que depuis le 20 mars 2026, le nouveau maire est M. Philippe Trémoureux.

⇒ Porteur de projet

Le maître d'ouvrage du projet est la Commune de Saint-Armel.

Situé en bordure Est du golfe du Morbihan, elle couvre une superficie de 795 ha et sa population atteignait 903 habitants en 2023. Cette commune à dominante rurale est dotée d'une importante façade littorale protégée par différents zonages de protection environnementale eu égard à la qualité de ses espaces naturels et à sa sensibilité à l'élévation du niveau de la mer sous l'effet du réchauffement climatique. Elle est ainsi pourvue d'un patrimoine environnemental remarquable.

1.2. Les enjeux de la révision

Ces enjeux sont présentés dans la notice explicative du projet et plus largement encore dans l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU. Les principaux enjeux de la modification sont rappelés dans les développements suivants.

1.2.1. Enjeux de compatibilité avec les documents de rang supérieur

Les documents avec lesquels un PLU doit être compatible sont énumérés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Cette compatibilité est analysée dans le rapport de présentation (à partir de la page 270). Il convient d'en examiner les principaux d'entre eux.

- ❖ Le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Bretagne

Le PLU doit être compatible avec les 26 règles générales définies par le SRADDET. Ce schéma a été adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021. Une modification a été adoptée en février 2024 et rendue exécutoire le 17 avril 2024. L'évaluation environnementale reprend une à une 20 des 26 prescriptions du SRADDET et les compare avec le contenu du PLU notamment en ce qui concerne :

- L'inconstructibilité dans les zones de continuité écologique ;
- La prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement ;
- La lutte contre l'étalement urbain ;
- L'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Quelques exemples méritent d'être repris.

Sous-chapitre I-A : équilibre des territoires

La règle I-4 du SRADDET porte sur l'identité paysagère du territoire. La révision du PLU prend en compte cette préoccupation via les OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Architecture patrimoniale ». De plus 205 bâtis anciens et 24 éléments du petit patrimoine sont protégés.

La règle I-7 du SRADDET concerne la protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole. Le PLU classe 41,4 % de la commune en zone A agricole et aquacole.

La règle I-8 du SRADDET a trait à la réduction de la consommation foncière. La révision du PLU met l'accent sur le renouvellement urbain et la densification des zones urbaines existantes.

Sous-chapitre I-B : biodiversité et ressources

La règle II-1 porte sur l'identification des continuités écologiques et les secteurs prioritaires de renaturation écologique. Le rapport précise que la Trame verte et bleue a été définie à partir de plusieurs sous-trames et que les règles d'interdiction de construction dans les réservoirs de biodiversité.

La règle II-5 est relative aux projets de développement, ressource en eau et capacité de traitement. Le SRADDET précise que les documents d'urbanisme proportionnent les projets de développement à la ressource en eau potable disponible, actuelle et à 20 ans, ainsi qu'aux capacités des dispositifs d'assainissement. L'évaluation environnementale indique que la révision du PLU a analysé la capacité de la station d'épuration de la commune au regard des objectifs démographiques inscrit dans le PADD. Cette analyse indique que la capacité épuratoire de la station atteindra sa limite à la fin du PLU.

Sous-chapitre I-C : climat énergie

La règle III-2 est relative au développement de production d'énergie renouvelable. Le PLU prévoit une OAP thématique sur « l'énergie et le climat » qui encourage la conception urbaine bioclimatique, l'utilisation de matériaux biosourcés et la production d'énergie renouvelable.

La règle III-7 sur la projection d'élévation du niveau de la mer demande aux SCoT de définir les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques et les activités littorales (économie, tourisme, résidentiel) et d'identifier les espaces littoraux exposés au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans et à l'horizon de cent ans.

Le SCoT GMVA est en cours de révision mais d'ores et déjà la commune prévoit dans le règlement graphique du PLU le risque submersion marine.

Sous-chapitre I-D : mobilités

Règle IV-1 : Mobilité sans voiture ou décarbonée.

Règle IV-2 : intégration des mobilités aux projets d'aménagement : les projets d'aménagement doivent inclure des itinéraires sécurisés et des voies destinées aux vélos et aux modes actifs. Les voies destinées aux modes doux doivent constituer une armature structurante des opérations d'urbanisme.

Règle IV-4 Développement des aires de covoiturage.

L'analyse exposée dans l'évaluation environnementale précise que le PADD vise à renforcer les mobilités douces en développant par exemple des itinéraires cyclables entre le bourg et les villages, à développer le covoiturage, organiser le stationnement en centre-bourg, créer des aires naturelles de stationnement de haute saison à l'entrée du bourg et à Lasné.

- ❖ Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le SDAGE définit pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. Cette gestion vise notamment à assurer la protection des eaux et la lutte contre toute forme de pollution de toutes origines ou encore le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.

L'évaluation environnementale procède à un examen dans une grille d'analyse, des différentes dispositions du SDAGE qui concernent la révision du PLU. Le SDAGE comprend par exemple une Orientation 8A – Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. Le rapport de présentation du PLU précise, en réponse à cette orientation, que 26,28 ha de zones humides sont identifiées sur le règlement graphique et protégées par les dispositions du règlement écrit.

L'orientation 8C – Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux. Au PLU, elles sont considérées comme des zones humides et classées en zone N où les constructions sont fortement limitées.

- ❖ Les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine et du Golfe du Morbihan et ria d'Étel

Le SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau pour le bassin versant concerné.

Le SAGE Vilaine est en révision depuis février 2022. Il comporte 45 orientations et 210 dispositions et prévoit en particulier, la mise en place d'un inventaire des zones humides pour l'inscrire dans les documents d'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU effectue là aussi une analyse des dispositions du SAGE au regard du projet de révision du PLU. Il est rappelé que l'ensemble des zones humides identifiées sont protégées par des règles précises. Le règlement précise aussi que pour les projets susceptibles d'entraîner une dégradation de zone humide le pétitionnaire devra mettre en place la démarche Éviter-réduire-compenser.

Le SAGE comprend aussi une orientation relative à la prévention du risque inondation qui est prise en compte par le PADD à travers l'objectif « anticiper les risques naturels et nuisances, limiter la vulnérabilité des populations actuelles et à venir » ainsi que par le règlement écrit pour ce qui concerne les risques d'inondation par les eaux superficielles et les risques de submersion marine.

Le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Étel concerne 14 % du territoire communal. L'évaluation environnementale reprend ses principales dispositions pour s'assurer de leur bonne prise en compte par le PLU (eaux pluviales, pollutions agricoles, préservation des cours d'eau, continuités écologiques des milieux aquatiques, zones humides, risques d'inondation et de submersion).

❖ Plan de gestion des risques d'inondation Loire-Bretagne 2022-2027

Plusieurs dispositions concernent les SCoT et les PLU telles que la préservation des zones inondables non urbanisées (pas de zone inondable identifiée à Saint-Armel, hors submersions marines), le ralentissement des submersions marines (le règlement littoral du PLU prescrit des règles en la matière), la non aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement, la limitation des apports d'eau de ruissellement dans les réseaux, ce que le PLU traite à travers l'OAP thématique « gestion des eaux pluviales »

❖ Le Parc naturel régional (PNR) du golfe du Morbihan

La totalité de la commune se situe dans le PNR. L'orientation 1 de la Charte du PNR est de « Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du Golfe du Morbihan ». La révision du PLU a permis d'identifier une trame verte et bleue, des corridors écologiques à restaurer qui sont protégés ou mis en valeur par le PLU. Il en est de même pour les cours d'eau et les zones humides anciennement et nouvellement répertoriées.

L'orientation 3 « Valoriser la qualité des paysages du Golfe du Morbihan » est traitée via les OAP thématiques « Qualité urbaine » et « Architecture patrimoniale », approche renforcée par la préservation de 205 bâtis anciens et de 24 éléments du petit patrimoine.

❖ Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

L'évaluation environnementale procède à un examen des 13 axes du PCAET de GMVA approuvé le 13 février 2020. Il en est déduit que le PLU prend en compte globalement ce document supra-communal au travers notamment des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables (photovoltaïque) présentées dans le PADD ou encore par la mise en œuvre de l'OAP thématique sur l'énergie et le climat.

1.2.2. Les enjeux environnementaux

Ils sont étroitement liés à la géographie du territoire caractérisée d'une part par sa composante rurale traversée par la RD780 dans le sens nord-est/sud-ouest et d'autre part par sa composante littorale soumise à la fois à une relative pression urbaine et à de fortes contraintes environnementales. Le territoire communal est riche de sa biodiversité, de ses paysages, de ses sites sensibles et protégés, d'une forte proportion de terres agricoles et de l'existence de risques majeurs à moyen et long terme de submersion marine et d'érosion côtière. Ce sont ces enjeux auxquels doivent répondre les orientations développées par le PLU en matière d'aménagements urbains, de préservation et de développement économique et des équipements publics.

