

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 056-215600883-20250627-D2025_39PE_B-DE



Commune de l'Île d'Arz (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation - Justifications des choix retenus -

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du ...,

Le Maire,

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le

ID : 056-215600883-20250627-D2025_39PE_B-DE

PARTIE 1 : PROJET DE TERRITOIRE.....	4
1. Justification des choix retenus en matière de développement démographique	5
2. Justification des choix retenus en matière de développement économique	5
3. Justification des choix retenus en matière de développement des équipements	6
4. Justification des choix retenus en matière de mobilités	7
5. Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage	7
6. Justification des choix retenus en matière d'énergies, notamment renouvelables	7
7. Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière.....	8
PARTIE 2 : OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE	9
1. Justification des choix retenus pour établir le règlement	10
Organisation et contenu du règlement écrit	10
Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires ...	12
Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires	21
Les dispositions prévues pour se prémunir contre les risques	28
Les dispositions prévues pour les activités économiques.....	32
Les zones dédiées aux productions agricoles	35
Les zones à vocation aquacole	37
Les zones à vocation d'équipements publics et de services et outils complémentaires	38
Les autres dispositions applicables	39
Tableau des surfaces.....	42
2. Justification des choix retenus pour établir les OAP	43
Les OAP thématiques	43
Les OAP sectorielles	44
PARTIE 3 : PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION	46
1. Prise en compte des principes généraux de l'urbanisme	47
2. Focus sur la loi Climat et Résilience	49
3. La loi Littoral	51
4. Compatibilité avec le SRADDET de la Région Bretagne	73
5. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE GMRE	78
6. La Charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan	79
7. Compatibilité avec le PCAET de GMVA	91
8. Compatibilité avec le PLH de GMVA.....	92
9. Compatibilité avec le PDU de GMVA	93

PARTIE 1 : PROJET DE TERRITOIRE

Au regard des enjeux du territoire identifiés suite au diagnostic réalisé sur la période 2023-2025, le projet de territoire est axé sur 3 piliers :

Faire de l'Île d'Arz une île vivante, habitée et animée à l'année.

Faire de l'Île d'Arz une île résiliente, qui s'adapte aux effets du dérèglement climatiques, particulièrement impactant pour ce territoire insulaire.

Faire de l'Île d'Arz une île innovante, qui permette de conserver les dynamiques du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités insulaires.

1. Justification des choix retenus en matière de développement démographique

Les dynamiques démographiques sont fragiles sur l'île. Dernièrement, plusieurs nouvelles installations et plusieurs naissances ont permis d'augmenter le nombre d'habitants et de rajeunir la pyramide des âges. Cependant, ces tendances ne sont pas garanties dans le temps et l'enjeu principal de l'île en matière démographique n'est pas tant d'augmenter le nombre d'habitants que de stabiliser la croissance et l'équilibre entre les générations. L'objectif d'atteindre et conserver une population autour de 300 habitants semble cohérent avec la structure démographique actuelle et la capacité d'accueil du territoire (voir grille d'analyse de la capacité d'accueil ci-après).

L'évolution démographique est particulièrement liée à la question de l'accès au logement. Ce sujet est le point central du projet de territoire en matière de développement et d'aménagement. Le marché du logement est marqué par une offre rare et chère, que ce soit en biens existants à la vente, en terrains à bâtir ou surtout en location à l'année. Ce constat est commun à l'ensemble du littoral breton mais particulièrement marqué sur l'Île d'Arz. Les effets sur ce microcosme sont majeurs, avec des difficultés importantes pour certains ménages (les actifs, les jeunes, les modestes) d'accéder à un logement.

L'occupation d'une partie des logements en résidences secondaires est historique et participe de l'identité de l'île. Les difficultés rencontrées sont surtout le fait de l'augmentation des prix depuis quelques années, qui mettent aujourd'hui les biens hors de portée des ménages en recherche de logements. C'est également le fait du développement des locations saisonnières, qui viennent concurrencer le marché de la location à l'année.

Dans ce contexte, les choix retenus par la commune dans le cadre de la révision du PLU en matière de développement démographique se tournent davantage vers la qualité des logements que la quantité. Le PLU révisé mobilise donc les outils du code de l'urbanisme permettant d'encadrer la nature des logements pour qu'une partie du parc soit fléchée vers le logement occupé à l'année. Ces outils sont présentés ci-après (servitude de résidence principale, production de logements sociaux, ...).

La commune a un rôle majeur à jouer dans la production de logements. Le marché n'est pas favorable à la réalisation de logements occupés à l'année. Il appartient donc à la puissance publique d'utiliser les leviers réglementaires dont elle dispose pour s'assurer que l'offre réponde aux besoins et que le renouvellement des générations s'opère sans trop de difficultés.

2. Justification des choix retenus en matière de développement économique

Le PADD du PLU affiche clairement la volonté de « préserver les emplois et les activités économiques de l'île ». C'est un sujet important du projet de développement pour la vie quotidienne sur l'île : préservation des emplois et des activités économiques.

La commune concentre plusieurs noyaux économiques sur son territoire. Le bourg est le cœur même des activités économiques et est accompagné par les activités présentes sur le port (locations de vélos, hôtel, restaurant).

De plus, une diversité d'entreprises et d'artisans sont présents sur l'île grâce à la zone d'activité du Douéro qui offre 4000 m² d'espace et de locaux.

Les activités primaires sont aussi importantes pour le territoire avec notamment la présence d'une exploitation agricole biologique. Cette activité est à la fois génératrice d'emplois, productrice de denrées alimentaires et permet un entretien des paysages emblématiques de l'île.

En plus de l'activité agricole, la conchyliculture représente un potentiel fort avec de nombreux parcs ostréicoles à proximité et un projet d'installation d'un chantier ostréicole sur l'île comme il en existait de nombreux il y a plusieurs dizaines d'années.

La commune souhaite clairement « favoriser les installations et la diversification des productions agricoles et aquacoles » sur son territoire.

De manière indirecte, l'île préserve et a préservé son potentiel agricole avec le maintien de son urbanisation dans les secteurs du bourg, et de Pénero, évitant des contraintes envers l'activité agricole.

De manière directe, le site et les terres agricoles sont préservés par des zonages dédiés : Aa (dans lesquels les constructions agricoles sont autorisées sous réserve de faire valoir la spécificité insulaire) et Ab entre Le Lan et Pénero (dans lesquels les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées pour ne pas compromettre les vues paysagères). Ces zones couvrent peu de superficie car la majeure partie des terres agricoles se situent dans des espaces naturels remarquables et sont donc classées en zone naturelle. De plus, un emplacement réservé à un projet agricole est instauré (Chemin du Moulin) en direction du Douéro.

En matière d'activités artisanales, près de 20 entreprises sont installées dans la zone d'activité économique du Douéro qui se trouve déjà bien occupée. L'optimisation de l'utilisation de l'espace est à privilégier. Un zonage dédié à ces activités existantes permet d'encadrer les possibilités d'installation : zonage Ui.

En matière d'activités commerciales et de services, le projet vise à préserver et étoffer l'offre pour permettre notamment le maintien de la vie quotidienne sur l'île. Ces activités sont compatibles avec le voisinage des zones d'habitat et peuvent s'implanter dans les zones à vocation principale d'habitat.

En matière de tourisme, la fréquentation estivale est motrice dans l'activité et la pérennité des commerces et services. L'île est parfois sous tension face à l'afflux des visiteurs et leur accueil doit être encadré. Cet encadrement passe par l'amélioration de l'offre en hébergement touristique à la fois hôtelier et camping. Le PLU prévoit un emplacement réservé pour le repli du camping aujourd'hui soumis aux aléas climatiques.

La commune a un vrai rôle à jouer en matière de préservation des emplois et des activités économiques pour maintenir et développer la vie quotidienne sur l'île.

3. Justification des choix retenus en matière de développement des équipements

Pour maintenir et conforter la vie quotidienne sur l'île le projet de territoire met en avant de nombreux projets sur des thématiques comme l'éducation, la santé, les loisirs, etc. : nouvelle école (pour accueillir l'effectif en hausse), pôle santé (pour compléter l'offre constituée de deux infirmières libérales), réaménagement du port de Béluré, réaménagement de la mairie, espace de coworking, salle communale, lieu dédié pour les associations, ... En 2022 une Maison d'Assistante Maternelle s'est ouverte à Pénero pour répondre aux besoins des jeunes ménages et est venue compléter l'offre à destination des familles aux côtés de l'école et du Gourail (cantine, salle des fêtes, médiathèque, salle Grévin). En 2024, c'est un local santé et social qui a trouvé sa place dans la maison de l'ancienne poste. Afin de satisfaire les besoins d'une population installée à l'année,

l'île souhaite anticiper la réalisation de nouveaux équipements pour répondre à ses besoins et cibler le foncier pouvant les accueillir au vu de sa rareté grandissante.

Le territoire bénéficie également de plusieurs équipements et services indispensables à la vie sur l'île : une station d'épuration des eaux usées, située près de la Pointe de Liouse, une installation de lagunage dans le secteur de Bilhervé, une déchèterie gérée par GMVA et située au Nord du bourg.

Le PLU permet le développement des équipements et services notamment par l'instauration d'emplacements réservés dans le bourg dédiés à des projets d'équipements (voir une mixité équipements/logements) pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir. Un emplacement réservé est aussi créé pour envisager l'extension du cimetière, qui arrive en limite de capacité.

4. Justification des choix retenus en matière de mobilités

La commune est dépendante du port de Béluré qui est la principale porte d'entrée et de sortie du territoire. Les infrastructures y sont vieillissantes, c'est pourquoi la commune a comme projet de le réaménager. La question du recul du trait de côte est un paramètre non négligeable dans ce projet.

Par ailleurs, par son caractère îlien et restreint, la commune vise à limiter la place de la voiture et à favoriser les déplacements doux et le recours au transport collectif. C'est un axe fort de la politique menée en matière de mobilités.

Le fait de limiter l'urbanisation aux enveloppes urbanisées existantes au bourg et à Pénero permet de concentrer la population à proximité des lieux générateurs de déplacement et à proximité des arrêts de bus.

5. Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage

Le projet prévoit la préservation des trames naturelles du territoire, c'est-à-dire de l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques composant la trame verte et bleue. La Pointe de Liouse, la Pointe de Bilhervé ou encore la Pointe de Berno sont des réservoirs de biodiversité importants, ces espaces sont connectés entre eux par un réseau de zones humides et de haies bocagères significatifs. Le PLU déploie tout un panel d'outils pour préserver ces éléments : zonages Nds et Nj, préservation des boisements, des haies bocagères, des arbres isolés, des cours d'eau et des zones humides.

Les zones naturelles du PLU dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 73% du territoire.

La préservation du patrimoine naturel participe à la préservation des paysages, qui sont emblématiques du Golfe du Morbihan. De manière complémentaire aux outils de la trame verte et bleue, plusieurs outils participant au maintien de la qualité des paysages sont mobilisés par le PLU : préservation du patrimoine bâti, préservation des cônes de vue, règles favorisant l'insertion architecturale des futures constructions.

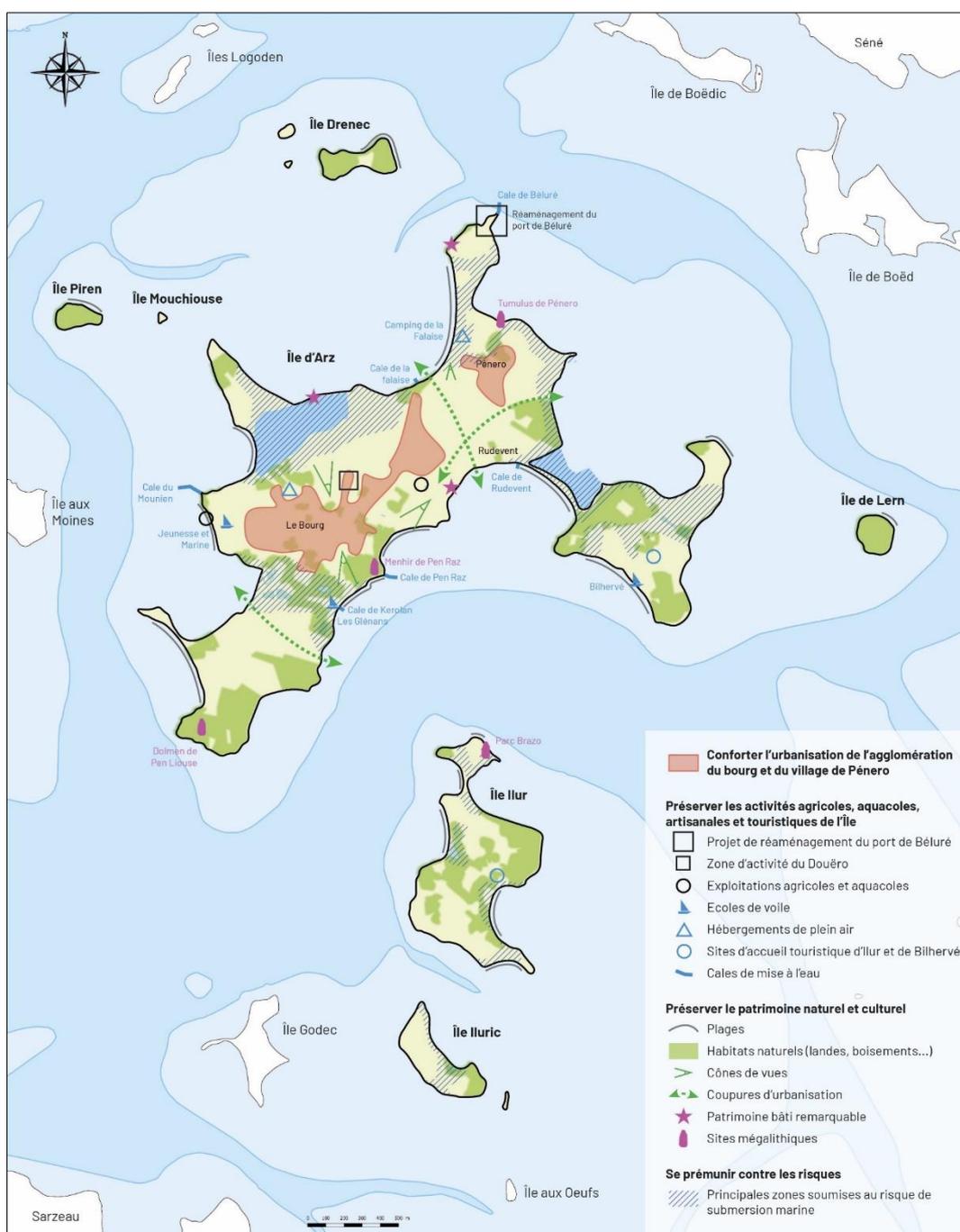
6. Justification des choix retenus en matière d'énergies, notamment renouvelables

La commune mène une politique visant à favoriser l'indépendance énergétique et le déploiement des énergies renouvelables tant à l'échelle des foyers qu'à l'échelle de l'île : les sources de production sont diverses (solaire, biomasse, géothermie, ...), et la commune fixe dans son PLU des dispositions ouvertes aux projets en prenant en compte le bâti patrimonial.

En matière de construction, la rénovation thermique des bâtiments, la conception bioclimatique et/ou de bâtiments à énergie positive ainsi que le recours à des matériaux peu énergivores sont mis en avant, notamment par les OAP thématiques.

7. Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière

Le PLU révisé est exemplaire sur le plan de la sobriété foncière puisqu'aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation en dehors des enveloppes déjà urbanisées et aucun projet nouveau ne vient consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces éléments sont présentés précédemment dans les parties relatives à la consommation et à la ressource foncière.



Extrait du PADD - schéma de synthèse des orientations du projet de territoire

PARTIE 2 : OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE

Les éléments présentés ci-après permettent d'expliquer les outils mobilisés par le PLU pour mettre en œuvre les orientations et objectifs fixés par le PADD.

Pour bien comprendre les règles applicables sur un terrain il faut :

- Localiser le terrain sur le règlement graphique pour connaître la zone dans laquelle il se situe,
- Se reporter au règlement écrit pour connaître les dispositions en vigueur, qu'elles soient générales, applicables à toutes les zones ou particulières à la zone où se situe le terrain,
- Consulter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont certaines s'appliquent à l'ensemble du territoire (OAP thématiques)
- Consulter les annexes du PLU, notamment le plan des servitudes d'utilité publique.

1. Justification des choix retenus pour établir le règlement

Organisation et contenu du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU est organisé en 3 parties :

Les dispositions générales : cette première partie donne les informations ayant trait à la réglementation générale comme le champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme, le guide d'utilisation du Plan Local d'Urbanisme, la portée du règlement et les autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, la division du territoire en zones, les adaptations mineures et dérogations possibles, la reconstruction à l'identique, les ouvrages spécifiques, la loi Littoral.

Les dispositions applicables à toutes les zones : elles s'appliquent à toutes les zones mais pas forcément à tous les terrains. C'est dans cette partie qu'on retrouve par exemple les dispositions en faveur de la préservation du patrimoine naturel et du patrimoine culturel.

Sont listés ci-dessous les sujets traités (le détail est présenté ci-après, par thématique) :

- Définition des termes employés
- Préservation du patrimoine naturel et paysager
- Préservation du patrimoine culturel
- Prévention contre les risques connus
- Destinations et sous-destinations des constructions
- Implantation des constructions et installations – règles générales
- Volumes des constructions – règles générales
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Mixité sociale, production de logements aidés
- Emplacements réservés
- Stationnements
- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables à chaque zone : chaque terrain de la commune est concerné par un zonage figurant au règlement graphique, relevant soit de la zone U (urbanisée), AU (à urbaniser), A (agricole) ou N (naturelle). Pour chaque zonage, des dispositions particulières s'appliquent. La structure des dispositions applicables à chaque zone est la suivante :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cette partie précise ce qui peut être construit et/ou aménagé dans la zone

Article 1 : Destination et sous-destination

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article 2.1 : Sont interdits

Article 2.2 : Sont autorisés sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette partie précise comment doivent être réalisés les constructions et les aménagements

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 4.3 : Coefficient d'emprise au sol

Article 4.4 : Hauteurs maximales autorisées

Article 4.5 : Densités de construction

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 5.1 : Performance environnementale et énergétique des bâtiments

Article 5.2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Traitement des clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Article 6.1 : Plantations existantes et plantations à réaliser

Article 6.2 : Coefficient de pleine terre

Article 6.3 : Réalisation d'espaces verts

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Cette partie précise comment doivent être desservies les constructions et les aménagements.

Ce sont les dispositions applicables à toutes les zones qui s'appliquent.

Les annexes : le règlement écrit contient également un certain nombre d'annexes, qui viennent compléter les dispositions applicables :

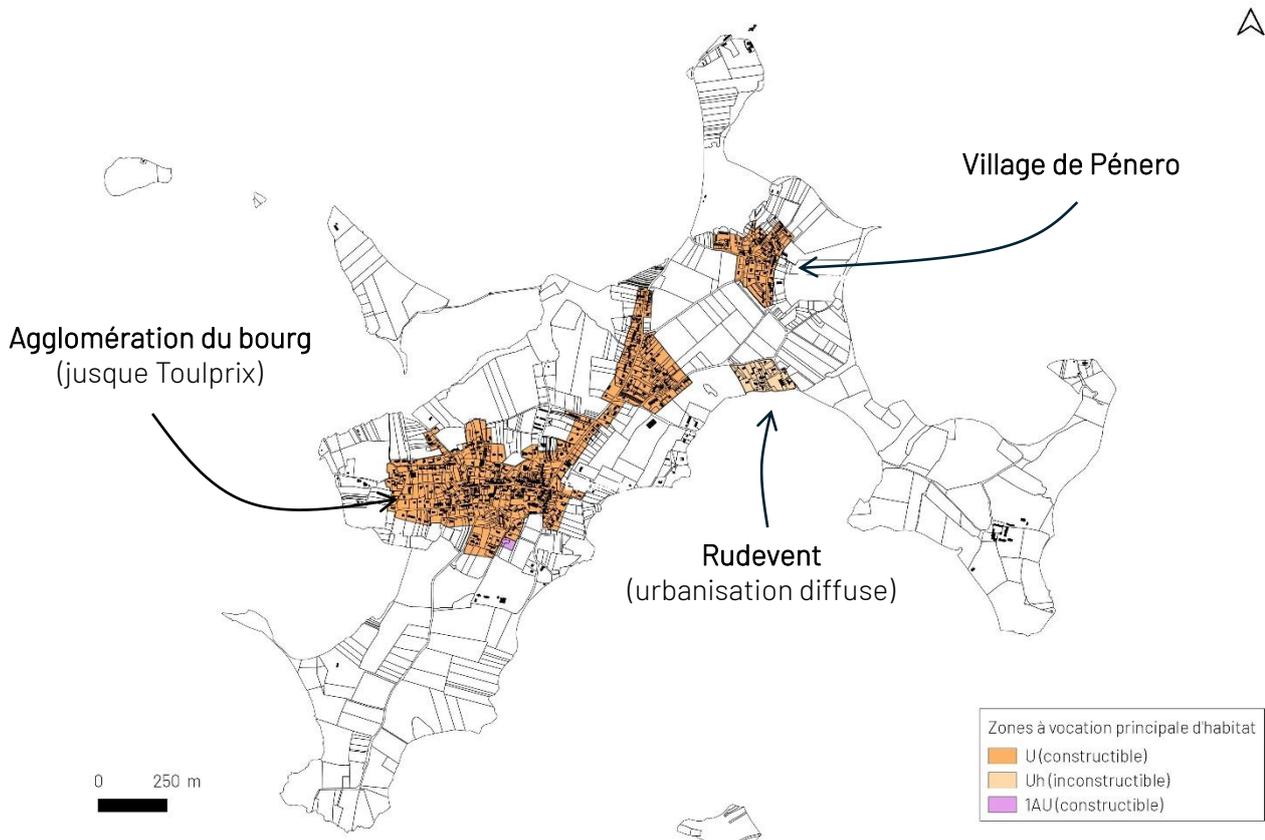
- Annexe 1 : Palette paysagère
- Annexe 2 : Risque de submersion marine
- Annexe 3 : Recul du trait de côte
- Annexe 4 : Préservation du patrimoine bâti, fiches techniques
- Annexe 5 : Guide d'accompagnement pour l'intégration paysagère et architecturale des établissements conchylicoles
- Annexe 6 : Risque de retrait-gonflement des argiles

Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires

Les zones à vocation principale d'habitat sont situées dans le bourg de l'Île d'Arz, dans le village de Pénero et à Rudevent. Elles sont composées des zones déjà urbanisées U et d'une zone à urbaniser 1AU.

La délimitation des zones s'est appuyée sur les critères suivants :

- La configuration géographique du bourg, de Pénero et de Rudevent et la présence de potentiels éléments de rupture en limite avec les espaces naturels et agricoles, tels qu'une route, un chemin, un talus, une haie, ...
- La délimitation des zones U et AU au PLU de 2007. Dans certains cas, la limite entre la zone U/AU et la zone A ou N a été ajustée pour mieux tenir compte de l'usage des sols et des projets.
- Le parcellaire et l'implantation du bâti. Dans la plupart des cas, les limites extérieures des zones s'appuient sur le parcellaire. Cependant, dans quelques cas de grands terrains s'étendant vers les espaces agricoles et naturels, la limite est définie par un tampon d'environ 10m autour du bâti situé en périphérie (distance permettant de faire des aménagements, une extension ou une terrasse par exemple).



Le PLU comprend une zone urbanisée à vocation principale d'habitat constituée de plusieurs tissus urbains ouvrant des droits à construire qui varient selon le contexte urbain et architectural dans lequel ils se situent :



Les noyaux historiques : Ils correspondent au centre-bourg de l'Île d'Arz, au secteur ancien de Pénero et au secteur ancien de Kervio. La trame urbaine des noyaux historiques est marquée par un tissu bâti dense, implanté sur rue ou avec un jardin et muret sur rue. Les constructions sont mitoyennes sur des parcelles de taille modeste, profondes et perpendiculaires à la rue. On y trouve les constructions les plus hautes avec des toitures à 2 pentes en ardoises.

Cette zone a vocation à se renouveler et se densifier au gré des projets.

L'urbanisation linéaire : Elle correspond au secteur allant du Grand-Chemin jusque Toulprix. Ici le bâti est organisé le long de la voie, sans épaisseur du tissu. Les constructions datent d'époques diverses. Le tissu est plus ancien et plus dense au Lan.

