

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 4 septembre 2025 s'est réuni le vendredi 12 septembre 2025, à 9h00, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

- Noëlle CHENOT - Maire de SURZUR - Vice-Présidente
- Marylène CONAN - Maire de SULNIAC - Vice-Présidente
- Nadine PÉLERIN - Adjointe au Maire de VANNES - Vice-Présidente
- Jean- Marc DUPEYRAT - Maire de SARZEAU - Vice-Président
- Thierry EVENO Adjoint au Maire de SAINT-AVE - Vice-Président
- Gérard GICQUEL - Maire d'ELVEN - Vice-Président
- Patrice KERMORVANT - Conseiller Municipal de VANNES - Vice-Président
- Nathalie LE LUHERNE - Maire de PLAUDREN - Vice -Présidente
- Pierre LE RAY - Conseiller délégué à PLESCOP - Vice-Président
- François MOUSSET - Maire de LE-TOUR-DU-PARC - Vice-Président
- Jean-Pierre RIVERY -Conseiller Municipal à VANNES - Vice-Président
- Christian SEBILLE - Maire de THEIX- NOYALO - Vice-Président
- Léna BERTHELOT - Maire de PLOUGOUMELEN - Vice-Présidente

- Pascal BARRET - Maire d'ARRADON
- Frédérique GAUVAIN - Maire d'ARZON
- Patrick EVENO - Maire de BADEN
- Guillaume GRANNEC - Maire de BRANDIVY
- Freddy JAHIER- Maire de COLPO
- Dominique LE MEUR - GRAND-CHAMP
- Jean LOISEAU - Maire de L'ILE D'ARZ
- Philippe LE BERIGOT - Maire de L'ILE-AUX-MOINES
- Vincent ROSSI - Maire de LA TRINITE -SURZUR
- Yves DREVES - Maire de LE BONO
- Guy DERBOIS - Maire de LE HEZO
- Martine LOHEZIC - Maire de LOCMARIA-GRAND-CHAMP
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUELTAS
- Pierrick MESSEAGER - Maire de MEUCON
- Alban MOQUET - Maire de MONTERBLANC
- Loïc LE TRIONNAIRE - Maire de PLESCOP
- Anne TESSIER-PETARD - Maire de SAINT-ARMEL
- Anne GALLO-KERLEAU - Maire de SAINT-AVE
- Alain LAYEC - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUY
- Nadine LE GOFF-CARNEC - Maire de SAINT-NOLFF
- Sylvie SCULO - Maire de SENE
- Jean-Pierre RIVOAL - Maire de TREDION
- Claude LE JALLE - Maire de TREFFLEAN

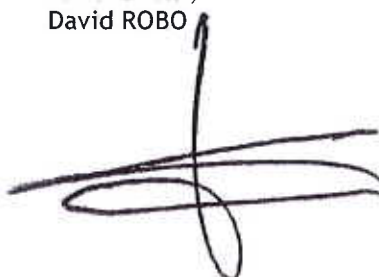
Ont été représentés :

- Denis BERTHOLOM - Maire de LARMOR-BADEN - Vice-Président représentée par Régine GUILLAS

Ont été absents :

- Gilbert LORHO - Maire de PLOEREN

Le Président,
David ROBO



SEANCE DU BUREAU DU 12 SEPTEMBRE 2025

AMENAGEMENT - URBANISME

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE L'ILE D'ARZ

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, la commune de L'ILE D'ARZ nous a transmis pour avis son projet arrêté de révision du PLU. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2021, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires et est compatible avec ces dernières traduites notamment dans le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacement Urbain en vigueur. Par ailleurs, ce projet de PLU apparaît en cohérence avec les dispositions du SCOT-AEC en cours d'élaboration.

Afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé des remarques techniques, recommandations et améliorations rédactionnelles qui pourraient être intégrées à ce projet de révision, en annexe de la présente décision.

Pour mémoire, afin de garantir une instruction efficiente des actes ADS, un exemplaire du PLU révisé (format PDF et SIG respectant les standards CNIG) devra être transmis dans les meilleurs délais dès son approbation.