❖ La préservation de l'environnement et de la biodiversité

Le territoire de Saint-Armel est marqué par un patrimoine naturel important faisant l'objet de nombreux zonages d'inventaires ou de protection. Si le territoire n'est concerné que par une faible partie (0,7 ha) d'une ZNIEFF de type 1 (Landes de Lezuis), une Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), celle du « Golfe du Morbihan et Etier de Pénerf » est présente à l'ouest de la commune sur 37,6 % de son territoire.

Le Parc naturel régional (PNR) du Golfe du Morbihan créé en 2014 couvre la totalité de la commune qui doit respecter les 3 axes de la charte du PNR. De plus, deux arrêtés préfectoraux de protection de biotope ont été pris pour couvrir les îles et l'ouest de la commune (10 ha environ).

Par ailleurs, deux zones Natura 2000 : une zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats » présente sur un tiers de la commune, une zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux » présente sur 22,4 % de la commune. Pour la ZSC, 14 habitats d'intérêt communautaire, 1 espèce floristique d'intérêt communautaire et 20 espèces animales (hors avifaune) ont été identifiés. En ce qui concerne la ZPS, 28 espèces d'oiseaux (entre 70 et 80 000 oiseaux) sont listés.

Quatre espaces naturels sensibles (ENS) de 42 ha au total ont été instaurés pour préserver le littoral (marais salants de Lasné) et les terres au niveau du bocage. L'île Enezy et l'île aux Oiseaux appartiennent au Conservatoire du Littoral.

Cet inventaire montre, s'il en est besoin, le faisceau de contraintes que le PLU doit impérativement intégrer pour respecter ces différentes protections environnementales, limitant d'autant les possibilités d'aménagement et de développement urbains.

❖ Les zones humides

S'ajoutant aux enjeux environnementaux, l'inventaire des zones humides de la commune s'est effectué en plusieurs étapes.

Tout d'abord, une carte des zones humides potentielles dressée par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires montre que la quasi-totalité de la commune est potentiellement humide.

Une deuxième carte présente les zones humides inventoriées en 2007 (à partir des données du SAGE notamment). Ce sont 37 zones humides qui ont été déterminées représentant environ 106 ha, soit 13 % de la commune. Celles-ci ont été complétées par celles repérées

lors d'une étude complémentaire réalisée en 2021 soit 33 zones humides supplémentaires pour une surface de 34 ha représentant 4 % de la commune.

À cela s'ajoute un inventaire réalisé dans le cadre de la révision du PLU par le cabinet Biotope et dont les conséquences sont directes sur le classement et la délimitation des zones constructibles de la commune. Cependant les résultats de cette étude, quoique traduits dans le règlement graphique du PLU, n'ont pas été joints au dossier d'enquête publique.

❖ La zone littorale

Le PLU doit nécessairement faire application des dispositions de la loi Littoral puisque l'ensemble de la commune est soumise à cette législation. La loi Littoral a pour effet de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, de préserver les coupures d'urbanisation, de définir les agglomérations, les villages et secteurs déjà urbanisés, autant de catégories urbaines qui font l'objet de règles spécifiques pour limiter l'extension de l'urbanisation dans les franges littorales. La loi interdit également toute construction dans le périmètre de 100 m à partir du rivage maritime. Le PLU, traite l'essentiel de ces thématiques.

❖ La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La commune est tenue de limiter la consommation d'ENAF à travers les dispositions du PLU et dans des proportions fixées en premier lieu par le SRADDET et en second lieu par le SCoT en application de la loi Climat et résilience. L'objectif est de consommer 50 % d'ENAF en moins à horizon 2030 à par rapport à la période 2011-2021 et de parvenir à zéro artificialisation nette à horizon 2050.

❖ Les risques maritimes

La commune est également fortement marquée par les risques de submersion et de recul du trait de côte pour lesquels le PLU prévoit essentiellement des mesures de prévention (interdiction de construire) et d'adaptation.

Ces risques sont au nombre de 4 : les submersions marines, les autorisations d'urbanisme devant être interdites en zone d'aléa fort (+ 110 cm d'ici 2100 selon les données du GIEC), la montée des eaux, le risque d'érosion côtière et le recul du trait de côte dunaire (qui ne concerne que faiblement Saint-Armel).

*

Au total, il s'avère que la liste des contraintes environnementales s'appliquant à la commune s'applique bien souvent sur les mêmes secteurs. Ainsi, à titre d'exemple, le secteur du Pusmen est-il concerné par Natura 2000, la charte du PNR, les risques de submersion marine et de remontée des eaux ou encore par la présence de zones humides.

1.3. Déroulement de l'enquête

⇒ Organisation de l'enquête

L'enquête publique, précédée d'une réunion de cadrage avec la commune, s'est déroulée du lundi 23 mars 2026 à 9h00 au 23 avril 2026 à 12h00, soit durant 32 jours consécutifs.

Le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- L'arrêté de Mme la Maire de la commune, en date du 24 février 2026, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Le projet de révision du PLU par délibération du Conseil municipal n°2025-023 du 1^{er} septembre 2025, comprenant : un rapport de présentation incluant une évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles, un règlement littéral, un règlement graphique pour la commune entière ainsi que divers documents graphiques opposables, un cahier patrimonial et un résumé non technique ;
- Les avis des services de l'État : Préfecture (DDTM), Agence régionale de santé, réseau transport d'électricité, CDPENAF et des services publics associés : CCI, Comité régional conchylicole, Parc naturel régional, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération et Mission régionale d'autorité environnementale ;
- Les registres d'enquête publique, sous deux formes :
 - Le registre papier déposé et disponible en mairie, siège de l'enquête publique ;
 - Le registre dématérialisé sécurisé accessible en ligne à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/7158>.

L'ensemble de ces documents a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, dans le respect des conditions fixées par l'arrêté du 24 février 2026, au format papier et numérique, garantissant la transparence et la bonne information du public.

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations et propositions en utilisant les moyens suivants mis à sa disposition : sur le registre papier disponible en mairies au siège d'ASB et dans les mairies précitées, par correspondance adressée au commissaire enquêteur, sur le registre dématérialisé, par voie électronique via l'adresse dédiée figurant dans l'avis d'enquête ou en les présentant directement lors des quatre permanences tenues au cours de l'enquête.

⇒ Publicité de l'enquête

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du 24 février 2026 prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux :

- 1^{ère} publication : Ouest-France et Le Télégramme le 9 mars 2026 ;
- 2^{nde} publication : Ouest-France et Le Télégramme le 26 mars 2026.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune et affiché dans différents lieux de la commune (cf annexe 2 de la partie 1 du rapport).

1.4. Enseignements de l'enquête

⇒ Participation du public

Il n'a pas été organisé de réunion publique. Les permanences se sont tenues en mairie dans la salle du conseil. Les conditions matérielles d'enquête ont été très satisfaisantes et le public bien orienté par la personne chargée de l'accueil à la mairie. Au total, 45 personnes sont venues aux permanences.

Le nombre de contributions consignées sur le registre papier ou sur le registre dématérialisé a été relativement important.

- Sur les registres papier : 7 observations et 14 mails ou courriers ;
- Pour le registre dématérialisé (sur la plate-forme ou par courriel) : 20 contributions ;
- Lors des échanges, 20 contributions orales retranscrites en annexe 1 du rapport ont été recueillies.

Ce sont ainsi 64 avis qui ont été formulés par le public au sens large sur ce projet (dont plusieurs font doublons).

Le site Préambules qui hébergeait le registre dématérialisé a enregistré 1 804 visites et 1 004 téléchargements d'au moins un document.

Une seule association s'est manifestée dans le cadre de cette enquête : l'association Clim'AH dont l'activité se consacre aux questions de submersion marine et de recul du trait de côte.

Le climat de l'enquête a été serein et apaisé. Le public a pu exprimer ses observations et se renseigner le plus précisément possible à chaque permanence.

Malgré une affluence importante, il a été possible d'accorder un temps d'écoute et de dialogue pour l'ensemble des personnes s'étant présentées aux permanences grâce au nombre de permanences organisées (4).

⇒ Thématiques abordées

L'analyse des questions posées ou des thèmes abordés par les particuliers font apparaître les thèmes suivants :

- Le devenir du terrain de football du fait du projet communal d'y réaliser à moyen terme une opération de construction de logements ;
- Le contenu programmatique de certaines OAP ;
- Le déclassement de certains terrains en zone Na, jusque là classés en zone urbanisable ;
- La portée réelle du risque aléa submersion + 110 cm à horizon 2100 soit pour en contester l'impact sur leur parcelle, soit, au contraire pour critiquer l'insuffisante prise en compte de ce risque par le PLU (association Clim'AH) ;
- L'inconstructibilité posée par la marge de recul de 100 m autour des bâtiments agricoles ;

Plusieurs questions, plus ponctuelles, ont également été évoquées et ont été traitées dans la première partie du rapport. Elles seront reprises brièvement dans cette seconde partie.