Les tissus pavillonnaires : Ils correspondent aux périphéries des noyaux anciens. Le tissu est irrégulier, lâche avec une organisation du bâti non structurée, implanté en retrait. Ces tissus sont constitués de bâti sans caractère marqué et plutôt récent.

Ces zones ont vocation à se densifier, par des projets de renouvellement urbain et par comblement des dents creuses et des fonds de jardins.

Le secteur de projet des Vignes : Il se situe au Sud du bourg de l'Île d'Arz et constitue un ensemble parcellaire pouvant accueillir une opération d'aménagement à vocation d'habitat favorisant la densité, l'accueil de résidents à l'année, tout en conciliant le projet avec le cadre paysager et les contraintes alentours.

La zone 1AU : Le PLU prévoit une seule zone 1AU à vocation d'habitat. Elle correspond au secteur en continuité Sud du bourg, à l'Est du chemin de Keriane. Une OAP sectorielle est créée notamment pour encadrer la production de logement (6 lgt minimum dont 50% de lgt aidés minimum) et le traitement des franges d'urbanisation.

Les outils pour favoriser la mixité sociale : Le règlement écrit rappelle que certains terrains sont concernés par la servitude de résidence principale, utilisée en application des dispositions de l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans ces secteurs, toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale. Les secteurs concernés par la servitude de résidence principale sont les 3 (et uniques) secteurs dans lesquels des logements locatifs sociaux existent déjà. La commune souhaite afficher clairement qu'ils ont vocation à rester occupés en résidence principale et qu'en cas de projet de construction/reconstruction, la servitude s'appliquera.

De plus, les OAP sectorielles fixent sur certains terrains des objectifs de production de logements sociaux (50% minimum de logements aidés à réaliser).

Les outils pour encadrer la densification : Le règlement écrit établi les règles d'urbanisme pour les zones U et 1AU à vocation d'habitat pour encadrer la densification, ainsi, les règles d'urbanisme du futur PLU peuvent être résumées de la manière suivante :

	Noyaux historiques	Urbanisation linéaire	Tissus pavillonnaires Secteur de projet
Implantations par rapport aux voies et emprises publiques	en limite ou en alignement des constructions existantes composant un ensemble bâti. un recul >3,00m peut-être autorisé si la continuité bâtie est assurée par un mur de pierre ou un muret surmonté d'une grille.		en limite de voies et emprises publiques ou en recul >3,00m. L'implantation doit permettre l'alignement ultérieur des constructions qui viendraient jouxter ces constructions nouvelles.
Implantations par rapport aux limites séparatives	Composer à terme des ensembles mitoyens de 3 à 8 habitations. sur au-moins une des limites séparatives. De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m doit être respecté.	parcelles < 7,00m de large : sur au-moins une des limites séparatives. De l'autre côté, en cas d'absence de mitoyenneté, un recul d'au-moins 1,00m doit être respecté. parcelles >7,00m de large sur au-moins une limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m.	sur au-moins une limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m.

	Noyaux historiques	Urbanisation linéaire Tissus pavillonnaires	Secteur de projet
Coefficient de Pleine Terre	10% de la surface du terrain d'assiette du projet	30% de la surface du terrain d'assiette du projet	
Hauteur maximum autorisée	8,00m au sommet de façade 12,00m au point le plus haut ⇒ R+1+C	Volume principal à deux pentes : 8,00m au sommet de façade 12,00m au point le plus haut ⇒ R+1+C Volume principal monopente ou toit-plat : 6,50m au sommet de façade 10,00m au point le plus haut ⇒ R+1	10,00m au point le plus haut ⇒ R+2

Ces dispositions permettant d'encadrer la densification. Elles sont complétées des outils de préservation du patrimoine naturel, ainsi que des dispositions des OAP sectorielles et thématiques, présentées ci-après.

Les outils pour préserver le patrimoine bâti : Le règlement écrit établi des règles pour préserver le patrimoine bâti, à ce titre certains bâtiments et ensembles bâtis sont repérés au règlement graphique en tant qu'éléments du paysage à préserver. Les cartes ci-après repèrent les ensembles bâtis et le patrimoine bâti concernés.

Préservation du patrimoine bâti :

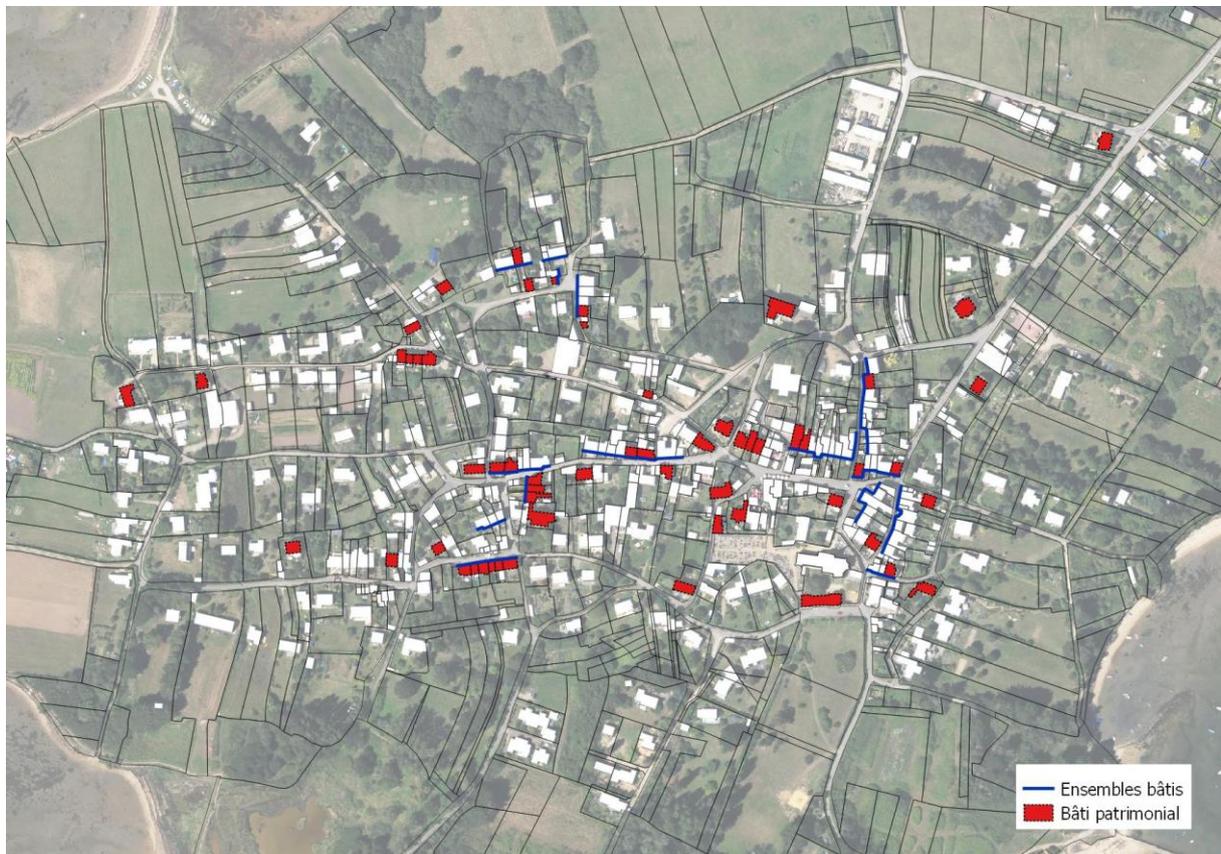
DISPOSITIONS	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
Démolition	Partielle	Interdite	Interdite
Extension*	Autorisée	Autorisée	Interdite
Surélévation	Autorisée	Interdite	Interdite
Modifications de façades	Autorisée	Autorisée	Interdite

*Les extensions de construction existantes doivent respecter les dispositions ci-dessous :

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- La hauteur maximum de l'extension ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU, calculée au sommet de façade.
- Les toitures terrasses doivent être végétalisées. Elles peuvent être utilisées sur les éléments de jonction entre deux volumes de la construction

Préservation des ensembles bâtis :

- Dispositions applicables :
 - Les projets doivent s'implanter dans l'alignement des constructions existantes.
 - Les extensions de constructions existantes ne sont pas autorisées sur la façade donnant sur la rue.
 - Les extensions de construction existantes doivent respecter les précédentes :
 - Dans toute la mesure du possible, le sens de faitage des volumes principaux des constructions doit être le même.
 - Epannelage : la hauteur du volume principal de la construction doit ménager un décroché au faitage ou au sommet de façade avec les constructions voisines. Il est compris entre 0,75m et 1,50m en plus ou en moins par rapport à la construction la plus haute qu'il vient jouxter. Dans le cadre de façades de plus de 10m de long, une rupture de hauteur doit être introduite en respectant ces principes.
 - La continuité des clôtures doit être assurée tant en termes de hauteur qu'en type de dispositif utilisé.





L'encadrement des nouvelles constructions participe également à préserver le patrimoine bâti et ses alentours. Le règlement écrit établit des règles pour encadrer les volumes et l'aspect des nouvelles constructions :

Aspect extérieur des constructions :

- Dans les noyaux historiques : le volume principal des constructions doit être à deux pentes.

Les toitures des extensions et des annexes doivent être :

- Soit à 2 pentes ou monopente. La couverture sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné.
- Soit de type toiture-terrasse végétalisées extensives. Leur hauteur ne peut excéder 4,00m à l'acrotère.

- En tous secteurs :

La couverture des constructions sera réalisée en ardoise, chaume, toiture végétalisée extensive, bac acier ou zinc prépatiné. Les couvertures à albédo élevé sont également autorisées.

Sauf disposition contraire donnée par les dispositions relatives à la préservation du patrimoine bâti, les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous réserve d'être de couleur sombres.

Traitement des façades : le PVC et les matériaux d'imitation sont interdits. Le traitement des façades devra se faire de manière homogène, par volume.

Réalisation des clôtures (en zones U et AU) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En limite d'espace naturel ou agricole (zones N ou A du PLU) :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives bocagères et/ou :

- de ganivelles ou autre dispositif à claire-voie composé de matériaux naturels d'une hauteur maximum de 2,00m
- de grillage souple sur poteaux d'une hauteur maximum de 2,00m.

- En limite de voie et emprise publique :

Sauf dispositions contraires prévues pour les murs et murets repérés au règlement graphique, les clôtures en limite de voie et emprise publique doivent être constituées d'un des types suivants :

- Mur en maçonnerie de pierres d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Muret en maçonnerie de pierres ou enduit, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie, dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50m.
- Grille ou grillage souple d'une hauteur maximum de 1,50m, doublé ou non de la végétation,
- Haies composées d'espèces figurant sur la liste annexée au règlement,

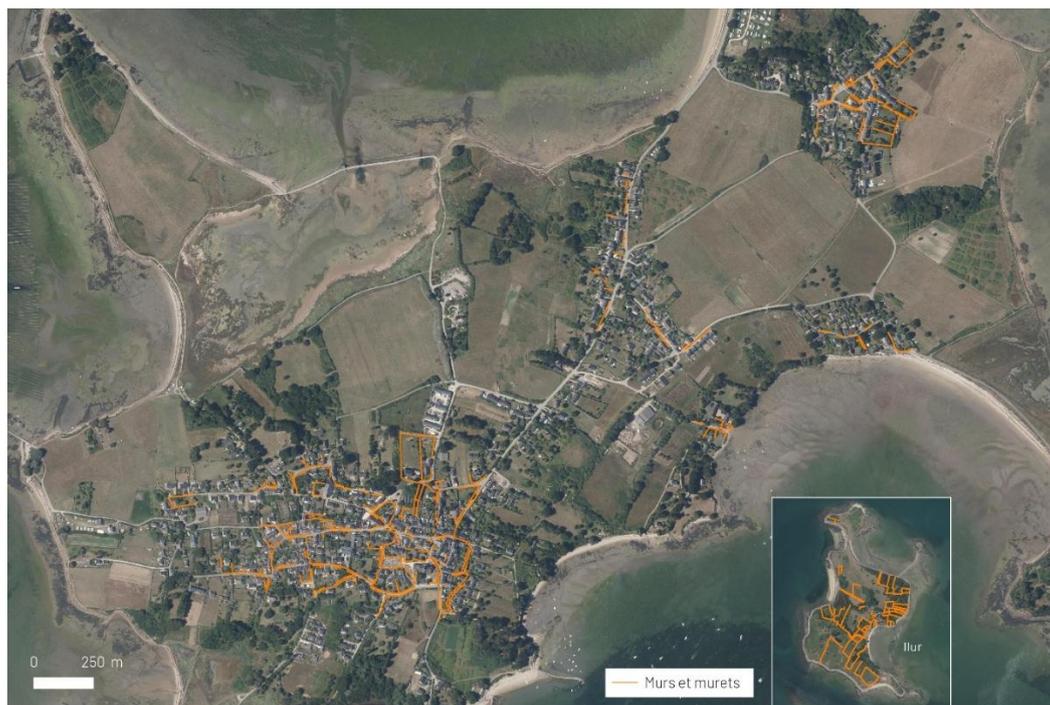
- En limite séparative :

La hauteur de clôtures ne devra pas dépasser 2,00m.

Sur toutes les limites : le recours au PVC, aux matériaux d'imitation, aux bâches plastiques, aux plaques de béton et aux panneaux pleins est interdit. Il est interdit de laisser nu un mur destiné à être enduit.

Enfin, les murs et murets de l'Île d'Arz font partis de son patrimoine culturel et peuvent représenter des marqueurs paysagers. EOL, le PNR (Ilur) et la commune ont participé au recensement des murs et murets. Le choix a été fait de concentrer les mesures de préservation principalement sur les murs et murets situés dans les noyaux historiques ainsi que dans les autres zones uniquement autour des bâtis identifiés comme patrimoniaux ou les ensembles bâtis repérés.

Le règlement écrit stipule que les murs et murets de l'île qui sont repérés au règlement graphique doivent être préservés et entretenus. Néanmoins, des ouvertures peuvent être autorisées (3m maximum) pour la réalisation d'accès. De plus, en cas de chute accidentelle ou liée à la vétusté, l'ouvrage pourra être remplacé par un mur ou un muret d'une hauteur inférieure ou supérieure à l'ouvrage démolé, sans pouvoir être supérieure à 2,00m.



Cas des habitations existantes situées dans les zones A et N

Le PLU tient compte de la présence d'habitations hors du bourg, de Pénero et de Rudevent et préserve pour ces constructions existantes des droits à construire.

Ainsi, en zones agricoles et naturelles Aa, Nj et Nds les habitations existantes peuvent :

- Sans changement de destination, être restaurées s'il existe l'essentiel des murs porteurs ;
- Être reconstruite à l'identique si le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;

En dehors de la zone Nds et de la bande des 100m :

- Etendre des habitations existantes à la date d'approbation du PLU de 2025, ainsi qu'une annexe, à condition :
 - que l'emprise au sol cumulée extension + annexe soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu, existant à la date d'approbation du PLU de 2025.
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - qu'elles ne créent pas de nouveau logement ;
 - qu'elles se fassent dans le respect des règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
 - que l'annexe soit accolée à la construction principale.

Evolutions par rapport au PLU de 2007

Les évolutions en matière d'habitat par rapport au PLU de 2007 sont peu significatives. Les principales évolutions se trouvent en périphérie du bourg et de Pénero avec comme objectif de limiter l'urbanisation future aux enveloppes urbaines existantes dans le bourg et à Pénero, à proximité des équipements, services et commerces.

La carte ci-dessous permet de visualiser l'évolution des zones entre les deux documents d'urbanisme :



Par effet de transparence, on voit sur la carte ci-dessus les zones à vocation principale d'habitat non reconduites au PLU (en rouge), les zones U et 1AU conservées (en orange) et les zones créées (prise en compte de l'existant) en marge du bourg (en jaune). On remarque que la zone U de Bilhervé n'est pas reconduite au PLU révisé. Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat et n'est pas compatible avec le principe de continuité d'urbanisation de la loi Littoral.

En termes de surfaces, les évolutions apportées aux zones à vocation principale d'habitat sont les suivantes :

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Ua	23,7 ha	36,3 ha	U	32,8 ha	34,9 ha	+1,8 ha
Ub	8,1 ha		Uh	1,9 ha		/
1AUa	1,3 ha		1AU	1AU	0,2 ha	-2,3 ha
1AUb	1,2 ha					

Les zones à vocation d'habitat diminuent de 0,5 ha, notamment par la suppression de la zone à vocation d'habitat à Bilhervé. Les zones 1AU supprimées sont pour la plupart classées en zone U car déjà construites.

Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires

Les outils mobilisés par le PLU pour préserver la Trame Verte et Bleue sont nombreux et de diverse nature. Aux zones naturelles se superposent des prescriptions. Ces outils sont présentés en détail ci-dessous.

Les zones Nds : Elles correspondent aux espaces remarquables du littoral. Ces derniers ont été définis par les services de l'Etat dans les années 1990 et répondent aux prescriptions de la loi Littoral. Les possibilités données par le règlement sont strictes et fixées par le code de l'urbanisme. Seules quelques possibilités d'aménagement et de construction y sont autorisées (aménagement de réseaux, liés à la sécurité, à la mise en valeur de ces espaces etc.). Voir *PARTIE 3 : Prise en compte de la réglementation - 3 La loi Littoral*.

La zone Nj : Elle correspond aux secteurs de jardins situés entre le Grand Chemin et la ferme de l'Île. Elle a vocation à préserver ces jardins, qui ne présentent pas les caractéristiques d'espaces agricoles ou d'espaces naturels remarquables et qui n'ont pas vocation à être urbanisés. Une habitation existe dans cette zone, le PLU permet qu'elle soit restaurée, reconstruite et/ou étendue (dans la limite de 50% de l'emprise au sol).

Evolutions par rapport au PLU de 2007 :

Le zonage Nds est ajusté en périphérie du bourg avec la suppression à la marge pour prendre en compte les occupations existantes dans un souci de cohérence d'ensemble.

Autour de Pénero, le zonage Nds évolue également :

- A l'Est du village, les fonds de jardins sont classés Nds pour préserver davantage la lisière avec les espaces de pâturage.
- Au Nord, le zonage Nds est étendu et rend inconstructible de nombreuses parcelles pour prendre en compte le risque de submersion marine mais aussi leur caractère boisé et naturel.

Le zonage Nds est ajusté autour du domaine Bilhervé et du camping : inclusion des parties enherbées, et des secteurs non liés au camping (dont aire de jeux au Sud). Des exclusions sont aussi effectuées pour prendre en compte les activités existantes (terrains de tennis, délimitation sur les ruptures formées par les haies).

Le zonage Nds est étendue autour des Glénans : prise en compte stricte de l'activité existante et préservation des espaces humides et boisés alentours.

Des parcelles classées en zone agricole au PLU de 2007 basculent en zone Nds au Sud et à l'Ouest du bourg car elles répondent aux caractéristiques des espaces remarquables du littoral et leur classement en zone Nds n'empêche pas leur exploitation agricole.

La zone Nds est réduite autour de la déchèterie, de la STEP et du lagunage à Bilhervé pour prendre en compte les équipements existants.

Le zonage Nj est créée.

La carte ci-dessous permet de voir l'évolution des zones dédiées à la préservation du patrimoine naturel entre le PLU de 2007 et le PLU révisé. En vert les zones Nds et Nj ajoutées, en rouge les zones Nds supprimées et par transparence, en marron les zones Nds conservées entre les deux documents.



En termes de surfaces, les évolutions des zones dédiées au patrimoine naturel sont les suivantes :

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Nds	258,0 ha	258,0 ha	Nds	261,5 ha	263,8 ha	+3,5 ha
			Nj	2,3 ha		+2,3 ha

Les zones dédiées à la préservation de la trame verte et bleue augmentent de 6,7 ha, montrant la volonté de la commune de renforcer davantage la préservation des milieux et la biodiversité.

Se superpose aux zonages un certain nombre d'outils prévus par le code de l'urbanisme, permettant d'assurer la préservation de la trame verte et bleue :

La préservation des boisements, haies et arbres :

- Les boisements significatifs de la commune sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

La protection au titre des EBC est stricte : tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Les coupes et abattages et les défrichements sont soumis à autorisation, selon la réglementation spécifique.

Evolution par rapport au PLU de 2007 : Au PLU de 2007, 27,5 ha de bois sont préservés au titre des EBC. L'actualisation des protections s'est faite grâce à un travail mené par la commune pour préserver les EBC aux rôles majeurs en termes d'habitat et de biodiversité. Les EBC supprimés ne revêtent pas les caractéristiques de boisements significatifs contrairement aux nombreux EBC ajoutés.



Sur la carte ci-dessous permet de voir l'évolution des EBC entre les deux documents d'urbanisme. En vert les EBC ajoutés, en rouge les EBC supprimés et par transparence, en marron les EBC conservés entre les deux documents.

Le PLU identifie de manière plus détaillée le réseau de boisements, ce qui permet de mieux préserver ces éléments du patrimoine naturel.

Au PLU de 2007, les EBC représentent 27,5ha.

Au PLU révisé, ils représentent 38ha, soit +10,5ha de boisements significatifs préservés.

- Les haies bocagères et arbres isolés à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au règlement graphique du présent PLU doivent être préservés.

La protection au titre des continuités écologiques est également forte et suppose une demande d'autorisation en cas de travaux sur les éléments préservés. Des mesures de compensation en cas de coupes et abattages autorisés sont prévues. Un recul inconstructible de 5,00m au droit des troncs est également prévu.

Quelques secteurs dans lesquels des haies sont à créer sont également repérés au règlement graphique. Ces créations doivent permettre de compléter les continuités écologiques et de composer le paysage (masques végétaux dans le cas du secteur de Rudevent).

Evolution par rapport au PLU de 2007 : Au PLU de 2007, 8,7 km de haies sont préservés au titre des éléments du paysage. Un important travail de repérage des ces haies a été réalisé par EOL, avec le concours du PNRGM. Il permet de protéger plus de 20km de haies supplémentaires par rapport au PLU de 2007. 40 arbres isolés ont également été répertoriés et sont préservés.



Sur la carte ci-dessous figurent les haies et arbres à préserver au PLU de 2025.

La préservation des zones humides et du cours d'eau :

Un cours d'eau est identifié à l'Ouest de Bilhervé sur la cartographie des cours d'eau du Morbihan. Le cours d'eau est préservé au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme) et est classé en zone Nds. Au total, 0,3 km de cours d'eau sont repérés au règlement graphique.

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le bureau d'études Biotope en 2024-2025 sur l'île principale. Sur les autres îles, les investigations n'ont pas été menées considérant que les terrains sont déjà préservés au titre des espaces remarquables du littoral (zonage Nds). Il s'agit du premier inventaire réalisé sur l'île. Ce travail fastidieux, établi sur la base de relevés de terrain, d'extrapolation via l'analyse de la topographie et à partir des données du SAGE permet de repérer au règlement graphique les terrains qui sont concernés ou potentiellement concernés par la présence de zones humides.

⇒ Le rapport d'inventaire est annexé au présent PLU. Il détaille la méthodologie appliquée pour procéder aux déterminations et délimitations de zones humides.

2 types de zones humides sont repérées au règlement graphique :

Les zones humides avérées. Elles ont fait l'objet d'investigations sur la base des critères validés par la réglementation en vigueur (critère botanique et critère pédologique). Elles concernent principalement les terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine. Dans ces cas, les zones humides sont à la fois préservées par la trame dédiée et par le zonage Nds. Quelques terrains situés dans l'enveloppe urbaine ont fait l'objet d'investigation complémentaires, qui ont permis de vérifier la présence de traces d'humidité dans le sol et de délimiter les zones humides à préserver.

Les zones humides avérées sont strictement préservées, telle que le prévoit les dispositions du SAGE GMRE. Ne peuvent y être aménagées et sous réserve de ne pas compromettre la qualité et la fonctionnalité de ces milieux naturels que les aménagements permettant leur gestion et leur ouverture au public.

Les zones humides potentielles. Elles sont issues des informations transmises par le SAGE GMRE. Les informations figurant au règlement graphique ont été discutées et validées par la commune, qui a retenu comme critères de prise en compte : une probabilité au-moins égale à 40% et une localisation uniquement dans les enveloppes urbaines (zones U du bourg, de Pénero et de Rudevent). De plus, considérant que les zones humides potentiellement présentes le long des voies présentent un caractère dégradé voire, déjà artificialisé, il a été décidé d'extraire de la trame « zones humides potentielles » une bande de 8m, calculée à partir des voies. Cette décision permet de préserver les zones humides potentiellement existantes en fond de jardins sans compromettre la capacité de densifier les espaces non bâtis du bourg.