Il vous est proposé :

- *d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du PLU de L'ILE D'ARZ ;*
- *de transmettre les remarques détaillées présentées en annexe ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

ANNEXE à l'avis de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération, en date du 12 septembre 2025, relatif au projet de révision du PLU de L'ILE D'ARZ

REGLEMENT ECRIT

Nota : il est précisé que les observations faites sur certaines zones du règlement écrit et reprises dans les autres zones, font l'objet des mêmes remarques.

P 8/9 – Le chapitre dédié aux adaptations mineures et dérogations évoque le fait de favoriser la performance énergétique des bâtiments mais aucune règle spécifique n'y est associée. Quelles sont les dispositions auxquelles il est possible de déroger et dans quelle mesure ?

P12 – le paragraphe sur le coefficient de pleine terre se répète p. 22

P 15 – Il pourrait être utile d'explicitier les schémas sur les extensions, les hauteurs... Sont-ils bien associés à une règle ?

P 20 – La notion de ruine a fait l'objet d'une large jurisprudence. Il ne nous semble pas utile de la définir dans le règlement écrit, au risque de générer du contentieux.

P22 – Il pourrait être utile de porter au règlement graphique les arbres protégés ainsi que leur zone tampon.

La définition du coefficient de pleine terre se trouve déjà p. 12.

P 23 – Préciser si l'exception à la règle du coefficient de pleine terre s'applique dès lors que les projets conduisent à dépasser les 20m².

P 27 – Des règles spécifiques viennent s'appliquer sur le patrimoine bâti identifié. Il serait utile de préciser si celles-ci viennent en complément ou en substitution des règles du PLU si incohérence il y a entre les deux règles?

P33/34 – Les règles d'implantation des constructions et surtout les conditions dans lesquelles il sera possible d'y déroger devront être clairement explicitées.

P 41 – Il existe des règles d'implantation et de hauteurs distinctes s'agissant du patrimoine bâti identifié. Il serait utile de prévoir un renvoi spécifique en tête de chaque zone afin que la règle soit bien comprise et pas oubliée. Il conviendrait également de préciser quelle est la règle qui prévaut dans le cas où une interprétation entre 2 règles est possible.

P 42 – Sur l'implantation des annexes, à noter qu'il y a peut-être une contradiction entre le fait de permettre une implantation dans la continuité du bâti existant et l'obligation d'une implantation en limite séparative. Là aussi, quelle règle prévaut. Il est proposé de rédiger la phrase ainsi : « *Les annexes non accolées à la construction principale devront être implantées en limite séparative* ».

La règle sur la densité paraît très imprécise et ne trouvera pas de déclinaison réglementaire. . Il est suggéré d'imposer une densité minimale à atteindre. P 44 – le § 6-3 évoque dans son titre les « espaces verts » mais le paragraphe parle aussi d'espaces communs et d'espaces paysagers. Ces 3 notions mériteraient d'être précisées.

P 46 – La notion d'emprise au sol, telle que définie, paraît être source d'erreur pour le service ADS. En effet, cette règle n'évoque pas l'emprise au sol de la construction principale mais uniquement les extensions et annexes. La règle mériterait d'être réécrite pour plus de simplicité dans l'application et moins de risque de contentieux.

P 49 – la zone Ui permet sous condition d'accueillir des entrepôts. Le service ADS appelle votre attention sur la recrudescence des constructions qui accueille sous ce vocable des box de stockage. Il pourrait être intéressant de limiter les entrepôts aux seules activités par ailleurs productives.

P 50 – Au regard des objectifs de densification, les hauteurs proposées en zone Ui pourraient être augmentées. Par ailleurs, une coquille s'est glissée dans l'article 4-5 qui évoque une densité de logement.

P 51 – Un coefficient de pleine terre de 30% peut contrarier les objectifs de densification recherchés notamment dans les zones d'activité.

P 62 – La notions d'espaces verts est-elle identique à la notion d'espaces paysagers communs ?

P 67 – La règle relative aux clôtures en zone A mériterait d'être précisée ou explicitée en ce qui concerne la distance par rapport aux constructions existantes.

P 69 – Préciser que les 10% destinés à de l'accueil s'appliquent bien exclusivement sur la base de la surface des seuls bâtiments d'exploitation

De façon générale, l'attention de la commune est appelée sur le fait qu'une jurisprudence du CE est intervenue relative aux droits à extension des constructions en commune littorale. Il convient de revoir la règle par rapport à cette nouvelle jurisprudence.