Les personnes publiques associées ou consultées ont également apporté un nombre significatifs d'observations, parfois critiques, et de propositions que la commune a souhaité prendre en compte dans toute la mesure du possible dans sa réponse du 28 mai. Ces observations portent notamment sur :

- Les perspectives démographiques ;
- Les capacités de la station d'épuration pour absorber une nouvelle population ;
- Les zones humides ;
- La trame verte et bleue ;
- Les linéaires commerciaux ;
- Les risques littoraux ;

- L'application de la loi Littoral ;
- L'ostréiculture ;
- Les emplacements réservés.

Après analyse, les thèmes ont été regroupés en 9 thématiques traitées dans la première partie du rapport et repris ci-dessous afin de dégager, pour chacune d'elles, un avis motivé.

2. L'APPRÉCIATION DU PROJET DE RÉVISION

Ce chapitre a pour objet de présenter les éléments d'appréciation du projet de révision du PLU et d'identifier les problématiques en débat avant la rédaction des conclusions motivées.

2.1. Analyse synthétique du dossier

La révision du PLU de Saint-Armel relève de la compétence de la collectivité territoriale et est soumise au contrôle de légalité de l'État. Après enquête publique, la révision sera approuvée par le conseil municipal de Saint-Armel.

La composition du dossier est fixée par le Code de l'urbanisme et comprend une évaluation environnementale.

Après lecture de l'ensemble des documents constitutifs du dossier d'enquête publique, les principaux points de l'analyse qui peut en être faite sont les suivants :

- Un dossier complet consistant et détaillé ;
- Des explications techniques bien présentées assorties de nombreuses illustrations ;
- Des présentations détaillées pour les principales thématiques abordées.

Il aurait cependant été opportun d'y joindre l'étude complémentaire des zones humides effectuée par Biotope dans le cadre de l'étude environnementale ainsi que la carte du recul du trait de côte arrêtée par GMVA après l'arrêt du PLU, mais avant l'enquête publique. Il est à noter que ces ajouts ne sont pas requis par les textes.

2.2. Synthèse des appréciations thématiques

Plusieurs thèmes ressortent de l'analyse du dossier et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

2.2.1. Évolution démographique et capacité de la station d'épuration

Saint-Armel justifie le choix (contesté par la MRAe) d'une progression démographique annuelle de 1,15 % sur la période d'application du PLU, choix qui sert de fondement aux projections de construction de logements, d'optimisation du foncier urbain et de consommation d'espaces, en avançant plusieurs arguments :

- Le taux retenu est inférieur à l'augmentation significative de la population au cours des périodes 1999-2008 (1,67 %) et 2008-2013 (1,37 %) mais il tient compte de la stagnation enregistrée entre 2013 et 2019 et du taux plus faible qui a suivi (+ 0,46 % entre 2019 et 2022) ;
- Un taux de croissance annuel moyen compatible avec le SCoT car se basant sur une production de 9 logements par an intégrant le desserrement des ménages (0,46 % par an), la disponibilité de logements vacants (0,5 par an) et la production de logements secondaires (0,5 par an) ;

- Il sera imposé la construction de résidences principales en grande majorité, ce qui permettra de freiner la diminution des ménages (1,88 contre 1,98 en 2024) ;

Ces éléments sont confortés dans le volet justifications de l'évaluation environnementale par les arguments suivants :

- Le potentiel de densification et de renouvellement urbain ;
- Permettre le renouvellement des générations en attirant des ménages qui ne trouvent pas de logement adapté à leur budget et à leur taille ;
- Proximité de l'agglomération vannetaise et de son pôle économique mais qui observe une forte pression en matière de logements ;
- Accessibilité aisée via la RD 780 et la RN 165.

Avis du commissaire enquêteur : une incertitude demeure sur l'effectivité de la réalisation de ces projections démographiques qui ont une incidence directe sur le nombre de logements à construire et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'hypothèse retenue est relativement optimiste mais compatible avec l'évolution démographique de la commune depuis plus de 25 ans ainsi qu'avec les orientations du SCoT arrêté par GMVA.

La capacité de la station d'épuration (STEP) et la qualité de ses rejets ne sont pas considérées comme problématiques dans le rapport de présentation du PLU. Celles-ci sont en revanche remises en cause par la préfecture (DDTM) et la MRAe. Selon les données de gestion de la STEP analysées par les pouvoirs publics, le système de gestion des eaux usées de Saint-Armel ne dispose pas de la capacité suffisante pour gérer les effluents actuels et futurs d'autant que des eaux usées non traitées ont été rejetées vers le milieu naturel en 2024.

La MRAe (ainsi que le Comité régional conchylicole – Bretagne sud) recommande de conditionner tout projet à une remise à niveau effective du système d'assainissement.

Dans la réponse de la commune complétée par GMVA, il est indiqué que la capacité de traitement organique est suffisante pour traiter les effluents actuels et futurs. La non-conformité en performance de 2024 serait due à un problème de génie civil.

Le problème est celui de la capacité de stockage des eaux traitées qui est insuffisante. Il est annoncé à ce titre qu'un marché de maîtrise d'œuvre a été lancé visant à réaliser un nouveau bassin de stockage des eaux à proximité du lagunage existant. La commune souhaite positionner un nouvel emplacement réservé dans le cadre de l'approbation définitive du PLU (cf chapitre sur les emplacements réservés ci-après).

Il est prévu aussi la rénovation du poste de relevage de Lasné qui a connu un débordement en 2025 (pas celui de Pusmen).

Avis du commissaire enquêteur : l'adaptation du système de traitement des eaux usées à brève échéance est impérative si la commune souhaite pouvoir accueillir une population supplémentaire significative. La date de réalisation de l'extension du lagunage nécessite d'être précisée rapidement. Dans cette attente, les opérations d'aménagement les plus significatives devront être coordonnées avec la réalisation du nouveau lagunage (OAP du stade et OAP 12 notamment ce qui ne devrait pas soulever de difficultés et éventuellement OAP n°1 si le nombre de constructions devait augmenter après ajustement – cf paragraphe 2.2.2 ci-après). Il devra probablement en être de même pour l'opération de logements prévus dans l'ancien centre technique municipal qui ne fait pas l'objet d'une OAP.

Par ailleurs, la préfecture propose d'inscrire en 2AU l'OAP n°1 prévue pour 6 habitats légers et 3 à 4 maisons. En réalité ce secteur est déjà classé en Ubb en raison de sa desserte par les réseaux et la commune propose de passer de 1AU en 2AU l'OAP n°12 prévue pour une dizaine de logements, à l'exception de la partie parking mutualisé nécessaire pour désengorger le stationnement en centre-bourg.

Avis du commissaire enquêteur : le classement en 2AU de l'OAP n°12 à l'exception de la partie dédiée à un parc de stationnement est opportun.

2.2.2. Programme de certaines orientations d'aménagement et de programmation

Suite aux interventions de plusieurs habitants lors de l'enquête publique, la commune, en répondant aux questions transmises dans le procès-verbal de synthèse a été amenée à ajuster les schémas d'organisation de quelques OAP. Même si les demandes n'ont pas toutes été acceptées, cette démarche montre l'intérêt de l'enquête publique qui a permis l'expression forte de certains administrés qui ne partageaient pas l'entière des options communales pour leurs terrains. Ces ajustements peuvent être admis dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'environnement, aux zones humides et n'expose pas les terrains concernés à des risques littoraux.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est acté les ajustements suivants qui devront être confirmés lors de l'approbation du PLU :

- OAP n°1 : ne pas fixer le nombre de chaque type de logements (habitat léger ou maison individuelle) dans l'OAP ;
- OAP n°5 : laisser la possibilité de prévoir deux accès chemin du Mené et route du Passage ;
- OAP n°11 : suppression de l'obligation de parking mutualisé ainsi que des « *tiny houses* » mais nécessité voulue par la commune de maintenir une certaine densité avec au moins 5 lots.

Il est émis un avis favorable au maintien des schémas voulus par la commune pour les OAP n°8 et 10. De même la prévision d'un parc de stationnement dans le cadre de l'OAP n°12 comme voulu par la commune peut être considérée comme nécessaire.

2.2.3. OAP du stade

Le projet d'OAP n°9 sur l'emplacement actuel du terrain de foot est celui qui a suscité le plus d'interventions des habitants qui plaident tous en faveur du maintien de cet équipement, les raisons invoquées étant notamment :

- L'activité sportive s'est récemment significativement développée et est en synergie avec les équipements voisins : boulodrome et *city park* créant un pôle d'animation important pour la commune ;
- La suppression d'un tel équipement alors que la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants n'est pas opportune ;
- La proximité de la RD 780 et ses nuisances sonores ;
- La capacité de traitement de la STEP dans le cadre d'une opération de 35 logements.

À noter cependant l'avis favorable de la MRAe qui juge la mobilisation du terrain de football pertinente.

Face à ces avis, la commune précise que le projet ne sera réalisé qu'à moyen ou long terme, en fonction de la fréquentation du stade, de la nécessité de construire de nouveaux logements et dès lors que le nouveau projet de lagunage des eaux traitées après assainissement aura été réalisé. Elle précise également que la conception du projet sera précédée d'une étude de modélisation acoustique qui permettra de configurer les bâtiments et de prévoir les écrans acoustiques appropriés. La municipalité ajoute que face à la baisse des effectifs de l'école publique, il convient de construire de nouveaux logements.