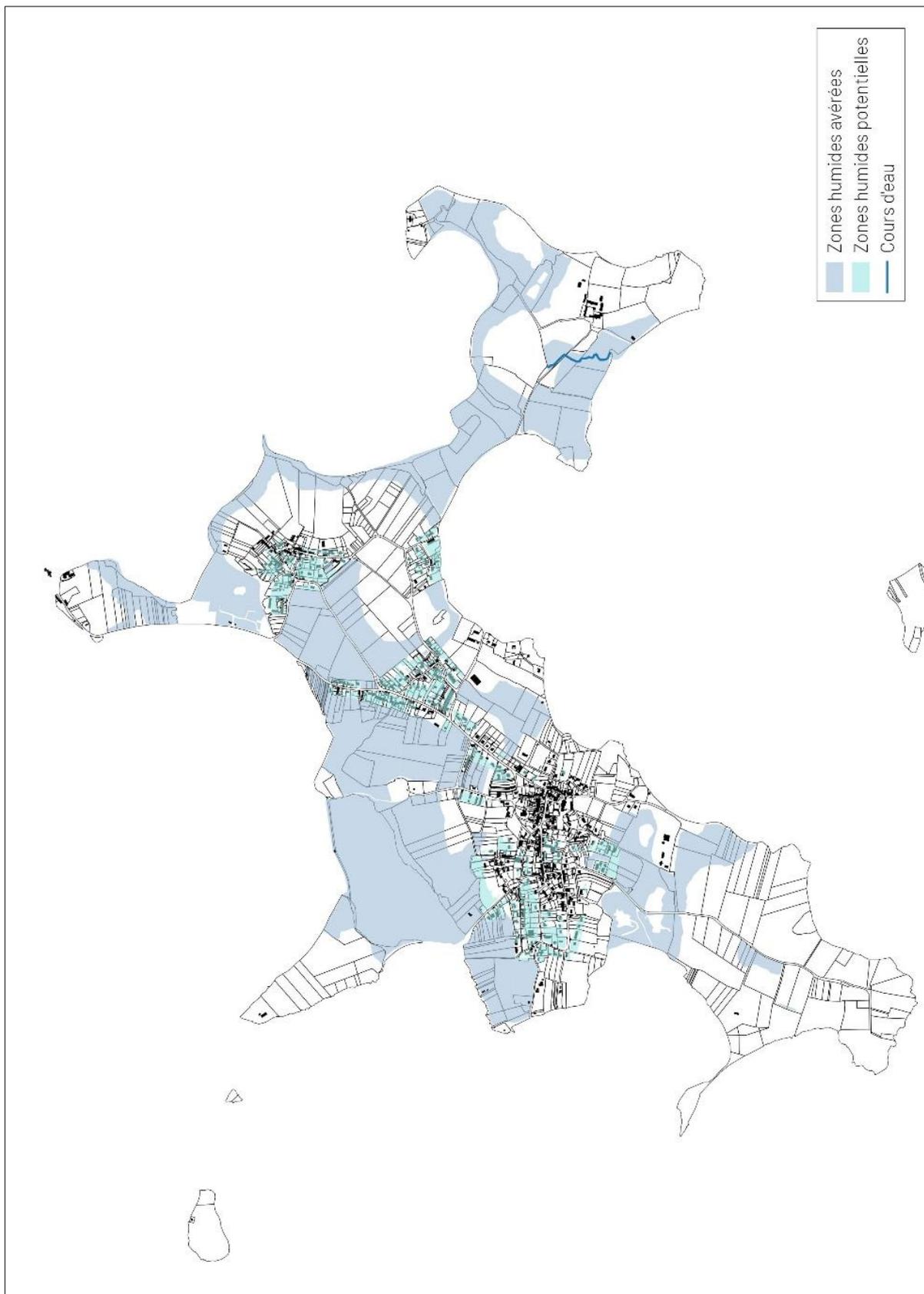
En zones humides potentielles, avant tout projet, les pétitionnaires doivent faire réaliser une expertise pour vérifier la présence de zone humide et, le cas échéant, pour délimiter l'emprise de la zone humide identifiée. Si les résultats sont négatifs (absence de zone humide), alors le projet peut être réalisé. Si les résultats sont positifs, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent.

Le choix de faire figurer ces éléments sous forme de trame sur les planches graphiques du règlement facilite, le cas échéant, l'intégration dans le document d'urbanisme d'une mise à jour de cet inventaire.

Les zones humides avérées représentent 106,6 ha.

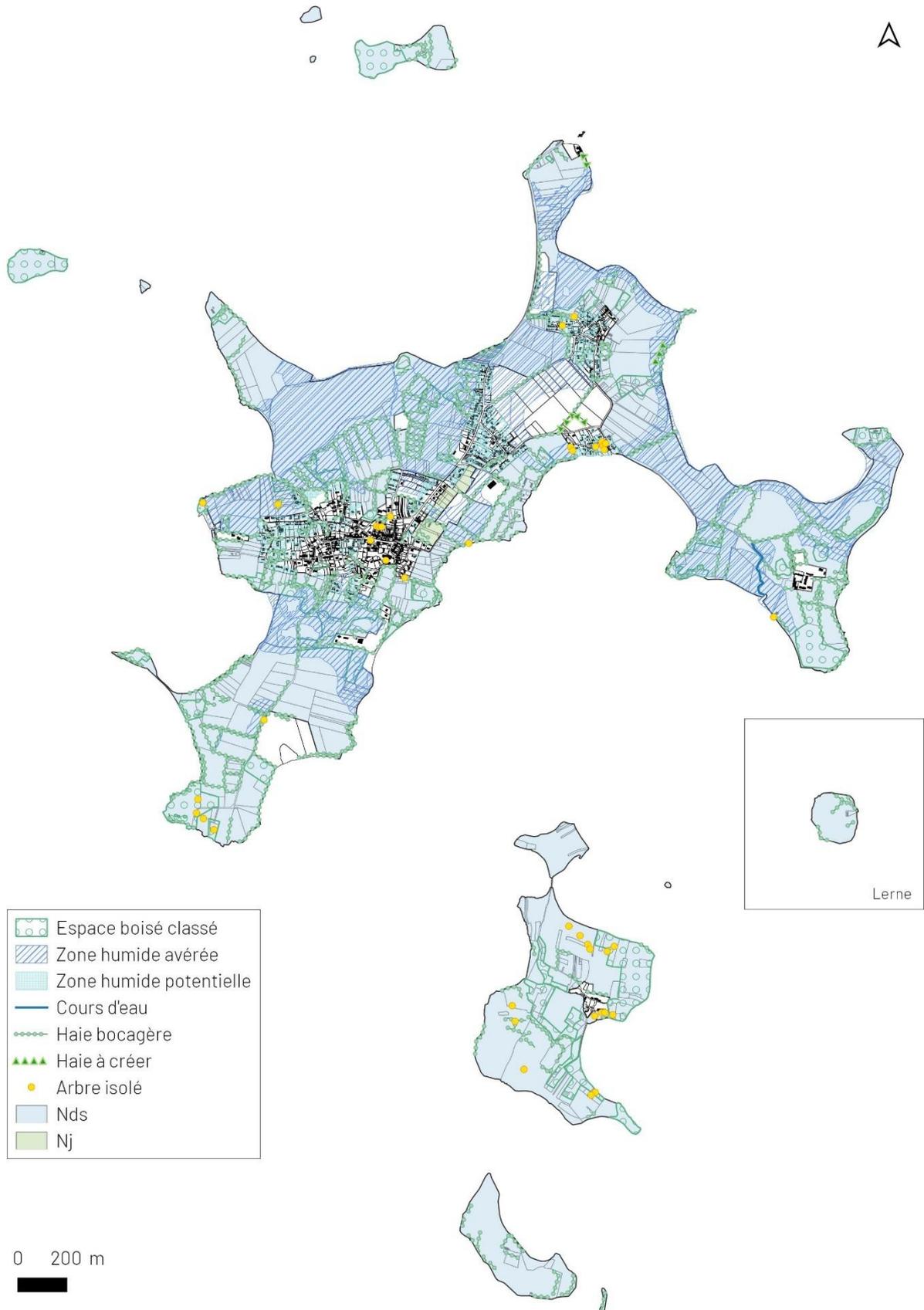
Les zones humides potentielles représentent 13,0 ha.

La carte ci-dessous localise les éléments de la trame bleue préservés par le PLU.



En synthèse, la carte ci-dessous permet de visualiser l'importance des outils réglementaires mobilisés en faveur de la préservation de la trame verte et bleue, à l'échelle de la commune.

Localisation des éléments de la trame verte et bleue préservés par le PLU :



De manière complémentaire aux zonages et prescriptions préservant la Trame Verte et Bleue et figurant au règlement graphique du PLU, des éléments sont intégrés au règlement écrit et aux OAP thématiques : obligations de plantation à réaliser, coefficient de pleine terre, recours aux matériaux perméables dans les aménagements, palette paysagère (espèces recommandées / espèces exotiques envahissantes interdites).

Les dispositions prévues pour se prémunir contre les risques

Les outils mobilisés par le PLU pour se prémunir contre les risques portent d'une part sur le risque de submersion marine et d'autre part sur le recul du trait de côte / érosion littorale.

Le risque de submersion marine : Le territoire est couvert par la carte des zones basses qui représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Ces secteurs sont délimités au règlement graphique du présent PLU. Le niveau de référence correspond au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal, augmenté de 110cm d'élévation du niveau de la mer.

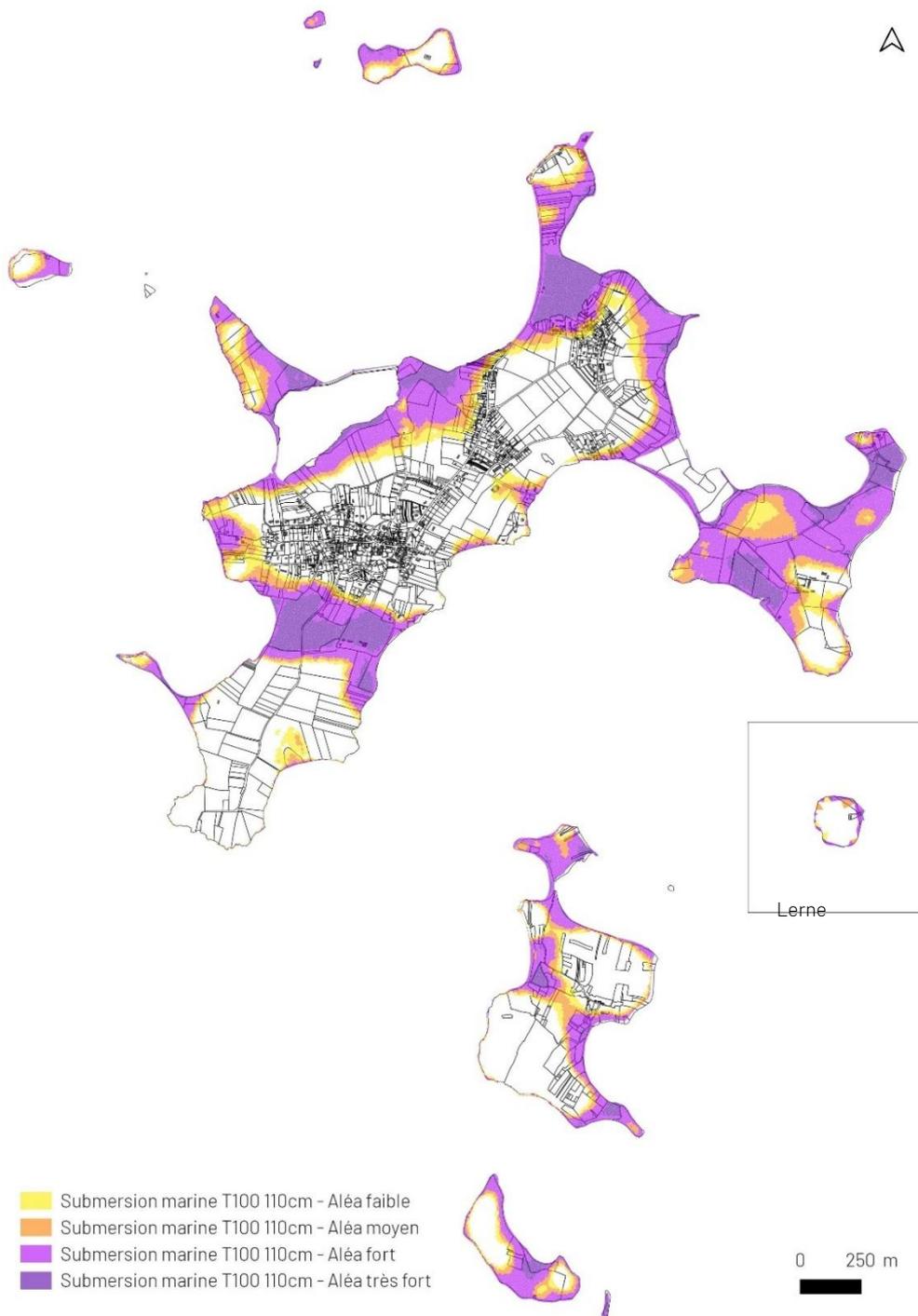
Pour se prémunir contre les risques et protéger les populations, sont autorisées selon le niveau d'aléa et sous réserve de respecter les modalités figurant dans le tableau ci-dessous l'adaptation, la reconstruction, l'extension et la réalisation de nouvelles constructions :

ALEA	Adaptation	Reconstruction	Extension	Nouvelle construction
FAIBLE	OUI	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions
MOYEN	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions			
FORT	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	NON
TRES FORT	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	OUI, sous réserve de respecter les prescriptions	NON	NON

Prescriptions à respecter en cas de projet :

- Le premier niveau de plancher de la construction et/ou de l'extension doit être situé à la cote du dernier évènement centennal +20cm.
- Les sous-sols et les cuvelages étanches sont interdits. Les projets devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être situés à +60cm par rapport au niveau marin de référence.
- Les installations permettant l'évacuation des eaux usées doivent être équipées de clapets anti-retours et/ou de batardeaux.
- Les pièces de sommeil aménagées sous la cote de référence sont interdites, lorsque le premier niveau de plancher n'atteint pas cette cote (cote du dernier évènement centennal +20cm).

- Tout projet devra prévoir la création d'un niveau refuge accessible.
- La pose de volets roulants électriques est interdite à l'étage (niveau refuge).
- Au-moins une porte en rez-de-chaussée devra être équipée d'une ouverture mécanique, sans volet électrique.
- Par dérogation aux règles de hauteur données dans les dispositions applicables à chaque zone, la surélévation des constructions (extension verticale) est autorisée, dans la limite de +110cm par rapport au niveau marin de référence, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral (extensions interdites dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés).



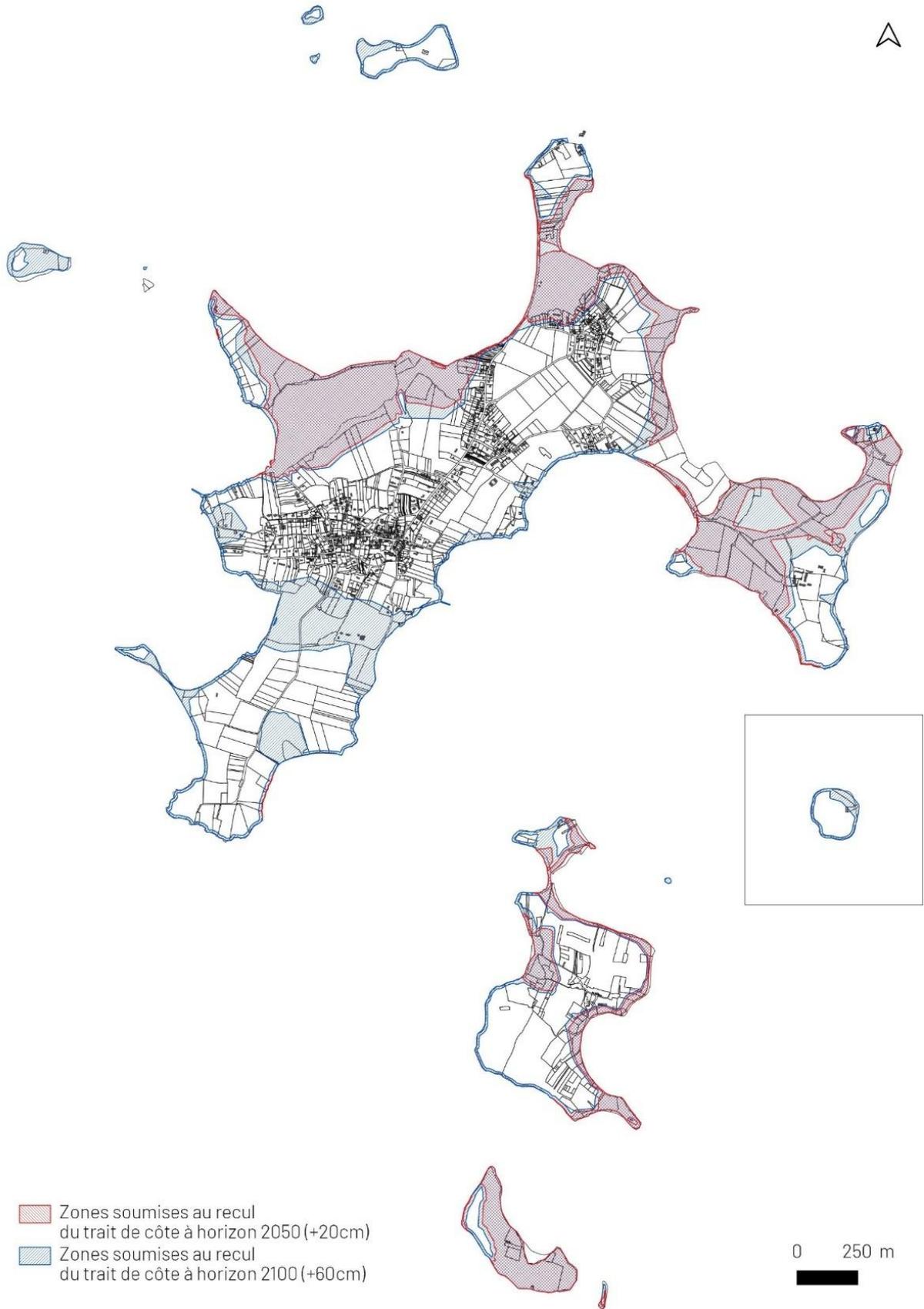
Le recul du trait de côte : La commune est concernée par le recul du trait de côte. Les cartes locales d'exposition du recul du trait de côte sont en cours de réalisation (article 239 de la loi Climat et Résilience). Dans l'attente de ces informations, les données issues de l'étude de stratégie de gestion du trait de côte menée par la DDTM56 et le CEREMA en 2020 sont intégrées au PLU. Les zones soumises au recul du trait de côte figurent au règlement graphique. Deux types de zones existantes : celles concernées par un recul à horizon 2050 et celles concernées par un recul à horizon 2100.

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2050, conformément à l'article L121-22-1, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées (notamment dans les espaces remarquables du littoral).

Dans les zones concernées par un recul à horizon 2100, le PLU ne prévoit pas de disposition particulière. La délimitation de ces zones est donnée à titre d'information.

La carte page suivante localise les zones exposées au recul du trait de côte, à 2050 et à 2100.

Ces données seront actualisées lorsque les cartes locales d'exposition au recul du trait de côte en cours d'élaboration par GMVA seront finalisées et validées.



Les dispositions prévues pour les activités économiques

Le PLU couvre à la fois les activités économiques liées aux activités artisanales, aux loisirs et aux transports (passagers/marchandises).

La zone Ui : En matière de développement économique, le PLU flèche la zone d'activité artisanale du Douéro pour l'accueil d'entreprises et d'artisans, cherche à préserver les cellules commerciales existantes et permettre la création de nouveaux commerces pour préserver les emplois. La zone Ui correspond à la zone d'activité artisanale existante du Douéro. Elle est dédiée à l'accueil des activités artisanales et industrielles, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations. Par ailleurs, les commerces sont une activité compatible avec le voisinage des zones d'habitat et sont donc autorisés dans les zones à vocation principale d'habitat présentées précédemment.

Les zones Up : Les zones Up correspondent au port de Béluré ainsi qu'aux cales de mise à l'eau existantes sur l'île.

La zone UL : Elle correspond à la partie urbanisée du terrain « Ville d'Antony » au Nord-Ouest du bourg. Les constructions existantes dans cette zone peuvent être rénovées ou reconstruites. La zone est constructible uniquement pour les activités liées à l'hébergement touristique de plein air. Elle a vocation à accueillir, à terme, le futur camping de l'île (celui situé à la Falaise étant condamné par l'élévation du niveau des mers).

La zone NL1 : Elle correspond à l'hôtel-restaurant l'Escale situé sur le port. Seule la restauration du bâtiment est possible car il se situe dans la bande des 100m.

Les zones NL2 : Elles correspondent aux activités touristiques et d'accueil du public que sont l'ensemble bâti d'Ilur, le Domaine de Bilhervé, le camping et à la partie naturelle du terrain « Ville d'Antony ». Seule l'extension des bâtiments existant relevant de la sous-destination « autre hébergement touristique » est autorisée, sous réserve que cette extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les zones NL3 : Elles correspondent aux deux écoles de voile de la commune et bénéficient au règlement écrit de la possibilité d'étendre leurs bâtiments existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les zones NL constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le PLU délimite, à titre exceptionnel, des secteurs dans lesquels les projets sont autorisés pour des vocations autres que celles prévues par le code de l'urbanisme dans les zones agricoles et naturelles. En commune littorale, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, ces projets ne peuvent constituer de nouvelle construction, seulement des extensions de constructions existantes (sauf activités exigeant la proximité immédiate de l'eau).

Le caractère exceptionnel de ces STECAL réside dans le fait que leur nombre est limité et qu'ils correspondent à des usages et activités déjà existantes. Le règlement écrit fixe pour ces zones, par le biais des articles relatifs aux implantations, à l'emprise au sol et aux hauteurs des constructions, les conditions permettant l'insertion des projets dans l'environnement et le paysage.

Evolution par rapport au PLU de 2007 :

La zone Ui du PLU révisé correspond à la zone 1AUi du PLU de 2007. Le projet de zone d'activité a été réalisé, le secteur revêt donc un caractère urbanisé.

Le périmètre de la zone Up du port a été très légèrement modifié, pour prendre en compte les activités et occupations existantes (dont le parking au Sud). La zone Up à l'Est de la cale est réduite pour correspondre à l'emprise portuaire.

Les zones UL, NL1, NL2 et NL3 sont créées pour s'adapter à l'usage et à l'utilisation du sol existante sur ces secteurs.

La carte page suivante permet de visualiser qu'il n'y a pas eu d'évolution significative apportée entre les deux documents d'urbanisme, en matière de délimitation des zones à vocation économique :

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
AUi	0,5 ha	14,9 ha	Ui	0,5 ha	13 ha	/
Up	5,4 ha		Up	4,9 ha		-0,5 ha
			UL	0,1 ha		+0,1 ha
Uh	0,3 ha		NL1	0,1 ha		-0,2 ha
NL	8,7 ha					-8,7 ha
			NL2	5,1 ha		+5,1 ha
			NL3	2,3 ha		+2,3 ha



Les zones dédiées aux productions agricoles

Les zones à vocation agricole

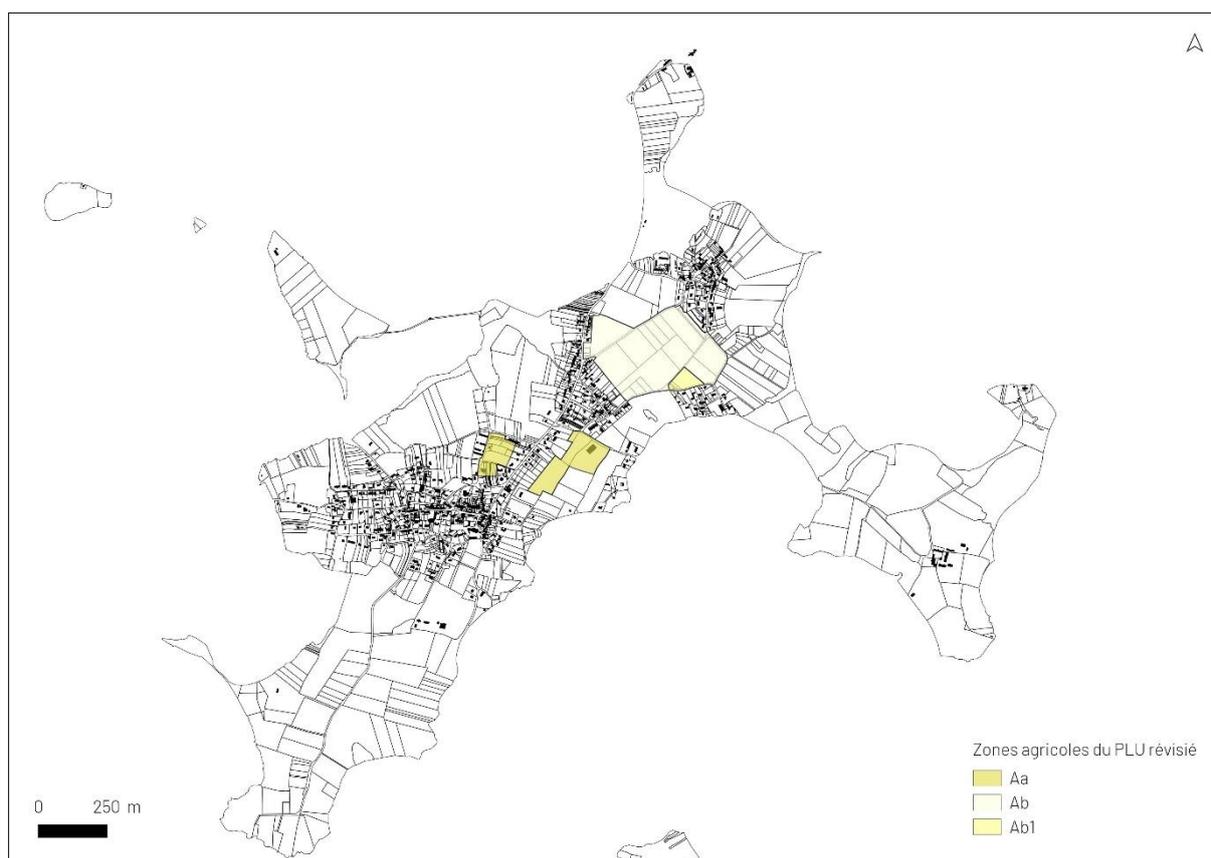
Les zones dédiées à la préservation des terres agricoles et des sites et sièges d'exploitation ont évolués depuis le PLU de 2007. Elles sont de trois sortes : les zones Aa dans lesquelles les nouvelles exploitations agricoles sont autorisées, les zones Ab dans lesquelles les nouvelles constructions ne sont pas autorisées et la zone Ab1 dans laquelle des installations agricoles réversibles, démontables sont possibles.

Les zones Aa correspondent aux zones exploitées par l'agriculture ou ayant un intérêt pour une remise en culture. Il existe actuellement une exploitation agricole sur l'île sur laquelle s'applique un zonage Aa. Le zonage Aa couvre 4,2 ha.

Les zones Ab correspondent aux zones exploitées par l'agriculture sur lesquelles les nouvelles constructions sont interdites pour préserver les vues depuis et vers la mer. Elles couvrent 11,4 ha.

La zone Ab1 correspond à une zone exploitée par l'agriculture, à proximité immédiate du secteur de Rudevent. Elle se situe en dehors des réservoirs de biodiversité et représente 0,6 ha.

La carte ci-dessous permet de localiser les zones agricoles du PLU révisé :



Evolution par rapport au PLU de 2007 :

Plusieurs facteurs viennent faire évoluer la délimitation des zones agricoles par rapport au PLU de 2007 :

Le zonage Aa le long du Grand-Chemin entre le bourg et Le Lan n'est pas reconduit afin de préserver les fonds de jardin de nouvelles constructions.

Les sites de la station d'épuration et la déchèterie basculent d'un zonage Aa à un zonage Ne, pour prendre en compte les équipements existants, tout comme l'ensemble bâti d'Ilur qui bascule d'un zonage Aa à un zonage NL2, confirmant son rôle en matière d'accueil de visiteurs.

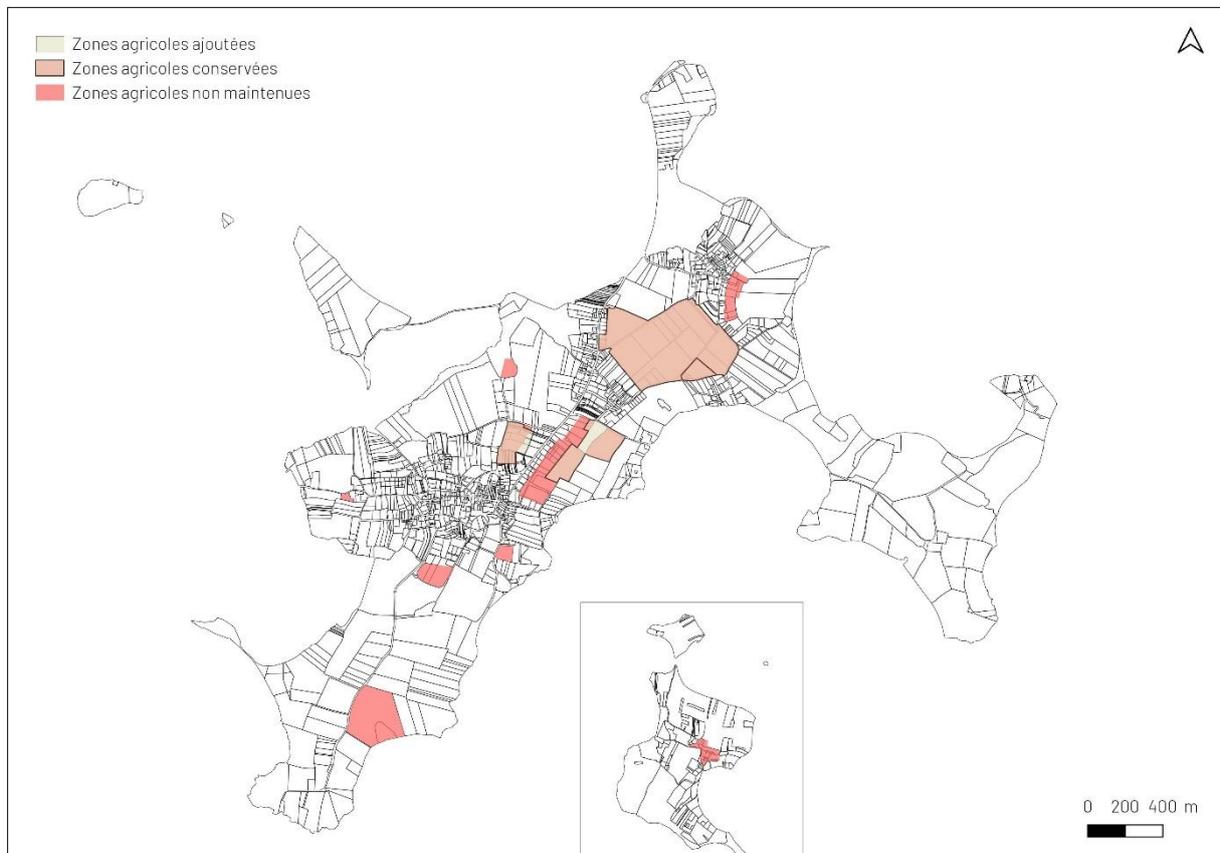
Le zonage Aa de la caserne des pompiers n'est pas reconduit afin de prendre en compte l'activité existante.

Plusieurs secteurs en limite d'espace urbanisé basculent dans un zonage Nds, mieux adapté à la préservation des milieux naturels directs ou en continuité de ces espaces.

A la marge quelques secteurs Aa sont classés U, pour avoir une cohérence d'ensemble.

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Aa	25,1 ha	25,1 ha	Aa	4,2 ha	16,2 ha	-20,9 ha
			Ab	11,4 ha		+11,4 ha
			Ab1	0,6 ha		+0,6 ha

Les zones à vocation agricoles diminuent d'environ 9 ha. Les surfaces supprimées sont principalement classées en zones naturelles et correspondent à des secteurs aujourd'hui préservés de constructions ou dédiés aux équipements publics (STEP, déchèterie).



Evolution apportées à la délimitation des zones A

Les zones à vocation aquacole

Il existe de nombreux parcs ostréicoles sur le territoire communal : les concessions représentent 253 ha. Un chantier ostréicole est en projet au Nord-ouest de l'île. Le PLU reconduit les dispositions mises en œuvre par le PLU de 2007, qui définit deux types de zones :

Les zones Ac : Elles correspondent aux activités des exploitations aquacoles, situées sur le domaine terrestre de la commune. Elles sont réservées exclusivement aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations aquacoles, nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Peuvent y être aménagés : des terre-pleins, cales et bassins, des locaux de permanence et des bâtiments d'activité et/ou d'accueil et de vente.

Les zones Ao : Elles sont également dédiées aux activités des exploitations aquacoles, ici situées sur le domaine public maritime.

Y sont autorisées les installations nécessaires aux exploitations (cales, quais de chargement, bassins, etc.), ainsi que, sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser sur le domaine terrestre, les constructions et installations autorisées dans la zone Ac. Il s'avère en effet parfois que la configuration des lieux ne permette pas la réalisation de projet sur le domaine privé (étroitesse du foncier).

Evolution par rapport au PLU de 2007 :

Les périmètres des zones Ac et Ao restent similaires entre le PLU de 2007 et le PLU révisé, à une exception près, la zone Ao au Nord de la pointe de Ménézic est rectifiée. Le zonage Ao est rattaché à la délimitation des parcelles à terre.

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
Ac	0,3 ha	27,0 ha	Ac	0,3 ha	28,4 ha	/
Ao	26,7 ha		Ao	28,1 ha		+1,4 ha



Délimitation des zones Ac et Ao au PLU révisé

Les zones à vocation d'équipements publics et de services et outils complémentaires

Le PLU comprend trois zones réservées à des équipements publics et d'intérêt collectif : la déchèterie, la STEP et le lagunage de Bilhervé. Des zones Ne sont créées par le PLU, pour confirmer la vocation et l'intérêt de ces secteurs pour ce territoire.

De plus, le PLU prévoit 5 emplacements réservés, qui assurent à la commune que les terrains concernés ne feront pas l'objet d'aménagements compromettant la réalisation de projets d'intérêt général. Les emplacements réservés sont prévus pour des projets variés : agriculture, équipement/logements, repli du camping et extension du cimetière.

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Projet mixte équipement/logements	Commune	1918
2	Repli du camping	Commune	7905
3	Projet agricole	Commune	1186
4	Projet d'équipement	Commune	230
5	Extension du cimetière	Commune	380

La carte ci-dessous permet de localiser les zones à vocation d'équipements publics et de services et les emplacements réservés au PLU révisé :

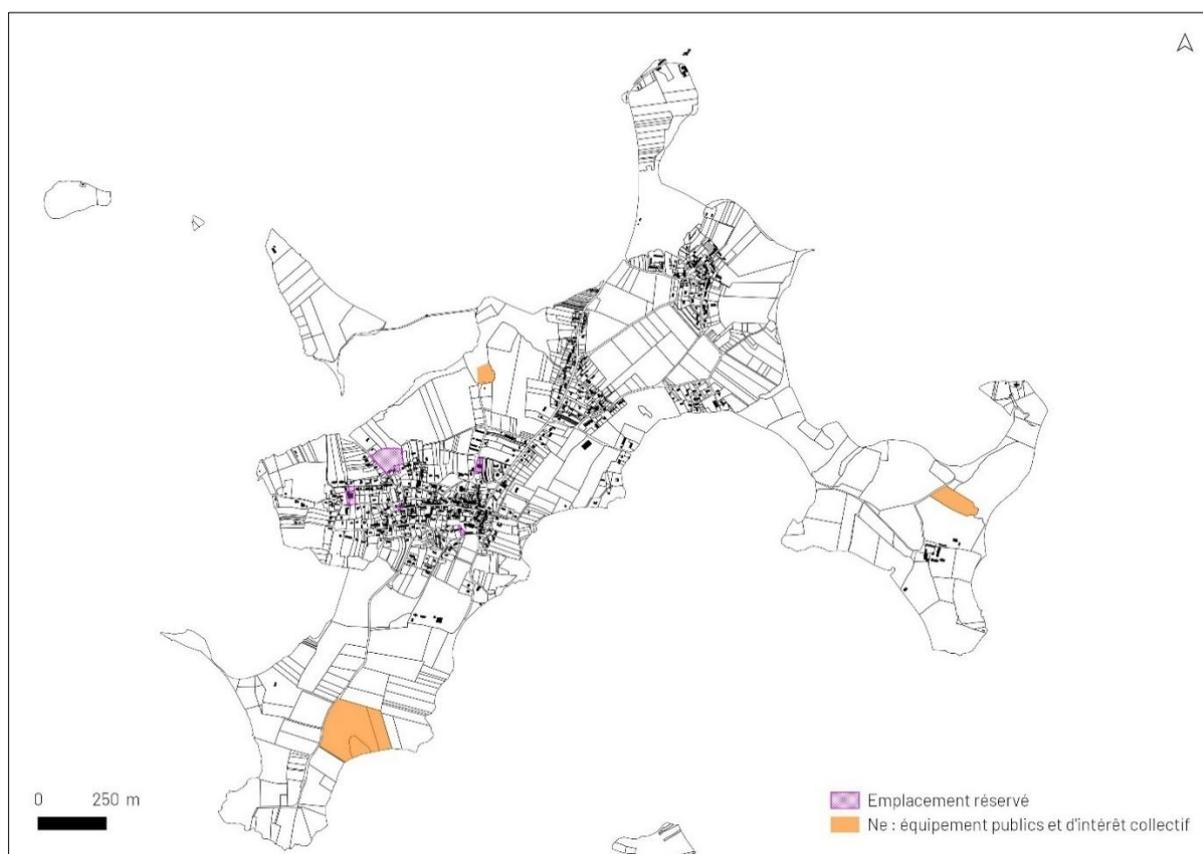


Tableau de synthèse :

PLU 2007	SURFACE	TOTAL	PLU 2025	SURFACE	TOTAL	Evolution
	/		Ne	5,6 ha	5,6 ha	+5,6 ha

Les autres dispositions applicables

Les zones de présomption de prescription archéologique

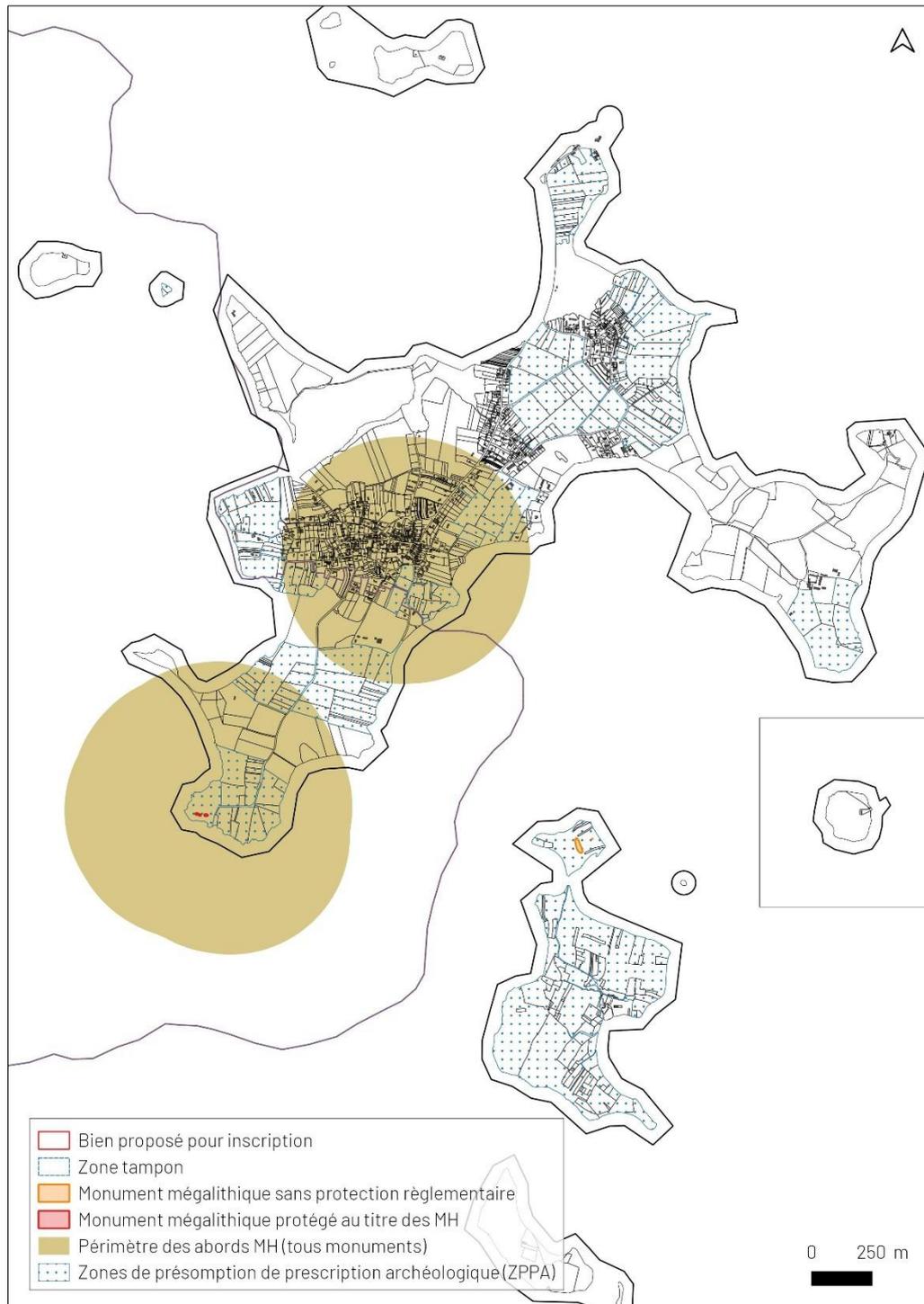
Elles sont définies par arrêté préfectoral et figurent en annexe du PLU et au règlement graphique. En cas de projet sur ces zones, la DRAC doit être saisie afin que les services concernés puissent évaluer l'opportunité de réaliser des fouilles archéologiques préventives.

La carte ci-dessous localise les zones concernées :



La préservation des mégalithes

Paysages de Mégalithes a identifié les mégalithes sur la commune : un site est classé monument historiques (Servitude d'Utilité Publique) et plusieurs sites mégalithiques non protégés au titre des Monuments Historiques, sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous sont repérés au règlement graphique du présent PLU. Ils doivent être strictement conservés, préservés et/ou peuvent être mis en valeur par des aménagements. Sur ces sites et monuments mégalithiques, aucune intervention n'est possible sans autorisation préalable.



Localisation du patrimoine mégalithique sur l'île, les sites de Liouse et Ilur sont particulièrement visibles.

La préservation des cônes de vue

Des cônes de vue sont identifiés au règlement graphique du présent PLU en tant qu'éléments du paysage à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme). Ceux-ci correspondent aux cônes de vue identifiés dans le PLU de 2007. Le règlement écrit du PLU inscrit des dispositions à respecter en cas de projet, notamment en ce qui concerne les clôtures et la plantation d'arbres afin d'éviter la création de masques ou de ruptures dans le paysage.



VOCATION	ZONAGE	SURFACE (ha)	TOTAL	%
HABITAT	U	32,8	34,9 ha	10%
	Uh	1,9		
	1AU	0,2		
ACTIVITES ECONOMIQUES	Ui	0,5	13,0 ha	4%
	Up	4,9		
	UI	0,1		
	NI1	0,1		
	NI2	5,1		
	NI3	2,3		
AGRICULTURE	Aa	4,2	16,2 ha	4%
	Ab	11,4		
	Ab1	0,6		
AQUACULTURE	Ac	0,3	28,4 ha	8%
	Ao	28,1		
EQUIPEMENT	Ne	5,6	5,6 ha	1%
PATRIMOINE NATUREL	Nds	261,5	263,8 ha	73%
	Nj	2,3		
			361,9 ha	100%

Le tableau ci-dessus montre que près des trois quarts du territoire de l'île d'Arz sont couverts par des zonages dédiés à la protection des milieux naturels.

Cette nouvelle nomenclature des zones du PLU permet de mieux prendre en compte les occupations et utilisations actuelles des sols, de mieux tenir compte des dispositions de la loi Littoral (cas de Rudevent notamment) et de limiter les zones constructibles aux secteurs déjà urbanisés.

2. Justification des choix retenus pour établir les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de l'île d'Arz sont composées de deux types : les OAP thématiques et les OAP sectorielles. Ces dispositions complètent celles du règlement écrit et graphique.

Les projets doivent être instruits dans un rapport de compatibilité avec les dispositions inscrites au document des OAP (contre un rapport de conformité avec le règlement écrit).

Les OAP thématiques

Elles s'appliquent à tous les projets de construction, qu'ils soient individuels ou d'ensemble et à tous les secteurs de la commune. Elles sont de quatre types :

OAP thématiques relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets :

Les dispositions de cette OAP thématique ont pour objectifs de produire des projets d'aménagement cohérents, de qualité et intégrés à leur environnement (bâti, voirie, paysage, ...). Elles jouent un rôle pédagogique auprès des porteurs de projets mais permettent également, via le rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme avec ces dispositions, de donner matière à la commune pour négocier sur des projets qui ne lui paraîtraient pas suffisamment qualitatifs.

OAP thématiques relatives à la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables :

La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des sujets prégnants notamment face à la raréfaction des ressources et à l'augmentation de leurs coûts, ainsi que pour lutter contre le dérèglement climatique.

Cette OAP thématique a pour but de faire entrer dans les projets d'aménagement et de constructions une démarche de conception basée sur le bioclimatisme et d'inciter à l'isolation thermique des bâtiments, à l'utilisation de matériaux locaux adaptés et à l'utilisation d'énergies renouvelables pour répondre aux objectifs de sobriété énergétique actuels.

OAP thématiques relatives aux continuités écologiques et à la biodiversité :

Afin de prendre en compte les continuités écologiques et la biodiversité du territoire, il est demandé de favoriser la circulation de l'eau mais aussi des espèces.

La préservation de la nature en ville entre également dans cette démarche de continuités à préserver et participe à maintenir un cadre de vie de qualité (préservation la trame noire, stockage de carbone, apport de fraîcheur, ...).

OAP thématiques relatives à la préservation des mégalithes :

Les dispositions de cette OAP thématique visent à tenir compte de la nécessaire préservation du patrimoine mégalithique en lien avec le projet de classement UNESCO avec la réalisation d'études préalables à l'aménagement des sites mégalithiques.

Les objectifs sont de prendre en compte à la fois l'espace propre des monuments, leur espace d'expression et leur approche en considérant leur fréquentation et leur possible dégradation pour trouver des solutions adéquates à leur préservation et ouverture au public.

Les OAP sectorielles

Elles s'appliquent à la zone 1AU du Chemin de Keriane (article R151-20 du code de l'urbanisme) ainsi qu'au secteur des Vignes et sur un secteur du Lan tout deux classés en zone U (secteurs stratégiques).

Les orientations d'aménagement et de programmation imposent un principe de base : la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette disposition favorise la réalisation de projets urbains cohérents et limite la construction de terrains au coup par coup, sans logique d'aménagement global.

Ces opérations doivent porter sur tout ou partie des périmètres identifiés, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Cela permet notamment de limiter le risque de blocage foncier, dans le cas où un ou plusieurs propriétaires ne souhaiteraient pas participer à l'opération.

Les OAP fixent des principes d'aménagement à respecter : accès, desserte, liaisons douces, patrimoine naturel à préserver, etc. et des programmes de constructions, établis selon les secteurs. Un objectif de densité de logements minimum de 20lgt/ha, densité qui doit favoriser des opérations d'aménagement diversifiées proposant plusieurs types de logements et formes urbaines (individuel, intermédiaire, collectif). Les règles de mixité sociale s'appliquent également (50% de logements sociaux minimum).

Au total, 3 secteurs sont soumis à OAP sectorielles, dont 2 zones U.



Le tableau ci-dessous synthétise les programmes attendus selon les secteurs.