Avis de du commissaire enquêteur :

Face à ces enjeux contradictoires, le principe même de construire des logements sur ce site est prioritaire pour la commune qui ne dispose que de faibles capacités foncières pour construire un programme de logements dont plusieurs logements sociaux. La position communale peut être, de ce fait, comprise.

Il est important de noter qu'il s'agit d'un projet de moyen terme et que pendant ce laps de temps, la fréquentation du terrain de foot pourra continuer à être observée, la population informée et la STEP remise à niveau.

2.2.4. Protection des zones naturelles – règlement et délimitation des zones A et N

Stationnement dans une zone Natura 2000

Cette thématique présente un enjeu important eu égard à la sensibilité du territoire communal sur ce point.

Le PNR et la MRAe ne sont pas favorables à l'emplacement réservé n°6 situé en secteur Natura 2000 et prévu pour un stationnement à vocation touristique. Le site est situé à proximité du secteur du Passage et à proximité du marais du Pusmen, dans un espace proche du rivage.

La commune souligne qu'elle est confrontée à un grave problème de stationnement dans ce secteur en impasse. Il est vrai qu'il s'agit d'un site attractif pour les visiteurs, tant ceux qui veulent traverser pour se rendre ou venir de Séné que pour ceux qui veulent profiter d'un paysage remarquable en y dégustant des huîtres.

La collectivité précise que deux points sont à distinguer : l'aménagement d'un stationnement pour les ostréiculteurs en zone Ac aux abords d'un ancien hangar agricole et l'aménagement d'un stationnement sur un site déjà anthropisé et ne constituant pas un espace remarquable du littoral.

Trame verte et bleue

Par ailleurs le PNR émet plusieurs propositions visant à renforcer la trame verte et bleue, à et à mieux identifier certaines trames fonctionnelles. La commune est favorable à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

Sauf à laisser pérenniser une situation de stationnement anarchique au Passage, il convient de maintenir l'ER 6 pour la création d'une aire de stationnement naturel au Passage tout en s'assurant de sa non atteinte à la zone Natura 2000.

Avis favorable également à la demande du PNR visant à compléter le dispositif TVB, ce que la commune accepte d'effectuer.

Délimitation et règlement des zones A et N

La MRAe recommande de davantage limiter les possibilités d'extension des constructions en zone naturelle et agricole et d'interdire la construction de piscines en zone Na proche du littoral. La commune considère que l'interdiction des piscines n'est pas possible car on ne peut faire de distinction entre les annexes.

Il est demandé par la préfecture et la CDPENAF que le règlement des zones Aa, Ab, Na et Nt qui admet les extensions d'habitations dans certaines limites que l'emprise du bâtiment au sol ne soit pas apprécié à la date d'approbation du PLU mais selon la date de construction. La commune est favorable à cette demande.

Réseau de transport d'électricité (RTE) demande à être exonéré des règles de construction applicables dans les zones Aa et Na et de déclasser les espaces boisés classés qui se situent sous les lignes haute tension traversant la commune. La commune n'est pas favorable à ces demandes qui contreviennent à la loi Littoral.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est émis un avis favorable aux réponses de la commune sur ces différents sujets et notamment à sa proposition de rédaction du règlement sur le point de départ de l'application d'une décision d'extension d'un bâtiment. L'avis est réservé quant à l'opposition de principe à l'interdiction des piscines en zone proche du littoral qui mérite d'être reconsidérée.

Classement de terrains en zone Na

Plusieurs personnes se sont interrogées sur les raisons du classement de leurs terrains en zone Na en tout ou partie alors qu'ils étaient en zone urbanisable (Ub) dans le PLU précédent. La commune reste ferme sur l'interdiction de construire dans les zones humides et formule un certain nombre de propositions quand cela est possible réglementairement et pratiquement.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec la commune sur les options qu'elle propose à savoir :

- Parcelles de M. Lemoine et Mme Bernard : ajustement a minima de la zone Ubb en attendant le retour de GMVA sur la possibilité de consommer des terrains situés en espace naturel, agricole ou forestier et sur l'analyse du caractère humide ou non de ces terrains ;
- Parcelles de M. Humery et Bonnant : ils se situent en zone humide et ne peuvent être déclarés constructibles. Il est à noter que quelques parcelles étroites de M Humery sont en Ua1 ;
- Parcelle de Mme et M. Loget : maintien du classement en zone humide ;
- Parcelles de Mme et M. d'Halluin : accord pour que la parcelle qui était constructible au lotissement des Paludiers soit classée en Ua 1 dès lors que la continuité écologique nord-sud est garantie.

2.2.5. Biodiversité - zones humides

Le PNR demande de joindre au dossier le rapport d'inventaire des zones humides, ce qu'accepte la commune. La MRAe demande de protéger intégralement les zones humides en les classant en Nds et de supprimer les OAP pour lesquelles il n'a pas été effectué d'inventaire (OAP n°1, 2,3). La commune souhaite maintenir le classement des zones

humides en Azh/Nzh dont le règlement est protecteur des zones humides. Les inventaires complémentaires menés par Biotope permettent, pour la commune, de maintenir ces 3 OAP.

Le PNR demande des garanties de protection ou de compensation des effets résultant des projets des emplacements réservés pour la plaine de jeu (ER 7) ou pour l'extension du lagunage. La commune précise que l'ER7 intitulé « Mise en valeur de zones humides » destiné à une aire de jeux ne fera pas l'objet d'aménagement. L'emplacement dédié à l'extension du lagunage ne sera pas positionné en zone humide. Des études sont en cours pour identifier le bon endroit d'accueil de ce lagunage.

Avis du commissaire enquêteur :

Accord avec la proposition de maintenir le zonage Azh/Nzh pour les zones humides et de maintenir les OAP 1, 2 et 3 vu les inventaires complémentaires transmis par la commune. Mais il est indispensable de joindre le rapport technique de cet inventaire au dossier de PLU. Une ambiguïté demeure concernant l'ER 7. Il s'agit de savoir en quoi consiste la mise en valeur de la zone humide couverte par l'ER et de préciser en quoi la création d'une aire de jeux contribue à cette mise en valeur.

Le nouveau positionnement de l'extension du lagunage est à la fois nécessaire pour protéger les zones humides et urgent car la création de cet équipement conditionne les opérations de construction de logements prévues par le PLU.

En réponse à la demande de la MRAe sur les limites de recul des constructions par rapport aux cours d'eau, la commune précise que :

- Les cartes ne précisent pas les limites de la ripisylve et qu'il n'est donc pas possible d'instruire les dossiers de demande de permis de construire par rapport à cette marque ;
- Les marges de recul des cours d'eau sont en zone Na et sont déjà supérieures à 35 m. La commune souhaite maintenir la règle de 25 m de recul hors agglomération.

Avis du commissaire enquêteur :

La limite de la ripisylve est effectivement difficile à retenir pour mesurer la distance entre les cours d'eau et les constructions. Ceux-ci sont par ailleurs bien protégés par la PLU au plan graphique et réglementaire, notamment en zone Na.

2.2.6. Risques littoraux et application de la loi Littoral

Risques littoraux

Les questions soulevées sur ce point invitent à mieux prendre en compte ou préciser les risques littoraux dans le PLU :

- Intégrer dans les documents la délimitation des zones exposées à des submersions basées sur + 110 cm à horizon 2100 ainsi que les cartes sur le trait de côte ;
- Introduire une proposition de rédaction du règlement écrit émise par GMVA sur ce point
- Examiner à la demande de certains particuliers si leurs habitations sont concernées par ce risque ;

- Prendre des mesures pour prévenir les inondations maritimes, notamment en agissant sur l'endiguement (MM Louvel et Drouet) ;
- Créer une OAP thématique « Submersion marine » et un zonage spécifique pour le Pusmen (MM Louvel et Drouet).

Sur ces différents points, les réponses de la commune sont favorables dès lors qu'il s'agit de sujets relevant de sa compétence et du ressort du PLU :

- Confirmation de la présentation de l'aléa + 110 cm à horizon 2100 sur le règlement graphique ;
- Transcription sur ce même règlement de la cartographie sur le trait de côte adoptée par GMVA en décembre 2025 ;
- Prise en compte de la proposition de dispositions réglementaires proposée par GMVA ;
- Non remise en cause des cartographies de GMVA et invitation faite aux propriétaires de maisons individuelles de se rapprocher de cette intercommunalité qui est compétente en la matière ;
- La commune n'est pas compétente sur l'entretien et les travaux d'endiguement, celle de Villeneuve qu'elle a signalé à GMVA étant située au Hézo ;
- Refus de créer une OAP « Submersion marine » qui risquerait de contredire les objectifs de GMVA compétente en la matière.

La commune précise en outre que le nombre de maisons susceptibles d'être touchées par le risque de submersion avec l'aléa + 110 cm à horizon 2100 est estimé à 130.