Dénomination de la zone	Les Vignes	Chemin de Keriane	Le Lan
Zonage	U	1AU	U
Vocation principale	Habitat	Habitat	Habitat
Surface en ha	0,9ha <i>dont 0,67ha hors zone humide</i>	0,28ha	0,2ha
Densité de lgt/ha minimum	20lgt/ha	20lgt/ha	20lgt/ha
Nb de lgt minimum	13	6	4
Part minimum de logements aidés à réaliser	50%	50%	50%
Echéancier prévisionnel	Court terme	Court terme	Court terme

Un échéancier à court terme signifie que les projets peuvent être autorisés dès l'approbation du PLU pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

PARTIE 3 : PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION

1. Prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

Sept lois structurent l'approche territoriale en matière de planification, à savoir :

- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle du 12 juillet 2010,
- La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience »
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS »

Les principaux objectifs visés sont les suivants :

- Assurer une plus grande cohérence des politiques urbaines à travers les outils d'aménagement,
- Simplifier les procédures et améliorer la sécurité juridique,
- Renforcer le dialogue et la concertation et assurer la transparence des règles d'urbanisme,
- Mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable,
- Renforcer la solidarité urbaine,
- Assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité,
- Engager la transition écologique des territoires,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Préserver et valoriser les terres agricoles,
- Lutter contre l'artificialisation des sols en divisant par deux la consommation d'espaces naturels sur les dix prochaines années, le zéro artificialisation nette devant être atteint en 2050.

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme, à savoir :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PLU de l'Île d'Arz participe aux atteintes des objectifs du développement durable. Il est le reflet d'un projet de territoire adapté à la situation actuelle et défini sur mesure.

Il se base notamment sur les principes suivants :

- Stratégie démographique et mixité sociale : mettre l'accent sur l'offre en logement à l'année, compromise par les effets du marché immobilier ;
- Stratégie économique locale : mise en place de mesures pour préserver les activités primaires, préserver les activités commerciales et de services et les activités artisanales et industrielles, préserver l'emploi ;
- Stratégie environnementale intégrée : préservation des milieux naturels et du cadre de vie, prise en compte de la capacité d'accueil du territoire, utilisation économe du foncier.

Les choix retenus pour établir le PLU révisé entrent dans le cadre de l'application de ces articles. Ils se résument comme suit :

- Réduction de la consommation foncière en s'appuyant uniquement sur le foncier mobilisable en densification du tissu urbain existant et sur les zones déjà urbanisées ;
- Satisfaction des besoins en logements présents et futurs en fixant des objectifs de production de logements aidés dans certains secteurs et/ou en recourant à la servitude de résidence principale (L151-14-1 du code de l'urbanisme) ;
- Encadrement de l'urbanisation par des orientations d'aménagement et de programmation thématiques (densité, qualité urbaine, architecturale et paysagère, performance énergétique et développement des énergies renouvelables, continuités écologiques et biodiversité) ;

- Préservation des outils de production des exploitations agricoles et préservation des capacités d'installation conchylicole sur l'île par des zonages adaptés ;
- Préservation de la trame verte et bleue par des zonages et des prescriptions spécifiques ;
- Préservation du patrimoine culturel, architectural et bâti par des prescriptions adaptées ;

Il est important de noter qu'au moment de rédiger la présente partie du rapport de présentation, le SCoT de GMVA a été annulé par décision de la cour administrative d'appel de Nantes, le 18 mars 2025 (CAA N° 22NT04125 du 18 mars 2025).

Si le PLU révisé a été construit en compatibilité avec ce document qui jouait un rôle intégrateur de l'ensemble de la réglementation, il ne peut plus s'appuyer sur ses orientations et objectifs pour justifier le respect des règles applicables en matière d'urbanisme.

Les éléments présentés détaillent donc comment le PLU est compatible avec l'ensemble du cadre réglementaire et notamment supra-communal.

2. Focus sur la loi Climat et Résilience

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 possède un volet « urbanisme » qui porte notamment sur la lutte contre l'artificialisation des sols. Ses dispositions ont été actualisées par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Volet « lutte contre l'artificialisation des sols » :

La loi fixe les modalités de déclinaison des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme régionaux (SRADDET), intercommunaux (SCoT) et communaux (PLU). Elle fixe également le calendrier pour intégrer ces objectifs : février 2027 pour les SCoT et février 2028 pour les PLU (délais valables au printemps 2025, sous réserve d'être modifiés par des évolutions législatives à venir). En cas de non-respect de ces délais, l'article 194 de la loi prévoit qu'aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbanisées du PLU, jusqu'à « climatisation » du document d'urbanisme.

La loi Climat et Résilience, parmi ses nombreux articles, renforce le rôle du PADD et étend les obligations et possibilités à traiter dans les OAP :

Ainsi, le PADD doit afficher les objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il doit également comporter une étude de densification des zones déjà urbanisées pour justifier les ouvertures à l'urbanisation.

Les résultats de l'étude de densification sont présentés dans le diagnostic PARTIE 2 : ORGANISATION DU TERRITOIRE au Chapitre 4 : Ressources foncières mobilisables. Les enveloppes urbaines existantes suffisent à satisfaire les besoins identifiés à horizon 2035.

Les éléments présentés dans les justifications PARTIE 1 : PROJET DU TERRITOIRE au Chapitre 7 : Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière détaillent comment la commune a intégré les objectifs de sobriété foncière.

Ce sont uniquement les projets en cours qui consomment des ENAF. Il n'y a pas de nouvel ENAF urbanisé sur le temps du PLU (2025-2035).

Concernant les OAP, la loi Climat et Résilience prévoit :

- Qu'elles définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Ces dispositions figurent aux OAP thématique « continuités écologiques » du PLU.
- Qu'elles puissent définir les conditions dans lesquelles les projets situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les OAP thématiques « qualité urbaine, architecturales et paysagères » prévoient des dispositions en ce sens.
- Qu'elles puissent définir des dispositions pour les secteurs à renaturer. Ce point n'a pas été traité, le sujet ne constituant pas un enjeu majeur à horizon 2035.
- Qu'elles définissent un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation et à la réalisation des équipements correspondant à chacun d'entre elles. Ce point n'a pas fait l'objet d'un traitement particulier, considérant que 3 secteurs seulement sont concernés par des OAP sectorielles, dont un porté par la collectivité. Le sujet ne constitue pas un enjeu majeur à horizon 2035.

Volet « adaptation des territoires aux effets du dérèglement climatique » :

Parmi ces dispositions, ce sont surtout les outils pour s'adapter au recul du trait de côte qui sont développés.

La commune de l'Île d'Arz est inscrite sur le décret n°2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

A ce titre, elle est concernée par les articles L121-22-1 du code de l'urbanisme et suivants. Ils prévoient notamment l'obligation d'établir une carte locale d'exposition du territoire au recul du trait de côte. Cette carte est en cours d'élaboration par GMVA, pour l'ensemble des communes littorales du territoire intercommunal. Dès qu'elle sera disponible, elle sera intégrée au document d'urbanisme de la commune. Dans l'attente, ce sont les données disponibles qui sont utilisées (DDTM-BRGM 2020).

Figurent donc au règlement graphique les zones exposées au recul du trait de côte à 30 ans et les zones exposées au recul du trait de côte à 100 ans. Dans les zones exposées au recul du trait de côte à 30 ans, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées (notamment dans les espaces remarquables du littoral).

3. La loi Littoral

Les dispositions de la loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L121-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Article L121-8 : principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et les villages

L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation se situe en continuité avec les agglomérations et les villages.

L'urbanisation prévue par le PLU se limite aux zones U, qui correspondent à l'agglomération du bourg et au village de Pénero.

La zone Uh de Rudevent constitue un cas particulier : ce secteur ne peut être considéré comme une agglomération ou un village, considérant qu'il n'est ni suffisamment construit ni suffisamment dense pour répondre à la réglementation. Cependant, il est composé d'une vingtaine d'habitations plutôt récentes, regroupées en noyau bâti et organisées autour des voies de circulations. Afin de tenir compte de cette configuration particulière, le PLU n'autorise dans cette zone Uh que l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes accolées à la construction. A noter que la quasi-totalité du secteur est situé dans la bande des 100m et que les dispositions de l'article L121-16 s'appliquent.

Le reste du territoire est couvert par des zones agricoles ou naturelles ou par des zones dédiées aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (et qui ne sont donc pas concernées par le principe de continuité de l'urbanisation). Le cas particulier des activités agricoles est présenté dans la partie relative à l'urbanisation en espace proche du rivage, détaillée ci-après.

Le PLU prévoit une seule zone ouverte à l'urbanisation (classée AU), située Chemin de Keriane. Elle se trouve en continuité d'urbanisation et respecte ainsi les principes de l'article L121-8 de l'urbanisation.

Les éléments justifiant la délimitation des zones U et de la zone AU ont été donnés précédemment dans la PARTIE 2 : OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE au Chapitre 1 : Justification des choix retenus pour établir le règlement - Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires.

La carte page suivante délimite les zones constructibles de du bourg et de Pénero et localisent, à titre indicatif Rudevent.

Article L121-13 : extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

L'article L121-13 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces proches du rivage sont déterminés en croisant les critères suivants :

- Distance par rapport au rivage ;
- Covisibilité avec la mer ;

- Nature et occupation de l'espace (urbanisé, naturel, existence d'une coupure liée à une infrastructure, etc.) ou présence d'un espace remarquable du littoral.

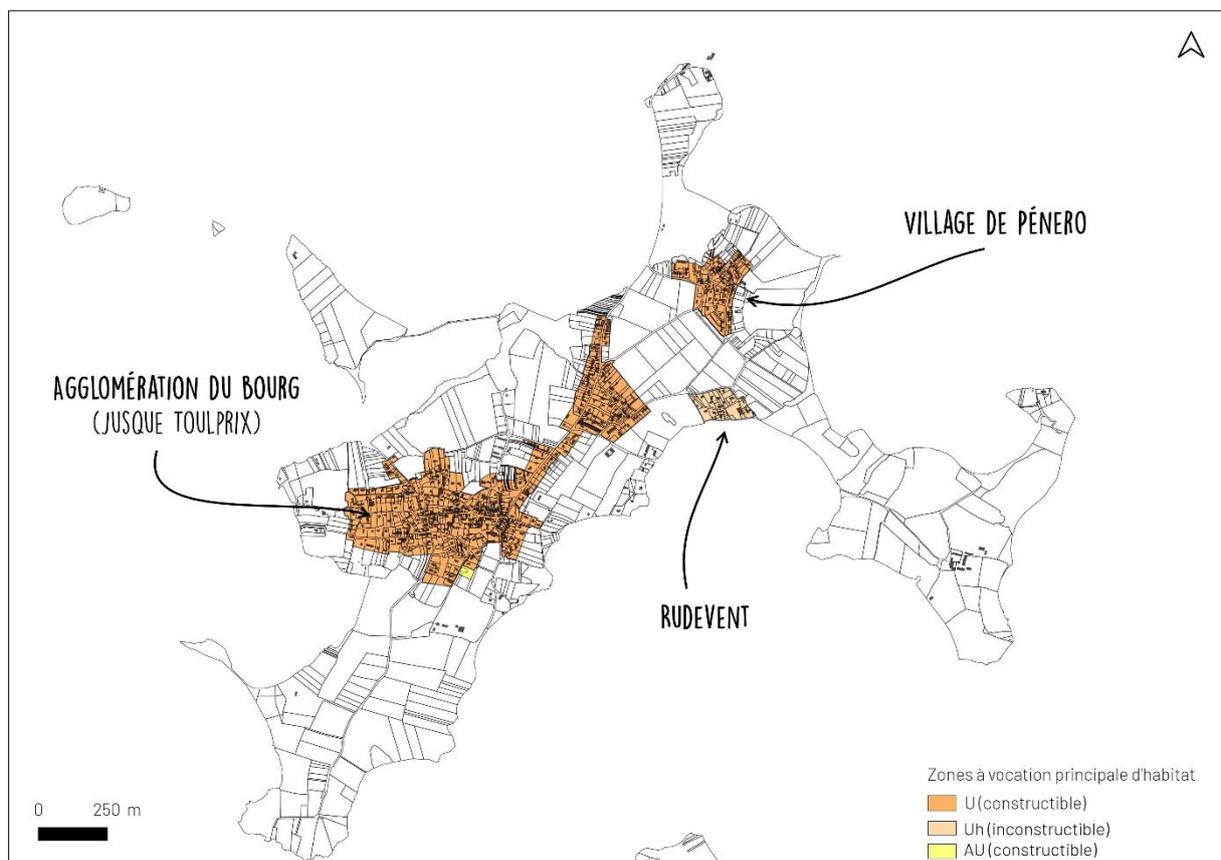
⇒ Au regard de ces critères, l'ensemble du territoire communal est situé en espace proche du rivage.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation est apprécié au cas par cas selon un faisceau d'indices, à savoir :

- L'implantation, la situation du projet,
- Le volume, la surface du projet,
- La densité du projet,
- La destination du projet,
- La topographie de l'espace concerné.

Les dispositions prévues par le PLU permettent de limiter l'extension de l'urbanisation :

- Les zones constructibles correspondent aux enveloppes urbaines existantes, il n'y a pas d'extension d'urbanisation prévue par le PLU. La zone AU Chemin de Keriane est déjà classée constructible au PLU de 2007.



- Les règles d'implantation et de volume des futures constructions dans ces zones ont été établies au regard de la composition des tissus urbains existants, afin d'éviter les ruptures de proportion importantes. Voir informations détaillées au chapitre ...
- Encadrement des destinations de constructions futures dans chaque zone, en cohérence avec l'existant. Le PLU prévoit notamment en dehors des zones U qu'aucune construction ne puisse être autorisée : dans les zones NL seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, pour les activités économiques existantes.

Prise en compte du caractère insulaire de la commune et de la configuration spécifique des lieux :
Le PLU prévoit des dispositions particulières pour l'agriculture : les constructions agricoles sont

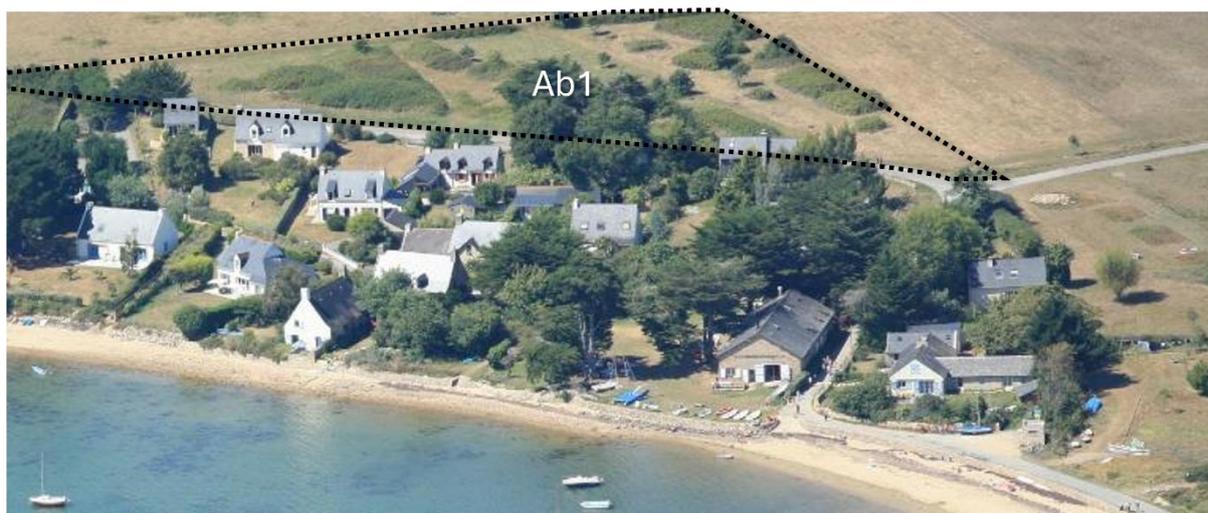
autorisées en zone Aa et les installations agricoles réversibles (tunnels pour le maraîchage notamment) sont autorisées en zone Ab1.

Du fait de sa configuration insulaire, l'intégralité du territoire de la commune se situe en espace proche du rivage. Par conséquent, s'en tenir à une lecture stricte des articles L. 121-8 et L. 121-10 du code de l'urbanisme imposerait que les constructions agricoles soient situées exclusivement en continuité des villages et agglomérations (en nombre nécessairement limité sur l'île du fait d'une urbanisation passée limitant l'étalement urbain) et reviendrait à mettre en péril le développement d'une agriculture vivrière sur l'île, ce qui n'était pas l'objectif du législateur et entrerait en conflit direct avec les orientations du PADD et le principe de souveraineté alimentaire.

Ainsi, si la zone Aa de la ferme et la zone Ab1 de Rudevent ne remplissent pas strictement les conditions énoncées à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, l'identification de ces zones au PLU est justifiée par des lois prévoyant un principe d'adaptation aux spécificités des communes insulaires dépourvues de tout lien avec le continent :

- L'article 3 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite « 3 DS » qui reconnaît la spécificité des îles dépourvues de tout lien avec le continent et précise que leur développement durable « constitue un objectif majeur d'intérêt national [...] et nécessite qu'il soit tenu compte de leurs différences de situations dans la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales »,
- L'article L 1 du code rural dans sa version issue de la loi n° 2025-268 d'orientation pour la souveraineté alimentaire du 24 mars 2025 qui énonce : « VIII.-La politique en faveur de l'agriculture et de l'alimentation tient compte des spécificités des communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent ».

En outre, le choix des zones limite les incidences potentielles sur les paysages : une zone Aa se situe en continuité d'urbanisation, au nord du bourg près de la ZA du Douéro, dans un point bas de l'île ; un ancien hangar agricole y est déjà installé. L'autre zone Aa - correspondant au secteur de la ferme de l'île - est masquée par les arrières de jardin, par le secteur de Kernoël et par le réseau bocager : il n'y a donc pas de vues depuis la mer sur le bâtiment existant qui est particulièrement bien intégré au paysage. La zone Ab1 se situe en continuité de Rudevent, dans la partie basse de la zone agricole située entre Kervio et Pénero. La topographie et le caractère réversible des installations autorisées limitent les incidences de potentiels projets sur le paysage.



Vue sur la zone Ab1 à Rudevent, à l'arrière des maisons - source : patrimoine-bzh

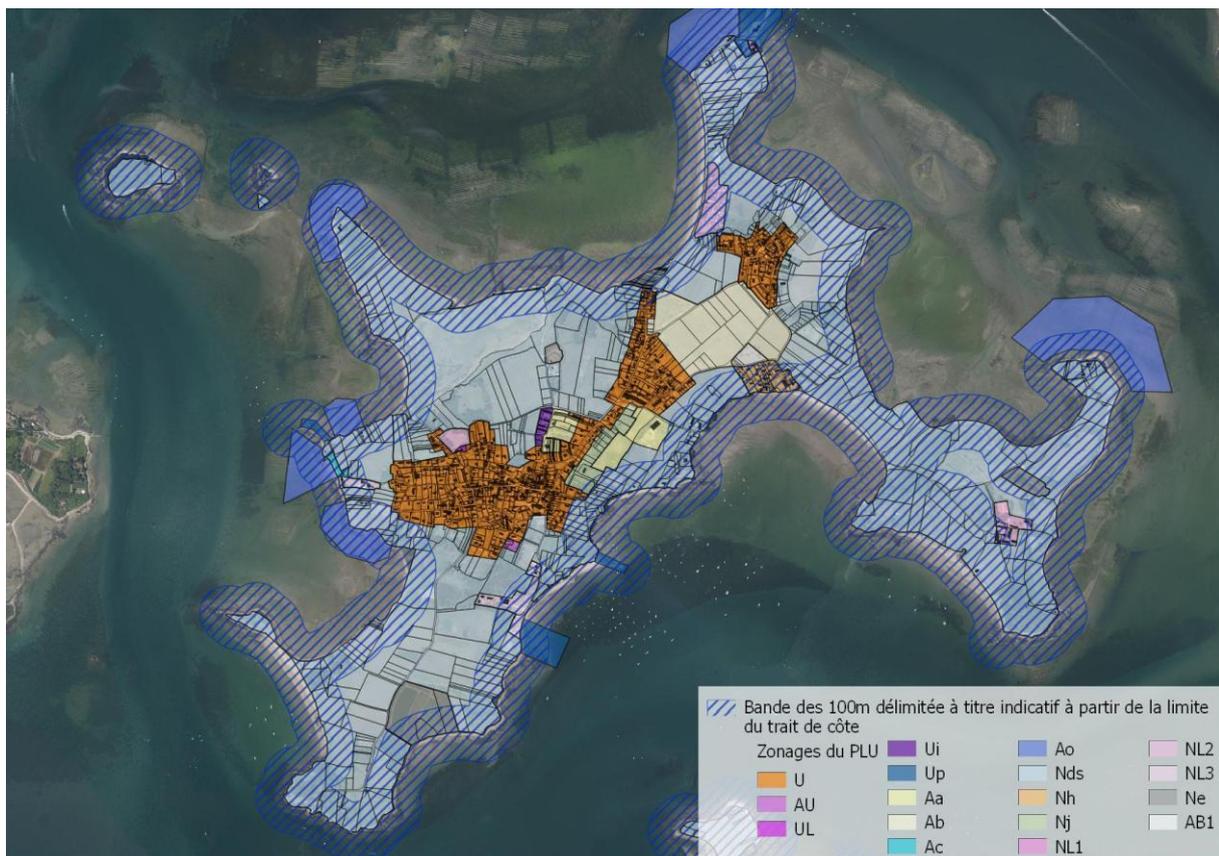
- Prise en compte de la nécessité d'être à proximité immédiate de l'eau pour certaines activités. Le PLU autorise dans les zones Ac et Ao uniquement les constructions et installations nécessaires aux activités conchylicoles et en zone Up les constructions et installations nécessaires aux activités portuaires. Ces activités nécessitent par essence la proximité immédiate de l'eau. C'est le cas également pour les zones NL3 qui correspondent aux écoles de voile.

Article L121-16 : urbanisation interdite dans la bande littorale

L'article L121-16 du code de l'urbanisme prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Le PLU de la commune ne permet pas la réalisation de nouvelle construction dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les besoins liés aux services publics (zone Ne) ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (zones Ac, Ao, Up et NL3). Seule la reconstruction à l'identique et la restauration des constructions existantes peuvent être autorisées.

La carte ci-dessous illustre l'application de la bande des 100m sur l'île principale à partir de la limite du trait de côte.



Article L121-21 : définition de la capacité d'accueil du territoire

La définition de la capacité d'accueil du territoire doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La cour d'appel de Nantes, dans son arrêt n°22NT04125 annulant la délibération d'approbation du schéma de cohérence territorial de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a considéré que la notion de capacité d'accueil du territoire peut s'entendre comme « le niveau maximum de pression exercées par les activités et populations permanentes et saisonnières que peut supporter le territoire des communes littorales ». Cette notion s'applique également aux communes non-littorales.

L'étude des travaux du GIP Littoral, du CGEDD et de l'IGARUN a permis de bâtir une grille d'analyse adaptée au territoire et au projet de l'Île d'Arz. Etablie à partir des recommandations du GIP Littoral, elle décompose la capacité d'accueil par thématiques :

- La disponibilité et la qualité de la ressource en eau,
- La gestion de la fréquentation sur les milieux naturels,
- La capacité à préserver les espaces NAF et à maîtriser l'extension urbaine,
- Le dimensionnement et l'adaptation des services et équipements collectifs aux variations de la population,
- La vulnérabilité du territoire aux risques naturels et la capacité d'adaptation et de gestion,
- Les conditions d'accessibilité et de desserte.

La grille établie pour le PLU de l'Île d'Arz présente par thématiques :

- Les indicateurs et l'état des ressources et de la capacité d'accueil en 2025,
- Le projet de territoire et les orientations et objectifs du PADD du PLU,
- Les incidences prévisibles de ce projet sur les ressources et la capacité d'accueil,
- Les mesures prises au niveau du PLU pour limiter ces incidences et garantir le bon état des ressources et de bonnes conditions de vie.

Un code couleur permet de caractériser l'état des ressources en 2025 et l'état prévisible par effets du PLU à horizon 2035.

Etat de la ressource/capacité		Evolution de la ressource/capacité par application du PLU	
Riche et préservée		Durablement améliorée	
Riche mais fragile		Maintenue, préservée	
Restreinte et limitée		Altérée	
Saturée, dégradée		Dégradée	

Grille d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire :

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
MAINTIEN ET RENOUVELLEMENT DES POPULATIONS						
Capacité à assurer le maintien et le renouvellement des populations	Nb d'habitants permanents : 287 hab (2021)		Permettre le renouvellement des générations : réalisation de projets pour les besoins quotidien / développement des logements aidés / adaptation des logements existants	Augmentation de la population et de ses besoins Augmentation de l'utilisation des ressources	Une partie des futurs logements doit être dédiée au logement aidé : servitude de résidence principale + OAP sectorielles où est demandé minimum 50% de logements aidés	
Capacité à préserver les emplois	Part et évolution de la population active : 77,6%		Conforter la capacité d'accueil des entreprises et des artisans notamment dans la ZA du Douéro Préserver les cellules commerciales existantes Permettre la création de nouveaux commerces	Installation de nouvelles entreprises Augmentation de l'emploi Augmentation de l'utilisation des ressources	L'accueil d'actifs et d'entreprises sur le territoire doit permettre de satisfaire les besoins des habitants d'une part, et de limiter les déplacements d'autre part (flux pendulaires depuis et vers le continent).	
	Migrations pendulaires : 86,5% des actifs qui travaillent dans la commune					
	Nb emplois sur le territoire : 97					
	Indice de concentration d'emplois : 93,3					

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU						
Capacité à assurer l'alimentation en eau potable	Territoire interconnecté GMVA, alimentation depuis le continent		Assurer la capacité à satisfaire les besoins en eau dans des conditions satisfaisantes, tant en termes de qualité que de quantité	Augmentation de la consommation d'eau potable, dans un contexte de raréfaction de la ressource lié au réchauffement climatique	Alimentation en eau potable gérée à une échelle supra-communale = le PLU n'a pas de prise direct sur cet aspect La maîtrise de la croissance démographique est un levier indirect, qui limite les pressions sur la ressource et permet d'anticiper les besoins (et donc les réponses à apporter)	
	Présence d'une nappe sous la surface de l'île, représentant un atout fort					
Capacité à préserver la qualité de la ressource en eau	Qualité des masses d'eau : médiocre Qualité des eaux de baignade : bonne (ARS 2023) Qualité de l'eau potable : bonne		Capacité à préserver une qualité de l'eau compatible avec les différents usages du bassin versant	Augmentation des besoins en gestion des eaux usées Augmentation des charges de la station d'épuration	Un curage de boues a été réalisé en juin 2025, ce qui devrait avoir un effet très bénéfique sur la qualité de traitement de l'eau en sortie, sur l'ensemble des paramètres organiques. De plus, un étude diagnostic du système de collecte et de traitement va être réalisée pour identifier précisément les enjeux du site.	
Capacité à assurer le traitement des eaux usées	Bon fonctionnement de la station d'épuration, dépassements ponctuels liés à une forte fréquentation touristique. 5 ANC seulement					

Capacité à gérer les eaux pluviales	La topographie et la géologie de l'île sont peu favorable à l'infiltration. GMVA porte la révision du schéma directeur et le zonage d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que le règlement de gestion des eaux pluviales urbaines			Augmentation de l'imperméabilisation des sols, diminution des capacités d'infiltration de l'eau dans le sol, augmentation du ruissellement	Le PLU prévoit plusieurs outils pour réduire les effets de l'imperméabilisation des sols : urbanisation nouvelle uniquement dans les enveloppes déjà urbanisées, priorité au renouvellement urbain sur des terrains déjà imperméabilisés et à la densification, application d'un coefficient de pleine terre aux projets de construction, obligation de recourir à des matériaux perméables pour certains aménagements, ...	
-------------------------------------	--	--	--	--	---	--

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
GESTION DE LA FREQUENTATION DES MILIEUX NATURELS						
Capacité à préserver les espaces remarquables du littoral	Les espaces remarquables du littoral couvrent la majeure partie de l'île		Préserver les milieux naturels exceptionnels et les paysages emblématiques de l'île	Augmentation des pressions sur les milieux naturels et la biodiversité	Le PLU prévoit un zonage adapté à la préservation des espaces remarquables du littoral : le zonage Nds. Les dispositions applicables reprennent celles prévues par le code de l'urbanisme en la matière (R121-5). Les zones Nds couvrent plus de 70% de la commune	

Capacité à préserver la faune et la flore	38ha de boisements significatifs 29kml de haies présentant un intérêt écologique et/ou paysager					
Capacité à préserver la trame verte et bleue	0,3kml de cours d'eau 106,6ha de zones humides avérées 13ha de zones humides potentielles dans les enveloppes urbanisées		Préserver l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques Limiter les incidences des aménagements sur les milieux naturels	Augmentation des pressions sur les milieux naturels et la biodiversité	Le PLU préserve les éléments de la trame verte et bleue, par des zonages adaptés (Nds ou Nj) et par des prescriptions spécifiques : EBC, éléments du paysage à préserver (L151-23 du code de l'urbanisme). Une zone de défend (5,00m) au droit des arbres est prévue, qu'ils constituent une haie ou qu'ils soient isolés. Le PLU préserve également les zones humides, avérées ou potentielles. Les zones naturelles dédiées à la préservation des milieux naturels couvrent 73% du territoire. Les zones agricoles participes également à la préservation de la trame verte et bleue, elles représentent 7% de la commune.	
Capacité à entretenir voire restaurer les continuités écologiques	Nombreux périmètres de protection et d'inventaire des milieux naturels : Golfe du Morbihan					
Capacité à maîtriser la fréquentation des espaces naturels et sites préservés	L'île est un des sites touristiques majeur du Golfe du Morbihan. 250 habitants, 2500 résidents l'été, 250 000 visiteurs annuels.		Encadrer la fréquentation du territoire, préserver la capacité d'hébergement touristique, assurer une bonne cohabitation des usages	Meilleure gestion de la fréquentation de l'île et des espaces naturels	La maîtrise de la fréquentation du territoire passe avant tout par la maîtrise des flux qui arrivent par bateau, ce sur quoi la commune a peu la main. La commune travaille avec GMVA, le CDT, la Région Bretagne et les compagnies maritimes sur ce sujet. Le PLU limite les pressions sur les milieux naturels en prévoyant des zonages dédiés et des prescriptions spécifiques à leur préservation (voir précédemment).	

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
CAPACITE A PRESERVER LES ENAF ET A MAITRISER L'URBANISATION						
Capacité à préserver le potentiel agronomique des sols et les outils de production	70 ha de terres agricoles déclarée à la PAC 1 GAEC et plusieurs exploitants installés 253 ha de concessions conchylicoles		Poursuivre les acquisitions de terres agricoles et naturelles Préserver les capacités de production, de transformation et de stockage des exploitations agricoles Mobiliser le bâti agricole existant et permettre la remise en culture de friches agricoles Accompagner les nouveaux projets (maraîchage, apiculture, ...) Permettre l'installation d'une exploitation aquacole au Mounien. Permettre les projets d'agroforesterie, en lien avec la préservation de la biodiversité et la lutte contre l'érosion des sols	Amélioration de la capacité de productions agricoles et aquacole de l'île. Pressions sur les terres agricoles liées à la fréquentation du territoire.	Le PLU prévoit des outils pour lutter contre la déprise agricole sur l'île et pour permettre le fonctionnement des exploitations. Il permet les constructions et installations agricoles dans les secteurs les moins impactant d'un point de vue paysager. Les zones Aa, Ab1 et Ab couvrent 7% du territoire.	
Capacité à limiter l'étalement urbain	Conso ENAF 2011-2021 : 3ha		Développement économe en foncier : Permettre les projets d'habitat réversible, Permettre la surélévation des constructions (pour répondre à la demande en logement tout en préservant les sols),	Maîtrise de la consommation foncière liée à l'urbanisation en autorisant uniquement la densification des enveloppes urbaines existantes.	La maîtrise de l'urbanisation permet d'inscrire le projet dans la trajectoire ZAN, le PLU préserve tous les ENAF de l'urbanisation.	
Possibilité de densification des espaces urbanisés	Ressource foncière pour l'habitat en densification : 6,5ha dont 3,3ha mobilisables à					

	court et moyen terme		Limiter la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers			
	Aucun ENAF urbanisés sur la période du PLU					

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
DIMENSIONNEMENT ET ADAPTATION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS AUX VARIATIONS DE POPULATION						
Capacité à garantir le bon accès à l'eau et à préserver la qualité de la ressource : Voir partie dédiée						
Capacité à maintenir des conditions de vie acceptables Capacité à adapter les équipements à l'augmentation de population	1 école		Réaliser des projets pour les besoins du quotidien : projet d'école, pôle santé, réaménagement du port de Béluré, réaménagement de la mairie, espace de coworking, salle communale, ... Accompagner les activités collectives et associatives dans la réalisation de leurs projets et en améliorant l'offre en équipements	Augmentation de la fréquentation et de la demande en équipements publics	Identification des secteurs stratégiques pour la réalisation d'équipements et services et maîtrise des projets par le recours à des emplacements réservés. La politique en matière de logement, en faveur d'une occupation à l'année du territoire, participe au fonctionnement des équipements (maintien des effectifs scolaires par exemple).	
	2 infirmières libérales + 1 maison d'assistantes maternelles + local santé et social					
	Salle du Gourail (cantine, salle des fêtes, cinéma, médiathèque), musée, aires de jeux					
	Pompiers					

	Compétence GMVA Déchèterie Politique du zéro déchet sur l'île pour les visiteurs		Réduire les déchets de construction grâce à la préfabrication en atelier, en construisant avec des matériaux biosourcés à faible empreinte carbone, en favorisant l'économie circulaire et le recyclage des matériaux de construction	Augmentation de la production de déchets	Au PLU, des recommandations figurent aux OAP thématiques sur le recours aux matériaux biosourcés, locaux, issus du recyclage et sur la gestion des déchets verts.	
	Potentiel de production d'énergie renouvelable important (photovoltaïque notamment)		Favoriser la production et l'utilisation des énergies renouvelables	Augmentation de la consommation d'énergie	Le PLU favorise le recours aux énergies renouvelables, notamment le photovoltaïque en toiture.	
Capacité à gérer la desserte en électricité / réseaux de téléphonie	Alimentation par les réseaux depuis le continent : dépendance de l'île vis-à-vis des territoires voisins Pas d'enjeu connu à moyen terme		Capacité à assurer la continuité des services, entre le continent et l'île	Augmentation des besoins en électricité	La desserte en électricité et en téléphonie ne constitue pas un enjeu pour l'île à moyen terme. Le PLU prévoit que les projets soient raccordés au réseau.	

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
VULNERABILITE DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES ET NUISANCES ET CAPACITE D'ADAPTATION						
Capacité à garantir la qualité de l'air et à limiter ou réduire les GES	Faible risque de pollution atmosphérique sur l'île		Limiter les émissions de GES	Augmentation des émissions de GES	A l'échelle communale, la lutte contre les émissions de GES passe par : la maîtrise de la fréquentation du territoire, la limitation de la place de la voiture dans les déplacements et le calibrage des zones constructibles en fonction des besoins. La rénovation des bâtiments, le renouvellement urbain et le recours à des matériaux de seconde vie participent également à limiter les émissions de GES	
	Emissions de GES inférieures à moyenne GMVA					
Capacité à se prémunir face à l'existence des risques littoraux et la projection du recul du trait de côte	L'île est particulièrement concernée par le risque de submersion marine et par le recul du trait de côte. C'est un enjeu majeur à moyen terme.		Protéger les personnes et les biens face aux risques Anticiper les aléas et leurs conséquences	Amélioration de la prise en compte des risques littoraux dans le PLU	Le PLU intègre les résultats des études réalisées par GMVA en matière de risque de littoraux et va ainsi plus loin que la réglementation nationale : cartographie des zones exposées à la submersion marine établie sur la base de +110cm et cartes locales d'exposition au recul du trait de côte en cours de finalisation. Les prescriptions prévues par le PLU dans ces zones limitent l'exposition des personnes et des biens, permettent l'adaptation des constructions et le repli du camping de La Falaise.	
Capacité à se prémunir contre les autres risques	La commune est exposée aux risques aléa gonflement/retrait des argiles, séisme, radon comme l'ensemble de la région Bretagne. Ces risques ne constituent pas des enjeux majeurs pour le territoire.		Protéger les personnes et les biens face aux risques	Amélioration de la prise en compte des risques dans le PLU	Un chapitre du règlement écrit du PLU est dédié à la prise en compte de ces risques dans les projets d'aménagement et de constructions. Des informations complémentaires figurent également en annexe du règlement écrit.	

Capacité à éviter la mise en péril de la ressource	Indicateurs capacité à l'état initial	Etat de la capacité et de qualité de la ressource	PADD et projet de PLU au regard de la capacité d'accueil	Incidences prévisibles du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Mesures prévues au PLU pour limiter les incidences du projet sur les ressources et la capacité d'accueil	Evolution de la capacité et qualité de la ressource
CONDITIONS D'ACCESSIBILITE ET DE DESSERTE DU TERRITOIRE						
Capacité à maintenir des conditions de vie acceptables Capacité à adapter les équipements à l'augmentation de population	Bateaux-bus du Golfe – BreizhGo : 8 A/R quotidien (min) Ligne 30 Kicéo : 8 A/R quotidien (min)		Encadrer le nombre de visiteurs journaliers en haute saison, en collaboration avec les acteurs du tourisme (Région Bretagne, GMVA, CDT, professionnel du tourisme) et les compagnies maritimes Favoriser les déplacements doux et le recours au transport collectif et en limitant la place de la voiture	Augmentation des flux sur la commune	La politique menée en matière de fréquentation du territoire et la politique menée en matière de prévention contre les risques littoraux participent à préserver des conditions d'accessibilité et de desserte du territoire satisfaisante à moyen terme.	
	La cale de Béluré et la route départementale est particulièrement concernée par les risques littoraux			Augmentation des flux depuis/vers la commune		
	De nombreux sentiers permettent de circuler dans et autour de l'île			Risque d'augmentation des ruptures de continuité à moyen terme entre l'île et le continent		
	Environ 70-80 places de stationnement public					

Article L121-22 : préservation des coupures d'urbanisation

L'article L121-22 du code de l'urbanisme prévoit que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Au PLU de l'Île d'Arz, la principale coupure d'urbanisation se situe entre Toulprix-Kervio et Pénero. Elle est préservée par des zonages Nds (préservation des espaces remarquables du littoral) et Ab (zone agricole inconstructible). Le fait de limiter l'urbanisation aux enveloppes urbaines existantes est une garantie de préservation des coupures d'urbanisation. Le zonage Uh appliqué sur Rudevent ne remet pas en cause cette coupure d'urbanisation puisque seules les extensions et annexes accolées sont autorisées par le PLU et dans les faits concernent peu d'habitations car la majeure partie du secteur est situé dans la bande des 100m.



Localisation de la principale coupure d'urbanisation de l'île

Article L121-22-1 : exposition au recul du trait de côte et adaptation des documents d'urbanisme

Voir précédemment : « Focus sur la loi Climat et Résilience »

Article L121-23 : préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux naturels nécessaires au maintien des équilibres biologiques

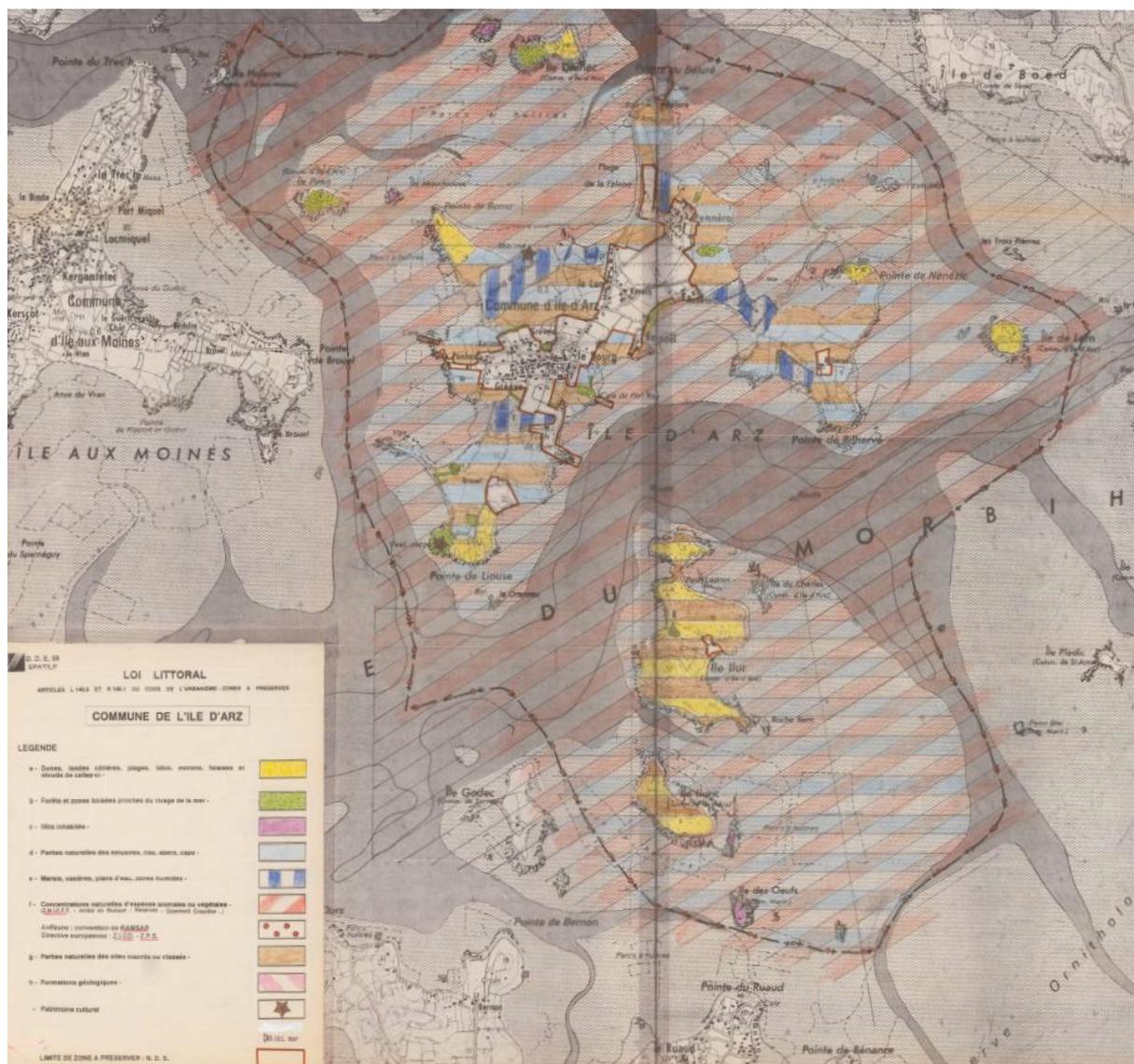
L'article L121-23 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, qui sont listés à l'article R121-4 :

- Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- Les îlots inhabités ;
- Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
- Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables. Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Le PLU préserve les espaces remarquables du littoral par un zonage Nds. Les dispositions applicables se réfèrent aux dispositions de l'article R121-5 qui limite les possibilités d'aménager dans ces espaces aux besoins liés à la gestion des milieux naturels, à l'ouverture au public de ces espaces et à certains services publics. A noter qu'en mer, en dehors des zones Ac et Ao, l'ensemble de l'espace marin est classé Nds.

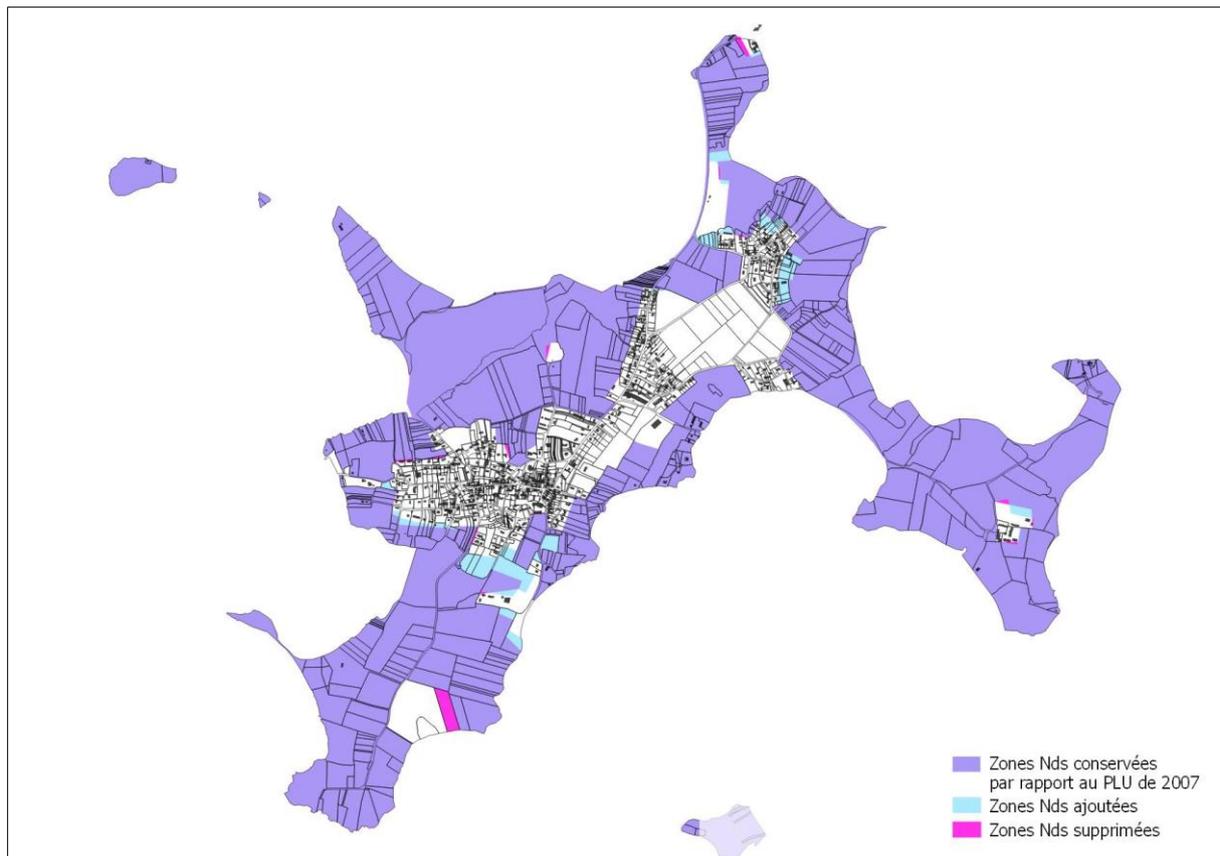
Les espaces remarquables du littoral du Golfe du Morbihan ont été délimités par les services de l'Etat dans les années 1990. Ils ont été cartographiés et servent encore aujourd'hui de référence pour délimiter les zones Nds.



Cartographie des espaces remarquables du littoral de l'Île d'Arz - DDE56 1997

On voit que la majeure partie de l'île est concernée par les espaces remarquables du littoral. Le PLU révisé s'appuie sur cette délimitation et sur l'occupation et l'utilisation effective des sols pour ajuster, à la marge, le tracé des zones Nds.