Loi Littoral

Dans les espaces proches du rivage, la préfecture demande une rédaction plus restrictive des autorisations pouvant y être accordées, ce sur quoi la commune donne son accord.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable aux différentes réponses de la commune sur ces sujets majeurs à l'exception de l'introduction dans le PLU de la carte sur l'érosion côtière adoptée postérieurement à l'arrêt du PLU et qui n'a pas été présenté au public lors de l'enquête. Cette carte pourrait être jointe à titre d'information et de mesure de prévention.

L'adoption des mesures souhaitées par la préfecture est également pertinente.

2.2.7. Espaces conchylicoles

Le Comité régional conchylicole – Bretagne Sud (CRC-BS) demande le rétablissement de certains zonages conchylicoles en Ao tandis que la préfecture souhaite que deux parcelles classées en Ao dans le marais de Lasné soient placées en Nds et deux autres classées en Ao au Passage. La commune donne son accord sur le terrain situé dans le marais de Lasné, mais pas sur les parcelles situées au Passage.

Le CRC-BS souhaite également la suppression des règles limitant les extensions des bâtiments et bassins insubmersibles. La commune n'est pas favorable à cette option pour ne pas afficher un droit à construire différent de celui des autres communes du Golfe.

Un point sensible soulevé par le CRC-BS porte sur la qualité des eaux conchylicoles : il est considéré que leur altération est pour partie causée par les débordements des réseaux

d'assainissement. Il se demande si la STEP de Saint-Armel est efficace pour lutter contre les norovirus. La commune indique que le poste de relevage de Pusmen n'a pas connu de difficulté récemment et que celui de Lasné va être rénové. GMVA ne dispose pas d'indications montrant que le lagunage n'est pas efficace contre le novovirus, question qui sera réglée avec le projet d'extension de ce lagunage. Le CRC-BS demande également l'adoption de critères de suivi complémentaires ce qui est avalisé par la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable sur les différents aspects développés et les dispositions prises en compte par la commune sur les sujets conchyliques.

2.2.8. Emplacements réservés

La Préfecture estime que les emplacements réservés n°6 (naturelle de stationnement à proximité du littoral) et n°7 (affecté à la valorisation d'une zone humide) nécessitent des précisions quant à leur justification. La commune confirme que l'ER n°7 est dédié à une plaine de jeux non aménagée (cf ci-dessus pour l'ER n°6).

GMVA confirme sa demande de prévoir un emplacement réservé au bénéfice de l'agglomération d'une superficie de 2 ha pour réaliser un bassin d'irrigation pour le réemploi des eaux usées traitées.

La commune répond favorablement à cette requête mais précise que l'emplacement initial se situe sur une zone humide. Un nouvel emplacement sera identifié au PLU approuvé dès réception de son périmètre proposé par GMVA.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable aux préconisations formulées par la commune à l'exception, comme déjà souligné, de l'intitulé de l'ER n°7 qui doit clairement être affiché comme étant destiné à une plaine de jeux naturelle qui nécessitera un minimum d'entretien et d'aménagement et non à la valorisation d'une zone humide.

2.2.9. Questions diverses

Marge de recul de 100 mètres à partir des bâtiments agricoles

Plusieurs résidents sont confrontés à la règle sanitaire de 100 m devant être respectée entre des bâtiments agricoles et les habitations neuves. Leur terrain est constructible du point de vue du zonage, mais inconstructible tant que les bâtiments sont dédiés à l'usage agricole.

Pour la commune le périmètre fourni par la Chambre d'agriculture est fiable. Elle a sollicité la Chambre pour vérifier si tous les bâtiments méritent pris en compte pour l'application de ce périmètre.

STECAL

L'État demande que l'ancien parc de loisirs « Ô bonheur des gosses » soit identifié comme STECAL ce qui recueille l'assentiment de la commune.

Risques

La commune donne un avis favorable à l'ARS pour mentionner les 4 anciens sites industriels abandonnés sur les documents graphiques

Linéaires commerciaux

La commune est favorable aux propositions de la CCI sur le périmètre des linéaires commerciaux et ne se prononce pas sur les adaptations réglementaires demandées. En revanche, elle n'est pas favorable à la modification proposée du règlement de la zone Na au Clos Salomon qui n'est pas une zone d'activités d'intérêt communautaire (compétence GMVA).

Secteur du Passage

Deux particuliers s'interrogent sur le devenir de leur bâtiment souhaitant qu'il soit permis de les dédier à l'habitat.

Dans le premier cas, comme le rappelle la commune, la maison pourra être louée si un permis de construire avait été accordé. Dans le second cas, s'agissant d'une étable désaffectée située dans la bande des 100 mètres du rivage, aucun changement de destination de ne peut être envisagé. La commune souhaite cependant trouver une solution pour cette longère eu égard à la qualité du bâti de l'ensemble du vieil hameau du Passage. Il n'est pas répondu aux questions de M. Le Joubioux sur le terrain où se trouve un hangar abandonné. Il peut cependant être rappelé que cette parcelle est classée en Ac pour permettre le stationnement des véhicules des conchyliculteurs. De même la zone Ne2 est prévue pour un stationnement destiné aux visiteurs.

Autres questions

Plusieurs autres questions portent sur la définition des annexes qui fait l'objet d'une précision de la part de la commune, sur la protection d'un mur en pierre dénommé « Mur du Roi » que la commune n'a pas identifié, sur la possibilité pour les troupeaux de pâturer en zone Nds ou encore sur la protection d'un mégalithe au lieu-dit « la Vache enragée » qui n'est pas identifié par l'UNESCO comme le rappelle la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Sur la question des 100 m par rapport aux bâtiments agricoles, il conviendrait d'examiner si ce recul ne peut pas être réduit, comme le permet la réglementation pour certains terrains en raison de la présence d'une construction existante à usage d'habitation entre la construction projetée et le bâtiment agricole.

Avis favorable sur le reste des dispositions retenues par la commune. Il convient cependant de vérifier la présence de portions du « Mur du Roi » au titre de la protection du petit patrimoine.

2.3. Appréciation des aspects favorables et défavorables du projet de révision du PLU

Le projet de révision du PLU de Saint-Armel comprend des aspects défavorables et favorables que l'analyse du dossier et les apports de l'enquête publique permettent d'identifier.

Au titre des aspects défavorables :

- La consommation prévue de 3,7 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur la durée du PLU ;
- Une hypothèse de croissance démographique qui suscite des réserves et appelle à la prudence ;

- Les limites de la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration existante ;
- La suppression d'un équipement public, le terrain de football, qui suscite un désaccord des personnes s'étant prononcées sur ce sujet à l'enquête publique, mais que la commune justifie ;
- L'absence des documents justifiant la délimitation de nouvelles zones humides réduisant le nombre de terrains constructibles par rapport au PLU antérieur ;
- L'ambiguïté du projet d'aménagement prévu pour l'emplacement réservé n°7 « Mise en valeur d'une zone humide » dédié à une aire de jeux naturelle ;
- La création d'une zone stationnement en zone Natura 2000 au Passage, même si des arguments sont avancés pour la justifier ;

Au titre des aspects favorables :

- L'intégration dans le PLU d'une trame verte et bleue issue des travaux menés par le Parc naturel régional du golfe du Morbihan, bien protégée réglementairement ;
- L'identification et la préservation des cours d'eau, des zones humides, des haies et des boisements et la mise en place de zones tampons pour limiter l'impact des projets d'aménagement ;
- En contrepoint de ce qui précède, l'identification de nouvelles zones humides, protégées au règlement graphique du projet de PLU ;
- Le projet d'extension du lagunage de la STEP du Poulho pour améliorer le dispositif de traitement des eaux usées ;
- La prise en compte des risques littoraux identifiés et notamment des submersions marines avec l'aléa + 110 cm à horizon 2100 ;
- Les orientations favorisant la réduction des consommations énergétiques et la production d'énergies renouvelables ;
- La prise en compte des questions de stationnement par l'inscription de nouveaux parcs de stationnement en centre-bourg ;
- La prescription d'un taux de réalisation de logements sociaux en fonction de l'importance des programmes de logements ;
- Une priorité accordée à la construction des résidences principales en application de la loi Le Meur et le maintien du nombre de résidences secondaires ;
- Des orientations visant à renforcer les mobilités douces en développant des itinéraires cyclables entre les polarités ;
- La protection du patrimoine bâti et culturel ;
- La définition d'une structuration commerciale donnant la priorité à la préservation et au développement des activités économiques et commerciales en centralité, au cœur du centre-bourg ;

2.4. Identification des problématiques

À la lumière des éléments d'appréciation du projet de révision du PLU de Saint-Armel, ainsi que des apports de l'enquête publique, les problématiques sont présentées sous forme de questions auxquelles les conclusions motivées s'efforceront de répondre afin de former un avis global sur le projet :

- l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Saint-Armel s'est-elle déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer le public ont-elles été mises en œuvre ?
- le projet de révision du PLU de Saint-Armel est-il compatible avec les documents de cadrage (SRADDET, SAGE...) ?
- les orientations et objectifs fixés par le projet de révision du PLU en matière de préservation et de développement des activités économiques, commerciales et agricoles sont-ils adaptés aux spécificités et aux besoins du territoire ?
- l'offre de logements, de mobilité, d'équipements et de services du projet de révision du PLU répond-t-elle aux besoins du territoire dans le respect d'une gestion économe de l'espace ?
- les enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique sont-ils bien pris en compte par le projet de révision du PLU ?
- le projet de révision du PLU est-il équilibré ?
- le projet de révision du PLU de Saint-Armel est-il d'intérêt général et acceptable socialement ?