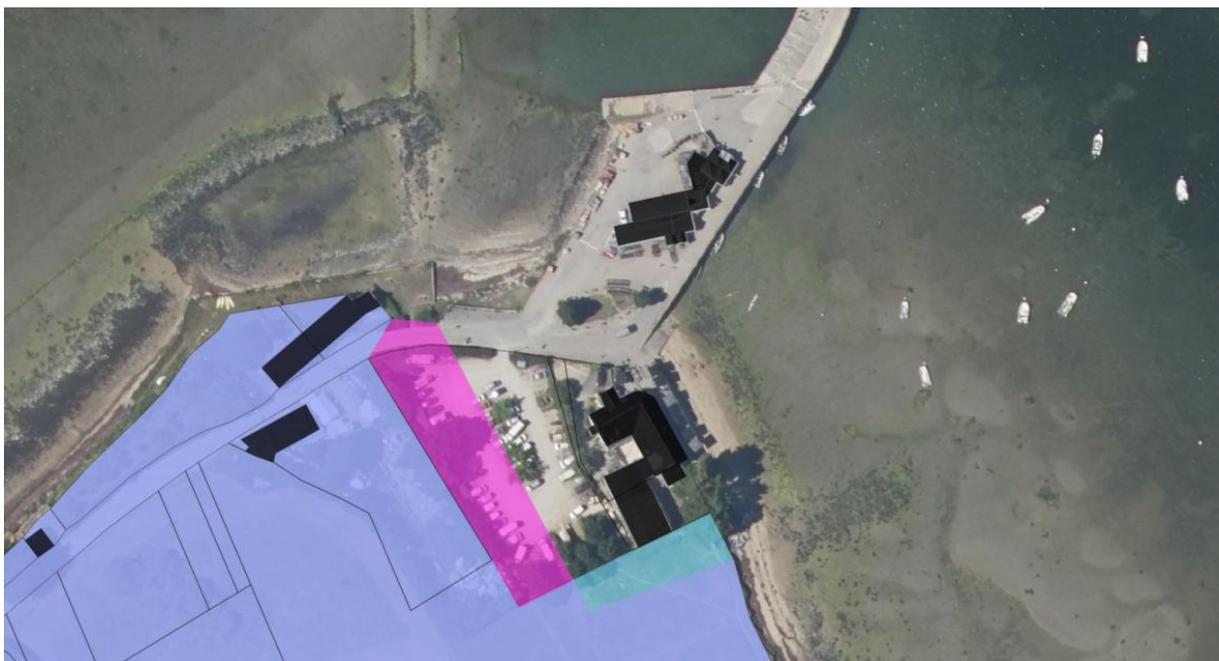
La carte page suivante superpose les zones Nds de 2007 et celles du PLU révisé et permet de localiser les ajustements effectués.



Ajustement à la marge de la délimitation des zones Nds entre le PLU de 2007 et le PLU révisé.

Justification de la suppression de certaines zones Nds :

- Dans le secteur de Béluré, le parking qui permet aux résidents et aux artisans de l'île de stationner leurs véhicules près de l'embarcadere est classé zone Up au PLU révisé. Cet espace fait partie du fonctionnement du port. C'est un terrain artificialisé qui ne présente par les caractéristiques naturelles d'un espace remarquable.



En rose ci-dessus : le terrain classé Nds au PLU de 2007 mais intégré à la zone Up de Béluré au PLU révisé.

- Dans le secteur de la station d'épuration, une parcelle attenante à l'installation existante est intégrée à la zone Ne. Elle doit permettre de répondre aux besoins en travaux, à moyen ou long terme, nécessaires à l'amélioration du fonctionnement de la station. Si ce terrain présente aujourd'hui un caractère naturel, sa destination n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article R121-5, qui permet les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.



En rose ci-dessus : le terrain classé Nds au PLU de 2007 mais intégré à la zone Ne du PLU révisé.

La délimitation des zones U a conduit dans certains cas à reprendre la délimitation des zones Nds en frange d'urbanisation. Ces évolutions ne sont pas significatives.

Justification de l'ajout de certaines zones Nds :

- Dans le secteur de Pénero, la prise en compte des zones soumise aux risques littoraux dans la partie a conduit à réduire la zone U au profit d'un zonage Nds. Dans la partie Est du village, un zone classée Aa au PLU de 2007 a été intégrée à la zone Nds. En effet, d'une part ce secteur n'a pas à accueillir de nouvelle construction ou installation agricole et d'autre part, les terrains présente les caractéristiques des parties naturelles du site inscrit du Golfe du Morbihan.



En bleu ci-dessus : les espaces intégrés à la zone Nds au PLU révisé.

- Dans le secteur des Vignes, de la rue Monseigneur Joubioux et de l'école de voile des Glénans, les terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine ont été classés en zone Nds. En effet, ils constituent des parties naturelles du site inscrit du Golfe du Morbihan.



En bleu ci-dessus : les espaces intégrés à la zone Nds au PLU révisé.

Article L121-27 : Classement des parcs et ensembles boisés

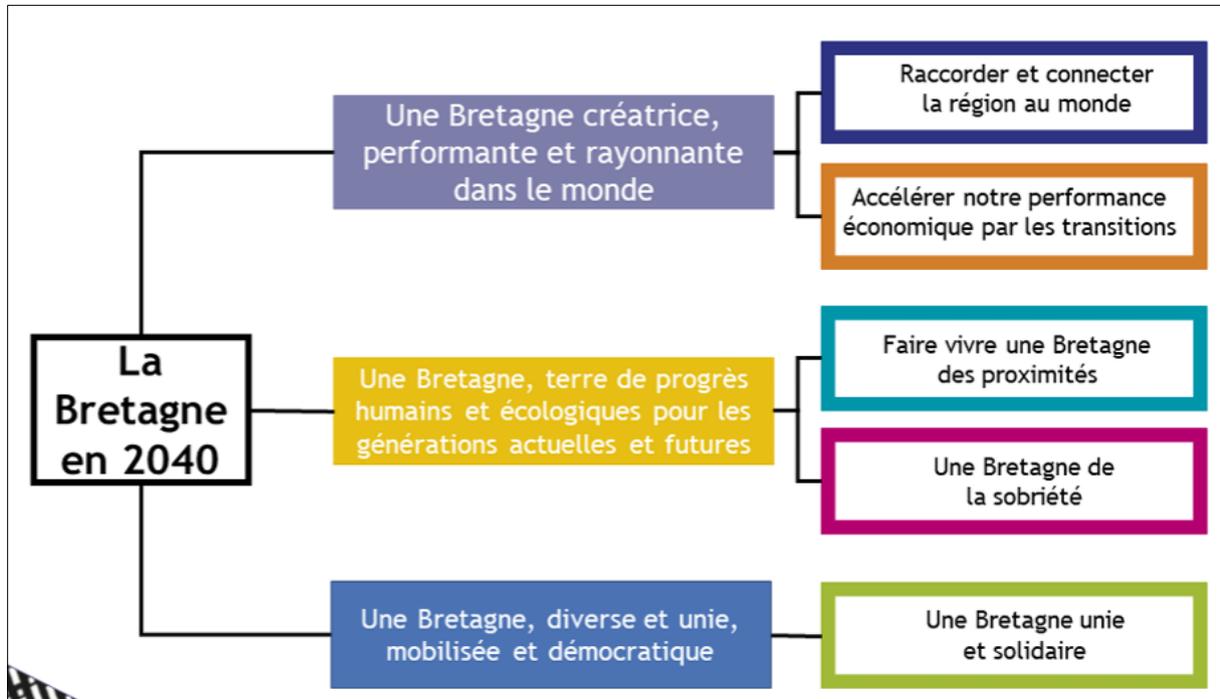
L'article L121-27 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU classe en espace boisé classé les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

Voir dans les justifications PARTIE 2 : OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE au Chapitre 1 : Justification des choix retenus pour établir le règlement - Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires, dédié à la préservation des boisements.

4. Compatibilité avec le SRADDET de la Région Bretagne

En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les orientations du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Bretagne.

Le schéma ci-après présente les grandes orientations du SRADDET, elles-mêmes déclinées en nombreux objectifs et sous-objectifs :



SRADDET BRETAGNE – fascicule des règles

Le tableau ci-dessous synthétise les règles du SRADDET opposables aux PLU (en l'absence de SCoT).

Ces règles sont issues du document intitulé « fascicule » et qui concerne les objectifs pour lesquels les documents de planification ou d'urbanisme ont un impact significatif, et prévu par la loi. Sur bien des points, le PLU révisé est compatible avec les autres objectifs du SRADDET Bretagne.

Les informations détaillées sur la manière dont le projet de territoire et le PLU de la commune participent à l'atteinte de ces objectifs sont présentés dans l'ensemble de la présente partie du rapport de présentation. Les informations contenues dans le tableau sont synthétiques et renvoient aux chapitres dédiés.

Thématique, orientation, objectif	Intégration dans le PLU
EQUILIBRE DES TERRITOIRES	
Vitalité commerciale des centralités Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	L'offre en commerces et services est historiquement stable sur l'île et ne constitue donc pas un enjeu majeur pour le PLU. De nouvelles implantations sont possibles dans les zones U. PARTIE 1 Chapitre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique et PARTIE 2 Chapitre 1 Justification

	des choix retenus pour établir le règlement - Les dispositions prévues pour les activités économiques
Production de logements locatifs abordables et mixité Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Le PLU prévoit bien des outils en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année : le recours à la servitude de résidence principale (L151-14-1 du code de l'urbanisme) pour assurer la pérennité des logements sociaux déjà existants et en projet, ainsi que l'obligation de réaliser des logements aidés dans les secteurs soumis à OAP. PARTIE 2 Chapitre 1 Justification des choix retenus pour établir le règlement - Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires
Développement des polarités Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	L'île ne constitue pas un pôle à l'échelle de son bassin de vie et est donc peu concernée par cet objectif.
Identité paysagère du territoire Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Le PLU prévoit bien des dispositions sur la qualité architecturale et urbaine des projets. Un inventaire exhaustif du patrimoine bâti a été réalisé et des prescriptions spécifiques ont été définies pour préserver ces éléments qui participent à l'identité paysagère de l'île. PARTIE 2 Chapitre 2.3 Patrimoine bâti
Itinéraires et sites touristiques Faire de la Bretagne la région du tourisme durable	L'île est un des sites touristiques majeurs du Golfe du Morbihan. Le PLU s'évertue à poser les conditions pour un tourisme durable, encadré en termes de fréquentation et respectueux des espaces naturels. PARTIE 1 Chapitre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique
Habitat des actifs du tourisme Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	La politique communale en matière de logement tient compte des enjeux liés à l'hébergement des saisonniers.
Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole Faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agro-écologie et du « bien manger »	Les terres agricoles et la ferme de l'île sont préservées au PLU. La possibilité de nouvelles installations agricoles, notamment en maraîchage dont prévues. PARTIE 1 Chapitre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique et PARTIE 2 Chapitre 1 Justification des choix retenus pour établir le règlement - Les zones dédiées aux productions agricoles et aquacoles et Les zones à vocation aquacole
Réduction de la consommation foncière Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Le projet a été établi dans une optique de réduction de la consommation foncière et de dimensionnement des secteurs constructibles aux strictes besoins identifiés sur la période 2025-

<p><i>Le SRADDET attribue à GMVA une enveloppe foncière de 426ha, à territorialiser entre les communes de l'agglomération à travers le SCoT.</i></p>	<p>2035. Les enveloppes urbaines existantes ne sont pas étendues. PARTIE 1 Chapitre 7 Justification des choix retenus en matière de développement urbain et de sobriété foncière et PARTIE 3 Chapitre 2 Focus Loi Climat et Résilience</p>
BIODIVERSITE ET RESSOURCES	
<p>Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique Protection et reconquête de la biodiversité Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement</p>	<p>L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont préservés par le PLU. Les dispositions permettent même de tenir compte de la présence de zones humides potentielles dans les enveloppes urbanisées. PARTIE 1 Chapitre 5 Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage et PARTIE 2 Chapitre 1 Justification des choix retenus pour établir le règlement - Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires</p>
<p>Espaces boisés et reboisement Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique</p>	<p>Les boisements sont préservés par le PLU, au titre des Espaces Boisés Classés, conformément aux dispositions de la loi Littoral. PARTIE 1 Chapitre 5 Justification des choix retenus en matière de préservation de la trame verte et bleue et du paysage et PARTIE 2 Chapitre 1 Justification des choix retenus pour établir le règlement - Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires</p>
<p>Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement</p>	<p>La préservation de la ressource en eau tant en qualité qu'en quantité est au cœur du projet de PLU. Les besoins liés à l'alimentation en eau potable et en assainissement ont été évalués et les mesures pour s'adapter ont été prises. PARTIE 3 Chapitre 3 - ARTICLE L121-21 : DEFINITION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE</p>
<p>Activités maritimes Faire de la mer un levier de développement durable pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions spécifiques aux activités maritimes : activités portuaires, activités aquacoles, cales de mise à l'eau. La délimitation des zones dédiées correspondent tiennent compte de la sensibilité des espaces naturels marins du Golfe du Morbihan. PARTIE 1 Chapitre 2 Justification des choix retenus en matière de développement économique et Chapitre 4 Justification des choix retenus en matière de mobilités. PARTIE 2 Chapitre 1 Les zones dédiées aux productions agricoles et les zones à vocation aquacole</p>
<p>Déchets et économie circulaire Atteindre le 0 enfouissement puis viser le 0 déchet à l'horizon 2040</p>	<p>La question des déchets représente un enjeu important sur l'île. A titre d'exemple, les visiteurs sont invités à repartir avec leurs déchets puisqu'il n'y a pas d'installation de traitement et de recyclage sur l'île. La commune bénéficie toutefois</p>

	<p>d'une déchèterie, gérée par GMVA. Le PLU prévoit un zonage spécifique et réservé à cette installation. Il prévoit également des dispositions pour limiter la production de déchets verts.</p> <p>PARTIE 1 Chapitre 3 Justification des choix retenus en matière de développement des équipements et PARTIE 2 Chapitre 1 Les zones à vocation d'équipements publics et de services et outils complémentaires</p>
CLIMAT ET ENERGIE	
<p>Secteur de production d'énergie renouvelable Accélérer la transition énergétique en Bretagne</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la production d'énergie renouvelable et notamment la possibilité d'installer du photovoltaïque en toiture.</p> <p>PARTIE 1 Chapitre 6 Justification des choix retenus en matière d'énergies, notamment renouvelables et PARTIE 2 Chapitre 2 Les OAP thématiques</p>
<p>Performance énergétique des nouveaux bâtiments Transition</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la performance énergétique des bâtiments, notamment par le biais des OAP thématiques.</p> <p>PARTIE 1 Chapitre 6 Justification des choix retenus en matière d'énergies, notamment renouvelables et PARTIE 2 Chapitre 2 Les OAP thématiques</p>
<p>Réhabilitation thermique Lutter contre la précarité énergétique</p>	<p>Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la réhabilitation thermique des bâtiments, notamment par le biais des OAP thématiques.</p> <p>PARTIE 1 Chapitre 6 Justification des choix retenus en matière d'énergies, notamment renouvelables et PARTIE 2 Chapitre 2 Les OAP thématiques</p>
<p>Mesures d'adaptation au changement climatique Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique</p>	<p>La combinaison des outils mobilisés par le PLU participe à l'adaptation au changement climatique. C'est le cas des outils de préservation de la trame verte et bleue, de préservation de la nature en ville, de préservation des sols, des OAP thématiques sur l'énergie, de prévention contre les risques liés à l'élévation du niveau des mers, ...</p>
<p>Projection d'élévation du niveau de la mer Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique</p>	<p>En partenariat avec GMVA, la commune intègre des mesures dans son PLU pour limiter l'exposition des personnes et des biens face au risque de submersion marine et face au recul du trait de côte.</p> <p>PARTIE 2 Chapitre 1 Les dispositions prévues pour se prémunir contre les risques</p>
MOBILITES	
<p>Mobilité sans voiture et décarbonée Aménagement et mobilités</p>	<p>L'île est un territoire idéal pour développer les mobilités sans voiture. La commune travaille déjà à limiter la place des voitures sur le territoire. La place des liaisons douces dans les déplacements est prépondérante.</p>

	PARTIE 1 Chapitre 4 Justification des choix retenus en matière de mobilités
Lisibilité et complémentarité des offres de transports Améliorer collectivement l'offre de transports publics	La continuité du service de transport public relève peu du document d'urbanisme. GMVA travaille à assurer des correspondances cohérentes entre les bateaux et les bus, sur le continent et sur l'île. Les enjeux liés à l'élévation du niveau des mers sont majeurs quant à la continuité du service en cas de surcote et d'immersion du port de Béluré.

5. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE GMRE

Le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel a été approuvé 2020 et le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en 2022. Ces deux documents encadrent les politiques en matière de gestion de l'eau et fixent des objectifs qui doivent être pris en compte dans les PLU. Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE.

Le tableau ci-dessous récapitule comment les outils réglementaires mis en œuvre par le PLU de l'Île d'Arz participe à l'atteinte des objectifs fixés par le SAGE GMRE.

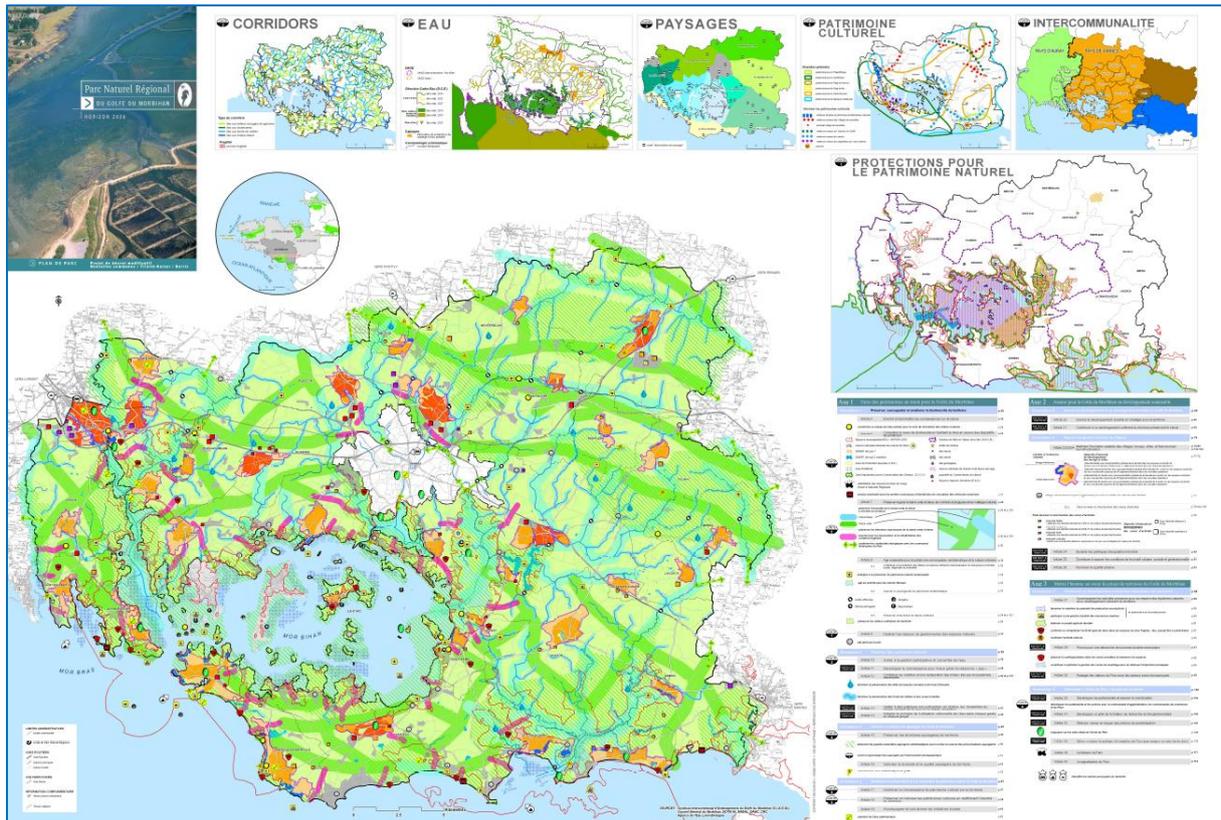
Objectif du SAGE GMRE	Prise en compte dans le PLU de l'Île d'Arz
Protéger les éléments du paysage qui limite le transfert des pollutions vers les milieux aquatiques	Ces éléments de paysage sont notamment les haies et talus. Ils ont été exhaustivement recensés sur le territoire et sont protégés au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme). En cas de coupe et abattage autorisés de haies repérées au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, des compensations sont attendues et définies (annexes du règlement écrit).
Intégrer la gestion des eaux pluviales	Le PLU prévoit des dispositions en faveur d'une gestion des eaux pluviales raisonnées, permettant de limiter les pollutions et de lutter contre le risque inondation. Ainsi, le règlement écrit du PLU renvoi au règlement de service de gestion des eaux urbaines de GMVA, qui privilégie une gestion en surface et sur site des eaux qui précipitent (« zéro rejet »). Les dispositions des OAP thématiques ainsi que le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU complètent ces règles.
Intégrer et préserver les cours d'eau et les ripisylve	Il n'existe qu'un cours d'eau recensé sur l'Île, dans le secteur de Bilhervé. Il est préservé par un zonage Nds.
Intégrer les trames vertes et bleues et la continuité écologique	L'ensemble de la trame verte et bleue est préservé au PLU, par le règlement et par des OAP dédiées. Les mesures ont été présentées aux chapitres précédents.
Intégrer les zones humides	L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2025. Le PLU identifie les zones humides avérées et les zones humides potentielles (uniquement dans les enveloppes urbanisées). Toutes les zones humides avérées sont préservées : elles sont inconstructibles et seulement certains aménagements spécifiques sont autorisés. Dans le cas des zones humides potentielles, il est attendu des porteurs de projets qu'ils vérifient la nature des sols avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.
Intégrer les économies d'eau	Des mesures en faveur des économies d'eau sont prévues aux OAP thématiques du PLU. A noter que le PLU n'est pas l'outil le plus adéquate pour mettre en œuvre cet objectif, qui passe avant tout par la sensibilisation du public.
Intégrer les risques d'inondation et de submersion marine	Le PLU cartographie et réglemente les zones exposées au risque de submersion marine et au recul du trait de côte. Des travaux complémentaires sont en cours par GMVA sur ce deuxième volet et seront intégrés au PLU dès que validés.
Intégrer les zones d'expansion de crue	L'Île n'est pas concernée.

6. La Charte du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

Les éléments présentés ci-après ont été élaborés à partir du Guide pour transposition de la charte de parc 2014-2029 dans les documents de planification et d'urbanisme, préparé par les services du PNRGM. Les informations figurant ci-après, sont directement extraites du guide.

La Charte de Parc présente le projet de territoire en fixant **les axes de développement, les objectifs à atteindre et les actions à conduire par chacun des signataires.**

Elle a été élaborée par les élus, les associations, les institutionnels, les socioprofessionnels et les habitants, et constitue le document de référence pour 15 ans (2014-2029) en matière de développement durable, de protection et d'aménagement du territoire.



Le plan de parc constitue la traduction spatiale des orientations, mesures et dispositions de la Charte.

La Charte s'organise en 3 Axes. Ils représentent les grands fondements du parc depuis la conservation et la gestion du patrimoine jusqu'à l'organisation du territoire, dans une logique de développement durable.

Axe 1 : Faire des patrimoines, un atout pour le territoire	Axe 2 : Assurer pour le territoire un développement soutenable	Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire
Dans ses grands axes, sont définis 8 orientations . Ce sont les orientations stratégiques dont se dotent le Golfe du Morbihan pour répondre aux enjeux majeurs du territoire		
<ul style="list-style-type: none"> > Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du « Golfe du Morbihan » > Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel > Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du « Golfe du Morbihan » > Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> > Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du « Golfe du Morbihan » > Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace 	<ul style="list-style-type: none"> > Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres > Orientation 8 : Développer l'Ecole du Parc ouverte sur le monde
Ces 8 orientations se déclinent en 43 mesures . Elles fixent les objectifs à atteindre. Pour atteindre ce but, chaque objectif détaille les principales actions correspondantes, ainsi que les partenaires concernés.		

Les tableaux ci-après synthétisent les dispositions pertinentes à transposer dans le PLU et les mesures mise en œuvre dans le document d'urbanisme pour participer à l'atteinte des objectifs.