Ces différentes interrogations sont examinées au chapitre suivant.

3. CONCLUSIONS MOTIVÉES

3.1. Conclusions favorables et défavorables par problématique

3.1.1. Respect des procédures et information du public

Il peut être constaté que la procédure d'enquête publique relative à la révision du PLU de Saint-Armel s'est déroulée dans le respect des dispositions légales et réglementaires prévues par le Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants).

L'enquête publique s'est tenue pendant 32 jours consécutifs et les mesures de publicité ont été mises en œuvre conformément aux textes réglementaires et à l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été effectué en mairie et en différents lieux de la commune comme prescrit et l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune.

Ces dispositifs ont garanti la transparence et l'accessibilité de l'information sur l'ensemble du périmètre communal.

Une concertation publique avait été organisée dès la prescription de la révision du PLU (délibération du Conseil municipal du 10 mai 2023). Cette concertation, conduite sur une

période de près de deux ans, a permis une appropriation progressive du projet et un enrichissement du PLU avant son arrêt par le Conseil municipal le 1^{er} septembre 2025.

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans de très bonnes conditions matérielles. Le climat général a été serein et constructif, et les moyens mis à disposition (locaux, accès au dossier papier et dématérialisé) se sont révélés satisfaisants.

En résumé, j'estime que :

- La publicité légale et les moyens d'information mis en œuvre ont pleinement satisfait aux obligations réglementaires et assuré la participation du public dans de bonnes conditions ;
- La démarche de concertation conduite en amont a contribué à renforcer la transparence et la compréhension du projet de révision ;
- La tenue des permanences et la gestion du registre dématérialisé ont permis à tout citoyen de s'exprimer librement.

Conclusion : je considère que les exigences de publicité, d'information et de participation du public ont été respectées, et que la procédure d'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes de rigueur, de clarté et d'impartialité.

3.1.2. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

Il est rappelé que, selon l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être compatible avec les dispositions particulières issues de textes, schémas et orientations de niveau supérieur (lois littoral/montagne, schéma régional d'aménagement-développement et d'égalité des territoires – SRADDET, schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, etc...).

En ce sens, le PLU joue un rôle de réceptacle de toutes les dispositions dites de rang supérieur et traduit, à l'échelle communale les orientations sectorielles et intercommunales, puis les décline au niveau de la parcelle afin que le droit qui régit la destination de chaque terrain soit clair pour l'ensemble des citoyens.

Dans le présent projet de révision, la commune a procédé à l'examen de la compatibilité de la révision du PLU avec les principaux documents de rang supérieur. La justification figurant dans l'évaluation environnementale mentionne notamment les objectifs du SRADDET Bretagne, les orientations relatives à la préservation et à la gestion de l'eau (SAGE/SDAGE), celles figurant dans la Charte du Parc naturel régional, les dispositions du plan de gestion des risques inondation. Le PLU doit également prendre en compte le contenu du Plan climat air-énergie territorial.

Sur le plan législatif, le PLU doit également être compatible avec le Schéma de cohérence territorial de GMVA. Mais celui-ci ayant été annulé en février en 2020, il a été remis à l'étude et arrêté par le Conseil communautaire de décembre 2025. La commune a anticipé un certain nombre de dispositions du SCoT dont elle avait connaissance mais si cela s'avérait nécessaire, il y aurait lieu de prescrire une révision du PLU pour le rendre compatible avec les prescriptions du SCoT.

Conclusion : j'estime que le projet de révision du PLU de Saint-Armel est compatible avec les documents de rang supérieur dans son esprit, ses orientations stratégiques et les prescriptions graphiques et réglementaires qui y sont établies.

3.1.3. Préservation et développement de l'économie du territoire

La commune de Saint-Armel se distingue, eu égard aux caractéristiques géographiques de son territoire, par une économie peu développée, marquée par l'existence d'une petite zone d'activités au Clos Salomon, la présence de quelques commerces au centre bourg et d'un hôtel au sud de celui-ci. La coexistence de filières primaires traditionnelles (agriculture et conchyliculture) et de secteurs tels que les services, le tourisme, et dans une moindre mesure l'artisanat et le commerce est à mentionner. Le maintien de cette pluralité d'activités constitue un objectif majeur de la commune pour assurer une certaine attractivité de la commune et le maintien de quelques services commerciaux de proximité pour la population. De ce fait, 20 % des actifs armellois travaillent dans la commune, les autres travaillant dans d'autres communes, principalement Vannes et Sarzeau. Le transport motorisé individuel est le principal mode de transport domicile-travail.

Face à ce constat, le PLU vise à soutenir les activités existantes mais non intégrées dans les espaces urbanisés en créant 2 STECAL, l'un pour l'hôtel du Chevalier au sud du bourg et l'autre pour l'ancien parc « Ô bonheur des gosses », prévu pour une activité de restauration et sportive.

Le tissu aggloméré sera mis à profit pour maintenir les activités en place et l'accueil de nouveaux emplois, notamment dans le tertiaire. Les implantations de commerces seront privilégiées dans le bourg via la création d'une centralité commerciale qui interdit toute implantation de commerces en dehors de cette centralité.

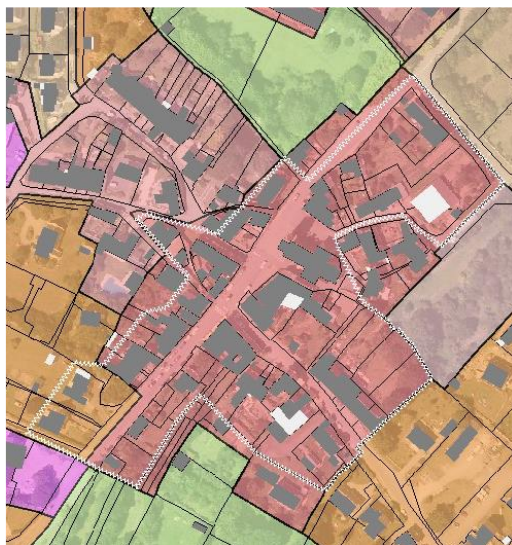


Illustration n°1 : périmètre de centralité commerciale. Source : rapport de présentation p.190

Un autre objectif consiste à développer et diversifier l'agriculture en protégeant les espaces agricoles en améliorant la lisibilité liée à la vocation des espaces (localisation des secteurs d'urbanisation future). Un zonage spécifique est prévu pour les activités conchylicoles sur le site existant au Passage.

En résumé, les objectifs et orientations du PLU semblent de nature à développer l'économie locale et à renforcer l'attractivité du territoire, tout en limitant l'impact sur l'environnement et en préservant le cadre de vie des habitants.

Conclusion : je considère que les orientations et objectifs fixés par le projet de révision du PLU en matière de préservation et de développement des activités économiques, agricoles, conchylicoles et commerciales sont adaptés aux spécificités et aux besoins du territoire.

3.1.4. Adaptation de l'offre de logements et de services aux besoins du territoire

Saint-Armel bénéficie d'un espace accueillant sur le plan environnemental, de la proximité de l'agglomération vannetaise, d'une zone littorale de qualité et d'une desserte routière structurante via la RD 780 qui permet d'atteindre rapidement la RN 165.

Pour définir l'offre de logements et des services adaptés au territoire, le PLU s'appuie sur des projections démographiques dynamiques (1,15 % de croissance annuelle) dont les données ont fait l'objet d'interrogation au cours de l'enquête. La commune vise à encourager l'arrivée de nouveaux ménages et à renouveler les générations ne serait-ce que pour pouvoir maintenir l'école publique dont les effectifs tendent à diminuer. Pour cela elle privilégie la création de résidences principales dans des secteurs désignés comme tels, comme le permet la loi Le Meur de novembre 2024.

Pour permettre d'atteindre ces objectifs, tout en respectant les contraintes environnementales majeures qui s'imposent à elle, la commune entend privilégier la densification du tissu urbain existant. Le potentiel de densification et de renouvellement urbain a été analysé et les résultats de ce travail permettent de considérer que 82 logements (sur 108) pourront être construits hors extension urbaine.

L'un des enjeux en matière de logements consiste donc à diversifier l'offre pour attirer des familles et des jeunes actifs dans un contexte où la proportion de logements vacants n'est pas négligeable (7,1 % du parc total). C'est pourquoi, parmi les logements construits, plusieurs seront des logements sociaux, une trentaine au total (respectivement 4 pour l'OAP7, 24 à 28 pour l'OAP9 et 2 pour l'OAP12), ce qui devrait permettre d'augmenter le taux actuel de logements sociaux (4,4 %). La commune souhaite également encourager la construction d'habitats légers de type « *tiny houses* ».

La commune possède un niveau de services et d'équipements adapté à sa strate. Elle vise à les mutualiser et optimiser leur fonctionnement. Le seul bémol concerne le terrain de football qui pourrait servir, à terme à l'accueil de nouveaux logements.

Conclusion : les objectifs de développement du logement sont cohérents avec la trajectoire de l'évolution démographique servant à définir ces objectifs. La priorisation de la densification des espaces bâtis existants telle que fixée par le PLU est essentielle pour préserver au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.1.5. Prise en compte de la protection de l'environnement

Trois volets peuvent être regroupés sous ce titre : la disponibilité des ressources, la biodiversité et les sites ainsi que l'application de la loi Littoral.

Aucun point de captage d'eau en vue de la consommation humaine n'est présent sur le territoire de Saint-Armel qui est alimentée depuis le barrage de Trégat et les puits de Cran à Treffléan. Plusieurs développements ont trait à la capacité de traitement des eaux usées à la commune, la STEP communale ayant connu des problèmes de conformité et l'un des deux postes de relèvement occasionnant des fuites néfastes pour la qualité de l'eau de mer. Il est

prévu d'étendre le dispositif de lagunage qui permettrait de régler ces questions et dès lors que ces travaux seront coordonnés avec les projets d'extension urbaine prévus au PLU.

La préservation de l'environnement et de la biodiversité sont au cœur du dossier de PLU. Il est vrai que le territoire est couvert par un certain nombre de périmètres de protection environnementale dont deux zones Natura 2000 et divers autres types de protection (arrêtés de biotope, zone importante pour la conservation des oiseaux, parc naturel régional du golfe du Morbihan par exemple). À ce titre, la commune a élaboré une trame verte et bleue se fondant sur différentes sous-trames caractéristiques du territoire. Le PLU prévoit une protection stricte des zones humides dont le périmètre a été élargi suite aux investigations menées dans le cadre de la préparation du dossier de PLU. Les marges de recul par rapport aux zones humides et aux cours d'eau ont également été l'occasion d'un certain nombre d'échanges faisant suite à plusieurs requêtes des parties prenantes.

L'application de la loi littoral renforce les dispositifs de protection de la nature dans les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et aux abords des villages et des secteurs déjà urbanisés. Elle exclut de ces périmètres des zones bâties qui n'ont pas les caractéristiques permettant de les classer dans l'une de ces catégories au titre de la loi Littoral.

Par ailleurs, la nécessité de prendre en compte les risques littoraux a été intégrée. Le règlement graphique du PLU retient notamment l'aléa + 110 cm à horizon 2100 pour définir le périmètre de risques de submersion marine. Le recul du trait de côte est également identifié et fera l'objet de dispositions réglementaires.

Conclusion : je considère que les orientations et prescriptions posées dans le PADD et les autres pièces constitutives du projet de PLU de Saint-Armel répondent aux objectifs de protection de l'environnement, font application de la loi Littoral et tendent à tenir compte de la disponibilité des ressources en eau potable et des capacités de traitement des eaux usées. Cependant il est recommandé de confirmer les mesures que la commune sera amenée à adopter à l'issue des échanges auxquels a donné lieu l'enquête publique, à savoir :

- coordonner la mise en urbanisation des OAP et la mise en chantier des opérations de logement les plus importantes avec l'extension du lagunage de la station d'épuration ;
- identifier les trames fonctionnelles mentionnées par le Parc naturel régional ;
- limiter strictement les possibilités d'extension de bâtiments existants dans les espaces proches du rivage ;
- joindre au dossier du PLU les résultats techniques de l'inventaire complémentaire des zones humides ;
- s'assurer de la compatibilité entre la réalisation d'une aire de jeux et la mise en valeur d'une zone humide pour l'emplacement réservé n°7 ;
- intégrer les propositions de rédaction formulées par GMVA concernant l'intégration des risques littoraux (submersions marines et recul du trait de côte).

3.1.6. Équilibre du projet de PLU

L'analyse des aspects défavorables et favorables du PLU, telle que présentée précédemment, met en lumière un plusieurs défis : limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), maîtriser le rythme d'urbanisation pour tenir compte

de l'évolution réelle de la population et du calendrier de réalisation de l'extension du lagunage, maintenir un processus de concertation dans la perspective de l'évolution du terrain de football vers une opération d'aménagement, s'assurer que le projet de parc de stationnement au Passage ne porte pas atteinte à l'environnement par une étude incidence Natura 2000 par exemple. Les autres réserves exprimées concernent surtout des justifications à affiner, sans remettre en cause la pertinence globale des objectifs et des orientations définis.

Pour répondre à ces enjeux, la commune s'inscrit, sur le plan résidentiel, dans une logique de sobriété foncière et d'optimisation de l'existant. Plutôt que d'étendre systématiquement les zones constructibles, elle privilégie la densification du centre-bourg et du village de Lasné ainsi que le renouvellement des espaces déjà urbanisés. Cette approche permet de satisfaire les besoins en logements, tout en limitant très significativement la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi et déclinés par le SRADET Bretagne.

Cette logique de modération foncière est renforcée par l'intégration systématique des enjeux environnementaux, de transition écologique et de résilience climatique dans les OAP thématiques. Que ce soit à travers la promotion des énergies renouvelables, la réduction des consommations énergétiques, la récupération et l'infiltration des eaux pluviales ou la conception climatique des bâtiments, la commune veille à ce que le PLU veille à s'inscrire dans une démarche de développement durable.

En parallèle, les mesures de protection de l'environnement sont significativement renforcées, avec des orientations visant à préserver la trame verte et bleue, à renforcer les corridors écologiques et à protéger les réservoirs de biodiversité ainsi que les zones humides.

Ces dispositifs combinés garantissent que le développement du territoire reste compatible avec la préservation de son patrimoine naturel et paysager, et permettent d'assurer un équilibre dans son développement entre tous les enjeux répertoriés.

Conclusion : le projet de révision du PLU de Saint-Armel est équilibré entre la préservation et un développement des activités touristiques, agricoles et commerciales qui reste à l'échelle de la commune, l'offre de logements, de mobilité, d'équipements et de services ; et les enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique.

3.1.7. Intérêt général et acceptabilité locale

Les enjeux de la révision du PLU sont rappelés dans les paragraphes qui précèdent et l'un des principaux consiste à conjuguer la réponse aux besoins de la commune et aux demandes de la population actuelle et à venir en matière de logements avec l'exigence de limitation de la consommation d'espaces naturels.

S'agissant de la prise en compte du développement durable, plusieurs aspects méritent d'être rappelés et soulignés :

- La limitation de la consommation d'espaces naturels est l'une des préoccupations des élus comme le montrent l'étude sur les possibilités de densification du tissu urbain existant ;

- La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers à travers la structuration d'une trame verte et bleue fonctionnelle ;
- La nécessité de conditionner les projets d'aménagement aux capacités d'assainissement ;
- L'application de la loi Littoral dans ses différents aspects ;
- La protection des zones humides, la distance des constructions par rapport à ces zones et aux cours d'eau ;
- Les dispositions applicables aux énergies renouvelables comme le développement des liaisons douces.

En ce qui concerne la population, la plupart des participants à l'enquête publique partagent les objectifs de la commune visant à augmenter la population en attirant des ménages, à privilégier la construction de résidences principales, à soutenir le maintien et le développement des activités de services et de commerce, à mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune et à protéger les zones naturelles. Cependant, sauf pour le stade de football et pour quelques interventions, la majorité des habitants s'étant manifestés étaient préoccupés par le devenir et la constructibilité de leur bien foncier au vu des règles d'urbanisme du projet de PLU.

De ce fait, il convient de reconnaître que certaines options du PLU ont été mal acceptées ou incomprises telles que :

- La suppression à moyen terme du stade de football pour y construire des logements ;
- Le constat fait par certains propriétaires du classement de leur terrain en zone U constructible mais dont le droit à construire est réduit à néant du fait d'un aléa fort de submersion marine ou de la présence d'un périmètre de 100 m inconstructible entourant les bâtiments agricoles ;
- Le déclassement de terrains de zone U en zone N du fait de l'identification de nouvelles zones humides ;
- L'impossibilité de construire sur un terrain déjà bâti en raison de la présence d'une zone humide nouvellement identifiée ;
- Le programme de certaines OAP qui ne laissent pas assez de place à la volonté des détenteurs du terrain de concevoir un aménagement pour leur descendance.

Cependant aucune contribution ne formule d'opposition au projet de révision. Les réserves les plus sérieuses ont été émises par l'association Clim'AH et par un habitant du quartier du Pusmen.

Le fait que la commune se soit efforcée de formuler des réponses et de rechercher autant que possible des solutions au cas par cas à l'ensemble des demandes ainsi qu'aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse ne peut qu'aller dans le sens d'une compréhension des habitants et d'une forme d'acceptabilité des orientations et prescriptions envisagées.