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 1	6.1 : Collaborer à l'animation et à la mise en œuvre des dispositifs de protection.	« Les communes et intercommunalités membres soutiennent les objectifs de préservation et de gestion du patrimoine naturel portés par chacun de ces dispositifs (de protection) concernant leur territoire et participent, au titre de leurs compétences [...] à leur prise en compte dans leurs documents d'urbanisme et de planification. » (Page 26 de la Charte) Le PLU renforce la préservation du patrimoine naturel, qu'il soit exceptionnel ou ordinaire, en intégrant un certain nombre d'outils réglementaires (zonages, prescriptions, ...). Voir PARTIE 2 Chapitre 1 Les zones à vocation naturelle et outils complémentaires
	6.1.2 : Étudier la mise en place de nouvelles mesures de protection.	« [...] les espaces proches du rivage sont définis dans les documents d'urbanisme [...]. » (Page 27 de la Charte) La totalité de l'île est située en espaces proches du rivage. Voir PARTIE 3 Chapitre 3 ARTICLE L121-13 :

	EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE
6.2.1 : Développer un partenariat avec le Département du Morbihan.	« Les communes s'engagent à intégrer dans leurs documents d'urbanisme, dans un zonage approprié, les ENS du Département. » (Page 28 de la Charte) 2 ENS se situent sur l'île. Ils sont préservés par un zonage Nds dédié à la protection des espaces remarquables du littoral.
7.1.1 : Veiller à la préservation et favoriser la gestion de la trame verte et bleue	« [...] les communes s'engagent à prendre en compte avec la meilleure attention possible cette trame et ce réseau écologiques dans leurs documents de planification et d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets d'aménagement du territoire. » (Page 30 de la Charte) Le PLU renforce la préservation de la trame verte et bleue, en intégrant un certain nombre d'outils réglementaires (zonages, prescriptions, ...). Voir PARTIE 3 Chapitre 3 ARTICLE L121-13 : EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE
7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.	« Les communes s'engagent à préserver leur maillage bocager dans les documents d'urbanisme. » (Page 31 de la Charte) L'ensemble des haies ont été repérées et sont préservées au titre des éléments de continuité écologique (L151-23 du code de l'urbanisme).
7.2 : Contribuer à la conservation des maillages naturels.	« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme l'ensemble des zones humides et fonds de vallées, soit dans un zonage naturel ou agricole naturel adapté, soit dans une trame adaptée. » (Page 32 de la Charte) Les zones humides sont préservées par une spécifique. Elles sont strictement préservées lorsque leur présence est avérée. Elles doivent faire l'objet d'investigations complémentaires lorsqu'elles sont identifiées comme zones humides potentielles.
8.3 : S'attacher à préserver la nature ordinaire.	« Pour les boisements du territoire, de nature diverse, les communes s'engagent à préserver ces milieux, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme. » (Page 34 de la Charte) Les boisements ont été inventoriés et sont préservés au titre des espaces boisés classés, conformément aux dispositions de la loi Littoral (article L121-27 du code de l'urbanisme).

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 2	12.2 : Favoriser la préservation des fonds de vallées.	« (Le Parc) veille à (la) prise en compte (des cours d'eau du territoire) et à leur intégration dans les documents d'urbanisme ». (Page 43 de la Charte) Seul un cours d'eau est répertorié sur l'île, sur la pointe de Bilhervé. Il est préservé par un zonage Nds au PLU.
	13.1 : Sensibiliser et développer la notion de bassin versant	« Le Parc est attentif à la prise en compte de cette notion dans les différentes réflexions communales ou intercommunales, comme les révisions de PLU ou la mise en place de SCOT. » (Page 44 de la Charte)
	14.2.2 : Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales	« Les communes s'engagent à traduire ces exigences en matière de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme, à travers plusieurs indicateurs, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> - Le coefficient d'imperméabilisation des parcelles privées (ex-article 4 des règlements de PLU), - Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (ex-article 13 des règlements de PLU), - Le maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles privées (ex-article 13 des règlements de PLU), - La limitation des rejets dans le réseau collecteur (article 4 des règlements de PLU). » (Page 48 de la Charte) Le PLU prévoit bien de limiter l'imperméabilisation des sols, en définissant un coefficient de pleine terre dans les zones constructibles. Il reprend également les principes du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines de GMVA qui favorise une gestion à la parcelle des eaux pluviales.

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 3	15.1 : Préserver les grands ensembles paysagers emblématiques du territoire	« Dans les espaces de "paysages emblématiques", les communes s'engagent, dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée, accompagnée d'une réflexion fine sur les franges urbaines et leur intégration dans le paysage. » (Page 50 de la Charte) Peu de nouvelles opérations d'aménagement sont possibles dans les enveloppes urbanisées de l'île, ce qui limite les enjeux paysagers liées au traitement des franges urbaines. Dans le secteur des Vignes, la priorité est donnée aux enjeux liés au logement et à l'optimisation de la surface de plancher : le PLU donne la possibilité des réaliser des constructions en R+2 (toit-plat ou attique), qui devront toutefois s'inscrire dans la pente pour limiter leur impact sur le paysage.
	16.1.1 : Conserver les "vues emblématiques" du Golfe	« Les communes s'engagent à inscrire dans les documents d'urbanisme ces ouvertures (les vues emblématiques) répertoriées (par le Parc). » (Page 52 de la Charte) Les vues emblématiques de l'île sont préservées par le document d'urbanisme (outil « cône de vue »).
	16.1.2 : Conserver les « Vues remarquables » du Golfe	« Les communes s'engagent à faire figurer les sites identifiés dans l'ensemble des documents d'urbanisme et à prendre en compte dans leurs aménagements ces covisibilités. » (Page 52 de la Charte de Parc) IDEM
	16.2 : Initier une approche du végétal à toutes les échelles du paysage du Golfe	« Les communes concernées contribuent à la mise en œuvre du Plan de Paysage Renouveau de la végétation arborée du littoral. » (Page 52 de la Charte) Le Guide des Arbres élaboré par le PNR est annexé au règlement écrit du PLU, pour guider les choix des espèces dans les projets de plantation. Cela participe à la politique de renouveau de la végétation arborée du littoral portée par le PNRGM.
	16.4.1 : Maintenir l'éveil aux paysages traversés par les routes	« Le Parc met en place un inventaire des routes de charme et de caractère du territoire. Les communes s'engagent à classer dans leurs documents d'urbanisme les éléments patrimoniaux de ces routes : haies, talus, murets... » (Page 55 de la Charte) L'ensemble des haies et talus de l'île sont préservés. Les murets présentant un intérêt patrimonial sont également identifiés sur les plans et préservés au titre des éléments du paysage.

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 4	18.2 : Impulser des protections et des classements	<p>« Les communes et EPCI [...] s'engagent à mettre en œuvre les préconisations de préservation des patrimoines de la DRAC (dont les sites archéologiques), dans leurs documents d'urbanisme et dans leurs projets d'aménagement » (Page 61 de la Charte)</p> <p>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques portées par la DRAC figurent au règlement graphique du PLU. Le document tient compte également des enjeux liés au projet de classement UNESCO des mégalithes du Sud Morbihan et prévoit un certain nombre de prescriptions pour préserver ces derniers, élaborées avec le concours de Paysage des Mégalithes.</p>

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 5	20.3 Inciter et accompagner les démarches d'Agenda 21	« Les Communes et EPCI sont fortement encouragées à élaborer leur propre Agenda 21. Elles mettent en œuvre, au titre de leurs politiques, les actions de ces Agenda 21. » (Page 67 de la Charte)
	21.1 : Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et à la protection de l'atmosphère	<p>Les communes et EPCI s'engagent à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour cela, « elles s'efforcent de mettre en œuvre les dispositifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Audits énergétiques, diagnostics énergétiques des bâtiments, • Opérations d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments, • Gestion énergétique dans les projets dont ils ont la maîtrise d'ouvrage, • Prise en compte globale de la Haute Qualité Environnementale dans les bâtiments neufs et existants » (page 70 de la Charte) <p>8. Le PLU prévoit un certain nombre de disposition en faveur des économies d'énergie et de la production d'énergies renouvelables. Voir PARTIE 1 Chapitre 6 Justification des choix retenus en matière d'énergies, notamment renouvelables et OAP thématiques</p>

	<p>21.2 :</p> <p>Anticiper le changement climatique</p>	<p>« Les collectivités sont incitées à planifier cette anticipation en engageant une démarche prospective pour un recul stratégique de l'urbanisation et des aménagements en bord de mer identifiés comme vulnérables, pour une prise en compte dans les plans de prévention de risques » (page 71 de la Charte)</p> <p>Le PLU cartographie et régleme les zones exposées au risque de submersion marine et au recul du trait de côte. Des travaux complémentaires sont en cours par GMVA sur ce deuxième volet et seront intégrés au PLU dès que validés. Voir PARTIE 2 Chapitre 1 Les dispositions prévues pour se prémunir contre les risques</p>
	<p>21.3 :</p> <p>Constituer une démarche partagée pour un aménagement cohérent du territoire</p>	<p>« Les Communes et EPCI s'engagent :</p> <p>À traduire les objectifs du développement multipolaire du territoire dans leurs documents de planification en s'appuyant sur la structuration suivante : les "pôles centres" (Vannes et en second lieu Auray), les "pôles d'équilibre" (...) et les "pôles de proximité" (...).</p> <p>Au sein de leur document d'urbanisme à préserver les coupures d'urbanisation pour assurer la cohérence entre les espaces naturels et pour identifier les différents pôles urbains du territoire. Elles préservent, restaurent et requalifient les "continuités naturelles" qui viennent jusqu'au cœur des agglomérations lorsqu'elles existent.</p> <p>À mettre en place une réflexion sur les cheminements doux, et en particulier sur les itinéraires majeurs et/ou les itinéraires de traversée des espaces urbains » (Page 72 de la Charte)</p> <p>Le PLU prévoit la préservation des coupures d'urbanisation, notamment celle qui se situent entre l'agglomération du bourg et le village de Pénero. Un zonage agricole s'applique.</p>

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 6	22.1 : Accompagner les collectivités membres pour préparer des documents d'urbanisme économes de l'espace au regard de la préservation des patrimoines et du climat	<p>« L'objectif de maîtrise spatiale pour l'urbanisation future se traduit par un plafond de consommation des espaces naturels et agricoles de 0,5 % maximum du territoire classé, soit 364 hectares, pour la durée (initiale - 2026) de la Charte. [...] »</p> <p>« Les communes et intercommunalités adhérentes s'engagent à tenir cet objectif et, pour ce faire, à mettre en œuvre une gestion économe de l'espace lors des révisions et modifications des documents de planification et d'urbanisme et à favoriser des opérations d'aménagement plus denses.</p> <p>Elles s'engagent à associer le Parc le plus en amont possible de ces démarches. » (Page 76 de la Charte)</p>
	22.2 : Maîtriser l'évolution spatiale des bourgs et des villes	<p>« Les communes et EPCI s'engagent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'évolution spatiale de leurs villes et leurs bourgs en fonction des indications figurant sur le plan de Parc. - Au travers leur document d'urbanisme, à : <ul style="list-style-type: none"> - Organiser leur développement selon des formes urbaines favorables au resserrement du tissu urbain et en utilisant les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et à n'envisager d'extension que si l'urbanisation n'y trouve pas de place suffisante, - Limiter le mitage, [...] et notamment pour les hameaux existants, à n'envisager qu'une densification au sein de l'enveloppe construite dans le respect de la volumétrie du bâti existant. » (Page 77 de la Charte) <p>Le PLU s'inscrit pleinement dans ces objectifs, en limitant l'urbanisation aux enveloppes urbaines existantes que sont l'agglomération du bourg et le village de Pénero. Aucune extension des zones urbanisée n'est prévue par rapport au PLU précédent.</p> <p>De plus, le PLU prévoit des dispositions pour favoriser la densification des tissus urbains existants tout en préservant la qualité de vie des riverains. Voir PARTIE 2 Chapitre 1 Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires et les OAP thématiques</p>
	23.1 : FAIRE EVOLUER LA STRUCTURATION DES BOURGS ET DES VILLES	<p>« Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration urbaine, en fonction du positionnement des communes dans l'organisation du territoire et compte-tenu de leurs caractéristiques. Ces objectifs d'intensité sont au nombre de 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensité forte A : + 3 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 35 logts/ha dans les nouvelles opérations,

		<ul style="list-style-type: none"> - Intensité forte B : + 2 points de densité sur les espaces construits et densité moyenne de 28 logts/ha dans les nouvelles opérations. - Intensité moyenne : + 1 point de densité sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 20 logts/ha dans les nouvelles opérations. Ces espaces correspondent aux espaces périphériques des centres. - Intensité faible : pas d'augmentation de la densité dans les espaces construits et vers une densité moyenne de 10 logts/ha dans les nouvelles opérations. » <p>Les nouvelles constructions ne pouvant se faire que par renouvellement urbain ou densification des tissus existants, elles vont forcément conduire à augmenter la densité bâtie des zones constructibles. Le PLU prévoit bien un objectif de densité de 20lgt/ha pour les nouvelles opérations (secteurs soumis à OAP). Ces objectifs de densité tiennent également compte de la situation de l'île en espace proche du rivage et de l'obligation de respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR de la loi Littoral.</p>
	<p>23.1 :</p> <p>FAIRE EVOLUER LA STRUCTURATION DES BOURGS ET DES VILLES</p>	<p>« Les communes s'engagent à mettre en œuvre des pratiques d'aménagement urbain contribuant à atteindre ces niveaux de densité. Il s'agit dans l'objectif de ce dispositif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat, - Inscrire prioritairement les projets urbains à destination d'habitat en proximité des centres villes, centres-bourgs et pôles de quartier, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs. » <p>(...) Les espaces proches du rivage ne sont pas concernés par les objectifs d'intensité.</p> <p>Voir point précédent</p>
	<p>23.3 :</p> <p>FAIRE EVOLUER LA STRUCTURATION DES ZONES D'ACTIVITES</p>	<p>« Le plan de Parc traduit cette orientation par des objectifs d'intensité de développement et de structuration des zones d'activités, inscrites au PLU et au SCOT et étant aménagées ou en cours d'aménagement (cf. notice p. 125). [...] Ils sont au nombre de 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensité forte : atteindre une densité minimale de 3000 m² de surface de plancher/hectare, - Intensité moyenne : atteindre une densité minimale de 2200 m² de surface de plancher/hectare, - Intensité faible : atteindre une densité minimale de 1200 m² de surface de plancher/hectare, - Intensité variable : tendre vers une densité optimum, appréciée au cas par cas et adaptée à la nature de l'activité (maritime, industrielle, logistique...) dans le cadre d'une concertation engagée entre les collectivités membres du Syndicat mixte du Parc. » <p>(Page 80 de la Charte de Parc)</p>

		L'île bénéficie de l'existence de la zone d'activité communale du Douéro, conçue sur la base d'une certaine densité de m ² de surface de plancher/hectare permettant d'optimiser l'utilisation de l'espace et d'accueillir un nombre important d'entreprises et d'établissements.
24.1 :	SOUTENIR LES POLITIQUES LOCALES D'ACQUISITION FONCIERE	« Les communes et intercommunalités étudient et proposent une stratégie foncière pour leur territoire dans une perspective de développement durable. Elles s'appuient pour cela sur la hiérarchisation des priorités d'aménagement, sur la définition préalable des localisations les plus pertinentes pour accueillir toute opération et sur une connaissance du potentiel foncier de chaque commune, ainsi que sur l'analyse d'expériences extérieures. [...] La généralisation du recours aux opérations d'ensemble doit être favorisée. » (Page 80 de la Charte de Parc) L'urbanisation future se fera principalement par renouvellement urbain et densification des tissus existants. Cependant, sur les secteurs stratégiques (soumis à OAP), le PLU prévoit bien l'obligation de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble.
25.1 :	CONTRIBUER A ASSURER LES CONDITIONS DE LA MIXITE URBAINE	« Les communes et intercommunalités adhérant au Parc intègrent ces problématiques dans l'élaboration de leurs documents de planification. Il s'agit dans cette mesure de : - Mettre l'accent sur le développement et le renforcement des pôles de proximité, des "cœurs de vie", à l'échelle des quartiers et des bourgs, avec un développement proportionnel à l'attractivité des pôles concernés (ville centre, pôles d'appui, pôles de proximité, petites communes). - Renforcer des pôles commerciaux répartis de manière harmonieuse sur l'ensemble du territoire afin de favoriser les pôles d'appui et de limiter ainsi les besoins de déplacements vers les agglomérations centres. Certaines zones commerciales anciennes pourraient aujourd'hui faire l'objet d'une réflexion sur leur évolution possible. » (Page 82 de la Charte de Parc) La commune est peu concernée par cet objectif.
25.2 :	CONTRIBUER A ASSURER LES CONDITIONS DE LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE	« Les communes adhérentes intègrent le principe de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme pour permettre une diversification des offres immobilières. Il s'agit par cet objectif de proposer également des logements sociaux en cohérence avec les typologies des communes : [...] - En prenant en compte les objectifs des PLH quand ils existent [...] - En utilisant les emplacements réservés dans les zones urbaines. » (Page 82 de la Charte de Parc) Le PLU est bien compatible avec le PLH de GMVA et met l'accent sur la mixité sociale et l'accès au logement. Voir PARTIE

		2 Chapitre 1 Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires
	26.2 : FAVORISER LE RESPECT DU PATRIMOINE BATI	<p>« Dans ce cadre, il (le Parc) assiste les communes pour formaliser des règles de préservation et de mise en valeur, qui pourront être intégrées aux règlements de PLU. Le règlement peut ainsi formuler des préconisations permettant d'articuler bâti neuf et ancien, en travaillant sur des hauteurs, des formes d'implantation, des rythmes de façades... » (Page 84 de la Charte de Parc)</p> <p>Un travail important a été réalisé, avec le concours du PNRGM et de GMVA pour identifier le patrimoine bâti de l'île et définir des prescriptions architecturales permettant sa préservation. Voir le diagnostic PARTIE 2 Chapitre 2 Patrimoine bâti et dans les justifications PARTIE 2 Chapitre 1 Les zones à vocation principale d'habitat et outils complémentaires</p>

	Dispositions & mesures de la charte en lien avec la planification	Engagements des communes et EPCI & Dispositions à transposer
Orientation 7	27.1 : Contribuer à maintenir les usages maritimes dans le respect d'autrui et de l'environnement marin	« Le Syndicat mixte du Parc, en liaison avec les services compétents [...] contribue à préserver l'activité conchylicole principalement lors de l'accompagnement de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme et lors d'aménagements modifiant le cadastre conchylicole. » (Page 89 de la Charte) Le PLU prévoit des dispositions spécifiques pour les activités conchylicoles, élaborées en partenariat avec le CRC. Voir PARTIE 2 Chapitre 1 Les activités à vocation aquacole
	27.2 : Maintenir et favoriser une agriculture durable, partenaire du territoire "Golfe du Morbihan"	« Les Communes et EPCI s'engagent lors des révisions des documents d'urbanisme à faciliter le maintien des structures et de l'activité agricole, en veillant aussi à préserver la diversité de milieux et d'activités, en respectant les orientations de la "Charte Agriculture et Urbanisme". (Page 91 de la Charte) Le PLU prévoit des dispositions spécifiques en faveur de l'agriculture et de son développement sur l'île. Voir PARTIE 2 Chapitre 1 Les zones dédiées aux productions agricoles
	28.2 : Tendre vers une offre de tourisme de qualité	« Afin d'assurer le maintien d'un tissu hôtelier au cœur des bourgs et des villes, les communes s'engagent à inscrire un zonage approprié dans les documents d'urbanisme. » (Page 96 de la Charte) L'île n'est pas particulièrement concernée par cet enjeu. La zone U permet l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat et donc les activités hôtelières.

7. Compatibilité avec le PCAET de GMVA

Le plan climat air énergie territorial (PCAET) de GMVA a été approuvé le 13 février 2020. Il est composé de 4 axes, déclinés en 47 actions à déployer sur la période 2020-2025. Il est en cours de révision, dans le cadre de l'élaboration du SCoT-AEC de GMVA.

Les 4 axes sont les suivants :

- Un territoire innovant et solidaire
- Un territoire sobre et efficace en énergie
- Un territoire qui anticipe les changements climatiques à venir, préserve ses ressources et stocke le carbone
- Un territoire producteur d'énergie

Les éléments présentés en partie III chapitre 1 détaille les orientations et objectifs du PLU pour atteindre ces objectifs.

Sur les 45 actions du PCAET, 3 s'appliquent directement au PLU :

Action n°1 : optimiser la gestion de l'énergie dans les opérations d'aménagement, intégrer les enjeux air, énergie, climat dans les documents d'urbanisme. Créer un lien entre les questions énergétiques et climatiques, afin d'intégrer les enjeux de transition énergétique et du changement climatique.

Le projet de territoire et les dispositions pour le mettre en œuvre ont été élaborées par le prisme des enjeux liés au climat et à la transition énergétique. Les OAP thématiques « performances énergétiques et développement des énergies renouvelables » témoignent de cette volonté de faire évoluer les pratiques de l'aménagement et de la construction face à ces enjeux.

Action n°2 : redonner une place à la nature et à l'eau dans l'espace urbain.

L'ensemble des mesures prises pour préserver la trame verte et bleue, pour préserver la nature en ville, pour préserver les sols urbains et favoriser une gestion des eaux pluviales intégrée montre que cet enjeu est pleinement pris en compte dans le PLU révisé.

Action n°3 : Prendre en compte la santé, en lien avec le changement climatique, dans les opérations d'aménagement.

Les outils de préservation et de la nature en ville prévus au règlement et aux OAP ainsi que les mesures prises pour améliorer la qualité de l'air (liaisons douces notamment) participent à atteindre cet objectif.

Action n°36 : Anticiper et maîtriser les risques de submersion marine et inondations.

Le PLU participe à la mise en œuvre du PAPI de GMVA, en intégration des cartographies et des prescriptions spécifiques pour prévenir l'exposition des personnes et des biens face au risque de submersion marine et de recul du trait de côte.

Les autres actions concernent principalement GMVA, elles ne sont pas opposables aux PLU.

8. Compatibilité avec le PLH de GMVA

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de GMVA est élaboré pour la période 2019-2024. Il a été adopté le 27 juin 2019 et est en cours de révision.

Il fixe les orientations suivantes :

- Organiser la production neuve selon les équilibres territoriaux du SCOT
- Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine
- Poursuivre une politique foncière ambitieuse
- Assurer une production locative sociale dynamique
- Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accès abordable pour l'accueil des actifs et des familles, intégrer la mutation de la production locative privée
- Mobiliser et entretenir le parc ancien
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Observer et évaluer la politique publique de l'habitat

Il détermine des objectifs de productions de logements pour la commune, pour la période 2019-2024. *Dans l'attente du PLH révisé et du futur SCOT-AEC, ces objectifs sont repris pour la période 2025-2035 du PLU.*

Le PLH détermine les objectifs de production par secteur et par commune. Pour le secteur de la Presqu'île et des îles, il est précisé : *« il regroupe toutes les communes concernées par la loi littorale, présente une activité économique saisonnière, une très forte attractivité résidentielle secondaire. L'objectif démographique retenu y est le plus complexe à atteindre compte tenu des coûts et de la rareté foncière, ainsi que de la pression des résidences secondaires (40% de la production neuve sur la période 2007-2016). Dès lors le nombre total de logements à produire s'élève en moyenne à 425 logements annuels sur la période PLH (prise en compte des projets engagés) pour atteindre une moyenne de 410 par an sur l'ensemble de la durée du SCOT. L'objectif est d'accueillir 20-25% de la croissance démographique du territoire. »*

Objectif total de logements pour la commune de l'île d'Arz : 12 logements sur la durée du PLH, soit 2 logements par an.

Les éléments présentés en partie III chapitre 1 titre 1 justification des choix retenus en matière de développement démographique explique comment la commune a pris en compte ces objectifs pour bâtir le PLU révisé. Les objectifs de production de logements établis à une soixantaine de logements par an dont 30% de logements sociaux sont compatibles avec le PLH de GMVA.

Le PLH prévoit également la réalisation de 90 logements sociaux par an pour les communes du cœur d'agglomération, le Golfe et les îles, avec la possibilité de réaliser des programmes de logements en PLS.

La commune réserve un certain nombre de secteurs à des opérations comportant des logements sociaux, dont un projet communal dans le secteur des Vignes. Elle participe ainsi, par le biais de son document d'urbanisme, à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH.

9. Compatibilité avec le PDU de GMVA

Le plan de déplacements urbains (PDU) de GMVA a été approuvé le 13 février 2020 et fixe des orientations stratégiques de mobilités pour le territoire intercommunal à horizon 10 ans. Il est en cours de révision (Plan des Mobilités).

Les 4 orientations majeures du PDU sont :

- Développer les modes actifs et en particulier l'usage du vélo,
- Développer les aménagements en faveur des transports collectifs,
- Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité,
- Développer un plan de mobilité touristique.

Ces orientations sont déclinées en 6 axes :

- Axe 1 : Engager une politique cyclable ambitieuse
- Axe 2 : Optimiser les transports collectifs urbains et interurbains
- Axe 3 : Encourager et poursuivre les actions en faveur de l'intermodalité
- Axe 4 : Mettre en place un plan de mobilité touristique à l'échelle du territoire
- Axe 5 : Communiquer sur les mobilités alternatives
- Axe 6 : S'engager dans l'innovation

La commune est particulièrement concernée par l'optimisation et la coordination des transports collectifs, entre le bateau et le bus. Le devenir de la cale de Béluré face à l'élévation du niveau des mers est un enjeu fort à moyen terme.

La configuration de l'île permet également de limiter la place de la voiture et d'inciter aux déplacements doux, pour les déplacements du quotidiens et touristiques.