Conclusion : au vu des enjeux identifiés et au souci exprimé par la commune de tenir compte des contraintes environnementales pour assurer son développement, la révision du PLU de Saint-Armel peut être considérée comme d'intérêt général et comme répondant pour une large partie aux objectifs du développement durable.

À l'échelle du territoire de la commune, il peut aussi être considéré que le projet est plutôt bien accepté localement. Toutefois, il paraît important de poursuivre et renforcer les actions

d'information auprès des habitants, afin de communiquer sur la réalisation des OAP, singulièrement l'OAP du stade n°9.

3.2. Synthèse des conclusions justifiant l'avis

Au total, les conclusions formulées ci-avant peuvent se résumer comme suit :

Le projet de révision du PLU de Saint-Armel est d'intérêt général mais a suscité, au cours de la consultation des parties prenantes publiques quelques interrogations en matière de projection démographique et par voie de conséquence de volume de logements à construire. Les habitants qui se sont exprimés et ont émis des réserves ont été écoutés et dans certains cas, des solutions aux problèmes soulevés ont été dégagées. Le projet pose et aborde clairement les enjeux de protection de l'environnement et plus globalement de développement durable, les mesures inscrites dans le dossier ne pouvant qu'être renforcées par celles qui paraissent pouvoir être retenues à l'issue de l'enquête publique. Le PLU prend en compte les exigences posées par la loi Littoral et là aussi quelques mesures complémentaires permettront d'améliorer encore le dispositif adopté. En ce qui concerne les développements économique, agricole et commercial, les orientations arrêtées sont proportionnées aux enjeux, aux caractéristiques rurales et maritimes et à sa taille.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans le cadre de la présente enquête publique, à l'examen du contenu du dossier, des observations formulées (par les personnes publiques et le public ainsi que par une association) ainsi que du mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse, il est constaté que :

- Le projet de révision s'inscrit dans le cadre des politiques publiques nationale et locale (notamment le programme local de l'habitat) visant à répondre aux besoins de la population résidente ou à accueillir dans les 12 années à venir ;
- Le projet de révision est compatible avec les documents de rang supérieur qui lui sont opposables, particulièrement le SRADDET Bretagne, le SDAGE Loire-Bretagne, les SAGE ou la Charte du Parc naturel du golfe du Morbihan ;
- L'évaluation environnementale a permis d'identifier les points nécessitant une attention particulière, tels que la définition de la trame verte et bleue, la protection des zones humides, la mise en valeur du littoral ou encore la préservation de la biodiversité ;
- Plusieurs éléments de la révision vont dans le sens d'une démarche de développement durable : mise en œuvre de la loi Littoral, limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers elle-même subordonnée à la construction de la majorité des logements en secteur bâti, encouragement au développement des énergies renouvelables, inventaire des haies, etc... ;
- L'enquête publique a permis de donner l'occasion aux habitants de présenter leurs observations qui sur certains points sont en désaccord avec certaines mesures retenues et justifiées par la commune, telle que l'opération du stade ;
- La qualité de la publicité autour de l'enquête et son organisation matérielle ont permis un bon déroulement de celle-ci sur une durée de 32 jours consécutifs ;

- Les avis émis par les personnes publiques consultées ont été pris en compte dans le mémoire en réponse de la commune aux questions posées dans le rapport de synthèse ;
- En ce qui concerne la participation du public pendant l'enquête, 45 personnes ont été reçues lors des 4 permanences tenues en mairie, 21 observations ont été recueillies par écrit sur le registre papier disponible en mairie, 20 sur le registre dématérialisé mis à la disposition des requérants et 23 par oral.

Avis motivé

En synthèse, j'estime que le projet de révision du PLU de Saint-Armel répond à des objectifs d'intérêt général.

Comme l'ont montré les contributions du public et l'analyse des observations déposées, le public n'a pas manifesté d'opposition sur les orientations générales et les objectifs présentés dans le dossier. Certains requérants ont souhaité cependant faire part de leur réserve sur les mesures prises dans le PLU soit pour leur terrain, soit pour certains projets d'OAP.

Par ailleurs, la commune a répondu avec précision aux observations et demandes formulées par les personnes publiques associées ainsi qu'aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision générale du PLU de Saint-Armel, avis assorti d'une réserve et des recommandations ci-dessous.

RÉSERVE

- Conformément aux conclusions des échanges effectués sur ce sujet, et notamment compte tenu de la nécessité de disposer d'un réseau d'assainissement conforme avant l'urbanisation de certains secteurs, classer en zone 2AU le périmètre de l'OAP 12 à l'exception de la partie prévue pour la réalisation d'un parc de stationnement public ;

RECOMMANDATIONS

Je prends acte des propositions de modification retenues par la commune en réponse aux questions des personnes publiques associées ou à celles qui ont été posées au cours de l'enquête publique.

Il est ainsi demandé que soient prises en compte les recommandations suivantes :

- Conditionner la réalisation des opérations immobilières comprenant plus de 8 logements à la réalisation de l'extension du lagunage de la station d'épuration de la commune et inscrire cette conditionnalité dans la présentation des OAP concernées ;
- Modifier l'OAP n°5 pour permettre l'accès véhicules soit par le chemin du Mené, soit par la route du Passage ;
- Modifier l'OAP n°11 pour supprimer le projet de parc de stationnement mutualisé, les « *tiny houses* » et prévoir un nombre de 5 lots constructibles ;
- Préciser, dans la fiche de présentation de l'OAP n°9 (OAP du stade) les éléments suivants, tirés pour partie du mémoire en réponse de la commune : temporalité de moyen terme liée à la réalisation de l'extension du lagunage de la station

d'épuration, à la fréquentation du terrain sportif, à la nécessité de créer de nouveaux logements pour maintenir l'école en activité et à la mise en place d'une concertation avec la population ;

- Conditionner la réalisation de l'emplacement réservé n°6 (parc de stationnement naturel en zone Ne2) à la production d'une note d'incidence Natura 2000 ;
- Compléter la cartographie de la Trame verte et bleue par les trames identifiées par le Parc naturel régional du Golfe du Morbihan ;
- Prendre pour point de départ du calcul des possibilités d'extension des bâtiments existants en zone A et N, non pas la date d'approbation du PLU, mais l'emprise existante du bâtiment existant, soit à la date de promulgation de la loi Littoral, soit pour les constructions postérieures, à la date de leur construction ;
- À défaut de pouvoir interdire la construction de piscines dans les zones proches du Littoral, et dans un souci d'économiser l'eau potable, examiner la possibilité d'en limiter la taille ;
- Modifier la limite entre les zones Na et Ub comme précisé en réponse aux interventions de Mme Bernard et de M. Lemoine dans l'attente d'un éventuel élargissement plus conséquent de la zone Ub si GMVA le permet et si l'absence de zone humide est constatée ;
- Modifier la limite entre les zones Na et Ua1 comme précisé en réponse aux interventions de MMme d'Halluin, tout en assurant la continuité écologique présente sur les terrains concernés ;
- Joindre au dossier de PLU le rapport technique d'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de la préparation de l'évaluation environnementale du projet de PLU ;
- Clarifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°7 « Mise en valeur d'une zone humide » en s'assurant que l'aire de jeux qui y est projetée ne porte pas d'altération aux fonctionnalités de cette zone ;
- Confirmer le positionnement de l'emplacement réservé n°8 dans le cadre du PLU qui sera approuvé, de telle sorte qu'il soit positionné en dehors d'une zone humide ;
- Incorporer dans le règlement écrit les propositions de rédaction formulées par GMVA sur les risques de submersion marine et le risque d'érosion côtière ;
- Modifier le règlement écrit pour faire suite à la demande de la Préfecture tendant à ce que ne soient autorisés en zone Nds que les aménagements mentionnés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme ;
- Modifier les zonages Ao conchyliques tel que demandé par la préfecture pour le marais de Lasné ;
- Ajouter les indicateurs de suivis proposés par le Comité régional conchylicole – Bretagne sud ;
- Examiner si le périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres autour des bâtiments agricoles doit s'appliquer à l'ensemble des bâtiments agricoles ciblés dans le bourg de Lasné et si ce périmètre peut être réduit en certains points compte tenu de la

présence de logements existants entre les terrains nus constructibles et les bâtiments agricoles ;

- Identifier l'ancien parc de loisirs « Ô bonheur des gosses » comme secteur de taille et de capacité limitée (STECAL);
- Ajouter au dossier les 4 anciens sites industriels abandonnés, au titre de l'information sur les risques industriels (demande ARS) ;
- Ajuster le linéaire commercial tel que proposé par la CCI et prendre en compte les adaptations réglementaires proposées ;
- Examiner, en raison de la qualité du site et de la qualité des bâtiments qui s'y trouvent, les possibilités de faire évoluer l'ancienne étable existante dans le hameau du Poulho, actuellement à l'abandon.

Fait le 4 juin 2026

Jean-Paul LE DIVENAH
Commission enquêteur

